Bundesverfassungsgericht

Zweiter Senat
- Geschäftsstelle -

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Open Knowledge Foundation Deutschland e.V.
FragDenStaat
Singerstraße 109
10179 Berlin

Aktenzeichen	**Bearbeiterin**	**☎ (0721)**	**Datum**
AR 4813/22	Frau Göckede	9101-408	17.10.2022
(bei Antwort bitte angeben)			

Antrag auf Akteneinsicht in die Verfahren 2 BvL 4/20, 2 BvL 5/20 und 2 BvF 1/20
Ihr hiesiges Schreiben vom 6. September 2022
Ablichtungen

Sehr geehrter Herr Semsrott,

in der Anlage erhalten Sie nach Zahlungseingang Ablichtungen der Verfahrensakten 2 BvL 4/20, 2 BvL 5/20 und 2 BvF 1/20 in anonymisierter Form.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Akten in 3 Teillieferungen übersandt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Göckede
Oberamtsrätin

Beglaubigt

Regierungsangestellte

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Bundesverfassungsgericht

Band I
Bl. 1-248

Eingang: 06.05.2020
Eingang B2: 20.05.2020

Verfahren

2 BvF 1/20
früher AR 3536/20

über den Antrag festzustellen,

dass §§ 3, 4, 5 Abs. 1, § 6 Abs. 1 bis 4, §§ 7 und 11 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) in der Fassung des Artikel I des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020 (GVBl. 2020, S. 50) mit Artikel 72 Abs. 1, Artikel 31 GG und §§ 549 in Verbindung mit § 535 Abs. 2, § 555f Nr. 3, §§ 556 bis 556g, § 557 Abs. 1, 2, §§ 557a, 557b, 558 bis 558d, 559, 559b, 559c und 573 BGB sowie § 5 WiStG und § 291 StGB, hilfsweise mit dem rechtsstaatlichen Gebot der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung, unvereinbar und nichtig sind.

ja	nein	
☐	☐	Pressemitteilung
☐	☐	JURIS
☐	☐	Homepage
☐	☐	Fachpresse
☐	☐	BVerfG-K
☐	☐	Venice Commission
☐	☐	Ausgangsgericht
☐	☐	Ausgangsbehörde

Übersetzung ins Englische

☐	☐	Entscheidung
☐	☐	Pressemitteilung

Verfahren in der Zuständigkeit des 2. Senats

Art. 31; 72 Abs. 1 GG

Antragsteller:

1. **Dr. Luczak**, Jan Marco
   Platz der Republik 1, 11011 Berlin
2. **Dr. von Abercron**, Michael
   Platz der Republik 1, 11011 Berlin
3. **Albani**, Stephan
   Platz der Republik 1, 11011 Berlin
4. **Altenkamp**, Norbert
   Platz der Republik 1, 11011 Berlin
5. **Amthor**, Philipp
   Platz der Republik 1, 11011 Berlin
6. **Aumer**, Peter
   Platz der Republik 1, 11011 Berlin

Achtung !!! Sind nicht abrufbar aus der Datenbank.

Senat von Berlin, Senatskanzlei
Jüdenstraße 1, 10178 Berlin

Bev.:

Weitere Beschwerdeführer siehe Rückseite

Bevollmächtigte:

1. Rechtsanwälte **Prof. Dr.** [illegible]
   [illegible]
   (Vollmacht Bl. Anl.-Band d.A.; A
2. Pr
   I
   (Vollmacht Bl. Anl.-Band d.A.;

Berichterstatter: BVR Huber

Weggelegt: 2021

AKTE aufzubewahren bis : dauernd
danach Archivgut (§35b Abs.5 S.1 bzw. Abs.6 BVerfGG)

SONDERHEFT aufzubewahren bis: dauernd
danach Archivgut (§35b Abs.5 S.2 bzw. Abs.6 BVerfGG)

~~Kostenrechnung~~ – Kostenvermerk – Bl. 971
Geprüft gem. § 3 Abs. 5 KostVfg bis Bl.

Karlsruhe, den 7.4.21

Das Verfahren ist erledigt				
Entscheidung des Senats				Auf sonstige Weise
Urteil	Beschluss	Beschluss gemäß § 24 BVerfGG	Mitentschieden	☐ Rücknahme ☐ gem. § 7 AktO ☐ Abgabe an 1. Senat ☐ Sonstiges
	25.3.21			
Bl.	Bd V, S. 903	Bl.		Bl.

Fortsetzung

Weitere Beschwerdeführer:

7. **Bareiß**, Thomas
   Platz der Republik 1, 11011 Berlin
8. **Barthle**, Norbert
   Platz der Republik 1, 11011 Berlin
9. **Beermann**, Maik
   Platz der Republik 1, 11011 Berlin
10. **Behrens**, Manfred
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
11. **Bellmann**, Veronika
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
12. **Benning**, Sybille
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
13. **Dr. Berghegger**, André
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
14. **Bernstein**, Melanie
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
15. **Bernstiel**, Christoph
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
16. **Beyer**, Peter
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
17. **Biadacz**, Marc
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
18. **Bilger**, Steffen
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
19. **Bleser**, Peter
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
20. **Brackmann**, Norbert
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
21. **Brand**, Michael
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
22. **Dr. Brandl**, Reinhard
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
23. **Breher**, Silvia
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
24. **Brehm**, Sebastian
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
25. **Brehmer**, Heike
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
26. **Dr. Brodesser**, Carsten
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
27. **Connemann**, Gitta
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
28. **Damerow**, Astrid
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
29. **Donth**, Michael
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
30. **Dött**, Marie-Luise
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
31. **Durz**, Hansjörg
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
32. **Erndl**, Thomas
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
33. **Färber**, Herman
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
34. **Feiler**, Uwe
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
35. **Ferlemann**, Enak
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
36. **Fischer**, Axel E.
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
37. **Dr. Flachsbarth**, Maria
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
38. **Frei**, Thorsten
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
39. **Dr. Friedrich**, Hans-Peter
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin

Fortsetzung

Weitere Beschwerdeführer:

40. **Frieser**, Michael
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
41. **Gädechens**, Ingo
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
42. **Gerig**, Alois
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
43. **Gienger**, Eberhard
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
44. **Gnodtke**, Eckhard
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
45. **Groden-Kranich**, Ursula
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
46. **Gröhe**, Hermann
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
47. **Gröhler**, Klaus-Dieter
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
48. **Grotelüschen**, Astrid
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
49. **Grübel**, Markus
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
50. **Grundmann**, Oliver
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
51. **Prof. Grütters**, Monika
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
52. **Güntzler**, Fritz
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
53. **Gutting**, Olav
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
54. **Haase**, Christian
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
55. **Hardt**, Jürgen
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
56. **Hauer**, Matthias
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
57. **Hauptmann**, Mark
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
58. **Dr. Heider**, Matthias
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
59. **Heilmann**, Thomas
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
60. **Heinrich**, Frank
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
61. **Helfrich**, Mark
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
62. **Henke**, Rudolf
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
63. **Hennrich**, Michael
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
64. **Henrichmann**, Marc
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
65. **Heveling**, Ansgar
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
66. **Hirte**, Christian
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
67. **Prof. Dr. Hirte**, Heribert
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
68. **Hoffmann**, Alexander
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
69. **Holmeier**, Karl
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
70. **Jarzombek**, Thomas
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
71. **Jung**, Ingmar
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin

Fortsetzung

Weitere Beschwerdeführer:

72. **Kartes**, Torbjörn
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
73. **Kauder**, Volker
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
74. **Dr. Kaufmann**, Stefan
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
75. **Kemmer**, Ronja
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
76. **Kiesewetter**, Roderich
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
77. **Kießling**, Michael
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
78. **Dr. Kippels**, Georg
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
79. **Klein**, Volkmar
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
80. **Koeppen**, Jens
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
81. **Körber**, Carsten
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
82. **Krichbaum**, Gunther
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
83. **Dr. Krings**, Günther
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
84. **Kruse**, Rüdiger
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
85. **Dr. Kühne**, Roy
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
86. **Lämmel**, Andreas G.
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
87. **Landgraf**, Katharina
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
88. **Lange**, Ulrich
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
89. **Dr. Launert**, Silke
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
90. **Lehmann**, Jens
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
91. **Lehrieder**, Paul
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
92. **Dr. Leikert**, Katja
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
93. **Dr. Lenz**, Andreas
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
94. **Lezius**, Antje
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
95. **Lindholz**, Andrea
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
96. **Dr. Linnemann**, Carsten
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
97. **Lips**, Patricia
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
98. **Löbel**, Nikolas
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
99. **Loos**, Bernhard
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
100. **Ludwig**, Daniela
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
101. **Dr. Ludwig**, Saskia
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
102. **Maag**, Karin
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin
103. **Magwas**, Yvonne
    Platz der Republik 1, 11011 Berlin

Fortsetzung

Weitere Beschwerdeführer:

104. **Manderla**, Gisela
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
105. **Dr. Mannes**, Astrid
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
106. **von Marschall**, Matern
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
107. **von der Marwitz**, Hans-Georg
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
108. **Mattfeldt**, Andreas
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
109. **Dr. Meister**, Michael
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
110. **Metzler**, Jan
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
111. **Dr. h. c. Michelbach**, Hans
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
112. **Dr. Middelberg**, Mathias
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
113. **Monstadt**, Dietrich
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
114. **Möring**, Karsten
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
115. **Motschmann**, Elisabeth
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
116. **Müller**, Axel
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
117. **Müller**, Carsten
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
118. **Müller**, Sepp
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
119. **Müller**, Stefan
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
120. **Dr. Nick**, Andreas
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
121. **Nicolaisen**, Petra
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
122. **Noll**, Michaela
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
123. **Dr. Nüßlein**, Georg
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
124. **Oellers**, Wilfried
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
125. **Oßner**, Florian
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
126. **Oster**, Josef
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
127. **Pahlmann**, Ingrid
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
128. **Pantel**, Sylvia
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
129. **Patzelt**, Martin
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
130. **Dr. Pfeiffer**, Joachim
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
131. **Dr. Ploß**, Christoph
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
132. **Pols**, Eckhard
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
133. **Rachel**, Thomas
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
134. **Radwan**, Alexander
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
135. **Rainer**, Alois
Platz der Republik 1, 11011 Berlin

Fortsetzung

Weitere Beschwerdeführer:

136. **Dr. Ramsauer**, Peter
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
137. **Rehberg**, Eckhardt
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
138. **Riebsamen**, Lothar
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
139. **Rief**, Josef
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
140. **Röring**, Johannes
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
141. **Rouenhoff**, Stefan
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
142. **Rüddel**, Erwin
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
143. **Rupprecht**, Albert
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
144. **Sauer**, Stefan
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
145. **Schäfer**, Anita
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
146. **Dr. Schäuble**, Wolfgang
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
147. **Schimke**, Jana
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
148. **Schipanski**, Tankred
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
149. **Schmidt**, Christian
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
150. **Prof. Dr. Schmidtke**, Claudia
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
151. **Schreiner**, Felix
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
152. **Dr. Schulze**, Klaus-Peter
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
153. **Schummer**, Uwe
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
154. **Schuster**, Armin
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
155. **Schweiger**, Torsten
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
156. **Seif**, Detlef
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
157. **Selle**, Johannes
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
158. **Prof. Dr. Sensburg**, Patrick
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
159. **Silberhorn**, Thomas
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
160. **Simon**, Björn
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
161. **Sorge**, Tino
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
162. **Staffler**, Katrin
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
163. **Steffel**, Frank
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
164. **Dr. Stefinger**, Wolfgang
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
165. **Stegemann**, Albert
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
166. **Steier**, Andreas
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
167. **Stein**, Peter
Platz der Republik 1, 11011 Berlin

Fortsetzung

Weitere Beschwerdeführer:

168. **Steineke**, Sebastian
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
169. **Steiniger**, Johannes
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
170. **Freiherr von Stetten**, Christian
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
171. **Stier**, Dieter
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
172. **Storjohann**, Gero
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
173. **Straubinger**, Max
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
174. **Strenz**, Karin
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
175. **Dr. Tauber**, Peter
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
176. **Dr. Tebroke**, Hermann-Josef
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
177. **Thies**, Hans-Jürgen
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
178. **Throm**, Alexander
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
179. **Dr. Thiemann**, Dietlind
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
180. **Uhl**, Markus
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
181. **Dr. Ullrich**, Volker
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
182. **Vaatz**, Arnold
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
183. **Vieregge**, Kerstin
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
184. **Vogel**, Volkmar
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
185. **de Vries**, Christoph
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
186. **de Vries**, Kees
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
187. **Wanderwitz**, Marco
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
188. **Warken**, Nina
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
189. **Wegner**, Kai
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
190. **Weiler**, Albert H.
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
191. **Weinberg**, Marcus
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
192. **Dr. Weisgerber**, Anja
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
193. **Weiß**, Peter
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
194. **Weiss**, Sabine
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
195. **Wellenreuther**, Ingo
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
196. **Wendt**, Marian
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
197. **Whittaker**, Kai
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
198. **Wiesmann**, Bettina Margarethe
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
199. **Willsch**, Klaus-Peter
Platz der Republik 1, 11011 Berlin

Fortsetzung

Weitere Beschwerdeführer:

200. **Winkelmeier-Becker**, Elisabeth
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
201. **Wittke**, Oliver
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
202. **Zeulner**, Emmi
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
203. **Ziemiak**, Paul
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
204. **Prof. Dr. Zimmer**, Matthias
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
205. **Lindner**, Christian
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
206. **Dr. Buschmann**, Marco
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
207. **Stark-Watzinger**, Bettina
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
208. **Dr. Toncar**, Florian
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
209. **Dürr**, Christian
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
210. **Graf Lambsdorff**, Alexander
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
211. **Sitta**, Frank
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
212. **Suding**, Katja
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
213. **Theurer**, Michael
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
214. **Thomae**, Stephan
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
215. **Hessel**, Katja
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
216. **Höferlin**, Manuel
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
217. **Jensen**, Gyde
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
218. **Kubicki**, Wolfgang
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
219. **Dr. Solms**, Hermann Otto
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
220. **Teuteberg**, Linda
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
221. **Aggelidis**, Grigorios
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
222. **Alt**, Renata
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
223. **Aschenberg-Dugnus**, Christine
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
224. **Bauer**, Nicole Anna Elisabeth
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
225. **Beeck**, Jens
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
226. **Dr. Brandenburg**, Jens
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
227. **Brandenburg**, Mario
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
228. **Bubendorfer-Licht**, Sandra Maria
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
229. **Busen**, Karlheinz
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
230. **Cronenberg**, Carl-Julius
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
231. **Dassler**, Britta Katharina
Platz der Republik 1, 11011 Berlin

Fortsetzung

Weitere Beschwerdeführer:

232. **Djir-Sarai**, Bijan
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
233. **Ebbing**, Hartmut
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
234. **Dr. Faber**, Marcus
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
235. **Föst**, Daniel
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
236. **Fricke**, Otto
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
237. **Hacker**, Thomas
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
238. **Hanke**, Reginald
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
239. **Heidt**, Peter
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
240. **Helling-Plahr**, Katrin
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
241. **Herbrand**, Markus
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
242. **Herbst**, Torsten
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
243. **Dr. Hocker**, Gero Clemens
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
244. **Dr. Hoffmann**, Christoph
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
245. **Houben**, Reinhard
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
246. **Ihnen**, Ulla
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
247. **in der Beek**, Olaf
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
248. **Dr. Jung**, Christian
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
249. **Klein**, Karsten
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
250. **Dr. Klinge**, Marcel
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
251. **Kluckert**, Daniela Katrin
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
252. **Kober**, Pascal
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
253. **Dr. Köhler**, Lucas
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
254. **Konrad**, Carina
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
255. **Kuhle**, Konstantin
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
256. **Kulitz**, Alexander
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
257. **Lechte**, Ulrich
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
258. **Link**, Michael Georg
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
259. **Luksic**, Oliver
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
260. **Mansmann**, Till
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
261. **Dr. Martens**, Jürgen
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
262. **Meyer**, Christoph
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
263. **Müller**, Alexander
Platz der Republik 1, 11011 Berlin

Fortsetzung

Weitere Beschwerdeführer:

264. **Müller-Böhm**, Roman
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
265. **Müller-Rosentritt**, Frank
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
266. **Prof. Dr. Neumann**, Martin
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
267. **Reinhold**, Hagen
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
268. **Reuther**, Bernd
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
269. **Nölke**, Matthias
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
270. **Sattelberger**, Thomas
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
271. **Sauter**, Christian
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
272. **Schäffler**, Frank
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
273. **Dr. Schinnenburg**, Wieland
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
274. **Seestern-Pauly**, Matthias
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
275. **Skudelny**, Judith
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
276. **Dr. Strack-Zimmermann**, Marie-Agnes
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
277. **Strasser**, Benjamin
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
278. **Todtenhausen**, Manfred
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
279. **Prof. Dr. Ullmann**, Andrew J.
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
280. **Ullrich**, Gerald
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
281. **Vogel**, Johannes
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
282. **Weeser**, Sandra
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
283. **Westing**, Nicole
Platz der Republik 1, 11011 Berlin
284. **Willkomm**, Katharina
Platz der Republik 1, 11011 Berlin

AR (163 II c)

Bak

1. Prof. Dr.

2. Prof. Dr.

(1) s.u

Bundesverfassungsgericht
Zweiter Senat
Schlossbezirk 3
76131 Karlsruhe

Bundesverfassungsgericht
Eing. 05.05.20 10-11
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Berlin, 5. Mai 2020
93467571v11

Antrag gemäß Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG

der folgenden Abgeordneten des 19. Deutschen Bundestages, sämtlich mit der Anschrift Platz der Republik 1, 11011 Berlin,

der CDU/CSU-Bundestagsfraktion: 1. Dr. Jan-Marco Luczak, 2. Dr. Michael von Abercron, 3. Stephan Albani, 4. Norbert Altenkamp, 5. Philipp Amthor, 6. Peter Aumer, 7. Thomas Bareiß, 8. Norbert Barthle, 9. Maik Beermann, 10. Manfred Behrens, 11. Veronika Bellmann, 12. Sybille Benning, 13. Dr. André Berghegger, 14. Melanie Bernstein, 15. Christoph Bernstiel, 16. Peter Beyer, 17. Marc Biadacz, 18. Steffen Bilger, 19. Peter Bleser, 20. Norbert Brackmann, 21. Michael Brand, 22. Dr. Reinhard Brandl, 23. Silvia Breher, 24. Sebastian Brehm, 25. Heike Brehmer, 26. Dr. Carsten Brodesser, 27. Gitta Connemann, 28. Astrid Damerow, 29. Michael Donth, 30. Marie-Luise Dött, 31. Hansjörg Durz, 32. Thomas Erndl, 33. Herman Färber, 34. Uwe Feiler, 35. Enak Ferlemann, 36. Axel E. Fischer, 37. Dr. Maria Flachsbarth, 38. Thorsten Frei, 39. Dr. Hans-Peter Friedrich, 40. Michael Frieser, 41. Ingo Gädechens, 42. Alois Gerig, 43. Eberhard, Gienger, 44. Eckhard Gnodtke, 45. Ursula Groden-Kranich, 46. Hermann Gröhe, 47. Klaus-Dieter Gröhler, 48. Astrid Grotelüschen, 49. Markus Grübel, 50. Oliver Grundmann, 51. Prof. Monika Grütters, 52. Fritz Güntzler, 53. Olav Gut-

ting, 54. Christian Haase, 55. Jürgen Hardt, 56. Matthias Hauer, 57. Mark Hauptmann, 58 Dr. Matthias Heider, 59. Thomas Heilmann, 60. Frank Heinrich, 61. Mark Helfrich, 62. Rudolf Henke, 63. Michael Hennrich, 64. Marc Henrichmann, 65. Ansgar Heveling, 66. Christian Hirte, 67. Prof. Dr. Heribert Hirte, 68. Alexander Hoffmann, 69. Karl Holmeier, 70. Thomas Jarzombek, 71. Ingmar Jung, 72. Torbjörn Kartes, 73. Volker Kauder, 74. Dr. Stefan Kaufmann, 75. Ronja Kemmer, 76. Roderich Kiesewetter, 77. Michael Kießling, 78. Dr. Georg Kippels, 79. Volkmar Klein, 80. Jens Koeppen, 81. Carsten Körber, 82. Gunther Krichbaum, 83. Dr. Günther Krings, 84. Rüdiger Kruse, 85. Dr. Roy Kühne, 86. Andreas G. Lämmel, 87. Katharina Landgraf, 88. Ulrich Lange, 89. Dr. Silke Launert, 90. Jens Lehmann, 91. Paul Lehrieder, 92. Dr. Katja Leikert, 93. Dr. Andreas Lenz, 94. Antje Lezius, 95. Andrea Lindholz, 96. Dr. Carsten Linnemann, 97. Patricia Lips, 98. Nikolas Löbel, 99. Bernhard Loos, 100. Daniela Ludwig, 101. Dr. Saskia Ludwig, 102. Karin Maag, 103. Yvonne Magwas, 104. Gisela Manderla, 105. Dr. Astrid Mannes, 106. Matern von Marschall, 107. Hans-Georg von der Marwitz, 108. Andreas Mattfeldt, 109. Dr. Michael Meister, 110. Jan Metzler, 111. Dr. h.c. Hans Michelbach, 112. Dr. Mathias Middelberg, 113. Dietrich Monstadt, 114. Karsten Möring, 115. Elisabeth Motschmann, 116. Axel Müller, 117. Carsten Müller, 118. Sepp Müller, 119. Stefan Müller, 120. Dr. Andreas Nick, 121. Petra Nicolaisen, 122. Michaela Noll, 123. Dr. Georg Nüßlein, 124. Wilfried Oellers, 125. Florian Oßner, 126. Josef Oster, 127. Ingrid Pahlmann, 128. Sylvia Pantel, 129. Martin Patzelt, 130. Dr. Joachim Pfeiffer, 131. Dr. Christoph Ploß, 132. Eckhard Pols, 133. Thomas Rachel, 134. Alexander Radwan, 135. Alois Rainer, 136. Dr. Peter Ramsauer, 137. Eckhardt Rehberg, 138. Lothar Riebsamen, 139. Josef Rief, 140. Johannes Röring, 141. Stefan Rouenhoff, 142. Erwin Rüddel, 143. Albert Rupprecht, 144. Stefan Sauer, 145. Anita Schäfer, 146. Dr. Wolfgang Schäuble, 147. Jana Schimke, 148. Tankred Schipanski, 149. Christian Schmidt, 150. Prof. Dr. Claudia Schmidtke, 151. Felix Schreiner, 152. Dr. Klaus-Peter Schulze, 153. Uwe Schummer, 154. Armin Schuster, 155. Torsten Schweiger, 156. Detlef Seif, 157. Johannes Selle, 158. Prof. Dr. Patrick Sensburg, 159. Thomas Silberhorn, 160. Björn Simon, 161. Tino Sorge, 162. Katrin Staffler, 163. Frank Steffel, 164. Dr. Wolfgang Stefinger, 165. Albert Stegemann, 166. Andreas Steier, 167. Peter Stein, 168. Sebastian Steineke, 169. Johannes Steiniger, 170. Christian Freiherr von Stetten, 171. Dieter Stier, 172. Gero Storjohann, 173. Max Straubinger, 174. Karin Strenz, 175. Dr. Peter Tauber, 176. Dr. Hermann-Josef Tebroke, 177. Hans-Jürgen Thies, 178. Alexander Throm, 179. Dr. Dietlind Thiemann, 180. Markus Uhl, 181. Dr. Volker Ullrich, 182. Arnold Vaatz, 183. Kerstin Vieregge, 184. Volkmar Vogel, 185. Christoph de Vries, 186. Kees de Vries, 187. Marco Wanderwitz, 188. Nina Warken, 189. Kai Wegner, 190. Albert H. Weiler, 191. Marcus Weinberg, 192. Dr. Anja Weisgerber, 193. Peter Weiß, 194. Sabine Weiss, 195. Ingo Wellenreuther, 196. Marian Wendt, 197. Kai Whittaker, 198. Bettina Margarethe Wiesmann, 199. Klaus-Peter Willsch, 200. Elisabeth Winkelmeier-Becker, 201. Oliver Wittke, 202. Emmi Zeulner, 203. Paul Ziemiak, 204. Prof. Dr. Matthias Zimmer,

der FDP-Bundestagsfraktion: 205. Christian Lindner, 206. Dr. Marco Buschmann, 207. Bettina Stark-Watzinger, 208. Dr. Florian Toncar, 209. Christian Dürr, 210. Alexander Graf Lambsdorff, 211. Frank Sitta, 212. Katja Suding, 213. Michael Theurer, 214. Stephan

Thomae, 215. Katja Hessel, 216. Manuel Höferlin, 217. Gyde Jensen, 218.Wolfgang Kubicki, 219. Dr. Hermann Otto Solms, 220. Linda Teuteberg, 221. Grigorios Aggelidis, 222. Renata Alt, 223. Christine Aschenberg-Dugnus, 224. Nicole Anna Elisabeth Bauer, 225. Jens Beeck, 226. Dr. Jens Brandenburg, 227. Mario Brandenburg, 228. Sandra Maria Bubendorfer-Licht, 229. Karlheinz Busen, 230. Carl-Julius Cronenberg, 231. Britta Katharina Dassler, 232. Bijan Djir-Sarai, 233. Hartmut Ebbing, 234. Dr. Marcus Faber, 235. Daniel Föst, 236. Otto Fricke, 237. Thomas Hacker, 238. Reginald Hanke, 239. Peter Heidt, 240. Katrin Helling-Plahr, 241. Markus Herbrand, 242. Torsten Herbst, 243. Dr. Gero Hocker, 244. Dr. Christoph Hoffmann, 245. Reinhard Houben, 246. Ulla Ihnen, 247. Olaf in der Beek, 248. Dr. Christian Jung, 249. Karsten Klein, 250. Dr. Marcel Klinge, 251. Daniela Katrin Kluckert, 252. Pascal Kober, 253. Dr. Lucas Köhler, 254. Carina Konrad, 255. Konstantin Kuhle, 256. Alexander Kulitz, 257. Ulrich Lechte, 258. Michael Georg Link, 259. Oliver Luksic, 260. Till Mansmann, 261. Dr. Jürgen Martens, 262. Christoph Meyer, 263. Alexander Müller, 264. Roman Müller-Böhm, 265. Frank Müller-Rosentritt, 266. Prof. Dr. Ing. Martin Neumann, 267. Hagen Reinhold, 268. Bernd Reuther, 269. Matthias Nölke, 270. Thomas Sattelberger, 271. Christian Sauter, 272. Frank Schäffler, 273. Dr. Wieland Schinnenburg, 274. Matthias Seestern-Pauly, 275. Judith Skudelny, 276. Dr. Marie-Agnes Strack-Zimmermann, 277. Benjamin Strasser, 278. Manfred Todtenhausen, 279. Prof. Dr. Andrew J. Ullmann, 280. Gerald Ullrich, 281. Johannes Vogel, 282. Sandra Weeser, 283. Nicole Westing, 284. Katharina Willkomm,

- Antragstellerinnen und Antragsteller -

Verfahrensbevollmächtigte: Rechtsanwalt Prof. Dr.

Prof. Dr.

gegen

Art. 1 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung des Landes Berlin (GVBl. Bln. 2020, S. 50 ff.).

Wir vertreten die Antragstellerinnen und Antragsteller. Auf uns lautende Vollmachten (§ 22 Abs. 2 BVerfGG) sind beigefügt.

Anträge

Namens und im Auftrag der Antragstellerinnen und Antragsteller beantragen wir, gemäß Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG, §§ 13 Nr. 6, 76 ff. BVerfGG wie folgt zu erkennen:

> **§ 3, § 4, § 5 Abs. 1, § 6 Abs. 1 bis 4, § 7 und § 11 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) sind mit Art. 72 Abs. 1, Art. 31 GG und §§ 549 i.V.m. 535 Abs. 2, 555f Nr. 3, 556 bis 556g, 557 Abs. 1, 2, 557a, 557b, 558 bis 558d, 559, 559b, 559c und 573 BGB sowie § 5 WiStG und § 291 StGB, hilfsweise mit dem rechtsstaatlichen Gebot der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung, unvereinbar und nichtig.**

Inhaltsverzeichnis

A. Einleitender Überblick 9

B. Sachverhalt 12

I. Antragsgegenstand: Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) 12

1. Überblick über die wesentlichen Regelungsinhalte des MietenWoG Bln 12

a) Objektbezogenes Einfrieren der Mieten auf dem Stand vom 18. Juni 2019 für Bestands- und Neuvermietung 12

b) Gesetzliche Höchstmieten für den Neuabschluss von Mietverträgen 13

c) Gesetzliche Mietabsenkung in Bestandsverträgen ab 22. November 2020 14

d) Weitgehender Ausschluss der Modernisierungsmieterhöhung 14

e) Mitteilungspflichten im privaten Horizontalverhältnis 15

f) Rechtsdurchsetzung nach dem MietenWoG Bln 15

g) „Härtefallregelung“ und Mietzuschüsse 16

h) Befristung 17

2. Vorgeschichte und Gesetzgebungsverfahren zum MietenWoG Bln 17

II. Das MietenWoG Bln trifft auf einen bestehenden bundesrechtlichen Sozialschutz und Interessenausgleich im BGB, WiStG und StGB 19

1. Das Miethöhenrecht als Bestandteil des sozialen Mietrechts des Bundes 19

2. Weiteres ergänzendes Bundesrecht 23

III. Widersprüche zwischen MietenWoG Bln und Bundesrecht 23

1. Unterschiedliche Rechtsfolgen und Regelungsansätze von Bundesrecht und MietenWoG Bln 23

a) Tabellenhöchstmiete und Mietenstopp statt ortsüblicher Vergleichsmiete 24

b) Einheitsmiete unabhängig von der bundesrechtlichen Differenzierung 24

c) Kein Schutz der Vormiete bei Neuvermietung wie nach Bundesrecht 27

d) Keine Abmilderung bei Neuvermietungen wie bei bundesrechtlicher Anknüpfung an die ortsübliche Miete (Mietpreisbremse) 27

e) Weitgehender Ausschluss der Umlage von Modernisierungsaufwand 28

f) Unterschiedliche Regelungsinhalte der Bußgeldtatbestände 28

2. Gravierende und nachhaltige Unterschiede und Verwerfungen im Hinblick auf Regelungskonzepte und -ziele des Bundesgesetzgebers 28

a) Aufgabe des Konzepts marktorientierter Mieten (ohne gleichzeitige Berücksichtigung kostenorientierter Mieten) 28

b) Störung der bundesrechtlichen Regulierung der Marktmiete 30

c) Störung der bundesrechtlichen Anreize zu wohnwertsteigernden Modernisierungen 32

3. Folgen auf dem Wohnungsmarkt Berlins 33

IV. Keine sachlich tragfähigen Gründe für Durchbrechung des Bundesrechts 35

1. Kontinuierliche Fortentwickelung und Anpassung des Bundesrechts 35

2. Wirksamkeit der bundesrechtlichen Regelungen 46

3. Fehlerhafte Tatsachengrundlagen des Berliner Landesgesetzgebers 49

a) Entwicklung der Angebotsmieten 49

b) Entwicklung der ortsüblichen Mieten im Vergleich zum Reallohnindex 51

c) Entwicklung der Leerstandsquote 52

d) Entwicklung der Mietbelastungsquoten von über 30 bzw. 40 % 53

C. Zulässigkeit 55

I. Zuständigkeit des Bundesverfassungsgerichts 55

II. Statthafter Prüfungsgegenstand 55

III. Antragsberechtigung 55

IV. Antragsgrund 56

V. Objektives Klarstellungsinteresse 56

D. Begründetheit: Verstoß gegen Art. 72 und Art. 31 GG 58

I. Unvereinbarkeit mit Art. 72 ff. GG 58

1. Keine Gesetzgebungszuständigkeit des Landes für § 3, § 4, § 5 Abs. 1, § 6 Abs. 1 bis 4 und § 7 MietenWoG Bln 58

a) Vorfrage: Abgrenzung öffentlichen und privaten Rechts 58

b) Die §§ 3, 4, 5 Abs. 1, 6 Abs. 1 bis 4 und 7 MietenWoG Bln sind bürgerliches Recht i.S.d. Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG 60

aa) §§ 3, 4, 5 Abs. 1, 6 Abs. 1 bis 4 und 7 MietenWoG Bln als Recht der Privaten in ihren Beziehungen untereinander 61

bb) Kompetenzrechtliche Qualifikation nach objektiven Gesichtspunkten 63

cc) Regulierender sozialstaatlicher Schutz und Augenhöhe der Vertragsparteien als Gegenstand des bürgerlichen Rechts ... 63

dd) Nach der Regelungstradition ist das Miethöhenrecht dem bürgerlichen Recht zuzuordnen 65

c) Das MietenWoG Bln ist kein „Recht des Wohnungswesens“ 67

d) Keine Zuordnung des MietenWoG Bln zum „öffentlichen“ oder sonst vom bürgerlichen Recht ausgeklammerten „Preisrecht“ 72

e) Abschließender Gebrauch von der Gesetzgebungskompetenz für Miethöhenrecht durch den Bundesgesetzgeber 74

2. Keine Gesetzgebungszuständigkeit des Landes für § 11 i.V.m. §§ 3 bis 7 MietenWoG Bln 77

II. Unvereinbarkeit mit Art. 31 GG 78

1. Verfassungsrechtliche Maßstäbe des Art. 31 GG 78

2. Anwendung des Art. 31 GG auf das MietenWoG Bln 83

a) Normwidersprüche zwischen MietenWoG Bln einerseits und BGB, WiStG und StGB andererseits 83

b) Unauflösliche, das Bundesrecht beeinträchtigende Konzeptwidersprüche zwischen Bundesrecht und MietenWoG Bln 85

3. Gegenargumente tragen nicht 86

4. Rechtsfolge: Nichtigkeit 88

E. Auf materielle Grundrechtsverstöße des MietenWoG Bln kommt es nicht an 88

F. Anregung der Prüfung des Erlasses einer einstweiligen Anordnung 93

I. Maßstab einer einstweiligen Anordnung nach § 32 BVerfGG 93

II. Gegenüberstellung der Nachteile 94

1. Geringe Nachteile bei Erlass einer einstweiligen Anordnung, wenn der Antrag in der Hauptsache ohne Erfolg bliebe: Gewünschte Preisfestschreibung tritt lediglich verzögert, aber in ihrem Umfang unvermindert ein 94

2. Erhebliche Nachteile, wenn eine einstweilige Anordnung nicht erginge, der Antrag aber in der Hauptsache Erfolg hätte: Gravierende

und nachhaltige Auswirkungen bei auch nur zeitweisem Systemwechsel im Miethöhenrecht 95

3. Weit überwiegendes Gewicht der Gesichtspunkte, die für ein Außerkraftsetzen sprechen 100

Anhang 1: Widersprüche zwischen Bundesrecht und MietenWoG Bln anhand typischer Fallkonstellationen

Anhang 2: Fehlerhafte Annahmen und Ableitungsschritte vom Berliner Mietspiegel 2013 zu den *Tabellenmieten* des § 6 MietenWoG Bln

Anhang 3: Anlagen und Materialbände

Begründung

A. Einleitender Überblick

1 Die Antragstellerinnen und Antragsteller stellen mit dem vorliegenden Antrag das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin („**MietenWoG Bln**“) zur Kontrolle, gemeinhin auch als „Berliner Mietendeckel“ bekannt (Artikel 1 des „Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung“ des Landes Berlin, GVBl. Bln. 2020, S. 50 ff.).

2 Der Berliner Landesgesetzgeber hat mit dem MietenWoG Bln verschiedene Vorschriften geschaffen, die unmittelbar den zulässigen Inhalt von Mietverträgen über frei finanzierten Wohnraum regeln. Ihr Gegenstand ist die Miethöhe, die in bestehenden Mietverträgen oder bei der Neuvermietung von Wohnraum vereinbart werden darf. Das Gesetz sieht – vereinfacht – vor, dass Mieten in einem ersten Schritt auf dem Stand des 18. Juni 2019 eingefroren werden bzw. ein gesetzlich fixiertes Niveau nicht übersteigen dürfen. In einem zweiten Schritt werden bereits vereinbarte Mieten auf das gesetzlich fixierte Niveau zurückgeführt. Des Weiteren werden Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen stark eingeschränkt. Schließlich sieht das MietenWoG Bln verschiedene Auskunfts- und Mitteilungspflichten der Vermieterinnen und Vermieter gegenüber Mieterinnen und Mietern sowie Behörden vor. Etliche Vorgaben des MietenWoG Bln sind mit drastischen Bußgeldern bis zu einer Höhe von 500.000 € belegt.

3 Das MietenWoG Bln ist nach dem erklärten Willen des Berliner Landesgesetzgebers soziales Mietrecht. Es soll dazu dienen, die (vermeintlich) fehlende Vertragsparität zwischen den Mietvertragsparteien wiederherzustellen und bestimmte Bevölkerungsgruppen mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen. Dabei übersah der Landesgesetzgeber keineswegs, dass das Bundesrecht – insbesondere das Bürgerliche Gesetzbuch – bereits Regelungen enthält, die dieses Ziel verfolgen. Er wurde – erklärtermaßen – gleichwohl tätig, weil er mit dem Inhalt dieser Bestimmungen nicht einverstanden war und diese zum Nachteil von Vermieterinnen und Vermietern verschärfen wollte.

4 Das MietenWoG Bln ist verfassungswidrig und nichtig, weil dem Berliner Landesgesetzgeber die Kompetenz zu seinem Erlass fehlte. Das Gesetz soll sich nach seinem Ziel in weiten Teilen unmittelbar auf die privatrechtlichen Beziehungen zwischen den Mietvertragsparteien auswirken. Es ist materiell-rechtlich dem Mietrecht zuzuordnen, das wiederum Teil des bürgerlichen Rechts ist. Insofern hat der Bundesgesetzgeber bereits umfas-

send und abschließend von seiner konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz gemäß Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG Gebrauch gemacht. Das gilt auch mit Blick auf das soziale Mietrecht. Das BGB enthält zahlreiche Bestimmungen, welche – insbesondere zum Schutz der Mieterinnen und Mieter – die zulässige Miete in bestehenden Mietverträgen sowie deren Erhöhung (einschließlich der Erhöhung infolge von Modernisierungsmaßnahmen) regeln. Ebenso regelt das BGB – soweit vom Bundesgesetzgeber für erforderlich erachtet – die zulässige Miethöhe bei dem Neuabschluss von Mietverträgen.

5 Diese Bestimmungen hat der Bundesgesetzgeber im Laufe der Zeit immer wieder überprüft und an die aktuellen Gegebenheiten angepasst (zuletzt mit seinem Gesetz zum Mieterschutz im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie). Damit hat er auch zu verstehen gegeben, dass er keinen Anlass sieht, über die bestehenden Vorschriften hinaus in die privatautonom gestalteten Vertragsverhältnisse zwischen den Mietvertragsparteien einzugreifen. Aufgrund des abschließenden Charakters der Bundesgesetzgebung ist dies auch dem Landesgesetzgeber verwehrt.

6 Die vorstehenden Ausführungen gelten entsprechend, soweit das MietenWoG Bln mit seinen Ordnungswidrigkeitentatbeständen kompetenzrechtlich dem Strafrecht zuzuordnen ist. Auch insofern hat der Bundesgesetzgeber bereits – spezifisch für die Wohnungsmiete – eigene abschließende Bußgeld- und Strafbestimmungen geschaffen.

7 Das MietenWoG Bln ist zudem selbst dann verfassungswidrig und nichtig, wenn man von einer Gesetzgebungskompetenz des Berliner Landesgesetzgebers ausginge. Das gilt unabhängig davon, ob man eine eigene (ausschließliche) Gesetzgebungskompetenz annähme (etwa wegen des vermeintlich öffentlich-rechtlichen Charakters des MietenWoG Bln) oder eine beim Landesgesetzgeber verbliebene (Rest-)Kompetenz im Rahmen des Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG.

8 Die Nichtigkeit des MietenWoG Bln folgt in beiden Fällen aus dem in Art. 31 GG geregelten Verfassungsgrundsatz „Bundesrecht bricht Landesrecht". Der Berliner Landesgesetzgeber war in keinem Fall zum Erlass von Vorschriften berechtigt, die denselben Lebenssachverhalt betreffen wie die bundesrechtlichen Bestimmungen, aber mit Bundesrecht unvereinbare Rechtsfolgen vorsehen. Das ist dennoch geschehen. Sowohl Landes- als auch Bundesrecht enthalten spezifische Bestimmungen zur zulässigen Miethöhe bei frei finanziertem Wohnraum. Das landesrechtliche MietenWoG Bln weicht vom Bundesrecht sowohl qualitativ ab, weil es andere – eingriffsintensivere – Mechanismen zur Bestimmung der zulässigen Miet-

höhe vorsieht, als auch quantitativ, weil es im Ergebnis zu anderen – niedrigeren – Miethöchstbeträgen führt als das Bundesrecht. Mit anderen Worten: Das Landesrecht verbietet ein Verhalten, das nach Bundesrecht erlaubt ist. Genau das war und ist das Ziel des Berliner Landesgesetzgebers – er setzt sich damit bewusst in Widerspruch zu den vom Bundesgesetzgeber getroffenen Regelungen und dem dahinterstehenden Regelungskonzept.

9 Die Antragstellerinnen und Antragsteller regen den Erlass einer einstweiligen Anordnung an, bitten das Bundesverfassungsgericht aber jedenfalls um eine zügige Entscheidung. Es drohen schwere Nachteile für das gemeine Wohl. Mit dem MietenWoG Bln gelten nun für etwa 1,5 Millionen privat finanzierte Wohnungen widersprüchliche Normbefehle des Bundes- und Landesrechts. Der Berliner Landesgesetzgeber zielt auf einen Systemwechsel von der ortsüblichen Vergleichsmiete des Bundesrechts auf eine gesetzlich betragsmäßig vorgegebene Einheitsmiete. Mit dem (aufgeschobenen) Inkrafttreten der Absenkung von Bestandsmieten am 23. November 2020 würde in hunderttausende Mietverträge mit bundesrechtlich zulässigem Inhalt eingegriffen. Damit würde – wenn das Gericht noch nicht entschieden hat – eine rechtsstaatlich nicht hinnehmbare Unsicherheit geschaffen.

10 Der Zweite Senat ist nach § 14 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 Satz 1 BVerfGG zuständig. Die Antragstellerinnen und Antragsteller machen die Unvereinbarkeit des MietenWoG Bln mit Art. 72, 31 GG geltend (den Verstoß gegen Art. 72 GG hat die 3. Kammer des Ersten Senats als „offen" bezeichnet, Beschluss vom 10. März 2020 -1 BvQ 15/20, Rn. 19 - juris).

B. Sachverhalt

I. Antragsgegenstand: Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln)

11 Das MietenWoG Bln gilt für frei finanzierten Wohnraum und damit für etwa 1,5 Millionen Mietwohnungen in Berlin. Ausgenommen sind der öffentlich geförderte Wohnungsbau (§ 1 Nr. 1 MietenWoG Bln) und Wohnraum, der ab dem 1. Januar 2014 erstmalig bezugsfertig wurde (§ 1 Nr. 3 MietenWoG Bln).

> Von den (am Jahresende 2018) 1,95 Millionen Wohnungen in Berlin waren rund 1,64 Millionen Mietwohnungen – davon 1.452.871 frei finanziert und 191.529 öffentlich gefördert. Knapp 70 % aller Berliner Mietwohnungen waren in privater Hand. 18,7 % bzw. 307.622 Mietwohnungen standen im Eigentum der städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Knapp ein Achtel des Mietwohnungsbestandes war Genossenschaften zuzuordnen (188.392; 11,5 %), Investitionsbank Berlin, Wohnungsmarktbericht 2019, S. 50 (**Materialband II, Nr. 1**); Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2018 – Statistischer Bericht, 2019, S. 7 (**Materialband II, Nr. 2**).

1. Überblick über die wesentlichen Regelungsinhalte des MietenWoG Bln

a) Objektbezogenes Einfrieren der Mieten auf dem Stand vom 18. Juni 2019 für Bestands- und Neuvermietung

12 § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln verbietet Mieten, welche die zum 18. Juni 2019 (Stichtag) wirksam vereinbarte Miete überschreiten („Mietenstopp"). Das gilt auch für Staffel- oder Indexmieten, die nach §§ 557a, 557b BGB wirksam vereinbart worden sind (§ 3 Abs. 1 Satz 2 MietenWoG Bln). Das MietenWoG Bln friert damit die Mieten objektbezogen und rückwirkend ein. Der Stichtag ist der Tag, an dem der Senat von Berlin die „Eckpunkte für das Berliner Mietengesetz" beschloss und veröffentlichte.

13 Der Mietenstopp gilt sowohl für bestehende Mietverhältnisse als auch für Neuvermietungen.

> War der Mietraum am Stichtag noch nie als Wohnraum vermietet worden und wurde der Mietvertrag zwischen Stichtag und Inkrafttreten des Gesetzes geschlossen, ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 MietenWoG Bln die vereinbarte Miete für das Verbot gemäß Abs. 1 maßgeblich. Gleiches gilt gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 MietenWoG Bln, wenn der Wohnraum zwischen

Stichtag und Inkrafttreten des Gesetzes wieder vermietet wird (und dieser Vertrag noch besteht).

14 Nur für Wohnraum, der zwischen Stichtag und Inkrafttreten *nicht* vermietet war, gibt es keine eingefrorene Miete für die Neuvermietung. Insofern greift allerdings die gesetzliche Höchstmiete gemäß §§ 4, 6 MietenWoG Bln.

Für Mieten mit Wohnraum in „angemessenem" Zustand lässt § 3 Abs. 3 MietenWoG Bln unter engen Voraussetzungen eine Erhöhung der eingefrorenen Miete auf 5,02 €/m² zu. § 3 Abs. 4 MietenWoG Bln lässt ab 1. Januar 2022 eine Erhöhung um die Inflationsrate des Vorjahres, höchstens aber um 1,3 % p.a. zu. § 3 Abs. 5 MietenWoG Bln definiert die Miete als Nettokaltmiete inklusive aller Zuschläge.

15 Möblierte und unmöblierte Wohnungen werden gleichbehandelt.

b) Gesetzliche Höchstmieten für den Neuabschluss von Mietverträgen

16 Zusätzlich zum Preisstopp sehen §§ 4 bis 7 MietenWoG Bln eine hoheitliche Preisfestsetzung für den Neuabschluss von Mietverträgen vor.

17 § 6 MietenWoG Bln enthält dazu eine Tabelle. Die zulässigen Höchstpreise variieren zunächst in Abhängigkeit von dem Zeitpunkt, zu dem die Wohnung erstmals bezugsfertig wurde: Fertigstellung bis (i) 1918, zwischen (ii) 1919 und 1949, (iii) 1950 und 1964, (iv) 1965 und 1972, (v) 1973 und 1990, (vi) 1991 und 2002 sowie (vii) 2003 und 2013. Für die ersten beiden Zeiträume enthält die Tabelle nochmals eine interne Dreiteilung in die Kategorien Wohnung mit Sammelheizung und Bad, mit Sammelheizung oder Bad, sowie ohne Sammelheizung und Bad. Die Kategorien Wohnungen ohne Sammelheizung und/oder ohne Bad sind praktisch ohne Relevanz, weil darauf weit weniger als 1 % der Wohnungen in Berlin entfallen. Der Berliner Mietspiegel 2019 gibt deshalb dafür gar keine Werte mehr an.

18 Die gesetzlichen Tabellenhöchstmieten sind – ausweislich der Gesetzesbegründung – aus dem Berliner Mietspiegel 2013 (Stand: 1. September 2012) abgeleitet.

Abgeordnetenhaus von Berlin Drs. 18/2347, S. 31, unter Verweis darauf, dass im Jahr 2011, teilweise auch bis 2012, noch eine angemessene Leerstandsrate bestanden hätte.

19 Hierbei traf der Landesgesetzgeber zahlreiche Fehlannahmen und beging Ableitungsfehler zum Nachteil der Vermieterinnen und Vermieter (im Einzelnen Rn. 93 ff. sowie Anhang 2).

20 Nach § 6 Abs. 2 MietenWoG Bln erhöht sich die Mietobergrenze um 10 % für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern; nach § 6 Abs. 3 MietenWoG Bln um 1 €/m² bei Wohnungen mit „moderner Ausstattung". Eine solche liegt vor, wenn drei der fünf folgenden Merkmale vorliegen: (i) „schwellenloser Aufzug", (ii) „Einbauküche", (iii) „hochwertige Sanitärausstattung", (iv) „hochwertiger Bodenbelag" und (v) „guter Energiewert". Nach § 6 Abs. 5 MietenWoG Bln muss die Senatsverwaltung die Obergrenzen im Zwei-Jahres-Rhythmus fortschreiben.

c) Gesetzliche Mietabsenkung in Bestandsverträgen ab 22. November 2020

21 Zum 22. November 2020 wird mit § 5 Abs. 1 MietenWoG Bln ein Verbot „überhöhter" Mieten in Kraft treten (Art. 4 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung). Diese Regelung greift in Bestandsmietverhältnisse ein und setzt die vereinbarte Miete auf die gesetzliche Obergrenze nach § 6 Abs. 1 MietenWoG Bln zuzüglich 20 % herab. Die Bußgeldbewehrung des Entgegennehmens einer „überhöhten" Miete (§ 11 Abs. 1 Nr. 4 MietenWoG Bln) zwingt die Vermieterinnen und Vermieter dazu, die Miete von sich aus abzusenken.

22 Korrigierend wird – anders als beim Mietenstopp – die Wohnlage geringfügig berücksichtigt. Dies geschieht allerdings mehrheitlich durch einen *Abschlag* von 0,28 €/m² bei „einfacher" Wohnlage und von 0,09 €/m² bei „mittlerer" Wohnlage; lediglich bei guter Wohnlage ist eine „Zulage" von 0,74 €/m² vorgesehen. Dadurch wird der Höchstpreis im Ergebnis ganz überwiegend noch weiter abgesenkt, weil etwa 80 % der Wohnungen in Berlin in einfacher oder mittlerer Wohnlage liegen.

d) Weitgehender Ausschluss der Modernisierungsmieterhöhung

23 Gemäß § 7 MietenWoG Bln erlauben Modernisierungsmaßnahmen in Abweichung von § 559 BGB nur in enumerativ aufgeführten Fällen Erhöhungen der zulässigen Miete um maximal 1 €/m². Dies gilt auch bei mehrfachen Modernisierungen während der Geltungszeit des MietenWoG Bln. Es handelt sich um sieben genau vorgegebene Kategorien: Modernisierung (i) kraft gesetzlicher Verpflichtung, (ii) zur Wärmedämmung, (iii) zur Nutzung erneuerbarer Energien, (iv) zur energetischen Fenstererneuerung, (v) zur Heizanlagenoptimierung, (vi) zum Aufzugseinbau und (vii) zur Herstellung der Barrierefreiheit. Weitere Voraussetzung ist, dass die Vermieterin oder der Vermieter die Modernisierung der Investitionsbank Berlin elektronisch oder schriftlich anzeigt.

e) Mitteilungspflichten im privaten Horizontalverhältnis

24 Vermieterinnen und Vermieter müssen der anderen Vertragspartei gemäß § 6 Abs. 4 MietenWoG Bln unaufgefordert innerhalb von zwei Monaten nach Inkrafttreten des Gesetzes Auskunft über die zur Berechnung der Mietobergrenze maßgeblichen Umstände erteilen. Außerdem haben sie Mieterinnen und Mietern unaufgefordert vor Abschluss eines neuen Mietvertrages und jederzeit auf Verlangen die zum Stichtag vereinbarte oder geschuldete Miete mitzuteilen (§ 3 Abs. 1 Satz 3 MietenWoG Bln).

f) Rechtsdurchsetzung nach dem MietenWoG Bln

25 §§ 3 ff. MietenWoG Bln sollen nach Auffassung des Gesetzgebers gesetzliche Verbote i.S.d. § 134 BGB sein und damit in erster Linie zivilrechtlich wirken.

> Abgeordnetenhaus von Berlin Drs. 18/2347, S. 2, 15, 17; so auch die Ausführungsvorschriften zum MietenWoG Bln vom 2. April 2020, Ziffer 3.2 (**Anlage ASt 1**).

26 Damit hat sich der Landesgesetzgeber im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens von dessen rechtswissenschaftlichen Vorarbeiten entfernt. Darin war ausgeführt worden, der Landesgesetzgeber habe „keine Befugnis, mit unmittelbar vertragsändernder Wirkung in ein Mietverhältnis einzugreifen".

> *P. Weber*, JZ 2018, 1022 (2029), unter Bezugnahme auf BGHZ 13, 17.

27 Die Vorschriften des MietenWoG Bln sind zudem durch drastische Bußgeldandrohungen von bis zu 500.000 € bewehrt. Gemäß § 11 MietenWoG Bln handelt ordnungswidrig,

- wer einem Auskunftsverlangen der zuständigen Stelle nicht entspricht (§ 11 Abs. 1 Nr. 1);
- wer als Vermieterin oder Vermieter seine Pflicht gemäß § 3 Abs. 1 verletzt, die „eingefrorene Miete" den Mietern mitzuteilen (§ 11 Abs. 1 Nr. 2);
- wer als Vermieterin oder Vermieter die für Wohnraum geltende Höchstmiete gemäß § 6 nicht richtig oder nicht vollständig mitteilt (§ 11 Abs. 1 Nr. 3);
- wer ohne Ausnahmegenehmigung eine höhere als die nach §§ 3 bis 7 MietenWoG Bln zulässige Miete fordert oder entgegennimmt (§ 11 Abs. 1 Nr. 4);

- wer einen Modernisierungszuschlag erhebt, ohne ihn rechtzeitig angezeigt zu haben (§ 11 Abs. 1 Nr. 5).

> Die Regelung, dass bereits die Entgegennahme einer Miete, die der Höhe nach ein Verbotsgesetz verletzt, eine Geldbuße von bis zu 500.000 € auslösen kann, wurde durch die Ausschussänderungen eingefügt, Abgeordnetenhaus von Berlin, Beschlussempfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wohnen vom 22. Januar 2020 zur Drs. 18/2437, S. 5.

28 Daneben sind nur zwei relativ allgemeine behördliche Durchsetzungsbefugnisse vorgesehen (§ 2 Abs. 2 und § 5 Abs. 2 MietenWoG Bln), die durch Auskunftspflichten flankiert werden (§ 2 Abs. 3 MietenWoG Bln).

g) „Härtefallregelung" und Mietzuschüsse

29 Zur Vermeidung einer „unbilligen Härte" kann die Investitionsbank Berlin im Einzelfall auf Antrag eine über §§ 3 ff. MietenWoG Bln hinausgehende Miete zulassen. Die Umstände, die zu der unbilligen Härte führten, dürfen nicht im „Verantwortungsbereich" der Vermieterin oder des Vermieters liegen. § 8 Abs. 2 MietenWoG Bln konkretisiert die unbillige Härte durch die Regelbeispiele der Gefahr des „dauerhaften Verlustes" oder der „Substanzgefährdung". Nach § 8 Abs. 3 MietenWoG Bln kann die Senatsverwaltung durch Rechtsverordnung die maßgeblichen Kriterien näher bestimmen.

30 Bislang gibt es keine Verordnung und noch nicht einmal einen „offiziellen" Verordnungsentwurf. Ein Arbeitsentwurf der Senatsverwaltung und die bereits öffentlich zugänglichen Antragsformulare der Investitionsbank Berlin lassen erkennen, dass die Kriterien eng zu verstehen sein sollen. Insbesondere soll für natürliche Personen eine unbillige Härte erst dann anzunehmen sein, wenn sie den überwiegenden Teil ihres Lebensunterhaltes aus dem Überschuss der Mieteinahmen bestreiten und dieser Überschuss aufgrund der nach dem MietenWoG Bln zulässigen Miete weniger als das Dreifache des ihnen zustehenden Regelbedarfs nach dem SGB XII ausmacht. Eine angemessene Eigenkapitalverzinsung ist auf der Aufwandsseite nicht vorgesehen.

> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Entwurf der Verordnung zur Regelung des Verfahrens für Härtefälle nach dem Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin, Stand 14. Februar 2020 (**Anlage ASt 2**); IBB-Antragsformulare (**Anlage ASt 3**).

31 Nach § 9 MietenWoG Bln können die Mieterinnen und Mieter, die von einem Härtefall gemäß § 8 MietenWoG Bln betroffen sind, bei der Investi-

tionsbank Berlin einen Mietzuschuss entsprechend § 2 Wohnraumgesetz Berlin vom 1. Juli 2011 beantragen.

h) Befristung

32 Die Instrumente des MietenWoG Bln sind zunächst – ohne Begründung – auf fünf Jahre befristet (die Herabsetzung von Bestandsmieten wegen des aufgeschobenen Inkrafttretens auf vier Jahre und drei Monate). In der Begründung des Gesetzentwurfs hieß es, eine Änderung der dem MietenWoG Bln zu Grunde liegenden Situation werde nicht erwartet. Dies lässt eine Verlängerung des Geltungszeitraums als wahrscheinlich erscheinen.

Vgl. Abgeordnetenhaus von Berlin Drs. 18/2347, S. 15.

2. Vorgeschichte und Gesetzgebungsverfahren zum MietenWoG Bln

33 Der Koalitionsvertrag der Berliner Regierungsparteien für die Jahre 2016 bis 2021 enthielt in Abschnitt I. „Investieren in die Stadt von morgen" den Unterabschnitt „Bezahlbares Wohnen für alle" (S. 21 ff.). Er nannte als Instrumente ausschließlich klassische Mittel der Angebotspolitik (Flächenmanagement, Liegenschaftspolitik, Nachverdichtung, Wohnbauförderung, öffentliches Bauen, städtische Wohnungswirtschaft). Eine Senkung der Mieten und Dämpfung der Mietentwicklung war lediglich für die städtischen Wohnungsbaugesellschaften und für den „alten sozialen Wohnungsbau" vorgesehen.

34 Erst nachdem 2018 in politischen Kreisen eine Enteignungsdebatte aufkam („Deutsche Wohnen & Co enteignen"), wurde aus den Reihen eines Koalitionspartners der Vorschlag eines „Mietendeckels" unterbreitet. Damit war allerdings zunächst nur ein Moratorium (heute § 3 MietenWoG Bln) gemeint, nicht aber eine gesetzliche Höchstmiete oder ein Eingriff in Bestandsmietverhältnisse.

Högl/Wegner/Zado, Ein Vorschlag: Berlin Mietendeckel, Januar 2019, S. 2 (**Anlage ASt 4**).

35 Der Regierende Bürgermeister Michael Müller (SPD) erklärte noch am 3. Oktober 2019 öffentlich, mit ihm werde es keinen Eingriff in legale Bestandsmieten geben.

Rot-rot-grün bleibt beim Mietendeckel uneins, Berliner Morgenpost vom 3. Oktober 2019 (**Anlage ASt 5**).

36 Hintergrund waren nicht zuletzt erhebliche verfassungsrechtliche Bedenken, die in einem Gutachten für die Senatskanzlei erhoben wurden.

Battis, Rechtsgutachten: Verfassungsrechtliche Prüfung des Referentenentwurfes eines Gesetzes zur Neuregelung gesetzli-

cher Vorschriften zur Mietenbegrenzung in Berlin (Berliner MietenWoG) im Auftrag der Senatskanzlei des Landes Berlin, 2019, soweit ersichtlich nicht veröffentlicht (**Materialband I, Nr. 1**). Darin wird alleine der Mietenstopp (§ 3 MietenWoG Bln) für verfassungsgemäß erklärt; die übrigen Bestandteile des Gesetzes für verfassungswidrig. Weitere Gutachten wurden zur Stützung des Vorhabens erstellt von *Mayer/Artz*, Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Aspekte eines „Mietendeckels" für das Land Berlin, Rechtsgutachten für die Fraktion der SPD im Abgeordnetenhaus von Berlin vom 16. März 2019 (**Materialband I, Nr. 2**); *Fischer-Lescano/Gutmann/Schmid*, Landeskompetenzen für Maßnahmen der Mietpreisregulierung, Rechtsgutachten für die Rosa Luxemburg Stiftung, Dezember 2019 (**Materialband I, Nr. 3**); *Kingreen*, Zur Gesetzgebungskompetenz der Länder für das Öffentliche Mietpreisrecht bei Wohnraum, Februar 2020 (**Materialband I, Nr. 4**); a.A.: *Papier*, Landeskompetenz zur Einführung eines sogenannten Mietendeckels?, Rechtsgutachterliche Stellungnahme im Auftrag des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. - GdW, September 2019 (Rechtsgutachten I) (**Materialband I, Nr. 5**).

37 Im weiteren Fortgang des Gesetzgebungsverfahrens kam es zu immer weitergehenden Verschärfungen des Gesetzes, die insbesondere die unmittelbar privatrechtsgestaltende Wirkung des Gesetzes wesentlich verstärkten. Während beispielsweise die Senatsvorlage vorgesehen hatte, dass „überhöhte" Mieten nur auf Antrag der Mieterin oder des Mieters gekappt werden sollten, wurde dies im Laufe des parlamentarischen Verfahrens zu einer gesetzesunmittelbaren Wirkung verschärft.

Abgeordnetenhaus von Berlin Drs. 18/2347, S. 31 f. Die Änderungen sind im Einzelnen in der Synopse dargestellt, die als Anlage enthalten ist im Änderungsantrag der Fraktion der SPD, der Fraktion Die Linke und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zur Vorlage – zur Beschlussfassung – über das Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung – Drucksache 18/2347 – vom 21. Januar 2020, S. 11 ff. (**Anlage ASt 6**). Vorausgegangen waren Beratungen im (federführenden) Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen am 11. Dezember 2019 sowie am 15. und 22. Januar 2020. In der ersten Beratung am 11. Dezember 2019 fand auch eine Anhörung statt, vgl. Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen, 49. Sitzung am 11. Dezember 2019, Wortprotokoll; 50. Sitzung am 15. Januar 2020, Wortprotokoll; 51. Sitzung am 22. Januar 2020, Wortprotokoll.

38 Zur Begründung des MietenWoG Bln wird in der Senatsvorlage an das Abgeordnetenhaus von Berlin auf eine sich verschärfende Anspannung des Berliner Wohnungsmarktes verwiesen, die auf der wachsenden Nachfrage beruhe. Es drohe eine Verdrängung einkommensschwacher Bevölkerungsschichten aus ihrem sozialen Umfeld; der soziale Frieden sei gefährdet. Der Sozialstaat müsse diesem Kräfteungleichgewicht entgegenwirken.

Abgeordnetenhaus von Berlin Drs. 18/2347, S. 1 f., 14 f., insbesondere zur Verdrängung auch S. 1, 2, 4, 15, 17, 24, 26, 28 und 31.

39 Nach Ansicht des Landesgesetzgebers hatten sich die miethöhenrechtlichen Bestimmungen des BGB als nicht ausreichend erwiesen. Erforderlich sei ein gesetzlicher Eingriff in die vertragliche Gestaltung des Mietverhältnisses, um das Kräftegleichgewicht zwischen den Vertragsparteien wiederherzustellen.

Abgeordnetenhaus von Berlin Drs. 18/2347, S. 1 und 15. Dieser Aspekt wurde auch im weiteren Gesetzgebungsverfahren betont, siehe etwa Abgeordnete *Gottwald* (DIE LINKE), Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen, Öffentliche Anhörung, 49. Sitzung am 11. Dezember 2019, Wortprotokoll, S. 7 f.

40 Der Gesetzentwurf geht davon aus, dass die Regelungen zu einer „Entlastung" der Mieterinnen und Mieter in Höhe von insgesamt rund 2,5 Milliarden € auf Kosten der Vermieterinnen und Vermieter innerhalb der derzeit vorgesehenen Befristung der Maßnahmen führen werde. Die Anzahl der betroffenen Wohnungen wird auf 1,5 Millionen geschätzt.

Abgeordnetenhaus von Berlin Drs. 18/2347, S. 4 und 19.

41 Der Verfassungsgutachter der Senatskanzlei, Professor Dr. Ulrich Battis, bezeichnete die Entwicklung und den schließlich verabschiedeten Gesetzesentwurf als „Rechtsnihilismus", wie er ihm in der Bundesrepublik Deutschland noch nicht begegnet sei.

Frontal21 vom 4. Februar 2020, Diskussion um Berliner Mietendeckel – Gerecht oder ungerecht?, Manuskript **(Anlage ASt 7)**.

II. Das MietenWoG Bln trifft auf einen bestehenden bundesrechtlichen Sozialschutz und Interessenausgleich im BGB, WiStG und StGB

42 Für den Berliner Landesgesetzgeber war die Überlegung leitend, er müsse die Vertragsparitiät zwischen den Mietvertragsparteien auf einem aus dem Gleichgewicht geratenen Wohnungsmarkt (wieder)herstellen (oben Rn. 38 ff.). Dieses Regelungsanliegen ist allerdings bereits Gegenstand des sozialen Mietrechts im BGB und WiStG, das von spezifischen Strafrechtsregelungen im StGB flankiert wird.

1. Das Miethöhenrecht als Bestandteil des sozialen Mietrechts des Bundes

43 Das auf Grundlage des Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG (bürgerliches Recht) geschaffene Wohnraummietrecht des Bundes ist kein liberales Rahmenrecht

für Vertragsfreiheit, sondern ein soziales Mietrecht mit ausgeprägten Elementen der Regulierung. Es tariert die Belange der Mietvertragsparteien detailliert aus und vermeidet einseitige Bevorzugungen oder Benachteiligungen. Vom Bundesgesetzgeber wird es regelmäßig und konkret an neue Herausforderungen angepasst (dazu eingehend Rn. 95 ff.). Zuletzt hat der Bundesgesetzgeber mit dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht die Kündigung von Mietverhältnissen wegen Nichtleistungen von Mieterinnen und Mietern zeitlich begrenzt ausgeschlossen (Art. 240 § 2 Abs. 1 Satz 1, Abs. 4 EGBGB neu).

> S. zum Interessenausgleich zwischen den Mietvertragsparteien etwa BT-Drs. 9/469, S. 1, 6; BT-Drs. 9/790, S. 1, 7; BT-Drs. 9/2079, S. 1, 7; BT-Drs. 14/4553, S. 1, 34; BT-Drs. 17/10485, S. 13; BT-Drs. 18/3121, S. 14, 18, 19, 27; BT-Drs. 19/4672, S. 1, 11, 30; BT-Drs. 19/14245, S. 1; BT-Drs. 14/4553, S. 1; BT-Drs. 19/15824, S. 12; vgl. auch BT-Drs. 19/18110, S. 36; BVerfGE 71, 230; BVerfGE 37, 132 st. Rspr.; vgl. *Henschel*, NJW 1989, 937; *Gaier*, FS Krämer, 1999, S. 89 ff., *Ibler,* AcP 197 (1997), S. 566 ff.; *Paschke*, Das Dauerschuldverhältnis der Wohnraummiete, 1991, S. 239 ff; zuletzt BVerfG-K, NJW 2019, 3054, 3058 (Rn. 72 ff. - juris); BGH, NJW 2007, 2546, (Rn. 12 - juris). Zur Regulierung in Abgrenzung vom wertenden Interessenausgleich insofern, als das Mietrecht des Bundes auch eine Reihe gesellschaftlicher Regelungsziele verfolgt: *Hellgardt*, Regulierung und Privatrecht, S. 158 f.

44 Wesentlicher Bestandteil des sozialen Mietrechts des Bundes ist der Schutz der Mieterinnen und Mieter vor überhöhten Mieten in Reaktion auf angespannte Wohnungsmärkte. Der Bundesgesetzgeber trug und trägt dabei stets auch regionalen Besonderheiten Rechnung und erließ – wo erforderlich – spezifische Regelungen für Teile des Bundesgebiets (partielles Bundesrecht), insbesondere für Berlin (West) und später die neuen Länder einschließlich Berlin (Ost) (unten Rn. 112 ff., 115 ff.).

45 Mieterhöhungen in bestehenden Wohnraummietverhältnissen sind nach dem Miethöhenrecht des BGB nur unter engen Voraussetzungen zulässig:

- Mieterhöhungen können privatautonom vereinbart werden (§ 557 Abs. 1 BGB).
- Die Mietvertragsparteien können im Voraus für bestimmte Zeiträume unterschiedliche Miethöhen vereinbaren (§ 557a Abs. 1 BGB – Staffelmiete).
- Die Mietvertragsparteien können vereinbaren, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Le-

benshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt wird (§ 557b Abs. 1 BGB – Indexmiete).

- Vermieterinnen und Vermieter können – wenn Staffel- oder Indexmieten nicht vereinbart sind – in bestimmten Zeitabständen die Zustimmung der Mieterin oder des Mieters zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen (§ 558 Abs. 1 BGB).
- Nach Modernisierungsmaßnahmen können Vermieterinnen und Vermieter die Miete in begrenztem Umfang erhöhen (§ 559 Abs. 1 BGB).

46 Zentrales Element des bundesrechtlichen Interessenausgleichs zwischen den Mietvertragsparteien ist das eng und vielfältig eingegrenzte Recht, die Miete gemäß § 558 Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB in bestimmten Zeitabständen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu erhöhen. Dieses Recht besteht als Ausgleich dafür, dass nach § 573 Abs. 1 Satz 2 BGB eine Kündigung zum Zweck der Mieterhöhung ausgeschlossen ist. Es sichert Vermieterinnen und Vermietern einen am örtlichen Markt orientierten Mietzins, der *regelmäßig* die Wirtschaftlichkeit des Vertrages gewährleisten wird. Der Ausschluss der freien Kündigung und das gesetzliche Recht auf Mieterhöhungen gehören nach dem Bundesrecht untrennbar zusammen.

> BVerfGE 37, 132, 141 ff. (Rn. 24 ff. - juris); BVerfGE 53, 352, 357; BVerfGE 79, 80 ffM BGH, NJW 2019, 2464 (Rn. 26 - juris). Als Folgeerscheinung des bundesrechtlichen Mieterschutzes besteht eine Schutzbedürftigkeit der Vermieterinnen und Vermieter, grundlegend *Paschke*, Das Dauerschuldverhältnis der Wohnraummiete, 1991, S. 239 ff.

47 Die ortsübliche Vergleichsmiete wird aus den üblichen Entgelten gebildet, die für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in der betreffenden oder einer vergleichbaren Gemeinde in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert worden sind (§ 558 Abs. 2 BGB). Zur Dämpfung des Anstiegs der ortsüblichen Vergleichsmiete durch den Preisanstieg bei Neuvermietungen in angespannten Wohnungsmärkten hat der Bundesgesetzgeber den maßgeblichen Betrachtungszeitraum – trotz Kritik an der damit erfolgenden „Verwässerung" der ortsüblichen Vergleichsmiete – schon vor Längerem von drei auf vier Jahre, und jüngst nochmals von vier auf sechs Jahre ausgedehnt.

> BT-Drs. 19/14245, S. 10 f.

48 Der Bundesgesetzgeber schützt die Belange der Mieterinnen und Mieter zudem, indem Mieterhöhungen innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren auf 20 % beschränkt werden (§ 558 Abs. 3 Satz 1 BGB – Kappungsgrenze). In Reaktion auf die vielerorts angespannte Wohnungslage hat er es den Landesregierungen zudem 2013 gestattet, Gebiete zu bestimmen, in

denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. In diesen Gebieten ist die Kappungsgrenze auf 15 % herabgesetzt (§ 558 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB). Damit soll der Anstieg der Bestandsmieten weiter gedämpft werden, bis die parallel erforderliche Angebotsausweitung greift.

> BT-Drs. 17/11894, S. 23. Das Land Berlin hat das gesamte Landesgebiet als Gebiet ausgewiesen, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (§ 1 Kappungsgrenzenverordnung Bln).

49 Die bundesrechtlichen Mieterschutzregelungen erstrecken sich auf die Neuvermietung. Nach § 5 WiStG (zuvor § 2b WiStG) handelt unabhängig vom Baujahr der Wohnung ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder leichtfertig für die Vermietung von Wohnräumen unangemessen hohe Entgelte fordert, sich versprechen lässt oder annimmt (Mietpreisüberhöhung). Unangemessen hoch sind Entgelte, die infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen die üblichen Entgelte um mehr als 20 % übersteigen (§ 5 Abs. 2 Satz 1 WiStG). Die Vereinbarung eines entsprechend überhöhten Entgelts ist nach § 134 BGB nichtig. Mieterinnen und Mieter können die Zahlung des überhöhten Teils verweigern und bereits gezahlte Beträge kondizieren.

> *Artz*, in: Münchener Kommentar BGB, 8. Aufl. 2020, § 5 WiStG Rn. 3, 19.

50 Einen zusätzlichen Schutz der Mieterinnen und Mieter sieht der Bundesgesetzgeber seit 2015 bei der Vermietung von Wohnraum in Gebieten mit vorübergehenden Ungleichgewichten vor. Er schuf zu diesem Zweck die Mietpreisbremse für Neuvertragsmieten (§§ 556d ff. BGB) und ermächtigte die Länder, durch Verordnung die Gebiete zu bestimmen, in denen diese gelten sollte.

> BT-Drs. 18/3121, S. 1. Ohne Neubau behindert die Mietpreisbremse den Abbau von Wohnungsknappheit wegen ihrer nachfrageerhöhenden und angebotssenkenden Wirkung, Wissenschaftlicher Beirat beim Bundesministerium für Wirtschaft und Energie „Soziale Wohnungspolitik", Stand 17. Juli 2018, S. 8 (**Materialband II, Nr. 3**). Ähnliche Begrenzungen der Neuvermietung in temporären Sondersituationen hat der Bundesgesetzgeber im privaten Mietrecht zuvor auch für Berlin (West) in den Jahren 1988 bis 1992 und in Berlin (Ost) sowie den neuen Ländern in den Jahren 1990 bis 1997 vorgesehen (unten Rn. 114, 116).

51 Die Rechtsprechung der Zivilgerichte hat den gesetzlichen Mieterschutz und den Sozialausgleich im Mietrecht – wesentlich auf der Grundlage von Generalklauseln im AGB-Recht – stetig fortentwickelt. Beispielsweise hat

die Rechtsprechung zu Mietvertragsklauseln über Schönheitsreparaturen dazu geführt, dass Bestandsmieterinnen und -mieter entgegen der ursprünglichen Kalkulation von der kleinen Instandhaltung (vgl. § 28 Abs. 3 Satz 2 II. BV) freigestellt wurden.

> Vgl. etwa BGH, ZMR 2005, 844 (Rn. 23 ff. - juris); NZM 2006, 620 (Rn. 12 - juris).

2. Weiteres ergänzendes Bundesrecht

52 Der Schutz der Mieterinnen und Mieter wird durch weitere bundesrechtliche Beschränkungen verstärkt und flankiert.

- Bei der Umwandlung in Wohnungseigentum gelten verlängerte Sperrfristen für die Eigenbedarfskündigung (§ 577a BGB).
- Das Städtebaurecht lässt es zu, die Befugnisse der Eigentümerinnen und Eigentümer zum Schutz der angestammten Wohnbevölkerung zu beschränken (§§ 172 ff. BauGB); qualitätsverbessernde Sanierungen müssen von den Eigentümerinnen und Eigentümern finanziert werden (§§ 144 ff. BauGB). Große Teile der Innenstadtbezirke Berlins sind als Milieuschutzgebiet ausgewiesen, so dass der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen (§ 172 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 4 BauGB).

III. Widersprüche zwischen MietenWoG Bln und Bundesrecht

53 Die Miethöhenbestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches und des MietenWoG Bln regeln denselben Lebenssachverhalt, namentlich die Vermietung von frei finanziertem Wohnraum. Das Bundesrecht und das MietenWoG Bln verfolgen auch dieselben oder ähnliche Regelungsziele; die Regelungsinstrumente ähneln sich auf den ersten Blick:

- Beschränkung der Vertragsfreiheit;
- Begrenzung der Miethöhe und deren Erhöhung;
- Ausnahme für seit 2014 errichtete Neubauten (mit unterschiedlichem Stichtag und in unterschiedlicher Reichweite).

1. Unterschiedliche Rechtsfolgen und Regelungsansätze von Bundesrecht und MietenWoG Bln

54 Die Maßstäbe, die den jeweiligen Regelungen zugrunde liegen, unterscheiden sich jedoch qualitativ wie quantitativ. Dies führt dazu, dass sich an ein und denselben Lebenssachverhalt in allen wesentlichen Punkten un-

terschiedliche Rechtsfolgen knüpfen (vgl. die in Anhang 1 dargestellten typischen Fallkonstellation). Das MietenWoG Bln errichtet damit eine mit dem Bundesrecht konkurrierende Rechtsordnung.

a) Tabellenhöchstmiete und Mietenstopp statt ortsüblicher Vergleichsmiete

55 Das MietenWoG Bln beschränkt Vermieterinnen und Vermieter darauf, entweder die Stichtagsmiete oder die gesetzlich fixierte Tabellenhöchstmiete zu verlangen, und zwar den jeweils niedrigeren Betrag. Das Bundesrecht gewährt ihnen demgegenüber ein grundsätzliches, wenn auch verschiedentlich beschränktes Recht, die *ortsübliche Vergleichsmiete* zu vereinnahmen. Die ortsübliche Miete ist seit 2015 auch der Anknüpfungspunkt für Beschränkungen der Miethöhe bei Neuvermietungen von Bestandswohnungen in landesrechtlich festgesetzten Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (Mietpreisbremse, § 556d BGB); im Übrigen kann die Neuvermietungsmiete frei vereinbart werden. Der Bezug zur Vergleichsmiete im Bundesrecht sichert nach dem Regelungskonzept des Bundesgesetzgebers den Marktbezug, auch wenn diese bei der Aufstellung des qualifizierten Mietspiegels erheblich reguliert wird. Damit hat sich der Bundesgesetzgeber bewusst gegen das Konzept eines Mietenstopps und einer Tabellenhöchstmiete entschieden (unten Rn. 98, 106, 109).

b) Einheitsmiete unabhängig von der bundesrechtlichen Differenzierung

56 §§ 4, 6 MietenWoG Bln widersprechen dem Bundesrecht insoweit, als die Mieten für grundlegend unterschiedlichen Wohnraum einer einheitlichen Höchstgrenze auf niedrigem Niveau unterworfen werden. Im Vergleich mit der ortsüblichen Miete gemäß § 558 BGB i.V.m. dem Berliner Mietspiegel 2019 verlieren bei den Mieten gemäß der Tabelle in § 6 MietenWoG Bln die Merkmale *Ausstattung, Beschaffenheit und Lage* (§ 558 Abs. 2 BGB) weitestgehend an Bedeutung, vor allem, weil nur die Mittelwerte zur Ableitung der Höchstgrenzen herangezogen wurden. Die bundesrechtlich vorgesehene Differenzierung nach *Art* des Wohnraums, dessen *räumlicher Lage* und dem *Ausstattungskomfort* wird weitgehend aufgehoben. Auf diese Weise bleiben nach der Verkehrsanschauung maßgebliche preisbildende Faktoren unberücksichtigt.

57 Dieser Effekt wird durch die Ableitungsfehler vom Berliner Mietspiegel 2013 zu den gesetzlichen Tabellenkoordinaten des § 6 MietenWoG Bln noch verschärft (Anhang 2), vor allem, weil der Berliner Gesetzgeber bei der Festlegung der Tabellenwerte alleine auf die untere Hälfte der ortsübli-

chen Mieten gemäß Mietspiegel 2013 (Stichtag: 1. September 2012) abstellte, d.h. die Mieten für schlecht gelegene oder ausgestattete Wohnungen. Die verbleibende Hälfte des Wohnungsbestandes, für welche die ortsübliche Miete oberhalb des Medianwertes lag, klammerte er aus (Anhang 2.1).

58 Das führt zu einem *Heckenschnitteffekt*, der Vermieterinnen und Vermieter besser gelegener und/oder besser ausgestatteter Wohnungen benachteiligt. Der Tabellenmietpreis des § 6 MietenWoG Bln beträgt für Wohnungen mit Toilette und Bad zwischen 5,95 und 9,80 €/m²; die ortsüblichen Mieten sind hingegen sehr viel weitergehend differenziert und liegen zwischen 4,83 €/m² (Feld G3: Baujahr 1950 bis 1964, einfache Wohnlage, 60 bis 90 m², unterer Spannenwert) und 14,83 €/m² (Feld G8: Baujahr ab 2003, einfache Wohnlage, 60 bis 90 m², oberer Spannenwert).

Berliner Mietspiegel 2019, S. 16 (**Materialband II, Nr. 4**).

59 Das Bundesrecht i.V.m. Berliner Mietspiegel 2019 verlangt eine umfassende Berücksichtigung von wohnwerterhöhenden und -senkenden Merkmalen, namentlich in den folgenden *Gruppen*:

- Ausstattung des Bades/WC
- Ausstattung der Küche
- Ausstattung der Wohnung
- Ausstattung des Gebäudes
- Wohnumfeld.

60 Innerhalb dieser Gruppen werden wohnwertmindernde und -erhöhende Merkmale anhand von bis zu 20 Einzelmerkmalen berücksichtigt, im Bereich der Sanitärausstattung beispielsweise Bad mit WC ohne Fenster, Dielenfußboden im Bad, keine Duschmöglichkeit (allesamt mindernd) und Fußbodenheizung im Bad und Handtuchwärmer (beide erhöhend).

Berliner Mietspiegel 2019, S. 17 ff. (**Materialband II, Nr. 4**).

61 Die Heckenschnittlogik des MietenWoG Bln unterscheidet künftig nur noch minimal und pauschal nach (wenigen) Ausstattungsmerkmalen. Das führt dazu, dass die ortsübliche Vergleichsmiete für eine sehr gut ausgestattete Altbauwohnung in guter Lage (Baujahr bis 1918, 60 bis 90 m², Feld I1) nach dem Berliner Mietspiegel 2019 von 10,92 €/m² bei der Neuvermietung auf die berlinweite niedrige Einheitshöchstmiete von 7,45 €/m² bei der Neuvermietung herunterreguliert wird (9,83 €/m² im Bestandsmietverhältnis).

Methodenbericht Berliner Mietspiegel 2019, S. 133 (**Materialband II, Nr. 5**).

62 Bei einer vergleichbaren Wohnung in einfacher Lage mit sehr schlechter Ausstattung und schlechten individuellen Lagemerkmalen würde sich das MietenWoG Bln demgegenüber nicht bemerkbar machen, weil die ortsübliche Vergleichsmiete nach dem Berliner Mietspiegel 2019 nur 4,83 €/m² beträgt. Bei einer „normal" ausgestatteten Wohnung, bei der sich wohnwerterhöhende und -senkende Merkmale der Orientierungshilfe die Waage halten, müsste die Vermieterin oder der Vermieter in der guten Wohnlagenklasse des Berliner Mietspiegels 2019 einen Abschlag von 7,49 €/m² auf 6,33 €/m² hinnehmen.

Berliner Mietspiegel 2019, S. 16 (**Materialband II, Nr. 4**). Die Orientierungshilfe des Mietspiegels dient dazu, bei dessen Anwendung konkrete Wohnungen innerhalb der im Mietspiegel ausgewiesenen Spannen zuzuordnen. Sie ist nicht Ergebnis und Inhalt der empirischen Erhebung der eingehenden Mieten und damit strenggenommen nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels, sondern ein *ex post*-Instrument. Sie ist damit nicht Bestandteil der ortsüblichen Miete i.S.d. BGB, wird aber von den Mietgerichten in der praxis quasi-normativ angewendet. Der Bundesgerichtshof hat dies als Element der Schätzung (§ 287 ZPO) gebilligt, BGH, NJW 2005, 2074 (Rn. 12 ff. - juris).

63 Gerade diese mangelnde Berücksichtigung des unterschiedlichen Wohnwerts und die daraus resultierenden Mietverzerrungen waren ein Grund dafür, dass sich der Bundesgesetzgeber gegen das System der gesetzlichen Tabellenhöchstmieten entschieden hat (unten Rn. 98, 106, 109).

BT-Drs. 3/1234, S. 48.

64 Das Konzept gesetzlich festgeschriebener Tabellenhöchstmieten ist wohnungswirtschaftlich kontraindiziert. Die Spannen der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel weisen innerhalb der Baualters-, Größen- und Lageklassen dort große Spannen auf, wo es erhebliche Ausstattungs- und Komfortunterschiede gibt, insbesondere bei den Stuckaltbauten der Gründerzeit und neuen Wohnungen. Demgegenüber sind die Spannen der ortsüblichen Mieten bei den eher einfachen Geschosswohnungsbauten der 1950er und 1960er Jahre eher gering, weil dort die Komfortunterschiede üblicherweise beschränkt sind.

65 So liegt nach dem Berliner Mietspiegel 2019 die ortsübliche Miete für eine 80 m² große Wohnung des Baujahrs 1968 in mittlerer Wohnlage zwischen 5,08 und 6,40 €/m² (Medianwert: 6 €/m², Spanne: 1,32 €/m², *Feld H1*). Für eine Gründerzeitwohnung derselben Lage und Größe liegt die Spanne zwischen 4,84 und 10 €/m² (Spanne: 5,16 €) bei einem nur wenig abweichenden Medianwert von 6,77 €/m² (*Feld H3*).

66 Die Fehlsteuerungen durch das MietenWoG Bln werden verstärkt, indem Wohnungen in die Tabellenhöchstmieten einbezogen werden, die aufgrund ihrer *Art* nicht Gegenstand der bundesrechtlichen Mietgrenzen sind: Das MietenWoG Bln gilt auch für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern, während der Berliner Mietspiegel solche Wohnungen sowohl in seiner Fassung von 2013 als auch von 2019 nicht aufführte, weil sich diese artbedingt von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern unterscheiden.

> Berliner Mietspiegel 2013, S. 8 (**Materialband II, Nr. 6**); Berliner Mietspiegel 2019, S. 10 (**Materialband II, Nr. 4**).

c) Kein Schutz der Vormiete bei Neuvermietung wie nach Bundesrecht

67 Anders als § 4 MietenWoG Bln gewährt das Bundesrecht in §§ 556d ff. BGB (Mietpreisbremse) bei der Neuvermietung einen Schutz der bereits zulässig mit der Vormieterin oder dem Vormieter vereinbarten Miete (§ 556e Abs. 1 Satz 1 BGB). Damit soll sichergestellt werden, dass Vermieterinnen und Vermietern durch neue gesetzliche Eingriffe wie die Mietpreisbremse keine Sonderopfer in das Wohlerworbene auferlegt werden. Dies wird durch das MietenWoG Bln in sein Gegenteil verkehrt. Nach § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln darf die Vormiete selbst dann nicht überschritten werden, wenn sie unterhalb der Mietobergrenzen nach §§ 4, 6 MietenWoG Bln liegt.

d) Keine Abmilderung bei Neuvermietungen wie bei bundesrechtlicher Anknüpfung an die ortsübliche Miete (Mietpreisbremse)

68 Das Bundesrecht – und dies ist für sein Konzept und seine Verfassungsmäßigkeit entscheidend – sieht bei der Mietpreisbremse eine Beschränkung auf die *ortsübliche* Miete *zuzüglich* 10 % vor, sowie im Übrigen eine Wuchergrenze von 20 % über der ortsüblichen Miete bei Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen (§ 5 WiStG). Umfassend modernisierte Wohnungen sind von der Mietpreisbremse ausgenommen (§ 556f Satz 2 BGB); gesetzlich umlagefähige Modernisierungen erhöhen die nach der Mietpreisbremse zulässige Miethöhe (§ 556e Abs. 2 BGB). Das MietenWoG Bln enthält keine Ausnahme zugunsten umfassend modernisierter Wohnungen. Auch im Übrigen wird die zulässige Miete *qualitativ* anders ermittelt und bleibt (außer in Fällen heruntergekommener Wohnungen in schlechter Lage) *quantitativ* hinter dem zurück, was nach Bundesrecht vereinbart werden darf.

e) Weitgehender Ausschluss der Umlage von Modernisierungsaufwand

69 Das MietenWoG Bln und Bundesrecht unterscheiden sich erheblich bei der Umlage von Modernisierungsaufwendungen (§ 559 und § 556e Abs. 2 BGB bzw. § 7 MietenWoG Bln, oben Rn. 23, 68). Das MietenWoG Bln konterkariert damit die vom Bundesgesetzgeber beabsichtigte Anreizwirkung des § 559 BGB, einen klimaschützenden und altersgerechten Umbau des Wohnungsbestands zu fördern (unten Rn. 251).

f) Unterschiedliche Regelungsinhalte der Bußgeldtatbestände

70 Schließlich sind auch die Bußgeldtatbestände widersprüchlich ausgestaltet. § 5 WiStG knüpft an die ortsübliche Vergleichsmiete an, setzt ein mindestens leichtfertiges Ausnutzen einer Mangellage voraus und setzt die Schwelle bei einer Überschreitung von 20 % an. Demgegenüber greift die Bußgeldbewehrung des § 11 MietenWoG Bln schon bei einfacher Fahrlässigkeit, setzt kein Ausnutzen einer Mangellage voraus und pönalisiert jede noch so geringfügige Überschreitung der gesetzlichen Tabellenmiete (oder auch nur eine Verletzung von Mitteilungspflichten).

2. Gravierende und nachhaltige Unterschiede und Verwerfungen im Hinblick auf Regelungskonzepte und -ziele des Bundesgesetzgebers

71 Das MietenWoG Bln führt, über seine unmittelbaren Widersprüche zum Bundesrecht hinaus, zu erheblichen Inkonsistenzen mit den Regelungskonzepten und -zielen des Bundesgesetzgebers.

a) Aufgabe des Konzepts marktorientierter Mieten (ohne gleichzeitige Berücksichtigung kostenorientierter Mieten)

72 Das Bundesrecht für frei finanzierten Wohnraum gewährt der Vermieterin oder dem Vermieter grundsätzlich die *ortsübliche Miete* und vermeidet im Gegenzug – ausgenommen bei der Modernisierung – jede Rücksicht auf die Kosten. Es versteht das Konzept einer regulierten Marktmiete einerseits und einer (nach Kostengrundsätzen) staatlich festgelegten Miete andererseits seit 1960 konsistent als *alternative* Regelungsansätze (unten Rn. 98, 106, 109). Anders gewendet: Der Bundesgesetzgeber sah nur deshalb bei frei finanziertem Wohnraum von Mietanpassungen zur Kostendeckung ab, weil er diese bereits typisierend durch die marktorientierte Miete gewährleistet sah.

Vgl. BT-Drs. 19/14245, S. 1.

73 Das MietenWoG Bln entzieht diesem Konzept die Grundlage, weil es den Vermieterinnen und Vermietern das Recht auf die marktorientierte ortsübliche Miete nimmt, ohne gleichzeitig eine kostenorientierte Miete zu gewährleisten.

74 Zu welch gravierenden Verwerfungen dies führt, zeigt die Tatsache, dass die Kostenmieten im staatlich geförderten Sozialwohnungsbau (für den das MietenWoG Bln gemäß seines § 1 Nr. 1 nicht gilt) nun höher sind als die Tabellenhöchstwerte für frei finanzierten Wohnraum gemäß § 6 MietenWoG Bln. Die Zahlmiete, d.h. die Kostenmiete nach Förderung, im sozialen Wohnungsbau des 1. Förderweges lag schon 2017 bei 7,02 €/m², während für den frei finanzierten Wohnungsbau nach dem MietenWoG Bln nun ein Betrag von durchschnittlich 6,45 €/m² gilt.

> Investitionsbank Berlin, Wohnungsmarktbericht 2019, S. 71 (**Materialband II, Nr. 1**).

75 Der Unterschied zwischen den Kostenmieten im sozialen Wohnungsbau und den Tabellenwerten des MietenWoG Bln ist nur deshalb nicht noch größer, weil das Land Berlin in den Jahren 2019 und 2020 die vorgesehenen Erhöhungen der Kostenmieten kurzerhand aussetzte und durch Zuschüsse aus dem Landeshaushalt in dreistelliger Millionenhöhe ersetzte.

> Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Mietkonzept für den Sozialen Wohnungsbau 2019 (**Anlage ASt 8**).

76 Der Unterschied zwischen dem MietenWoG Bln und dem Mietrecht im sozialen Wohnungsbau ist grundsätzlicher Natur.

77 Die Kostenmiete, die der Vermieterin oder dem Vermieter nach dem Recht der sozialen Wohnraumförderung zusteht, soll laufende Aufwendungen decken (bei Bewilligungen bis zum Jahr 2001 § 8 Abs. 1 WoBindG; § 50 Abs. 1 WoFG). Dazu gehören insbesondere die Eigenkapitalkosten (§ 19 Abs. 1 Satz 2 II. BV i.V.m. § 8a Abs. 3 Satz 1 WoBindG, § 18 Abs. 1 II. BV). Insoweit wird Vermieterinnen und Vermietern eine Verzinsung von 4 % garantiert; für den über 15 % der Gesamtkosten des Bauvorhabens hinausgehenden Eigenkapitalanteil beträgt der Zinssatz sogar 6,5 % (§ 8a Abs. 1 Satz 2 WoBindG, § 20 Abs. 2 Satz 2 II. BV). Zu den Bewirtschaftungskosten, die Vermieterinnen und Vermieter ebenfalls als Teil der laufenden Aufwendungen ansetzen können (§ 8a Abs. 3 Satz 1 WoBindG, § 18 Abs. 1 II. BV), zählen insbesondere Abschreibungen sowie Verwaltungs- und Instandhaltungskosten (§ 24 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4, § 25, § 26, § 28 II. BV). Letztere werden regelmäßig an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex angepasst (§ 26 Abs. 4, § 28 Abs. 5a II. BV).

78 Demgegenüber berücksichtigen die Tabellenmieten des MietenWoG Bln weder eine angemessene Eigenkapitalverzinsung noch Abschreibungen als Äquivalent des Wertverzehrs durch Abnutzung und Alterung. Das wird nicht zuletzt daran deutlich, dass die Berücksichtigung dieser Kosten noch nicht einmal bei der Härtefallausnahme (§ 8 MietenWoG Bln) vorgesehen ist; lediglich die Instandhaltungskosten werden berücksichtigt.

IBB-Antragsformulare (**Anlage ASt 3**).

79 Auf die Bau- und Instandhaltungskosten nimmt das MietenWoG Bln (mit Ausnahme der Härtefallregelung) ebenfalls keine Rücksicht. Die für Vermieterinnen und Vermieter maßgeblichen Baukosten für Instandhaltung und Instandsetzung stiegen nach dem Preisindex für Bauwerke des Amts für Statistik Berlin-Brandenburg in Berlin im Zeitraum 2012 bis 2018 jährlich im Mittel um rund 3,4 % (bei rechnerischer Annahme eines Preisindex von 100 % im Jahr 2015). Im Jahr 2019 wurde gegenüber dem Vorjahr ein besonders hoher Anstieg von rund 7,0 % verzeichnet.

Vgl. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht M I 4 - vj 4/19, Preisindizes für Bauwerke im Land Berlin November 2019, S. 12 (**Materialband II, Nr. 7**); vgl. Pressemitteilung Nr. 15 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg vom 23. Januar 2020 (**Materialband II, Nr. 8**).

80 Auch künftig bleiben Kostensteigerungen gemäß MietenWoG Bln systematisch außen vor, soweit sie 1,3 % oder die allgemeine Teuerungsrate – wie meist – übersteigen (vgl. Rn. 14).

b) Störung der bundesrechtlichen Regulierung der Marktmiete

81 Ausgangspunkt der Überlegungen zu einem „landesrechtlichen Mietpreisrecht“ war die These, das Landesrecht stoße auf eine bundesrechtliche „Vertrags- und Preisfreiheit“.

P. Weber, JZ 2018, 1022 (1026).

82 Damit wird der Regelungsinhalt des Bundesrechts ganz grundlegend verkannt. Dieses ist von einer „zivilrechtlichen Mietpreiskontrolle“ durchzogen.

So der zutreffende Titel von *Keller*, Zivilrechtliche Mietpreiskontrolle – Der Schutz vor überhöhten Mieten bei freifinanziertem Wohnraum, 1995.

83 Die „ortsübliche“ Miete des BGB ist zwar am Markt orientiert, aber sie ist kein vollständig frei gebildetes Entgelt; vielmehr handelt es sich um eine vielfältig *regulierte* Miete. Dies zeigt etwa die durchaus wechselhafte Geschichte des Betrachtungszeitraums (zunächst ohne Vorgabe, dann drei Jahre, später vier Jahre und heute sechs Jahre).

Zur Einordnung als Regulierung im Privatrecht *Buck-Heeb/Dieckmann*, Selbstregulierung im Privatrecht, Tübingen 2010, S. 10 m.w.N.

84 Die ortsübliche Vergleichsmiete, zumal eines Mietspiegels, spiegelt die Marktmiete stark gedämpft wider. Das liegt zum einen daran, dass in die Berechnung gemäß § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB Altmieten einbezogen werden, deren Erhöhung z.B. durch Kappungsgrenzen beschränkt ist. Zudem werden Mieten von städtischen Wohnungsgesellschaften berücksichtigt, die aufgrund politischer Vorgaben auf niedrige Mieten verpflichtet sind. Die dämpfende Wirkung der Mietspiegel verstärkt sich noch, wenn bei deren Aufstellung – wie in Berlin – Daten außerhalb bestimmter Bandbreiten im Wege der Spannenbeschneidung und Ausreißerbereinigung gekappt werden. Der Berliner Mietspiegel nimmt seit 2017 eine Spannenbeschneidung bei 75 % vor, d.h. die Spannenwerte repräsentieren nicht die niedrigste und höchste der ermittelten Mieten, sondern liegen auf drei Vierteln der vollständigen Spanne. Der Mittelwert ist seit 2017 der Medianwert, nicht das arithmetische Mittel. Zusätzlich werden Ausreißer bereinigt. Dies führt häufig dazu, dass die in der Regel höheren Neuvertragsmieten systematisch eliminiert werden.

Börstinghaus, WuM 2012, 244 (250). Der Berliner Mietspiegel 2013 sah eine pauschale Spannenwertbereinigung vor, die wissenschaftlichen Grundsätzen nicht entsprach, weil sie nicht nur Ausreißer, sondern auch normalverteilte Streuwerte überwiegend zu Lasten der Vermieterinnen und Vermieter in besonders großem Maße bereinigt hat. Der Berliner Mietspiegel hat seit 2017 diese Kritik aufgegriffen und nimmt nur noch eine Ausreißerbereinigung um den Interquartilsabstand sowie eine Spannenbeschneidung auf 75 % vor, s. Methodenbericht Berliner Mietspiegel 2019, S. 28 f. (**Materialband II, Nr. 5**).

85 Nach § 558d Abs. 1 BGB muss ein qualifizierter Mietspiegel von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Mietvertragsparteien anerkannt worden sein. Der gleichsam kollektivvertragliche Konsens (alternativ die *gemeindliche* und damit staatliche Anerkennung) sichert die Regulierungseffekte durch eine Mitwirkung der Interessenvertreter und damit eine kollektiv-generalisierende oder staatliche Abbildung der maßgeblichen Interessen. Mietspiegel genießen in der Praxis daher eine hohe Akzeptanz und entfalten eine befriedende Wirkung.

86 Das MietenWoG Bln lässt hingegen nicht nur jegliche Rücksicht auf das Bestehende im Bundesrecht vermissen. Es wird darüber hinaus auch in Zukunft – und zwar auch nach seinem fünfjährigen oder im Fall einer verfassungsgerichtlichen Nichtigkeitsfeststellung ggf. auch kürzeren Geltungszeitraum – die ortsübliche Vergleichsmiete nach dem Bundesrecht verfremden und die Grundlage für das bundesrechtliche System der orts-

üblichen Vergleichsmiete durch qualifizierte Mietspiegel zerstören. Selbst wenn eine ortsübliche Vergleichsmiete i.S.d. Bundesrechts noch ermittelt werden kann und gebundene Mieten gemäß § 558 Abs. 2 Satz 2 BGB ausgeklammert werden könnten, wäre sie durch die faktischen Effekte des Gesetzes verfälscht.

> Vgl. *Papier*, Materielle Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung, Rechtsgutachterliche Stellungnahme im Auftrag des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. - GdW, September 2019, Dezember 2019 (Rechtsgutachten II), S. 21 (**Materialband I, Nr. 6**).

87 Die Erstellung eines (qualifizierten) Mietspiegels (§§ 558c f. BGB) wird nach Inkrafttreten des MietenWoG Bln in Berlin mangels hinreichender Datengrundlage nicht mehr möglich sein. Denn nach § 558 Abs. 2 Satz 2 BGB ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe – wie beim MietenWoG Bln – durch Gesetz festgelegt worden ist, bei der Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht zu berücksichtigen. Dies hat der Landesgesetzgeber selbst erkannt.

> Abgeordnetenhaus von Berlin Drs. 18/2347, S. 4. Zum vergleichbaren Effekt bei ehemals preisgebundenem Wohnraum: *Börstinghaus*, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Aufl. 2019, § 558 Rn. 122 ff.

88 Kann kein qualifizierter Mietspiegel mehr aufgestellt werden, müssten regelmäßig sachverständige Vergleichsverfahren durchgeführt werden, die für Mietvertragsparteien und Gerichte hohen Aufwand, weniger Berechenbarkeit und tendenziell höhere Mieten bedeuten.

> Vgl. *Börstinghaus*, in. Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Aufl. 2019, § 558a BGB, Rn. 72 ff.

c) Störung der bundesrechtlichen Anreize zu wohnwertsteigernden Modernisierungen

89 Das MietenWoG Bln schließt nach Bundesrecht zulässige Mietanpassungen im Gegenzug für wohnwerterhöhende Modernisierungen weitgehend aus, indem es:

- diese auf 1 €/m² anstelle von 2 bzw. 3 €/m² beschränkt;
- sie nur für wenige, enumerativ genannte Maßnahmen zulässt;
- zusätzlich einem behördlichen Anzeigeverfahren unterwirft.

90 Auf diese Weise verhindert das MietenWoG Bln jede wirkliche Verbesserung des Wohnungsbestandes mit Ausnahme der energetischen Sanierung und des behindertengerechten Ausbaus. Solche Modernisierungen sind für

1 €/m² jedoch in der Regel nicht durchführbar. All das widerspricht den Regelungen des Bundesrechts, das – übrigens schon seit 1974 – bundesweit Anreize zur Modernisierung des Wohnungsbestandes setzt, ohne Vorschriften zu machen, was wohnwerterhöhend ist und was nicht. Diese Beurteilung überlässt es der Verkehrsanschauung.

91 Das MietenWoG Bln gilt nicht nur für die Zukunft, sondern auch rückwirkend. Es nimmt den Vermieterinnen und Vermietern, die seit 2014 im Vertrauen auf § 556e und § 556f BGB wohnwerterhöhend modernisiert haben, die sich hieraus ergebende Miete, soweit sie – wie meist – über der Tabellenhöchstmiete (zuzüglich 20 %) liegt. Damit zerstört es das Vertrauen der Bürgerinnen und Bürger in das Bundesrecht.

3. Folgen auf dem Wohnungsmarkt Berlins

92 Expertinnen und Experten rechnen mit erheblichen faktischen Auswirkungen des MietenWoG Bln:

- Die Investitionen in den Bestand und – wegen geringerer Investitionsmittel der Vermieterinnen und Vermieter – auch in den Neubau von Mietwohnraum werden zurückgehen. Die in § 6 Abs. 3 Nr. 1 und 5 und § 7 Abs. 1 MietenWoG Bln vorgesehenen Sonderregelungen sind in ihren Rechtsfolgen ungenügend. Wohnungsmodernisierungen werden noch nicht einmal auf Wunsch der Mieterinnen und Mieter im Gegenzug zu einer individuell verabredeten Mieterhöhung zulässig sein. Im Ergebnis leidet die Qualität des Wohnraums, insbesondere dessen klimagerechte Verbesserung und der altersgerechte Umbau. Das war bislang noch immer die Folge von gesetzlichen Höchstmieten, die unterhalb der Marktmiete liegen (beispielsweise in Berlin (West) bis 1987). Schließlich ist auch ein massiver Auftragsrückgang für die Bauindustrie und das Handwerk zu erwarten.
- Die Wohnungsknappheit wird zunehmen, da die niedrigen Mietpreise einen Anreiz für erhöhten Zuzug und die Anmietung größerer Wohnflächen setzen. Dabei werden sich voraussichtlich vor allem einkommensstarke Mieterinnen und Mieter und Mitglieder der Eliten durchsetzen, die über gewachsene soziale Verbindungen an Wohnungen gelangen und aus Sicht der Vermieterinnen und Vermieter das geringste Mietausfallrisiko begründen.
- Die landesrechtlich herunterregulierten Mietpreise setzen einen starken Anreiz, Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umzuwandeln. Exemplarisch zeigt dies eine Analyse der Online-Immobilienplattform ImmoScout24. Diese untersuchte alle auf der eigenen Plattform für

Berlin im Zeitraum vom 1. Januar bis 19. März 2020 geschalteten Mietinserate auf Effekte des Mietendeckels. Demnach sank das Angebot an Mietwohnungen seit dem 20. Februar 2020 (drei Tage vor Inkrafttreten des Mietendeckels) um 44,5 %, während sich seit dem in § 3 Abs. 1 MietenWoG Bln festgesetzten Stichtag, dem 18. Juni 2019, das Verkaufsangebot an unvermieteten Eigentumswohnungen um 35 % erhöhte. Das MietenWoG Bln bewirkt eine zusätzliche Verknappung des Mietwohnungsangebots. Die besseren Wohnungen werden nur noch Käuferinnen und Käufern, nicht mehr Mieterinnen und Mietern zugänglich sein.

> ImmoScout24, Mietendeckel verfehlt die Wirkung, Medieninformation vom 27. März 2020 (**Anlage ASt 9**).

- Die Mietpreise für die – wenigen – unregulierten Wohnungen (Erstbezug ab 2014) werden besonders hoch liegen.
- Vor allem private Vermieterinnen und Vermieter, die aus Gründen der Altersvorsorge in Immobilien investiert haben, drohen aufgrund des Mietrückgangs in finanzielle Schieflage zu geraten. Dies gilt umso mehr, als nicht nur ihre Einnahmen zurückgehen werden, sondern auch der Wert des Wohnungseigentums. Schon jetzt, unter dem geltenden Bundesrecht, ist eine *vermietete* Eigentumswohnung in Berlin weit weniger wert als eine freie. Nach den amtlichen Verkehrswertsammlungen beläuft sich der Minderwert auf etwa 25 %, was das wirtschaftliche Gewicht schon der bundesmietrechtlichen Eigentumsbeschränkungen verdeutlicht.

  > Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, Vergleichsfaktoren für den Teilmarkt des Wohnungseigentums, 27. Juni 2019 (**Materialband II, Nr. 9**). Beispielweise ist eine Altbau-Eigentumswohnung in guter Lage von Schöneberg vermietet 2.996 €/m² wert, unvermietet 4.034 €/m²; bei einem Baujahr bis 2014 ergeben sich Beträge von 3.492 €/m² vs. 4.693 €/m².

- Aufgrund der zu erwartenden Neubewertungen von Immobilien sind zudem bestehende Finanzierungen der Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer gefährdet, so dass ggf. Nachbesicherungen erfolgen müssen.

  > Zum Ganzen Institut der Deutschen Wirtschaft, Volkswirtschaftliche Folgen des Berliner Mietendeckels, 2019, S. 3 f., 18 ff. (**Materialband I, Nr. 7**); Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU), Stellungnahme zum Referentenentwurf (Stand 30. August 2019) für ein „Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin", 13. September 2019, S. 14 ff. (**Anlage ASt 10**).

IV. Keine sachlich tragfähigen Gründe für Durchbrechung des Bundesrechts

93 Der Berliner Landesgesetzgeber kann keine Gesetzgebungskompetenz daraus ableiten, dass er die Regelungen des Bundesrechts für unzureichend erachtet (s.o. Rn. 39). Erst recht gibt ihm diese Einschätzung nicht die Befugnis, Regelungen im Widerspruch zum Bundesrecht zu erlassen. Davon abgesehen trifft es aber auch nicht zu, dass sich das Mietrecht des Bundes als nicht wirksam erwiesen habe. Die Antragstellerinnen und Antragsteller widersprechen insbesondere der Auffassung des Berliner Landesgesetzgebers, dass

- sich das Mietrecht des Bundes als „*nicht hinreichend wirksam erwiesen*" habe,

  So die Senatsvorlage, Abgeordnetenhaus von Berlin Drs. 18/2347, S. 1.

- oder es an einem „*ordentlichen Bundesmietrecht*" fehle.

  So die Abgeordnete *Schmidberger* in der Plenardebatte, Abgeordnetenhaus von Berlin, Plenarprotokoll 18/52, S. 6267 f.

1. Kontinuierliche Fortentwickelung und Anpassung des Bundesrechts

94 Ausgangspunkt der Überlegungen zum Erlass des MietenWoG Bln war die Annahme, das Bundesrecht lasse Raum für Preisregulierungen als *zusätzliche* Beschränkungen der Privatautonomie.

So die Senatsvorlage an das Abgeordnetenhaus von Berlin, Drs. 18/2347, S. 4

95 Dies sollte nicht zuletzt daraus folgen, dass der Bundesgesetzgeber „untätig" geblieben sei.

So die Abgeordnete *Spranger* im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen des Abgeordnetenhauses von Berlin, Öffentliche Anhörung zum Entwurf des MietenWoG Bln, 49. Sitzung am 11. Dezember 2019, Wortprotokoll, S. 5 ff.

96 Beides trifft nicht zu.

97 Das soziale Mietrecht des Bundes hat eine lange Tradition. Schon in der Weimarer Republik bestand die Regelungsabsicht, das Nebenprivatrecht des Reichsmietengesetzes durch ein Gesetz abzulösen, durch das „*die Vorschriften des BGB über die Miete unter sozialen Gesichtspunkten ausgestaltet*" würden.

So die Formulierung in Art. 2 Abs. 4, 4. Kapitel der VO des Reichspräsidenten zur Sicherung vom Wirtschaft und Finanzen vom 1. Dezember 1930; dazu *Hügemann*, Die Geschichte des öffentlichen und privaten Mietpreisrechts vom Ersten Welt-

krieg bis zum Gesetz zur Regelung der Miethöhe von 1974, 1998, S. 187 und *Hornung*, Die öffentlich-rechtliche Durchdringung des Wohnraummietrechts, 2011, S. 206. Die Notverordnung des Kabinetts Brüning I griff damit eine Forderung der Sozialdemokratischen Partei Deutschlands auf, vgl. etwa den Redebeitrag des Abg. *Lipinski* in der 130. Sitzung am 24. Februar 1930, RT-Protokolle, S. 4028. Demgegenüber war noch der 33. Deutsche Juristentag 1924 in Heidelberg gespalten zwischen der Position, dass die als Kriegs- und Kriegsfolgennotrecht entstandenen Eingriffe nur vorübergehend aufrechterhalten werden sollten, und den Befürwortern einer Verstetigung gewisser Eingriffe, vgl. Verhandlungen des 33. DJT, S. 221.

98 Unter dem Grundgesetz hat sich der Bundesgesetzgeber – nicht zuletzt im Zuge der immer wieder vorgenommenen Anpassungen des Miethöhenrechts – bewusst für eine regulierte Marktmiete als Anknüpfungspunkt entschieden, wie es im BGB, WiStG und StGB vorgesehen ist. Das Konzept einer gesetzlich (absolut) fixierten Mietobergrenze (Tabellenhöchstmiete) hat er seit 1960 wiederholt und kontinuierlich verworfen, und zwar unter allen parlamentarischen Mehrheiten.

Siehe neben der folgenden Darstellung aus der Sekundärliteratur etwa *Sonnenschein*, Der Mietzins in der Gesetzgebung – gestern und heute, PiG 28 (1988), S. 11 ff.

99 Die Verordnung über das Verbot von Preiserhöhungen vom 26. November 1936 („**PreisstopVO 1936**“) enthielt einen mit § 3 MietenWoG Bln vergleichbaren Preisstopp. Sie beruhte auf dem Gesetz zur Durchführung des Vierjahresplanes vom 29. Oktober 1936, verbot Preiserhöhungen für *Güter und Leistungen jeder Art,* und galt somit nicht nur für Mieten. Die PreisstopVO 1936 galt in der Nachkriegszeit zunächst fort. Mit der VO PR 71/51 über Maßnahmen auf dem Gebiet des Mietpreisrechts vom 29. Januar 1951 wurde sie sektoral für einen Teil der Mieten aufrechterhalten; damit ging die allgemeine (wirtschaftsrechtliche) *Markt*regelung in ein Konzept des *Mieter*schutzes über. Die Kontroverse, ob für die VO PR 71/51 eine ausreichende preisrechtliche Ermächtigungsgrundlage bestand, wurde mit der Überführung der Regelungen in das 1. Bundesmietengesetz (BGBl 1955 I, 458) gelöst.

Vgl. zur damaligen Diskussion BVerfG, BVerfGE 8, 274; BVerwGE 1, 104; *Wormit*, ZMR 1952, 3; *Groothold*, ZMR 1952, 25, *ders.*, ZMR 1952, 49; *Rubarth* NJW 1952, 957; *Bettermann*, MDR 1952, 1; ders., JZ 1952, 65; *Kiefersauer*, NJW 1951, 245.

100 Der entscheidende programmatische Schritt des Bundesgesetzgebers, die gesetzliche Miethöhenbindung durch ein soziales Mietrecht zu ersetzen, kam mit dem Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und

über ein soziales Miet- und Wohnrecht vom 23. Juni 1960 (BGBl 1960 I, 389).

> Zum Ausschließlichkeitscharakter zwischen dem vormaligen Mieterschutz einschließlich der Preisbindung und dem sozialen Mietrecht als Bestandteil des BGB schon BT-Drs. 3/1234, S. 54. Die „Rückführung des Mietpreisrechts ins Privatrecht" wurde grundlegend schon gefordert von *Bettermann*, Grundfragen des Preisrechts für Mieten und Pachten, 1952, S. 119 ff.

101 Das Gesetz sah eine regional sukzessive Aufhebung der Miethöhenbindung und als Ausgleich die Verankerung des sozialen Mietrechts im BGB vor, das bereits in den 1960er Jahren mehrfach nachjustiert wurde (etwa 3. MietRÄndG vom 21. Dezember 1967, BGBl 1967 I, 1248).

> *Pergande*, Abbaugesetz, 1961, S. 43; *Luz*, Der Mieterschutz der Nachkriegszeit, S. 64. Zur Ausgleichsfunktion zwischen Abbau der gesetzlichen Preisbindungen als Teil der Wohnungszwangswirtschaft und sozialem Mietrecht auch *Heintzmann*, in: Soergel, MHG, 12. Aufl. 1998, Einf. Rn. 1.

102 Das heutige Wohnraummietrecht des Bundes geht in seinen wesentlichen konzeptionellen Grundzügen auf das Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs vom 21. November 1971 zurück (Wohnraumkündigungsschutzgesetz). Zunächst befristet, ist es durch das grundlegende Zweite Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum vom 18. Dezember 1974 verstetigt worden. Dessen Artikel 2 verstärkte für Gebiete mit besonderen Wohnungsbedarf den Mieterschutz des *„im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelten sozialen Mietrechts für Wohnraummietverhältnisse"*.

> So die Begründung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung, BT-Drs. VI/1549, S. 7.

103 Dazu wurde das freie Kündigungsrecht der Vermieterinnen und Vermieter ausgeschlossen und auf Kündigungsgründe beschränkt, zusätzlich zu der im BGB bereits geregelten Härtefallklausel. Zentrales Regelungsziel war der Schutz der Mieterinnen und Mieter vor einer marktbedingten Ungleichgewichtslage:

> „In weiten Bereichen des Wohnungsmarktes besteht noch ein erheblicher Nachfrageüberhang. Durch den Anstieg der Baupreise wird diese Marktsituation noch verschärft. Diese Entwicklung führt zu einer Schwächung der Stellung des Mieters und zu einem erheblichen Ansteigen der Mieten. Der Gesetzentwurf soll den Schutz der Mieter vor Auswüchsen und Härten des im Ungleichgewicht befindlichen Wohnungsmarktes verstärken."

BT-Drs. VI/1549, S. 8; siehe auch S. 1.

104 Dieses bereits sehr früh formulierte Regelungsziel entspricht im Wesentlichen dem des Berliner Landesgesetzgebers bei dem sehr viel späteren Erlass des MietenWoG Bln. Der Bundesgesetzgeber sah indes davon ab, die gesetzlichen Preisvorschriften der Kriegs- und Nachkriegszeit wiedereinzuführen. Stattdessen verstärkte er den straf- und ordnungswidrigkeitenrechtlichen Schutz der Mieterinnen und Mieter, indem er den strafrechtlichen Mietwucher (§ 302a StGB) auf die nicht gewerbs- oder gewohnheitsmäßige Begehung erstreckte und den Tatbestand von einer „Notlage" auf eine bloße „Zwangslage" absenkte.

> BT-Drs. VI/1549, S. 9. Das Erste Gesetz zur Bekämpfung der Wirtschaftskriminalität vom 29. Juli 1976 fasste die verschiedenen Wuchertatbestände in einem einzigen Tatbestand (§ 302a StGB) zusammen (BT-Drs. 7/3441, S. 20 ff., 40 ff.) und übernahm dabei die abgesenkte Wucherschwelle (Zwangslage) für die anderen Wuchertatbestände.

105 Auch der gegen Mietpreisüberhöhungen gerichtete Bußgeldtatbestand des § 2a WiStG, der 1956 eingeführt und 1962 verschärft worden war, wurde sowohl im Tatbestand wie in der Rechtsfolge erheblich verschärft. Anstelle der zuvor erforderlichen Ausnutzung einer Mangellage trat die Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen. Zudem wurde die Unangemessenheit des Entgelts dahingehend konkretisiert, dass die üblichen Entgelte wesentlich überschritten werden müssen.

BT-Drs. VI/1549, S. 11.

106 Der Bundesgesetzgeber wählte diese Verschärfungen bewusst als Alternative zu direkten staatlichen Preisvorgaben:

> „Notwendig ist hier die Verwendung normativer Merkmale, weil nur die Ausnutzung von Störungen der sozialen Marktwirtschaft unterbunden, eine offene oder versteckte Mietpreisbindung aber nicht eingeführt werden soll."

BT-Drs. VI/1549, S. 11.

107 Mit dem 2. WKSchG wurden die Kündigungsschutzvorschriften als bundeseinheitlich geltende Regelungen in das BGB übernommen (Art. 1) und die Vorschriften über Mieterhöhungen als Art. 2 im Gesetz zur Regelung der Mieterhöhung (MHG) zusammengefasst. Mieterinnen und Mieter sollten „*wegen der überragenden Bedeutung der Wohnung als Lebensmittelpunkt*" dauerhaft vor freien („willkürlichen") Kündigungen und unberechtigten Mieterhöhungen geschützt werden; im Gegenzug sollten „*marktorientierte Mieterhöhungen zur Aufrechterhaltung der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes*" möglich sein.

So die Zielsetzung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung, BT-Drs. 7/2011, S. 1. Als Konsequenz des im bürgerlichen Recht ausgeprägten Schutzes der Mieterinnen und Mieter hat das Bundesverfassungsgericht entschieden, dass das so gesetzlich ausgeformte Besitzrecht der Mieterin bzw. des Mieters eigenständigen Eigentumsschutz (Art. 14 Abs. 1 GG) genießt, BVerfGE 89, 1, 6 ff. (Rn. 21 ff. - juris). Dazu *Gaier*, Festschrift Krämer, Berlin 2009, S. 29 ff.

108 Die gesetzlichen Mieterhöhungsrechte wurden ausdrücklich in Zusammenhang mit der Beschränkung der Kündigungsrechte der Vermieterinnen und Vermieter gestellt:

> „Mieterhöhungen müssen in angemessenem Rahmen zur Erhaltung der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes und zur Anpassung an die allgemeine Marktentwicklung möglich sein, ohne dass deshalb das Mietverhältnis in seinem Bestand in Frage gestellt wird. Mieterhöhungen dürfen nicht unter dem Druck einer drohenden Kündigung zustandekommen."
>
> BT-Drs. 7/2011, S. 7.

109 Dieses System wurde vom Bundesgesetzgeber – wie schon zuvor 1960 – bewusst als Alternative zu einer gesetzlichen Tabellenhöchstmiete gewählt; zugleich wurde mit den Regelungen über die Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln mit Zustimmung der Gemeinde oder im Konsens von Verbänden der Mietvertragsparteien ein regulatorisches Element der organisierten Gemeinwohlsicherung und kollektiven Interessensberücksichtigung eingeführt:

> „Tabellenmieten sind erfahrungsgemäß sehr starr und würden deshalb einer ständigen Anpassung an die Entwicklung bedürfen, wenn sie nicht zu Unzuträglichkeiten führen sollen. Die Vergleichsmiete ermöglicht demgegenüber die notwendige Berücksichtigung der vielfach noch sehr unterschiedlichen örtlichen Verhältnisse. Sie bleibt an den jeweiligen Marktverhältnissen orientiert, berücksichtigt den Wohnwert angemessen, verhindert aber die Ausnutzung jeder Marktchance bei Mangellagen."
>
> BT-Drs. 7/2011, S. 8.

110 Diese Systementscheidungen des 2. WKSchG vom 18. Dezember 1974 und die Regulierung der ortsüblichen Miete waren vielfach Gegenstand von Nachjustierungen, mit denen der Bundesgesetzgeber auf Herausforderungen auf den Wohnungsmärkten reagierte. So erließ er etwa 1982 das Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen, mit dem der Referenzzeitraum der „üblichen" Entgelte auf drei Jahre festgesetzt wurde. Im

Gegenzug wurde zum Schutz der Mieterinnen und Mieter eine Kappungsgrenze eingeführt, die Mieterhöhungen auf 30 % innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren begrenzte (Art. 2 Nr. 1 lit a). Zudem wurden genauere Vorgaben für die Erstellung von Mietspiegeln gemacht (Art. 2 Nr. 1 lit. e).

111 In der Begründung des Gesetzes führten die Regierungsfraktionen aus, dass der Wohnungsmarkt vor allem in den größeren Städten und in ihrem Umland aus dem Gleichgewicht geraten sei, was auch auf die Behinderung der Privatinitiative durch die bestehenden rechtlichen Rahmenbedingungen zurückgehe. Das Mietrecht müsse insgesamt einen „*gerechten Ausgleich zwischen Mieter- und Vermieterinteressen schaffen*". Der Kündigungsschutz müsse erhalten bleiben und insbesondere die Kündigung zur Mieterhöhung weiterhin ausgeschlossen sein. Die Mieterhöhungsmöglichkeit sei insofern das „*Gegengewicht zu (der) aus der Sozialbindung des Eigentums fließenden Einschränkung des Eigentümers*". Die vorgesehenen Detailänderungen sollten den Vermieterinnen und Vermietern „*das Vertrauen darauf ermöglichen, dass die mietrechtlichen Bestimmungen einer wirtschaftlichen Nutzung des Eigentums nicht entgegenstehen*" und „*die bei Investitionen im Mietwohnungsbau bestehende Hemmschwelle herabzusetzen*".

BT-Drs. 9/2079, S. 7, 8.

112 1987 beschloss der Bundesgesetzgeber, die letzten verbliebenen lokal geltenden Bundesregelungen zu gesetzlichen Höchstmieten im frei finanzierten Wohnungsbau abzuschaffen. Diese bestanden in Berlin (West), wo bis zu diesem Zeitpunkt aufgrund bundesgesetzlicher Fortschreibung noch die auf die PreisstopVO 1936 zurückgehenden gesetzlichen Preisregelungen galten.

Gesetz über Maßnahmen auf dem Gebiet des Mietpreisrechts (1. Bundesmietengesetz), BGBl 1955 I, 458; Verordnung über den Mietpreis für den bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig gewordenen Wohnraum in Berlin (Altbaumietenverordnung Berlin), BGBl I 1961, 230; Gesetz zur Änderung des Schlußtermins für den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über weitere Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts im Land Berlin, BGBl I 1967, 393; Zweites Gesetz zur Änderung des Schlußtermins für den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über weitere Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts im Land Berlin, BGBl I 1969, 2357; Drittes Gesetz zur Änderung des Schlußtermins für den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über weitere Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts im Land Berlin, BGBl I 1972, 2051; Gesetz zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin, BGBl I 1975, 2867; Zweites Gesetz zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin, BGBl I 1979, 1202; Drittes

Gesetz zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin, BGBl I 1982, 1106.

113 Die gesetzlichen Preiseingriffe hatten in Berlin insbesondere zu günstigen Altbaumietwohnungen, aber auch zu deren sehr schlechtem Zustand geführt. So lagen im Jahr 1980 die Sozialmieten des öffentlich geförderten Wohnungsbaus in Berlin bei 5,13 DM/m², aber die Durchschnittsmiete im frei finanzierten Wohnungsbau bei 3,81 DM/m². Diese sachwidrige Relation war die Folge der staatlich gekappten Altbaumieten, die rund die Hälfte des Wohnungsangebots bestimmten.

Das Ende der Mietpreisbindung - eine Bilanz, MieterMagazin 3/08 des Berliner Mieterbundes vom 28. März 2008 **(Materialband II, Nr. 10)**.

114 Mit dem Gesetz zur dauerhaften sozialen Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin vom 14. Juli 1987 (GVW, BGBl. I S. 1625) leitete der Bundesgesetzgeber die gesetzlich fixierten Mieten schonend in das System der ortsüblichen Vergleichsmiete über. Er schuf dazu innerhalb des Systems der ortsüblichen Miete Sonderregelungen sowohl für Bestandsmieten als auch für Neumieten, um den Wegfall der gesetzlichen Preisbindung zu kompensieren. Für die Übergangszeit von acht Jahren bis zum 31. Dezember 1994 durfte die Erhöhung nicht mehr als 5 % p.a. betragen (§ 1 GWV). Für Neuvermietungen bis zum 31. Dezember 1989 war sie gegenüber der vorhergehenden Miete zuzüglich etwaiger Modernisierungserhöhungen oder kostenbedingter Steigerungen auf 10 % begrenzt (§ 2 GVW).

115 In der DDR (einschließlich Berlin (Ost)) galt der Mietenstopp auf der Basis des Standes der Jahre 1936/1944 nach der Preisanordnung Nr. 415 und der Mietpreisverordnung vom 19. November 1981. Er sah Mieten zwischen 0,70 bis 1,20 M/m², in Ausnahmefällen 1,50 M/m² vor. Dieser Zustand wurde durch den Einigungsvertrag bis zum 31. Dezember 1991 aufrechterhalten (Anl. I Kap V Sachgebiet A Abschnitt II Nr. 1 EinigungsV).

Befehl der Sowjetischen Militäradministration Nr. 9 vom 21. Juli 1945; Nr. 63 vom 26. Februar 1946, Nr. 337 vom 9. Dezember 1946; Preisanordnung Nr. 415 - Anordnung über die Forderung und Gewährung preisrechtlich zulässiger Preise vom 6. Mai 1955 zur Fortgeltung der Preisstoppverordnung von 1936 (GBl. 1955 I, S. 330); Verordnung zur Verbesserung der Wohnverhältnisse der Arbeiter, Angestellten und Genossenschaftsbauern vom 10. Mai 1972 (GBl. II, S. 318) u.a. Senkung bzw. Festsetzung der Mietpreise und Heizungsentgelte für Arbeiter, Angestellte und Genossenschaftsbauern mit durchschnittlichem monatlichen Haushaltsbruttofamilieneinkommen bis 2.000 M in Berlin auf 1-1,25 M je m²; Verordnung über die Festsetzung von Mietpreisen in volkseigenen und genossenschaftlichen Neubauwohnungen vom 19. November

1981 (GBl 1981 I, 389). Durch die Verordnung über die Beibehaltung von Preisvorschriften vom 25. Juni 1990 wurde der Mietenstopp – auch für Neuvermietungen, aber nicht für neue Wohnungen – aufrechterhalten.

116 § 11 Abs. 2 Nr. 1 MHG i.d.F. des Einigungsvertrages ermächtigte die Bundesregierung zum Erlass einer Rechtsverordnung, um den höchstzulässigen Mietzins schrittweise an den Wert gemäß (dem damaligen) § 2 MHG anzupassen. Hiervon machte die Bundesregierung mit der Ersten und Zweiten Grundmietenverordnung erstmals mit Wirkung ab dem 1. Oktober 1991 Gebrauch. Sie verlängerte die Miethöhenbindung für den Wohnraumbestand zum 3. Oktober 1990 und führte eine gesetzliche Tabellenmiete nach Art des MietenWoG Bln ein (BGBl 1991 I, 126; BGBl 1992 I, 1416). Diese gesetzlichen Preisbindungen galten bis zu ihrer Aufhebung durch das Mietenüberleitungsgesetz vom 6. Juni 1995 (BGBl 1995 I, 748) (Art. 6 Abs. 2 Satz 2). Sie wurden durch Sonderregelungen ersetzt, die als partielles Bundesrecht für das Beitrittsgebiet galten. Danach waren u.a. – begrenzte – Mieterhöhungen jenseits der (zunächst nicht existenten) ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 12 MHG) zulässig. Zur Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete in der Zukunft wurden Spezialregelungen erlassen. Die Preisbindung bei der Neuvermietung wurde abgeschafft; im Gegenzug wurden bis 30. Juni 1997 eine Mietpreisbremse bei Neuvermietungen (mit 15 %-Schwelle) (Art. 6 Abs. 2 MÜG, Art. 2 § 2 MÜG) und eine Sonderregelung zu § 5 WiStG eingeführt.

Zur Geltung des bundesrechtlichen übergeleiteten Preisrechts auch für Neuvermietungen und zum Verhältnis der Befristung der Preisbindung und den Verordnungsermächtigungen in § 11 MHG *Seitz*, DtZ 1992, 172; *Beuermann*, Mietenüberleitungsgesetz und Miethöhegesetz, 1995, § 11 a.F. Rn. 12. Zu den Sonderregelungen der allgemeinen Mieterhöhung in § 12 MHG *Börstinghaus*, MDR 1995, 654.

117 Anfang der 1990er Jahre kam es zu einem Anstieg der Wohnungsmieten infolge der historischen Ereignisse von 1989, des starken Anstiegs der Realeinkommen und der Haushaltsgründungen geburtenstarker Jahrgänge. Die Bundesregierung sah deshalb „*vor allem sozial schwächere Bevölkerungsgruppen belastet*". Deswegen wurden mit dem Vierten Mietrechtsänderungsgesetz einerseits die mietrechtlichen Rahmenbedingungen für Wohnungsbauinvestitionen verbessert, andererseits besonders starke Mietsteigerungen durch spezielle gesetzliche Maßnahmen begrenzt: Die Kappungsgrenze im Vergleichsmietverfahren wurde von einer bestimmten Höhe an von 30 % auf 20 % gesenkt. Um Mietinteressentinnen und -interessenten beim Vertragsschluss zu schützen, wurde zudem § 5 Wirtschaftsstrafgesetz 1954 verschärft und eine starre 20 %-Schwelle für eine unangemessene Überschreitung der üblichen Entgelte eingeführt.

BT-Drs. 12/3254, S. 1, 16.

118 Auch bei diesen Änderungen ging es dem Bundesgesetzgeber darum, dass die „*Mietpreisbildung ... weiterhin grundsätzlich am Markt ausgerichtet*“ bleibt. Eine Verlängerung des Referenzzeitraums zur Bestimmung der ortsüblichen Miete lehnte er ab, weil deren Marktorientierung dadurch geschwächt worden wäre.

BT-Drs. 12/3254, S. 7.

119 Im Jahr 2001 wurden die Regelungen des MHG in das BGB überführt und das soziale Mietrecht umfassend neu gefasst. Dabei wurden die Bindungswirkung des qualifizierten Mietspiegels im Gerichtsverfahren gestärkt und die Kappungsgrenze einheitlich und dauerhaft auf 20 % herabgesetzt. Gleichzeitig wurde das Recht zur Mieterhöhung wegen gestiegener Kapitalkosten abgeschafft, um die Marktorientierung der Miete zu stärken. Die Regelungen über Index- und Staffelmieten wurden entfristet. Die konzeptionellen Grundentscheidungen wurden beibehalten:

> „Durch zahlreiche Gesetzesänderungen ist seit 1960 ein umfassendes soziales Wohnraummietrecht geschaffen worden, dessen Kernbestandteile der Kündigungsschutz und die Regelungen zur Miethöhe sind. Beides hat sich im Grundsatz bewährt und wird von Mieter- und Vermieterseite akzeptiert. Manche Vorschriften des sozialen Mietrechts sind jedoch aufgrund gewandelter gesellschaftlicher Verhältnisse nicht mehr interessengerecht oder berücksichtigen die individuelle Schutzbedürftigkeit von Mietern und Vermietern zu wenig. Außerdem ist die Vertragsfreiheit an einigen Stellen zu sehr eingeschränkt durch starre und unflexible Regelungen ...“.
>
> BT-Drs. 14/4553, S. 35 f.

120 Die Regelungen über die Miethöhe wurden allein auf Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG gestützt (bürgerliches Recht).

> BT-Drs. 14/4553, S. 39. Der Bundesrat hat hiergegen keine Einwände erhoben, BT-Drs. 14/4553, S. 82 ff.

121 Nach den Reformen der 1980er und 1990er Jahre bestanden über etliche Jahre hinweg (relativ) entspannte Mietmärkte, die teilweise – gerade in Berlin – sogar ausgesprochene Mietermärkte mit hohem Leerstand waren. Erst in den 2010er Jahren stiegen die Mieten bei Neuvermietungen in prosperierenden Städten wieder relativ stark. Der Bundesgesetzgeber reagierte darauf mit dem Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz) vom 21. April

2015. Mit diesem Gesetz führte er die Begrenzung der Miete bei Neuverträgen wieder (oben Rn. 50, 55) ein („Mietpreisbremse"). Nach § 556d Abs. 1 BGB darf bei Abschluss eines Wohnmietvertrages in einem durch Rechtsverordnung ausgewiesenen angespannten Wohnungsmarkt die Miete die ortsübliche Vergleichsmiete grundsätzlich um höchstens 10 % übersteigen. War die Vormiete höher als die nach § 556d Abs. 1 BGB zulässige Miete, genießt die Vermieterin oder der Vermieter bei der Wiedervermietung Bestandsschutz (§ 556e Abs. 1 BGB).

BT-Drs. 18/3121, S. 14.

122 Der Bundesgesetzgeber wollte mit §§ 556d ff. BGB der Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Wohnquartieren entgegenwirken. Wohnraum sollte bezahlbar bleiben und Anreize für Verdrängungsmaßnahmen sollten verringert werden. Der Bundesgesetzgeber hatte insbesondere Berlin im Blick. Auf die dortige Entwicklung der Neuvermietungsangebote wird in der Gesetzesbegründung der Bundesregierung eingehend Bezug genommen.

BT-Drs. 18/3121, S. 14 f.

123 Zugleich tragen die bundesrechtlichen Regelungen dafür Sorge, dass Anreize für Investitionen in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen erhalten bleiben, indem nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzte und vermietete Wohnungen und umfassend modernisierte Wohnungen ausgenommen sind (§ 556f BGB). Die Kosten einer Modernisierung unterhalb dieser Schwelle können auf die nach § 556d Abs. 1 BGB zulässig vereinbarte Miete aufgeschlagen werden (§ 556e Abs. 2 BGB).

124 Die Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt, in denen die Mietpreisbremse gilt, sind von den Landesregierungen durch Rechtsverordnung nach § 556d Abs. 2 BGB zu bestimmen. Aus der Verordnungsbegründung muss sich zugleich ein Abhilfekonzept ergeben, das wohnungsmarktfördernde Maßnahmen vorsieht (§ 556d Abs. 2 Satz 7 BGB). Von der Verordnungsermächtigung nach § 556d Abs. 2 BGB hat das Land Berlin für sein gesamtes Landesgebiet Gebrauch gemacht (§ 1 MietBegrV Bln).

125 Nach der Konzeption des Bundesgesetzgebers hat die Mietpreisbremse nur vorübergehenden und gegenüber nachhaltigeren Maßnahmen der Wohnungsmarktförderung nachrangigen Charakter, weil sie Knappheitslagen langfristig verstärkt.

Vgl. BVerfG-K, NJW 2019, 3054 (Rn. 111, 118 - juris).

126 Die bundesrechtlich zulässige Miethöhe bleibt durch die Ausrichtung an der ortsüblichen Miete und die – wenn auch beschränkte – Möglichkeit von Mieterhöhungen weiterhin marktorientiert.

BVerfG-K, NJW 2019, 3054, 3063 f. (Rn. 83 ff. - juris); LG Berlin, Urteil vom 20. Juni 2018 - 64 S 199/17, Rn. 20 - juris.

127 In der laufenden 19. Legislaturperiode hat der Bundesgesetzgeber bislang schon vier Gesetze mit weitergehenden Regelungen zum Schutz der Mieterinnen und Mieter erlassen:

- Das Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG) verschärfte die Regelungen über die Mietpreisbremse und stärkte den Mieterschutz bei Modernisierungen, u.a. durch Herabsetzung des Umlagesatzes von 11 auf 8 %. Als Ziel der Änderungen nannte der Bundesgesetzgeber, die Mieterinnen und Mieter zu entlasten und zu verhindern, dass sie aufgrund von Modernisierungen ihre Wohnungen verlassen müssen. Gleichzeitig sollten aber auch Anreize für eine Modernisierung des Wohnungsbestandes und den Umweltschutz gesetzt werden („*die Investition in bereits bestehende Gebäude soll sich für den Vermieter lohnen*").

  BT-Drs. 19/4672, S. 1; zum Zweck des Gesetzes S. 11.

- Der Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete wurde von vier auf sechs Jahre verlängert.

  BT-Drs. 19/14256, S. 1.

- Das Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn verlängerte die mögliche Dauer der Mietpreisbremse um fünf Jahre und verschärfte die Rechtsfolgen bei Verstößen.

  Vgl. BT-Drs. 19/15824, S. 1.

- Das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht (Artikel 5) schließt bis 30. Juni 2022 die Kündigung aufgrund von Mietrückständen während eines mehrmonatigen (verlängerbaren) Zeitraums aus (zunächst das 2. Quartal 2020), wenn die Mieterin oder der Mieter glaubhaft macht, wegen der COVID-19-Folgen nicht zahlen zu können (Art. 6 Abs. 6; Art. 240 § 2 und § 4 EGBGB). Der Bundesgesetzgeber betonte einmal mehr, dass seine Eingriffe auf eine „den Besonderheiten des Mietverhältnisses ausgewogen Rechnung tragende" Regelung zielen.

  BT-Drs. 19/18110, S. 36.

128 Der Bundesgesetzgeber stützte die Regelungen über die Mietpreisbremse (ebenso wie die weiteren vorgenannten Gesetze) auf seine Gesetzgebungskompetenz aus Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG (bürgerliches Recht) und die Ergänzung des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954 (Bußgeldtatbestand für missbräuchliche Modernisierungen, § 6 WiStG) auf Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG (Strafrecht).

BT-Drs. 19/4672, S. 15.

129 Der Bundesrat erhob hiergegen keine Einwände.

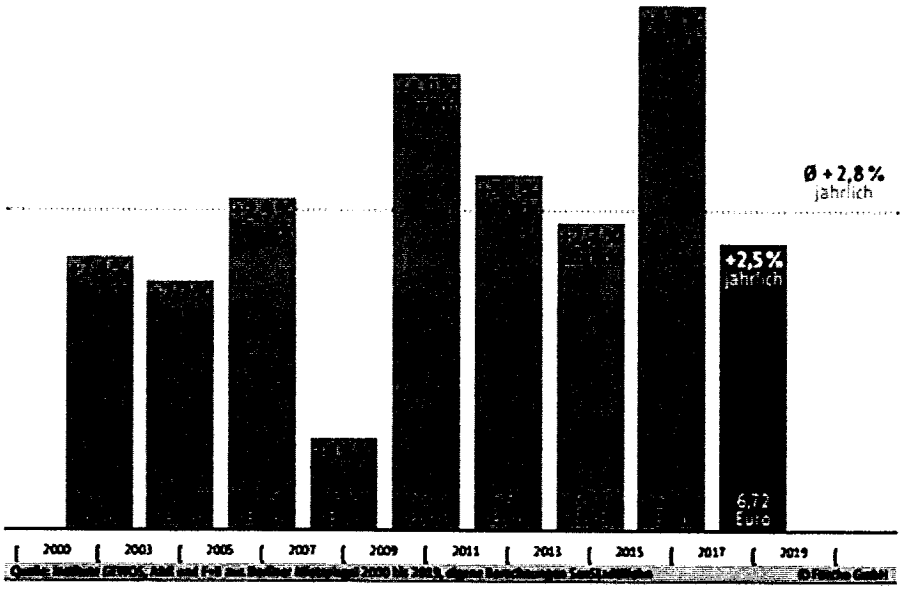
BR-Drs. 431/18.

2. Wirksamkeit der bundesrechtlichen Regelungen

130 Entgegen der Einschätzung des Berliner Landesgesetzgebers wirkt sich die bundesrechtliche Mietpreisbremse auf die Mieten aus. Eine Evaluierung im Auftrag des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz hat ergeben, dass sich in ihrem Geltungsbereich der Anstieg der Mieten verlangsamte.

DIW Berlin, Evaluierung der Mietpreisbremse, 2018 (**Materialband II, Nr. 11**); BT-Drs. 19/15824, S. 1.

131 Auch in Berlin dämpfte die Mietpreisbremse die Neuvermietungsmieten und die ortsüblichen Vergleichsmieten erheblich.



Der prozentuale Anstieg der durchschnittlichen Mietspiegelmiete 2019 ist mit 2,5 Prozent jährlich der geringste Wert seit zehn Jahren.

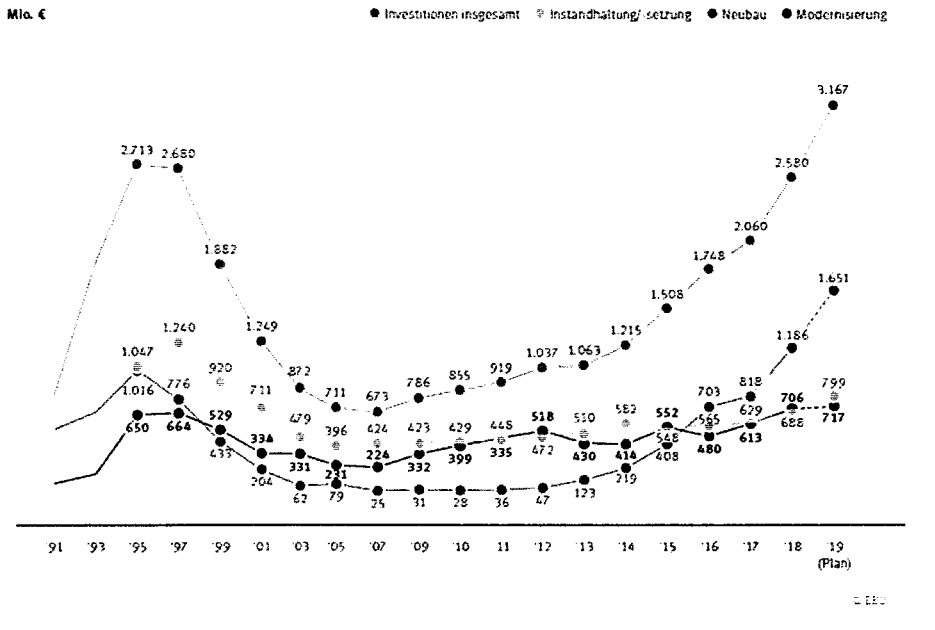
Berliner Mietspiegel 2019, S. 5 (**Materialband II, Nr. 4**).

132 Dies hat auch die zuständige Senatorin *Lompscher* erkannt: *„Der Anstieg hat sich abgeschwächt auf 2,5 % jährlich, das ist der geringste Wert seit zehn Jahren.“*

Berliner Mietspiegel 2019, S. 2, 5 (**Materialband II, Nr. 4**).

133 Tatsächlich vermittelt selbst dieser Wert (ebenso wie die vorausgegangenen Werte) noch insofern ein – zu Ungunsten der Vermieterinnen und Vermieter – verzerrtes Bild, weil er nicht etwa die Mietsteigerungen bei ansonsten gleichbleibenden Bedingungen wiedergibt. Vielmehr sind mit der angegebenen Steigerungsrate sämtliche Modernisierungen und Qualitätsverbesserungen der Wohnungen und die erheblichen Investitionen der Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer in den Wohnungsbestand bereits abgegolten (hedonische Effekte). Die Wohnungswirtschaft investierte ab 1990 jährlich Milliardenbeträge in die Modernisierung und Verbesserung des Wohnungsbestandes in Berlin.

Entwicklung des Investitionsvolumens der Mitgliedsunternehmen des BBU
in Berlin, 1991 bis 2019



Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., BBU-Jahresstatistik 2018, S. 17.

134 Die hedonische, also um Qualitätseffekte bereinigte allgemeine Teuerungsrate für Berlin lag 2018 bei 2,4 %.

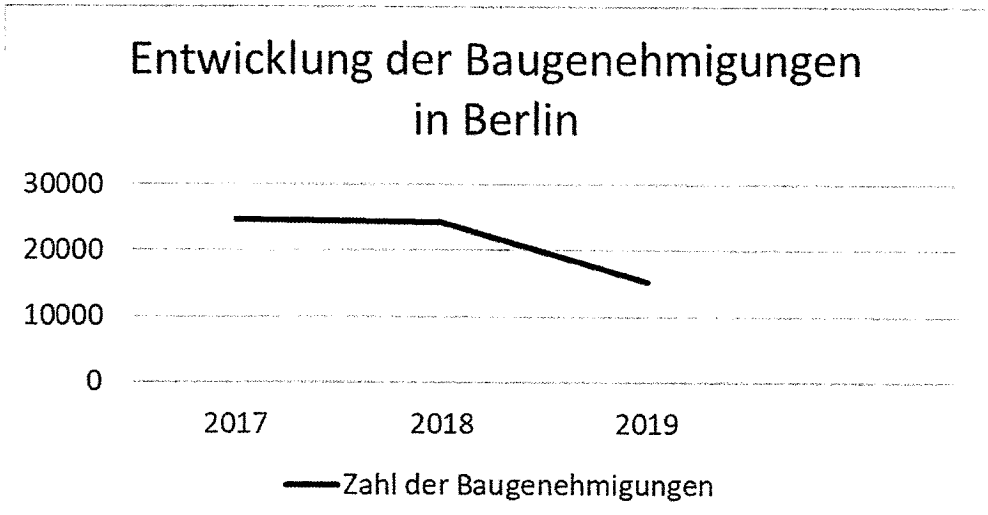
Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Verbraucherpreisindex in Berlin 1991 bis 2018 nach Abteilungen, Potsdam, 2019 (**Materialband II, Nr. 12**).

135 Der Umstand, dass der Anstieg der Berliner Mieten infolge der bundesrechtlichen Regelungen nicht (noch) geringer ausgefallen ist, lässt nicht

auf deren Unzulänglichkeit schließen. Er hat seinen Grund vielmehr darin, dass das Land Berlin – anders als vom Bundesgesetzgeber bei Einführung der Mietpreisbremse vorgesehen – keine bzw. keine ausreichenden Abhilfemaßnahmen getroffen hat, um dem steigenden Wohnungsbedarf in Berlin Herr zu werden. Bundesweit stiegt die Anzahl der Wohnungen innerhalb der vergangenen zehn Jahre um 4,8 %; in Berlin nur um 2,2 %.

Neubau in den Bezirken, rbb24.de vom 15. Dezember 2019 (**Anlage ASt 11**).

136 Insbesondere im vergangenen Jahr war in Berlin ein steiler Rückgang der Baugenehmigungen zu beobachten. Während im Jahr 2017 noch 24.743 Baugenehmigungen erteilt worden waren und im Jahr 2018 noch 24.218, sank deren Zahl im Zeitraum von Januar bis September 2019 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 10,7 % auf 15.324 Baugenehmigungen.



Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 242 vom 7. November 2019 und Lange Reihe, Gebäude und Wohnen, Baugenehmigungen, Stand: 2018.

137 Die Miethöhensteigerungen in Berlin spiegeln die in Relation zum Bedarf unzureichende Bautätigkeit in gewissem Umfang wider. Sie sind stärker ausgeprägt als beispielsweise in Hamburg, weil dort weit mehr Wohnungen neu gebaut werden. Folgerichtig haben sowohl die Sozialdemokratische Partei Deutschlands wie die GRÜNEN der Freien und Hansestadt Hamburg einen „Mietendeckel" nach Berliner Modell abgelehnt.

Henger/Voigtländer, IW-Report 28/19, Ist der Wohnungsbau auf dem richtigen Weg? Aktuelle Ergebnisse des IW-Wohnungsbedarfsmodells, Köln 2019, S. 22 (**Materialband II, Nr. 13**); Mietendeckel stößt auf Ablehnung, Welt vom 14. Februar 2019 (**Anlage ASt 12**); Bauen ist Trumpf in Hamburg: SPD überzeugt Wähler mit Wohnungspolitik, Bürgerschaftswahl 2020, Haufe Online vom 24. Februar 2020

(**Anlage ASt 13**); 3 Fragen an die Hamburger Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Kooperative Wohnungspolitik, Drittel-Mix & Co. rbb-online (**Anlage ASt 14**).

3. Fehlerhafte Tatsachengrundlagen des Berliner Landesgesetzgebers

138 Der Berliner Landesgesetzgeber traf seine Entscheidung zum Erlass des MietenWoG Bln auch im Übrigen auf der Grundlage falscher, jedenfalls aber nicht schlüssiger Tatsachenannahmen.

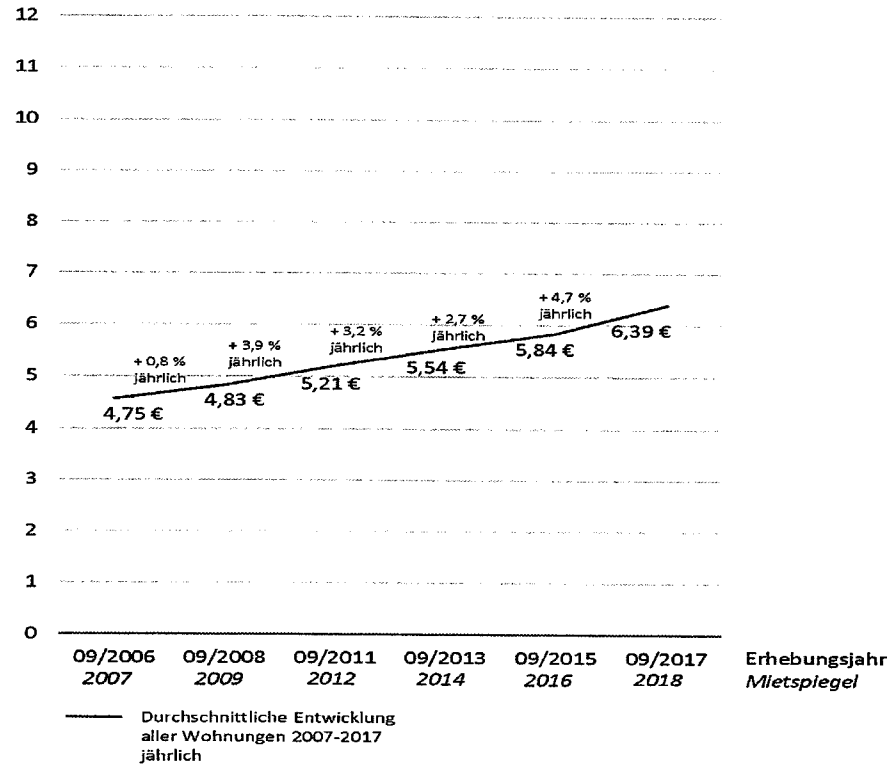
a) Entwicklung der Angebotsmieten

139 Entgegen dem Berliner Landesgesetzgeber ist ein landesrechtliches „Eingreifen" nicht etwa deshalb erforderlich, weil sich die *Angebots*mieten von 2006 bis 2018 von 5,53 auf 11,09 €/m² erhöht hätten und die Preisdynamik damit höher sei als in anderen Großstädten Deutschlands.

Vgl. Abgeordnetenhaus von Berlin Drs. 18/2347, S. 14.

140 Die „Angebotsmieten" sind kein valider Parameter zur Beurteilung von Wohnungsmärkten; dies ist die ortsübliche Vergleichsmiete. Die vom Landesgesetzgeber zu Grunde gelegte Annahme entspricht nicht der tatsächlichen Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete, wie die Wohnungsmarktberichte 2018 und 2019 der landeseigenen Investitionsbank Berlin – Anstalt des öffentlichen Rechts – zeigen. Danach stiegen die im Berliner Mietspiegel ausgewiesenen ortsüblichen Vergleichsmieten zwischen der Erhebung zum 1. September 2006 mit durchschnittlich 4,75 €/m² über einen Zeitraum von zwölf Jahren bis zum Erhebungsstichtag 1. September 2018 auf lediglich 6,72 €/m². Die Mieten erhöhten sich ausweislich der Mietspiegel 2017 und 2019 zudem zuletzt allenfalls geringfügig um 2,6 %. Diese Werte sind sämtlich noch nicht um die allgemeine Inflation, die Reallohnentwicklung und die Wertsteigerungen infolge von Investitionen in die Aufwertung und Verbesserung des Wohnungsbestandes bereinigt.

Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten (nettokalt), Berliner Mietspiegel 2007-2017 (Nettokaltmiete in €/m² mtl.)



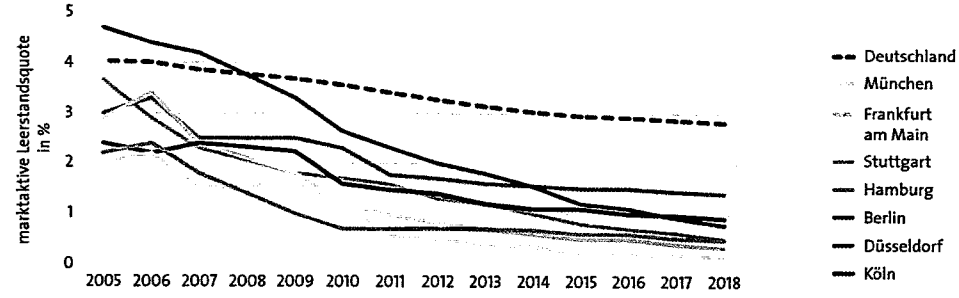
Investitionsbank Berlin, Wohnungsmarktbericht 2018, S. 66, Abbildung 72.

141 Bei den Neuvertragsmieten, die ebenfalls deutlich aussagekräftiger sind als die „Angebotsmieten", zeigt sich in den letzten Jahren ebenso eine moderatere Entwicklung als in den Vorjahren. So stiegen die Neuvertragsmieten bei den Mitgliedsunternehmen des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen im gesamtstädtischen Durchschnitt zwischen 2017 und 2018 um lediglich 4,7 Prozent von 7,45 €/m² auf 7,80 €/m² an.

Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU), Marktmonitor 2019, Wohnimmobilienmarkt Berlin-Brandenburg, 2019, S. 77 (**Materialband II, Nr. 14**).

142 Auch der Vergleich mit anderen deutschen Großstädten ist unergiebig für einen besonderen Interventionsbedarf. Das liegt schon daran, dass der Berliner Wohnungsmarkt – anders als in anderen Großstädten – in den 2000er Jahren lange durch einen hohen Leerstand gekennzeichnet war, so dass es an der Vergleichbarkeit der Ausgangswerte fehlt:

Abbildung 3.20: Marktaktiver Leerstand in den A-Städten, 2005 – 2018



Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

Feld u.a., Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2020, S. 179, Abbildung 3.22. Vgl. Investitionsbank Berlin, Wohnungsmarktbericht 2010, S. 48 ff. (**Materialband II, Nr. 15**). Deshalb lagen die ortsüblichen Mieten in Berlin früher *weit* unter den Mieten anderer Großstädte wie etwa Hamburg.

143 Jedenfalls ist das Mietniveau in Berlin auch heute noch weiterhin niedriger als in anderen Metropolen. Das beweist die vergleichenden Markterhebung im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Bei einem Vergleich der Nettokaltmieten von Wohnungen mit einer Fläche von 65 m² in 350 Städten mit mindestens 20.000 Einwohnern und veröffentlichtem Mietspiegel zeigt sich, dass die durchschnittlichen Mieten in Berlin in den westlichen Bezirken mit 7,27 €/m² nur geringfügig über dem Bundesdurchschnitt von 6,92 €/m² liegen, in den östlichen Bezirken mit 6,58 €/m² sogar darunter. Gleich ob im West- oder Ostteil der Stadt liegen die Mieten deutlich unter den Werten aller anderen Großstädte mit mehr als einer Million Einwohner (München: 10,45 €/m²; Hamburg: 8,62 €/m²; Köln: 8,63 €/m²). Auch in zahlreichen anderen Städten mit geringerer Einwohnerzahl lagen die Durchschnittsmieten weit über dem Bundesdurchschnitt.

F+B-Mietspiegelindex 2018 (**Materialband II, Nr. 16**).

b) Entwicklung der ortsüblichen Mieten im Vergleich zum Reallohnindex

144 Es ist auch nicht aussagekräftig, soweit der Berliner Landesgesetzgeber darauf verweist, dass sich die Mittelwerte der ortsüblichen Vergleichsmieten vom 1. September 2009 bis zum 1. September 2018 von 5,54 €/m² auf 6,72 €/m² und damit um 21,3 % erhöht hätten, der Reallohnindex aber nur um 11,4 %. Das liegt schon daran, dass ein Vergleich der Entwicklung der *Nominal*mieten mit der *inflationsbereinigten* Entwicklung der Reallöhne sachwidrig ist. Wird – sachgerecht – die nominale Entwicklung der Haushaltsnettoeinkommen herangezogen, zeigt sich, dass diese bereits in dem

deutlich kürzeren Zeitraum zwischen 2013 und 2019 um 22,3 % anstiegen. Dieser Wert liegt über dem vorgenannten Anstieg der Mittelwerte des Berliner Mietspiegels 2013 (21,3 %, Anhang 2.2). Mit anderen Worten: Das Verhältnis von Haushaltsnettoeinkommen und mittlerer ortsüblicher Miete hat sich zu Gunsten der Mieterinnen und Mieter verbessert.

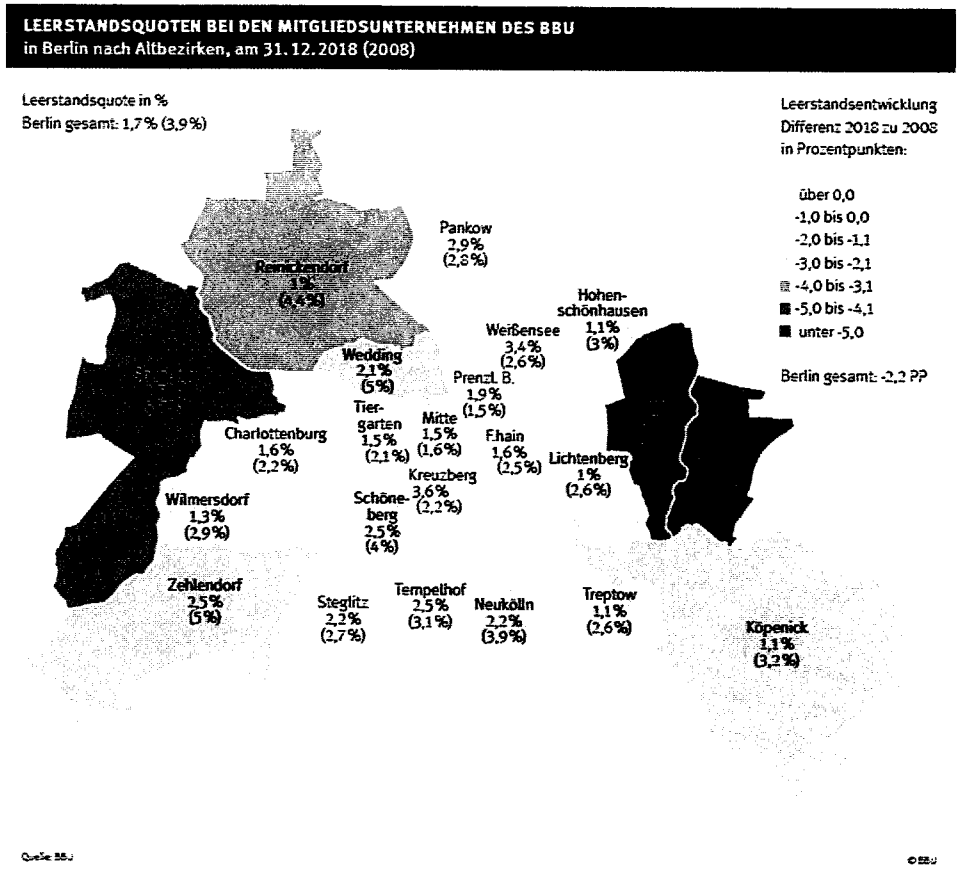
Berechnung anhand der veröffentlichten Nominallohnindexe des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg:

1. 2013-2018: Statistischer Bericht N I 1 – vj 3/19 Vierteljährliche Verdiensterhebung in Berlin, 3. Quartal 2019 S. 50 f. (**Materialband II, Nr. 17**).

2. 2019: Pressemitteilung Nr. 78 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg vom 9. April 2020, S. 2 (**Materialband II, Nr. 18**).

c) Entwicklung der Leerstandsquote

145 Gleichfalls nicht tragfähig ist es, soweit der Landesgesetzgeber darauf verweist, dass auf dem Berliner Wohnungsmarkt im Jahr 2011 noch eine Fluktuationsreserve (Leerstand) von 2 bis 3 % bestanden habe, im Jahr 2018 aber nur noch von 1,7 %. Zutreffend ist allenfalls, dass die Leerstandsquote berlinweit gesunken ist. Sie ist allerdings innerhalb Berlins sehr unterschiedlich. In beliebten Innenstadtbezirken wie Kreuzberg, Weißensee, Prenzlauer Berg und Pankow ist die Leerstandsquote im Jahr 2018 sogar höher als 2008. Insgesamt ist sie in Berlin zurückgegangen, weil sie in Marzahn von 6,9 % auf 1,7 % und in Hellersdorf von 8,8 % auf 1 % sank:



Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU), Marktmonitor 2019, Wohnimmobilienmarkt Berlin-Brandenburg, 2019, S. 60 (**Materialband II, Nr. 14**). Die in Klammern ausgewiesenen Leerstandsquoten geben den Wert von 2008 wieder, die nicht eingeklammerten Leerstandsquoten den Wert von 2018.

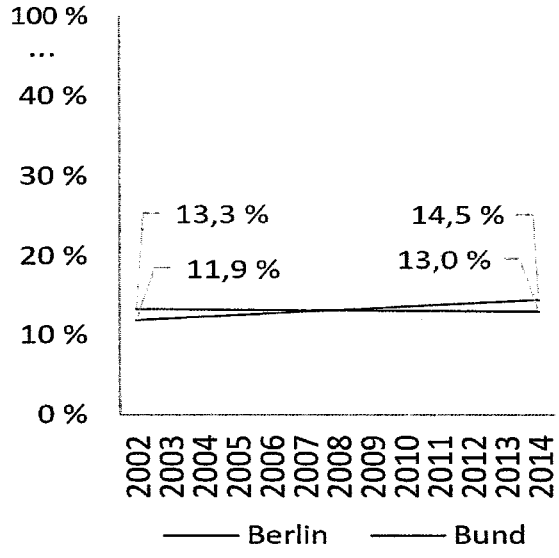
d) Entwicklung der Mietbelastungsquoten von über 30 bzw. 40 %

146 Der Landesgesetzgeber verwies schließlich darauf, dass der Anteil der Personen mit einer Mietbelastungsquote (bruttokalt) von über 40 % in Berlin im Jahr 2002 noch bei 11,9 % gelegen habe (und damit unter der gesamtdeutschen Quote von 13,3 %). Demgegenüber habe er in Berlin im Jahr 2014 einen Wert von 14,5 % erreicht, während er anderorts gesunken sei. Der Anteil der Personen mit einer Mietbelastung von 30 % und mehr sei in Berlin zwischen 2011 und 2017 von 21,4 auf 24,9 % gestiegen, bei Neumietern von 20,2 % auf 32,1 %.

Abgeordnetenhaus von Berlin Drs. 18/2347, S. 14 f.

147 Tatsächlich ist die Zahl der Haushalte, deren Mietbelastung mehr als 40 % des Einkommens ausmacht, zwischen 2002 und 2014 gemessen an der Gesamtbevölkerung nur sehr geringfügig gestiegen, nämlich um weniger als

4 Prozentpunkte (s.o. Rn. 146). Lag der Anteil der Haushalte mit einer Mietbelastungsquote (bruttokalt) über 40 % im Jahr 2002 etwas *unter* dem Bundesdurchschnitt, liegt er nun – angesichts der Attraktivität einer Metropole wenig überraschend – *geringfügig* darüber.



Grafik erstellt auf Basis der Senatsangaben in: Abgeordnetenhaus Berlin Drs. 18/2347, S. 14 f.

C. Zulässigkeit

148 Der Antrag ist zulässig.

I. Zuständigkeit des Bundesverfassungsgerichts

149 Das Bundesverfassungsgericht ist für das vorliegende abstrakte Normenkontrollverfahren gemäß Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG, §§ 13 Nr. 6, 76 ff. BVerfGG zuständig.

150 Die Zuständigkeit des Zweiten Senats ergibt sich daraus, dass der Normenkontrollantrag auf Staatsorganisationsrecht gestützt ist, namentlich die Unvereinbarkeit des MietenWoG Bln mit Art. 31 und Art. 72 ff. GG (§ 14 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 Satz 1 BVerfGG). Diese Fragen hat die 3. Kammer des Ersten Senats in ihrer Eilentscheidung vom 10. März 2020 als offen bezeichnet. Auf materielle Grundrechtsverstöße ist sie nicht eingegangen; sie sind auch nicht die tragenden Gründe für den hiermit vorgelegten Normenkontrollantrag.

> BVerfG-K, Beschluss vom 10. März 2020 - 1 BvQ 15/20 (Rn. 19 - juris).

II. Statthafter Prüfungsgegenstand

151 Ein statthafter Prüfungsgegenstand ist gegeben. Ein Landesgesetz ist eine Rechtsnorm. § 5 MietenWoG Bln kann ebenfalls zur Prüfung gestellt werden, auch wenn er erst zu einem späteren Zeitpunkt in Kraft treten wird (Art. 4 Abs. 1 Satz 2 Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung). Verkündetes, noch nicht in Kraft getretenes Recht kann Gegenstand einer abstrakten Normenkontrolle sein.

> Vgl. BVerfGE 104, 23, 29 (Rn. 23 - juris).

III. Antragsberechtigung

152 Die Antragstellerinnen und Antragsteller sind antragsbefugt. Sie sind sämtlich Mitglieder des 19. Deutschen Bundestages und machen mit 284 Abgeordneten mehr als ein Viertel der Mitglieder des 19. Deutschen Bundestages aus, deren Anzahl sich am 30. April 2020 auf 709 belief (Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG i.V.m. § 76 Abs. 1 Hs. 1 BVerfGG). Auf die Zugehörigkeit zu bestimmten Fraktionen kommt es nicht an. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Einhaltung des Quorums ist die Einreichung des Antrags.

> Vgl. BVerfGE 79, 311, 327 (Rn. 49 - juris).

IV. Antragsgrund

153 Ein Antragsgrund liegt vor. Er ist bei Landesrecht ungeachtet der Unterschiede zwischen Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG und § 76 BVerfGG jedenfalls dann gegeben, wenn die Antragsstellerinnen und Antragsteller – wie hier – eine Verletzung des Grundgesetzes oder sonstigen Bundesrechts behaupten.

Vgl. BVerfGE 127, 293, 318 f. (Rn. 99 - juris).

154 Die Antragstellerinnen und Antragssteller rügen im Einzelnen die Verletzung folgender Normen:

- Art. 72 ff. GG (fehlende Gesetzgebungskompetenz).
- Art. 31 GG und §§ 549 i.V.m. 535 Abs. 2, 555f Nr. 3, 556 bis 556g, 557 Abs. 1, 2, 557a, 557b, 558 bis 558d, 559, 559b, 559c und 573 BGB sowie § 5 WiStG und § 291 StGB, hilfsweise des rechtsstaatlichen Gebots der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung.

V. Objektives Klarstellungsinteresse

155 Es besteht ein objektives Klarstellungsinteresse. Dieses ist bei auf die Verwerfung einer Norm gerichteten Anträgen indiziert, wenn die Antragstellerin bzw. der Antragsteller von deren Unvereinbarkeit mit höherrangigem Bundesrecht überzeugt ist.

BVerfGE 127, 293,319 (Rn. 100 - juris).

156 Ein darüber hinaus gehendes Rechtschutzbedürfnis ist nicht erforderlich. Es besteht selbst dann ein rechtliches Interesse an einer Entscheidung, wenn die angegriffene Vorschrift verfassungskonform ausgelegt oder in einer Weise interpretiert werden könnte, die den Konflikt mit höherrangigem Recht vermeidet. Es kommt auch nicht darauf an, ob die zur Prüfung gestellte Landesvorschrift Auswirkungen auf andere Bundesländer oder den Bund hat.

BVerfGE 73, 118, 150 (Rn 84 - juris); *Karpenstein*, in: BeckOK-BVerfGG, 7. Ed. 1. Juni 2019, § 76 BVerfGG, Rn. 14.

157 Die Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 13. Februar und 10. März 2020, mit denen Anträge auf Erlass von einstweiligen Anordnungen abgelehnt wurden, lassen das objektive Klarstellungsinteresse nicht entfallen. Diese Entscheidungen ließen – von weiteren verfahrensrechtlichen Unterschieden abgesehen – die Vereinbarkeit des MietenWoG Bln mit dem Grundgesetz offen.

BVerfG-K, Beschluss (e.A.) vom 13. Februar 2020 - 1 BvQ 12/20 (Rn. 4 - juris); BVerfG-K, Beschluss (e.A.) vom 10. März 2020 - 1 BvQ 15/20 (Rn. 19 - juris); ferner BVerfG-K Beschluss (e.A.) vom 10. März 2020 - 1 BvR 515/20.

158 Auch der Vorlagebeschluss des Landgerichts Berlin nach Art. 100 Abs. 1 GG vom 12. März 2020 (Az. 67 S 274/19) ändert nichts am objektiven Klarstellungsinteresse. Zu derselben Norm können sowohl abstrakte als auch konkrete Normenkontrollen beim Bundesverfassungsgericht anhängig gemacht werden.

Rozek, in: Maunz/Schmidt-Bleibtreu/Klein/Bethge, BVerfGG, 52. EL September 2017, § 76 Rn. 98.

159 Gegen das MietenWoG Bln gerichtete Verfassungsbeschwerden (Art. 93 Abs. 1 Nr. 4a GG) hindern die Zulässigkeit des Normenkontrollantrags ebenfalls nicht. Ein Gesetz kann zugleich Gegenstand einer Verfassungsbeschwerde und einer abstrakten Normenkontrolle sein.

Rozek, in: Maunz/Schmidt-Bleibtreu/Klein/Bethge, BVerfGG, 52. EL September 2017, § 76 Rn. 99.

160 Das abstrakte Normenkontrollverfahren wird auch nicht dadurch unzulässig, dass die Antragsstellerinnen und Antragsteller der Sache nach Normen rügen, die auch Gegenstand eines Bund-Länder-Streits sein können. Das Normenkontrollverfahren nach Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG und der Bund-Länder-Streit nach Art. 93 Abs. 1 Nr. 3 GG stehen als Verfahrensarten selbständig nebeneinander.

BVerfGE 20, 56, 95 (Rn. 109 - juris).

161 Ein Normenkontrollantrag zum Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin würde ebenfalls nichts an der Zulässigkeit dieses Normenkontrollantrags ändern. Die hier maßgebliche Vereinbarkeit des landesrechtlichen MietenWoG Bln mit dem Bundesrecht ist dem Bundesverfassungsgericht zur Entscheidung zugewiesen. Aufgrund der Trennung der Verfassungsräume des Bundes und der Länder, die im grundsätzlich selbstständigen Nebeneinander von deren Verfassungsgerichtsbarkeiten ihre Entsprechung erfährt, treten landesverfassungsgerichtliche Normenkontrollen neben das bundesverfassungsgerichtliche Normenkontrollverfahren.

Rozek, in: Maunz/Schmidt-Bleibtreu/Klein/Bethge, BVerfGG, 52. EL September 2017, § 76 Rn. 100; vgl. BVerfGE 36, 342, 357, 368 (Rn. 34, 59 - juris).

D. Begründetheit: Verstoß gegen Art. 72 und Art. 31 GG

162 Der Normenkontrollantrag ist begründet. Die streitgegenständlichen Teile des MietenWoG Bln sind mit dem Grundgesetz unvereinbar. Sie sind bürgerliches Recht bzw. Strafrecht i.S.d. Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG, für das der Landesgesetzgeber keine Befugnis zur Gesetzgebung hat (Art. 72 i.V.m. Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG). Unabhängig davon verstoßen sie gegen Bundesrecht (Art. 31 GG i.V.m. §§ 535 ff. BGB, § 5 WiStG, § 291 StGB). Widersprüchliche Normbefehle zum Bundesrecht darf der Landesgesetzgeber, gleich auf welcher Kompetenzgrundlage, nicht erlassen.

I. Unvereinbarkeit mit Art. 72 ff. GG

1. Keine Gesetzgebungszuständigkeit des Landes für § 3, § 4, § 5 Abs. 1, § 6 Abs. 1 bis 4 und § 7 MietenWoG Bln

163 Das MietenWoG Bln ist schon deshalb nichtig, weil das Land Berlin für die wesentlichen Bestimmungen gemäß Art. 72 Abs. 1 GG keine Gesetzgebungskompetenz hatte. Das gilt für alle Vorschriften, die horizontal zwischen den Parteien der betroffenen Mietverträge wirken, namentlich §§ 3, 4, 5 Abs. 1 i.V.m. § 6 Abs. 1 bis 4, 7 MietenWoG Bln.

164 Es trifft schon nicht zu, dass die §§ 3, 4, 5 Abs.1, § 6 Abs. 1 bis 4, 7 MietenWoG Bln in Abgrenzung zum privaten Recht „öffentliches Recht" seien (a)). Unabhängig davon sind sie jedenfalls „bürgerliches Recht" i.S.d. Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG (b)). Das Land Berlin kann sich selbst bei einer – *quod non* – öffentlich-rechtlichen Natur der §§ 3,4, 5 Abs. 1, 6 und 7 MietenWoG Bln nicht darauf berufen, dass diese Bestimmungen einer anderen Kompetenz, namentlich dem Wohnungswesen (c)) oder dem allgemeinen Preisrecht als Recht der Wirtschaft (d)), zuzuordnen seien; beides trifft nicht zu. Das BGB ist abschließend (e)).

a) Vorfrage: Abgrenzung öffentlichen und privaten Rechts

165 Der Kompetenzzuordnung nach dem Grundgesetz vorgelagert und von ihr zu unterscheiden ist die Frage, ob es sich beim MietenWoG Bln um öffentliches oder um privates Recht handelt. Für den Berliner Landesgesetzgeber leitend war die Überlegung, er könne mit dem MietenWoG „öffentliches Recht" schaffen, ohne in das abschließend geregelte private Mietrecht des Bundes einzugreifen.

166 Als öffentliches Recht wird gemeinhin das Sonderrecht des Staates verstanden, während Privatrecht das Recht ist, das die horizontalen Beziehun-

gen natürlicher und juristischer Personen des privaten Rechts untereinander regelt.

Statt vieler *Sodan*, in: NK-VwGO, 5. Aufl. 2018, § 40 Rn. 299.

167 §§ 3, 4, 5 Abs. 1, 6 und 7 MietenWoG Bln sind schon im Ausgangspunkt kein öffentliches Recht. Sie regeln nicht zumindest auf einer Seite das besondere Recht eines Trägers öffentlicher Gewalt. Stattdessen sollen sie ihrem Wortlaut, ihrem Normzweck und ihrer Regelungsintention nach als „Verbotsgesetze" i.S.d. § 134 BGB primär und unmittelbar die privaten Beziehungen privater Rechtssubjekte, nämlich der Mietvertragsparteien, untereinander gestalten.

168 Hoheitliche, abstrakt generelle Preisregelungen für private Leistungen sind kein öffentliches Recht, sondern Privatrecht. So ist bislang nicht in Abrede gestellt worden, dass etwa die GoÄ und die HOAI kein „öffentliches Recht" sind; die maßgebende Zuständigkeitsgrundlage des Rechts der Wirtschaft erlaubt auch privatrechtliche Regelungen.

BVerfGE 68, 319, 328 ff. (Rn. 26 ff. - juris). Ebenso war das Rabattgesetz zwar Recht der Wirtschaft (BVerfGE 21, 292, 296 (Rn. 15 - juris)), aber selbstverständlich Privatrecht.

169 Am privatrechtlichen Charakter der mietrechtlichen Preisvorschriften des MietenWoG Bln ändern auch die ergänzenden behördlichen Durchsetzungsbefugnisse zu den Anzeigepflichten nach Modernisierung (§ 7 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln), die Ausnahmegenehmigung bei Härtefällen samt Zuschussbewilligung (§§ 8 und 9 MietenWoG Bln), sowie die Auskunftspflichten gegenüber der Behörde (§ 2 Abs. 3 Satz 2 MietenWoG Bln) und deren Eingriffsbefugnisse (§ 2 Abs. 2 und § 5 Abs. 2 MietenWoG Bln) nichts. Diese mögen ihrerseits öffentlich-rechtlicher Natur sein, da sie behördliche Eingriffsbefugnisse begründen. Das führt aber nicht dazu, dass die horizontal wirkenden Normen der §§ 3, 4, 5 Abs. 1, 6 und 7 MietenWoG Bln ihre Rechtsnatur ändern. Rechtssätze werden nicht alleine dadurch zu öffentlichem Recht, dass sie punktuell durch behördliche Eingriffsbefugnisse flankiert werden oder gar – wie § 7 MietenWoG Bln – eine auf keinerlei behördliche Befugnis bezogene Anzeigepflicht vorsehen.

170 Damit übereinstimmend hat das Bundesverwaltungsgericht den behördlichen Rechtsdurchsetzungsmechanismus des Reichsmietengesetzes (RMG) als *privatrechtlich* (und nicht öffentlich-rechtlich) qualifiziert. Dieses enthielt in der 1936 bekanntgemachten Fassung (RGBl I 1936, 378), die in der Bundesrepublik fortgalt, Entscheidungsbefugnisse des Mieteinigungsamts auf Antrag eines Vertragsteils (§ 1 Abs. 2, § 2 Abs. 3 und 4 RMG). Das Bundesverwaltungsgericht hat den materiellen Regelungsschwerpunkt

als maßgeblich erachtet und darauf abgestellt, dass das RMG „die gegenseitigen Beziehungen der Bürger regelt".

> BVerwGE 1, 104, 120 f. (Rn. 50 - juris). So auch BT-Drs. 3/1234, S. 54. Dies verkennt die Gesetzesbegründung des MietenWoG Bln, wenn sie das RMG als Beispiel für eine öffentlich-rechtlich geprägte Mieterschutzbestimmung anführt, vgl. Abgeordnetenhaus von Berlin Drs. 18/2347, S. 16.

171 Ohne Belang für die Qualifikation als privates oder öffentliches Recht ist es schließlich, ob neben privaten Ordnungsvorstellungen auch öffentliche Interessen verfolgt werden („Interessentheorie"), etwa „stadtpolitische Ziele", die Erhaltung des sozialen Friedens oder gar Umweltbelange. Eine Argumentation in diesem Sinne geht bereits im Ausgangspunkt fehl. Die Verfolgung öffentlicher Interessen macht einen Rechtssatz nicht zum öffentlichen Recht.

> BVerfGE 142, 268, 283 (Rn. 55 - juris). Dies verkennen *Fischer-Lescano/Gutmann/Schmid,* Rechtsgutachten, 2019, S. 16 (rechte Spalte) (**Materialband I, Nr. 3**). Zur vermeintlich öffentlich-rechtlichen Natur auch *Putzer*, NVwZ 2019, 283 (285); *ders.*, Anhörung im Fachausschuss am 11. Dezember 2019, Wortprotokoll, S. 19 f.; *Schmid,* Anhörung im Fachausschuss am 11. Dezember 2019, Wortprotokoll, S. 14 f. Vgl. zur Irrelevanz der Interessentheorie statt vieler *Ehlers/Schneider,* in: Schoch/Schneider/Bier, VwGO, 28. EL März 2015, § 40 Rn. 219.

b) Die §§ 3, 4, 5 Abs. 1, 6 Abs. 1 bis 4 und 7 MietenWoG Bln sind bürgerliches Recht i.S.d. Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG

172 Die *zivilrechtlichen* Vorschriften §§ 3, 4, 5 Abs. 1, 6 Abs. 1 bis 4 und 7 MietenWoG Bln bilden den Schwerpunkt des MietenWoG Bln und sind allein *bürgerlich-rechtlichen* Charakters. Ihr Regelungsgehalt liegt *ausschließlich* in der Regelung des Horizontalverhältnisses zwischen privaten Marktteilnehmern. Behördliche Befugnisse kommen erst ergänzend zum zivilrechtlichen „Verbotsgesetzcharakter" und zur Bußgeldbewehrung ins Spiel.

> So auch die Ausführungsvorschriften zum MietenWoG Bln vom 2. April 2020, Ziffer 2.3, 5.3, die von einer Letztrangigkeit des verwaltungsbehördlichen Einschreitens ausgehen (**Anlage ASt 1**).

aa) §§ 3, 4, 5 Abs. 1, 6 Abs. 1 bis 4 und 7 MietenWoG Bln als Recht der Privaten in ihren Beziehungen untereinander

173 Die §§ 3, 4, 5 Abs. 1, 6 Abs. 1 bis 4 und 7 MietenWoG Bln sind – wie für bürgerliches Recht entscheidend – dem *„Recht der Privaten"* zuzuordnen und regeln diese in *ihren Beziehungen untereinander*.

> Vgl. BVerfGE 61, 149, 176, (Rn. 92 - juris); vgl. BVerfGE 42, 20, 31, (Rn. 49 - juris).

174 Sie sind Bestandteil der „Privatrechtsordnung".

> Vgl. BVerfGE 45, 297, 339, 340, (Rn. 146, 148 - juris).

175 Übereinstimmend mit dem objektiv bürgerlich-rechtlichen Charakter erfolgt nach dem MietenWoG Bln die primäre Sanktionierung durch das Zivilrecht. Die miethöhenrechtlichen Vorgaben des MietenWoG Bln sind ausdrücklich als Verbotsgesetze im Sinne des § 134 BGB ausgestaltet. Deren Durchsetzung soll nach der Konzeption des MietenWoG Bln – entsprechend dem klassischen bürgerlichen Recht – in erster Linie zivilrechtlich auf dem Zivilrechtsweg erfolgen:

> „Die Verwendung des Wortes „verboten" soll verdeutlichen, dass es sich hierbei um ein gesetzliches Verbot im Sinne des § 134 BGB handelt. Das bedeutet: Rechtsgeschäfte sind insoweit nichtig, als sie gegen das Verbot verstoßen. Soweit eine Überschreitung der Stichtagsmiete nicht genehmigt wurde, liegt hierin ein Verstoß gegen ein gesetzliches Verbot mit der Folge der Nichtigkeit des Rechtsgeschäftes. Ohne Rechtsgrund gezahlte Miete kann die Mieterin oder der Mieter nach den Vorschriften des Bereicherungsrechts (§§ 812 ff. BGB) zurückverlangen. Daneben ist das behördliche Einschreiten gegen Verstöße gegen das MietenWoG Bln möglich."
>
> Abgeordnetenhaus von Berlin Drs. 18/2347, S. 25.

176 Im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens nahm der bürgerlich-rechtliche Charakter sogar zu. Durch die Änderung des § 5 MietenWoG Bln ist die Mietabsenkung durch Verwaltungsakt entfallen. Auch insoweit vertraute der Landesgesetzgeber primär auf den Charakter als zivilrechtlich durchzusetzendes Verbotsgesetz (§ 134 BGB).

> Änderungsantrag der Fraktion der SPD, der Fraktion Die Linke und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zur Vorlage - zur Beschlussfassung - über Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung - Drucksache 18/2347 - vom 21. Januar 2020, S. 9 (**Anlage ASt 6**).

177 Aus der Existenz (anderer) öffentlich-rechtlicher Verbotsgesetze, die auf den verwaltungsrechtlichen Kompetenztiteln der Art. 73 f. GG beruhen, und auch für zivilrechtliche Rechtsverhältnisse beachtlich sind, kann nicht der Umkehrschluss gezogen werden, dass jedes Verbotsgesetz notwendig öffentlich-rechtlicher Natur sei.

> Vgl. *Hefermehl*, in: Soergel, BGB Allgemeiner Teil, Bd. 2, 13. Aufl. 1999, § 134 Rn. 6.

178 Für die Ordnung von Individualrechtsverhältnissen typisch sind auch die Informations- und Mitteilungspflichten gegenüber den Mieterinnen und Mietern (§ 3 Abs. 1 Satz 4, § 6 Abs. 4 Satz 1 und 2 MietenWoG Bln). Diese Regelungen begründen ebenso wie das bürgerlich-rechtliche Miethöhenrecht (§ 556g Abs. 1a Satz 1, Abs. 3, § 558a, § 559b Abs. 1 Satz 2 BGB) horizontale Pflichten zur Verwirklichung der materiellen Vorschriften. Sie zeigen einmal mehr, dass das MietenWoG Bln primär auf Rechtsverwirklichung im Privatrechtsverhältnis angelegt ist.

> Dazu Abgeordnetenhaus von Berlin Drs. 18/2347, S. 26, 33, das sich insoweit mit der Notlösung einer Annexkompetenz behilft. Selbst Regelungen zum verwaltungsbehördlichen Vollzug können – ohne dass es hier darauf ankommt – dem bürgerlichen Recht zuzuordnen sein. Das traditionsbildende BGB enthält ebenfalls eine Vielzahl von Regelungen, die behördliche Ordnungsbefugnisse auf dem Gebiet des Privatrechts betreffen und insoweit sonderrechtlicher, mithin öffentlich-rechtlicher Natur sind. Das Verhältnis zwischen Privaten und Behörden betreffen z.B. § 33 Abs. 2, § 80 Abs. 3, § 87, § 492b Abs. 3, § 965 Abs. 2, § 967, § 1309 Abs. 2, § 2194 BGB. Bürgerliches Recht im Sinne des Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG ist nicht generell kategorial als Gegensatz zum öffentlichen Recht zu verstehen. Betrifft eine Regelung eine Materie, die nach herkömmlichen Maßstäben dem bürgerlichen Recht zuzurechnen ist, fällt sie sogar dann unter den Kompetenztitel, wenn sie – anders als die angegriffenen Vorschriften – einfachrechtlich als öffentliches Recht zu qualifizieren ist, BVerfGE 11, 192, 199 (Rn. 33 - juris); vgl. *Rengeling*, in: Isensee/Kirchhof, Handbuch des Staatsrechts, Bd. VI, 3. Aufl. 2008, § 135 Rn. 195; *Pieroth*, in: Jarass/Pieroth, GG, 15. Aufl. 2018, Art. 74 Rn. 3; *Maunz*, in: Maunz/Dürig, GG, 23. EL Oktober 1984, Art. 74 Rn. 54. Eine Teilregelung, die bei isolierter Betrachtung einer Materie zuzurechnen wäre, für die der Bundesgesetzgeber möglicherweise nicht zuständig ist, fällt gleichwohl in seine Kompetenz, wenn sie mit dem kompetenzbegründenden Schwerpunkt der Gesamtregelung derart eng verzahnt ist, dass sie als deren Teil anzusehen ist, BVerfGE 98, 265, 299 ff. (Rn. 157 ff. - juris); ferner BVerfGE 97, 228, 251 f. (Rn. 86 - juris); BVerfGE 97, 332, 342 f. (Rn. 57 - juris); BVerfGE 98, 145, 158 (Rn. 45 - juris); BVerfGE 121, 30, 47 f. (Rn. 80 - juris); BVerfGE 135, 155, 196 (Rn. 102 - juris); BVerfGE 138, 261, 274 (Rn. 30 - juris).

bb) Kompetenzrechtliche Qualifikation nach objektiven Gesichtspunkten

179 Für die Zuordnung eines Rechtssatzes zu nebeneinanderstehenden Zuständigkeitsmaterien ist bei multidimensionalen Regelungen dessen Schwerpunkt maßgeblich. Dabei müssen die einzelnen Regelungen eines Gesetzes grundsätzlich jeweils gesondert für sich betrachtet werden; sie können auch unterschiedlichen Zuständigkeitsmaterien zugeordnet werden. Im Ergebnis ist aber jede Regelung nur einer Materie zuzuordnen (Gebot eindeutiger Kompetenzzuordnung).

> Zum Schwerpunkt einer Regelung als Zuordnungskriterium: BVerfGE 121, 30, 47 f. (Rn. 80 - juris); S. 10; *Herbst*, Gesetzgebungskompetenzen im Bundesstaat, 2014, S. 137 f. Zum Gebot eindeutiger Kompetenzzuordnung: BVerfGE 106, 62, 114 (Rn. 206 - juris); *Rozek*, in: v. Mangoldt/Klein/Starck, GG, 7. Aufl. 2018, Art. 70 Rn. 55. Nach der Systematik der grundgesetzlichen Kompetenzordnung wird der Kompetenzbereich der Länder grundsätzlich durch die Reichweite der Bundeskompetenzen bestimmt, nicht umgekehrt (Art. 30, Art. 70 Abs. 1 GG), BVerfGE 135, 155, 196 (Rn. 103 – juris).

180 Die kompetentielle Qualifikation ist *objektiv*. Keine Rolle spielen die Bezeichnung oder die subjektive Zuordnungsabsicht des Gesetzgebers. Über die Zuordnung einer Norm zu einer Gesetzgebungsmaterie entscheiden daher weder die Etikettierung der Norm durch den Gesetzgeber noch deren systematische Verortung innerhalb eines bestimmten Parlamentsgesetzes. Maßgebend ist allein der Gehalt der Regelung.

> BVerfGE 70, 251, 263 f. (Rn. 40 - juris); BVerfGE 116, 202, 216 (Rn. 58 - juris). Zum Ordnungsschwerpunkt als Kriterium zur Auflösung von Kompetenzkonkurrenzen *Herbst*, Gesetzgebungskompetenzen im Bundesstaat, 2014, S. 137 f.; so auch *Schede/Schuldt*, NVwZ 2019, 1572 (1574).

cc) Regulierender sozialstaatlicher Schutz und Augenhöhe der Vertragsparteien als Gegenstand des bürgerlichen Rechts

181 Der Kompetenztitel des Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG erlaubte es dem Bund, die vorgefundene Ordnung der Individualrechtsverhältnisse im BGB zu einem sozialen Schutzrecht fortzuentwickeln.

> Vgl. BVerfGE 142, 268, 283 (Rn. 55 - juris). Das Bürgerliche Recht ist „kein Sonderrecht für den ‚Bürger' im Sinne eines Geburts- oder Berufsstandes oder einer sozialen Klasse" - *Boehmer*, Grundlagen der Bürgerlichen Rechtsordnung, 1950, S. 4. Zum Begriffsverständnis des „Bürgers" im Öffentlichen Recht *Baer*, „Der Bürger" im Verwaltungsrecht, 2006, S. 17 ff. Es spricht nicht gegen die Zuordnung zum bürgerlichen Recht, wenn der Gesetzgeber mit einer Regelung sozialstaatliche Zwecke verfolgt und soziale Disparitäten ausgleichen oder beseitigen will. Das im BGB und den Nebengesetzen des

Privatrechts geregelte bürgerliche Recht ist und war stets durch Elemente sozialer Regulierung geprägt.

182 Es ist anerkannt, dass das heutige soziale Mietrecht, das die Vertragsfreiheit der Mietvertragsparteien einschließlich der Preisgestaltung aus sozialstaatlichen Gründen einschränkt, seine Grundlage im Kompetenztitel für das bürgerliche Recht hat.

Degenhart, in: Sachs, GG, 8. Aufl. 2018, Art. 74 Rn. 81; *Oeter*, in: v. Mangoldt/Klein/Starck, GG, 7. Aufl. 2018, Art. 74 Rn. 10; Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages, Mietpreisregulierung durch die Länder - WD 3-3000-017/19, S. 3. Der Umstand, dass die Vertragsfreiheit begrenzt wird, ändert nichts am Vorliegen bürgerlich-rechtlicher Vorschriften.

183 Dementsprechend ist das Miethöhenrecht für frei finanzierten Wohnraum dem bürgerlichen Recht im Sinne des Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG zuzurechnen. Zum sozialen Mietrecht und damit zum Kompetenztitel für das bürgerliche Recht gehört auch das *allgemeine*, den frei finanzierten – also nicht öffentlich geförderten Wohnraum – betreffende Wohnraummiethöhenrecht (§§ 556 ff. BGB). Nur die Preisgestaltung für den öffentlich geschaffenen, geförderten und gebundenen Wohnraum ist seit jeher der Kompetenzmaterie Wohnungswesen zugeordnet (Rn. 193 ff.).

Vgl. Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages, Mietpreisregulierung durch die Länder - WD 3-3000-017/19, S. 3; *Papier*, Rechtsgutachten I, 2019, S. 6 f. (**Materialband I, Nr. 5**). *Schede/Schuldt*, NVwZ 2019, 1572 (1574); *Wolfers/Opper*, DVBl 2019, 1446, (1447 ff.); *Sauer*, BerAwBl 2019, 416 f.; *Shirvani*, Anhörung im Fachausschuss am 11. Dezember 2019, Wortprotokoll, S. 13 f.; *Schede*, Anhörung im Fachausschuss am 11. Dezember 2019, Wortprotokoll, S. 17 f.

184 Die Herstellung der Parität im Vertragsverhältnis ist ein typisches Ziel privatrechtlicher Vorschriften. Mittels der Regeln des bürgerlichen Rechtes soll die auf bestimmten Märkten möglicherweise bestehende strukturelle Überlegenheit einer Partei ausgeglichen werden. Es ist unstreitig und wird auch von den Stimmen, die im Ergebnis eine Landeskompetenz annehmen, nicht in Frage gestellt, dass die (Wieder-)Herstellung einer gleichen „Augenhöhe" zwischen Mietvertragsparteien (s.o. Rn. 38 f.) ungeachtet eines öffentlichen Zwecks ein Anliegen des bürgerlichen Rechtes ist.

Fischer-Lescano/Gutmann/Schmid, Rechtsgutachten, 2019, S. 10 (rechte Spalte), Rn. 91 (**Materialband I, Nr. 3**). Der Landesgesetzgeber bekundete in der parlamentarischen Diskussion zum MietenWoG Bln wiederholt sein Ziel, die Augenhöhe zwischen den Mietvertragsparteien wiederherzustellen. Das ist genau der Charakter des modernen Privatrechts und insbesondere des sozialen Mietrechts des BGB. Das ist nach

der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts auch grundrechtlich fundiert, BVerfG, BVerfGE 81, 242, 260; BVerfGE 89, 214, 232; kritisch dazu *Böckenförde*, Der Staat 29 (1990), 1, 25; *Hillgruber*, AcP 191 (1991), 69 ff.

185 Die Trennungskategorie von Staat und Gesellschaft ist im sozialen Rechtsstaat gänzlich ungeeignet, um bürgerliches Recht i.S.v. Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG vom öffentlichen Recht zu unterscheiden. Die Ausgestaltung der Privatautonomie, mit dem die Menschen ihre Rechtsverhältnisse (horizontal) ordnen können, gehört zum Sachbereich des „bürgerlichen" Rechts, auch wenn der Staat durch Rechtsgestaltung schützend eingreift.

Insoweit auch zutreffend *Fischer-Lescano/Gutmann/Schmid*, Rechtsgutachten, 2019, S. 9 f. (**Materialband I, Nr. 3**): Regeln des bürgerlichen Rechts haben grundsätzlich Ausgestaltung der Vertragsautonomie im Sinn; die jedoch im Folgenden (S. 10 f.) das bürgerliche Recht zu Unrecht als Gegensatz zum „öffentlichen Recht" stellen und noch missverständlicher meinen, das öffentliche Recht diene „anderen Zielen", tatsächlich kann es auch den gleichen sozialschützenden und sozial gestaltenden Zielen dienen. Zur Diskussion über sozialen Schutz im und durch bürgerliches Recht grundlegend *v. Gierke*, Die soziale Aufgabe des Privatrechts, 1889, S. 13: Das „Privatrecht muss ein Tropfen sozialen Öles durchsickern." Das Mietrecht war nach allgemeiner Auffassung eines der wenigen Referenzgebiete, in denen der Tropfen in Gestalt des (heutigen) § 566 BGB (Kauf bricht nicht Miete) einsickerte, während kritisiert wurde, dass ansonsten dieser Tropfen im BGB des Jahres 1900 wenig sichtbar war („ein sozialer Mieterschutz ist kaum angedeutet", *Wieacker*, Privatrechtsgeschichte der Neuzeit, 3. Aufl., 1967, S. 481); siehe auch *Wieacker*, Das Sozialmodell der klassischen Privatrechtsbücher und die Entwicklung der modernen Gesellschaft, Karlsruhe 1952, S. 21 f.; *Wesel*, Geschichte des Rechts, 2006, S. 467 f.

dd) Nach der Regelungstradition ist das Miethöhenrecht dem bürgerlichen Recht zuzuordnen

186 Die Zuordnung des sozial gestaltenden und sozial schützenden Rechts der Miethöhe zum bürgerlichen Recht (Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG) entspricht auch der Regelungstradition.

Vgl. BVerfGE 42, 20, 31, (Rn. 49 - juris); BVerfGE 126, 331, 357 (Rn. 78 - juris m.w.N.); BVerfGE 142, 268, 282 f. (Rn. 54 - juris).

187 Für die Zuordnung von Miethöhenregelungen zum bürgerlichen Recht i.S.v. Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG nach dem Traditionszusammenhang ist von wesentlicher Bedeutung, dass das Reichsmietengesetz bei seinem Erlass 1922 (RGBl I 1922, S. 273 ff. – RMG, zum RMG bereits Rn. 170) ersichtlich *nicht* auf die Reichskompetenz für das Wohnungswesen (Art. 10 WRV) gestützt wurde. Das RMG wies gerade auch in seiner Ursprungs-

fassung insofern beachtliche Parallelen zum MietenWoG Bln auf, als dass die Mieteinigungsämter unter bestimmten Voraussetzungen sogar von Amts wegen Mieten überprüfen und festsetzen konnten (§ 1 Abs. 3 und 4 RMG 1922).

> Zur Bedeutung des Traditionsarguments bei der Auslegung von Befugnistiteln und bei der Rechtssatzqualifikation: BVerfGE 3, 407, 415, (Rn. 49 - juris); BVerfGE 33, 125, 152 f., (Rn. 90 - juris); BVerfGE 42, 20, 29, (Rn. 43 - juris); BVerfGE 61, 149, 175, (Rn 89 - juris).

188 Gegen die Reichsgesetzgebungskompetenz für das Reichsmietengesetz wurde eingewandt, dass dessen Regelungen nicht das bürgerliche Recht (Art. 7 WRV), sondern auch den Bereich des Wohnungswesens beträfen. Für diesen Bereich stand dem Reich aber nur die Grundsatzgesetzgebung zu (Art. 10 Nr. 4 Var. 6 WRV), welche die im RMG vorgesehenen Regelungen nicht tragen konnte. Gleichzeitig war die nach damals geltendem Staatsrecht in diesem Fall erforderliche und ausreichende verfassungsändernde Mehrheit für ein verfassungsdurchbrechendes Gesetz nicht gegeben.

> Zu diesen Bedenken etwa *Bornak*, DJZ 1922, 220 (220 f.).

189 Die Reichsregierung wies diese Bedenken zurück und vertrat zu Recht die Auffassung, dass Reichsmietengesetz sei nicht verfassungsändernd.

> Verhandlungen des Reichstags, Bd. 367, 1763. Zustimmend *Stern*, Das Reichsmietengesetz, 3. Auflage, 1923, S. 14: Das Reichsmietengesetz regele nur „die Mietzinsbildung und das, was damit zusammenhängt, aber nicht eine der in Art. 10 genannten Materien, insbesondere nicht ‚das Wohnungswesen' im Sinne des Art. 10 WRV."

190 Das historisch-genetische Argument bei der kompetentiellen Abgrenzung von bürgerlichem Recht und Wohnungswesen dürfte aber nicht nur von dem 1949 bestehenden, sondern auch von dem bei der *Föderalismusreform* gegeben Traditionsbestand maßgebend geprägt worden sein. Dieser jüngere Traditionsbestand zeichnete sich dadurch aus, dass bei Miethöhenregelungen zwischen frei finanziertem Wohnungsbau (bürgerliches Recht) und öffentlich gefördertem und/oder öffentlich besonders gebundenem Wohnungsbau (Wohnungswesen) unterschieden wurde. Das entsprach insbesondere der Staatspraxis vor der Föderalismusreform (Rn. 201, 204 ff.). Der Bundesgesetzgeber stützte sich 2000 ausschließlich auf den Kompetenztitel für das bürgerliche Recht (Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG), als er die mietpreisrechtlichen Vorschriften des Gesetzes über die Regelung der Miethöhe in das BGB überführte.

> BT-Drs. 14/4553, S. 39.

191 Auch die Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn (§§ 556d ff. BGB – Mietpreisbremse) beruhen ausschließlich auf Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG.

BT-Drs. 18/3121, S. 19.

192 Das Bundesverfassungsgericht hat die Bundeskompetenz nicht bezweifelt.

BVerfG-K, NJW 2019, 3054. Die Einschätzung, §§ 556d BGB sei von Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG gedeckt, ist soweit ersichtlich unbestritten, wie hier auch *Fischer-Lescano/Gutmann/Schmid*, Rechtsgutachten, 2019, S. 14 (**Materialband I, Nr. 3**); *Papier*, Rechtsgutachten I, 2019, S. 6 (**Materialband I, Nr. 5**); *Sauer*, AnwBl Bln 2019, 416; *Stelzer*, Grundeigentum 2019, 1473 (1480); konkludent *Mayer/Artz*, Rechtsgutachten, 2019, S. 32 (**Materialband I, Nr. 2**). Auch dort, wo in Frage gestellt wird, ob das Bundesrecht evtl. nicht kompetenzgerecht sei, wird dies nicht ernsthaft vertreten, *Mayer/Artz*, Rechtsgutachten, 2019, S. 31 (**Materialband I, Nr. 2**); *Fischer-Lescano/Gutmann/Schmid*, Rechtsgutachten, 2019, S. 13; *Putzer*, NVwZ 2019, 283 (285 f.).

c) Das MietenWoG Bln ist kein „Recht des Wohnungswesens"

193 In der Diskussion zum MietenWoG Bln hat die Streichung der Bundeszuständigkeit für das Wohnungswesen in der Föderalismusreform 2006 eine katalytische Rolle gespielt (Rn. 190). Das MietenWoG Bln wäre nach Auffassung seiner Befürworter nach dem Grundgesetz in seiner alten Fassung nicht dem bürgerlichen Recht, sondern dem Wohnungswesen zuzuordnen gewesen. Dieser Ansatz ist schon methodisch fragwürdig, weil nach der Systematik der grundgesetzlichen Kompüetenzordnung grundsätzlcih der Kompetenzbereich der Länder durch die Recihweite der Bundeskompetrenzen bestimmt wird, nicht umgekehrt.

BVerfGE 135, 155, 196 (Rn. 103).

194 Davon abgesehen trifft das auch nicht zu. Der Titel „Wohnungswesen" bezog sich begrifflich nie auf das Recht der Verträge über frei finanzierte Wohnungen zwischen Privaten, sondern auf Wohnungen für die Bevölkerung im Sinne einer positiven staatlichen Bereitstellung. Dies folgt schon aus dem Wortlaut (Wohnungs*wesen*). Der Begriffsteil „wesen" in Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG a.F. war geläufig und sollte die Existenz eines tatsächlich bestehenden institutionellen Realbereichs beschreiben.

Vgl. *Pestalozza*, in: v. Mangoldt/Klein/Starck, GG, 3. Aufl. 1996, Art. 74 Rn. 1259; *Bothe*, in: AK-GG, Lieferung August 2002, GG, Art. 74 Rn. 41. Das Wesen von Wohnungen ist betroffen, wenn es um eine positive Bewirtschaftung von Wohnraum geht (*Oeter*, in: v. Mangoldt/Klein/Stark, 5. Aufl. 2005, Art. 74, Rn. 113), wenn demnach Anforderungen an Wohnungen gestellt oder ihr tatsächliches Vorhandensein gefördert, be-

grenzt oder verteilt werden. Aus diesem Grunde zählt die Literatur zu Recht zu diesem Titel: Standards für Wohnungen, Größe, Höhe, Licht etc., Standards für Wohnhäuser, z.B. Aufgänge, Kellerspeicher etc., Standards für das Wohnumfeld, Lage in Gebieten, Erschließung, Umwelt; die „Bewirtschaftung" der Wohnung, d.h. staatliche Bereitstellung, Vergabe oder Teilentziehung von Wohnungen und sonstige staatliche Aufsicht über Wohnungen, die Bedarfsplanung, Schaffung von Wohnungen (*Pestalozza*, in: v. Mangoldt/Klein/Starck, 3. Aufl. 1996, Art. 74 Rn. 1260).

195 Eine systematische Auslegung bestätigt, dass eine Materie nur dann zum Wohnungswesen gehörte, wenn sie einen Bezug zum Bauen und zur Bodenbewirtschaftung aufwies, wie dies für den öffentlich geförderten Wohnungsbau typisch ist. Der Titel stand in Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG a.F. im Zusammenhang mit dem Grundstücksverkehrsrecht, dem Bodenrecht und dem landwirtschaftlichen Pachtwesen, dem Wohnungs- sowie dem Siedlungs- und Heimstättenwesen. Alle Titel besaßen einen Bodenbezug und wiesen vielfach auf institutionelle Realbereiche.

196 Das auf allgemeine Individualrechtsverhältnisse bezogene Miethöhenrecht weist keinen solchen Bodenbezug auf. Aus dem Verhältnis zu Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG folgt, dass die Regelung des Mietvertragsrechts, d.h. des Privatmietrechts, nicht zur Regelungsmaterie Wohnungswesen gehörte.

Pestalozza, in: v. Mangoldt/Klein/Starck, GG, 3. Aufl. 1996, Art. 74 Rn. 1262; *Sannwald*, in: Schmidt-Bleibtreu u.a., GG, 10. Aufl. 2004, Art. 74 Rn. 174.

197 Es trifft auch nicht zu, dass der Bundesgesetzgeber bei Erlass des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Mietrecht die Miethöhenbindungen als „öffentliches Recht" des Wohnungswesens betrachtet hätte. Er ging vielmehr – zutreffend – davon aus, dass das Gesetz über die Regelung der Mietzinsbindung (Reichsmietengesetz) von 1922 Privatrecht war.

So BT-Drs. 3/1234, S. 54: „Der Geltungsbereich des Mieterschutzes ist, auch nach dem dieser 1923 auf eine privatrechtliche Grundlage gestellt worden war, je nach Lage auf dem Wohnungsmarkt ausgedehnt oder eingeengt worden; das Mieterschutzgesetz ist also stets Wohnungsnotrecht geblieben, und der Mieterschutz in der starren Form dieses Gesetzes gehört mithin zur Wohnungszwangswirtschaft." Daher falsch *Putzer*, NVwZ 2019, 283 (284): „Öffentlich-rechtlich" - wenn man zeitbedingt das Konzept nutzen möchte - war lediglich der allgemeine, Mieten auch betreffende Preisstopp der nationalsozialistischen Diktatur, nachkonstitutionell als Recht der Wirtschaft (Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG) qualifiziert (vgl. BVerfGE 8, 274, 294 (Rn. 80 - juris).

198 Die historische Auslegung nach dem Verfassungsstand 1949 bestätigt dies. Der Ausschuss für Zuständigkeitsabgrenzungen des Parlamentarischen

Rats hatte zunächst vorgesehen, eine Kompetenz für das „Wohnungsrecht" statt für das „Wohnungswesen" zu schaffen. In diesem Zusammenhang sprach ein Ausschussmitglied davon, dass es sich um „das öffentliche Wohnungsrecht im Gegensatz zum bürgerlichen Wohnungsrecht, Wohnungsmangelgesetzgebung, Wohnungsbewirtschaftung, Mieterschutz, Wohnraumerfassung" handelte.

> Achte Sitzung des Ausschusses für Zuständigkeitsabgrenzung, 6. Oktober 1948, bei *Werner*, Der Parlamentarische Rat 1948-1949, Akten und Protokolle, Bd. 3: Ausschuss für Zuständigkeitsabgrenzung, S. 323 (367/366).

199 Der Hauptausschuss des Parlamentarischen Rats übernahm den Vorschlag des Ausschusses für Zuständigkeitsabgrenzungen jedoch nicht, sondern ersetzte den Begriff „Wohnungsrecht" durch den Begriff „Wohnungswesen".

> Siebte Sitzung des Hauptausschusses, 23. November 1948, bei *Werner*, Der Parlamentarische Rat 1948-1949, Akten und Protokolle, Bd. 14: Hauptausschuss, S. 206 (226 f.).

200 Da dies im Hauptausschuss ohne Diskussion geschah und unstreitig war, lässt die Beibehaltung des schon in der Weimarer Reichsverfassung verwendeten Begriffs „Wohnungswesen" darauf schließen, dass der Parlamentarische Rat an das Begriffsverständnis der Weimarer Republik anknüpfen wollte und gerade nicht ein allgemeines Wohnungsrecht vorsah.

> Zur Anknüpfung an das Begriffsverständnis der Weimarer Republik bei Begriffskontinuität allgemein BVerfGE 97, 198, 281 f. (Rn. 92 - juris); BVerfGE 42, 20, 29 (Rn. 43 - juris); BVerfGE 33, 52, 61 (Rn. 34 - juris); BVerfGE 26, 281, 299 (Rn. 78 - juris); BVerfGE 3, 407, 414 f. (Rn. 44, 49 - juris).

201 Mit der Föderalismusreform 2006 – die für das *heutige Verständnis* von Rechtssatzqualifikation und Auslegung der Kompetenztitel maßgebend ist – legte sich der Verfassungsgeber endgültig darauf fest, dass die Preisregulierung für frei finanzierten Wohnraum dem bürgerlichen Recht zuzuordnen ist. Er knüpfte dabei an eine zwischenzeitlich konsolidierte Staatspraxis an und wollte die Gesetzgebungskompetenz für das Miethöhenrecht für frei finanzierten Wohnraum nicht auf die Länder übertragen. Das ergibt sich aus der Entstehungsgeschichte der Föderalismusreform. Diese hat bei der Auslegung von Kompetenznormen besonderes Gewicht.

> Vgl. BVerfGE 109, 190, 213 (Rn. 90 - juris) m.w.N. Soweit durch die Föderalismusreform 2006 bestimmte Regelungsgebiete aus bestehenden Kompetenztiteln ausgegliedert wurden, ist zu vermuten, dass die Materie nur in dem zuvor bundesrechtlich geregelten Umfang in die Zuständigkeit der Länder übergehen sollte, *Degenhart*, in: Sachs, GG, 8. Aufl. 2018, Art. 70 Rn. 54.

202 Die Materien, die durch die Streichung des Wohnungswesens in Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG a.F. künftig allein den Ländern zugewiesen werden sollten, werden in der Gesetzesbegründung zur Föderalismusreform 2006 beschrieben als die „übrigen Bereiche des Wohnungswesens, d.h. das Recht der sozialen Wohnraumförderung, der Abbau von Fehlsubventionierungen im Wohnungswesen, das Wohnungsbindungsrecht, das Zweckentfremdungsrecht im Wohnungswesen sowie das Wohnungsgenossenschaftsvermögensrecht". Allein diese Materien fallen damit in die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz der Länder.

> BT-Drs. 16/813, S. 13. So auch *Huber/Uhle*, Die Sachbereiche der Landesgesetzgebung nach der Föderalismusreform, in: Heintzen/Uhle, Neue Entwicklungen im Kompetenzrecht, 2014, S. 129 f.; *Herrlein/Tuschl*, NZM 2020, 217 (227).

203 Weitere Materialien zur Föderalismusreform 2006 bekräftigen, dass der verfassungsändernde Gesetzgeber nichts an der Kompetenzverteilung für das Miethöhenrecht ändern wollte:

- So wird etwa in einer Unterlage des Staatsministeriums Baden-Württemberg ausgeführt, dass in der Staatspraxis auf Grundlage des Kompetenztitels für das Wohnungswesen Regelungen über die Wohnraumbewirtschaftung, die Wohnbauförderung und den sozialen Wohnungsbau erlassen worden waren.

  > Staatsministerium Baden-Württemberg, Arbeitspapier/Tischvorlage für die 1. Sitzung der Projektgruppe 5 „Regionale Themen" der Kommission von Bundestag und Bundesrat zur Modernisierung der bundesstaatlichen Ordnung am 16. Juni 2004 (PAU-5/0001), S. 7 (**Anlage ASt 15**).

- Die Gesetzesbegründung zur Föderalismusreform 2006 griff diese Materien auf, soweit sie – anders als die Wohnraumbewirtschaftung – noch relevant waren, und benannte abschließend und nach Einzelmaterien differenzierend die Kompetenzbereiche, die auf die Länder übergehen sollten.

- Der damalige sächsische Staatsminister *de Maizière* stellte klar, dass das „Mietrecht [...] dagegen selbstverständlich weiterhin Bundesangelegenheit bleiben" solle.

  > Kommission von Bundestag und Bundesrat zur Modernisierung der bundesstaatlichen Ordnung, Protokollvermerk zur 4. Sitzung der Arbeitsgruppe „Gesetzgebungskompetenzen und Mitwirkungsrechte" am 1. April 2004, S. 28 (**Anlage ASt 16**).

- In der Unterlage des Staatsministeriums Baden-Württemberg wurde darauf hingewiesen, dass länderdifferente Lösungen ausscheiden,

wenn Regelungen des Wohnungswesens in einem engen Zusammenhang mit anderen bundesrechtlichen Regelungen stehen.

> Staatsministerium Baden-Württemberg, Arbeitspapier/Tischvorlage für die 1. Sitzung der Projektgruppe 5 „Regionale Themen" der Kommission von Bundestag und Bundesrat zur Modernisierung der bundesstaatlichen Ordnung am 16. Juni 2004 (PAU-5/0001), S. 8 (**Anlage ASt 15**).

204 Das entsprach auch der Staatspraxis bis zur Föderalismusreform 2006. Der Gesetzgeber machte bei frei finanziertem Wohnraum nie vom Kompetenztitel für das Wohnungswesen (Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG a.F.) Gebrauch, wenn er die Miethöhenbildung regeln wollte. Auf diesen Titel stützte er vielmehr vor allem die Regelungen über die Wohnraumbewirtschaftung und die Wohnbauförderung. Das wird in den Materialien zur Föderalismusreform 2006 ausdrücklich hervorgehoben.

> Staatsministerium Baden-Württemberg, Arbeitspapier/Tischvorlage für die 1. Sitzung der Projektgruppe 5 „Regionale Themen" der Kommission von Bundestag und Bundesrat zur Modernisierung der bundesstaatlichen Ordnung am 16. Juni 2004 (PAU-5/0001), S. 7 (**Anlage ASt 15**).

205 Insbesondere folgende Bundesgesetze beruhten (ausschließlich) auf dem Kompetenztitel für das Wohnungswesen:

- Wohnraumbewirtschaftungsgesetz von 1953 (vgl. BT-Drs. 1/2158, S. 8 - im Entwurf noch „Wohnraummangelgesetz");
- Erstes Wohnungsbaugesetz von 1950 (vgl. BT-Drs. 1/567, S. 16);
- Zweites Wohnungsbaugesetz von 1956 (vgl. BT-Drs. 2/601, S. 22).

206 Diese Bundesgesetze beanspruchten keine Geltung für frei finanzierten Wohnraum. Sie differenzierten zwischen öffentlich geförderten, steuerbegünstigten und frei finanzierten Wohnungen (§ 5 Zweites Wohnungsbaugesetz). Miethöhenrechtliche Bindungen bestanden nur, wenn mit staatlicher Unterstützung Wohnraum geschaffen worden war. Demgegenüber unterlagen frei finanzierte Wohnungen weder wohnraumbewirtschaftungsnoch miethöhenrechtlichen Bindungen (§§ 86, 87 Zweites Wohnungsbaugesetz, § 23 Abs. 2, § 27 Abs. 2 Erstes Wohnungsbaugesetz, § 3 lit. a) Wohnraumbewirtschaftungsgesetz). Diese Systematik besteht heute noch im (fort-)geltenden Bundesrecht der sozialen Wohnraumförderung: Sowohl die Miethöhenbindung nach § 28 WoFG als auch die Miethöhenbegrenzungen nach §§ 8 ff. WoBindG gelten nur für öffentlich geförderten Wohnraum (vgl. § 1 WoBindG).

207 Daran ändert nichts, dass die Staatspraxis vor dem Jahr 2000 mitunter beide Kompetenztitel (bürgerliches Recht und Wohnungswesen) nannte und

häufig wohnungsbaurechtliche und mietrechtliche Regelungen in einem Gesetzesvorhaben zusammen fasste. Bei auf mehrere Kompetenztitel gestützten Gesetzen erlaubt die Streichung eines Kompetenztitels nicht den Schluss, dass die Materie des Gesetzes vollständig in der Gesetzgebungskompetenz der Länder aufgehen soll.

> BVerfGE 138, 261, 275 ff. (Rn. 33 ff. - juris). Dies verkennen *Fischer-Lescano/Gutmann/Schmid*, Rechtsgutachten, 2019, S. 9 (**Materialband I, Nr. 3**), wenn sie darauf abheben, dass bestimmte Regelungen etwa das 1. bis 5. Mietengesetz des Bundes *auch* auf den Kompetenztitel für das Wohnungswesen gestützt wurden.

d) Keine Zuordnung des MietenWoG Bln zum „öffentlichen" oder sonst vom bürgerlichen Recht ausgeklammerten „Preisrecht"

208 Das MietenWoG Bln ist kein „öffentliches" oder sonst wirtschaftsrechtliches Preisrecht jenseits des bürgerlichen Rechts, das etwa der Kompetenzmaterie des Rechts der Wirtschaft zuzuordnen sein könnte (Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG).

> Insoweit übereinstimmend: *Mayer/Artz*, Rechtsgutachten, 2019, S. 16 (**Materialband I, Nr. 2**); *Putzer*, NVwZ 2019, 283 (285). Vgl. BVerfGE 8, 274, 294 (Rn. 80 - juris); zum Rabattgesetz BVerfGE 21, 292, 296 (Rn 15 ff. - juris)

209 Das MietenWoG Bln ist schon kein öffentliches Recht (siehe oben Rn. 165 ff.) und auch kein Wirtschafts-, sondern – wie das BGB-Miethöhenrecht, insbesondere die Mietpreisbremse – *bürgerlich-rechtliches* Preisrecht. Die Vermietung gehört als solche nicht zur „Wirtschaft" i.S.d. Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG. Dies zeigt sich auch daran, dass das Mietrecht – anders als im Dienst- und Werkvertragsrecht (§§ 612, 632 BGB) – keine Kodifikationsgrenze zu hoheitlichen Preisfestsetzungen („Taxen") enthält.

> Zur Bedeutung einer Kodifikationsgrenze BVerfGE 7, 342, 355, (Rn. 61 f. - juris); BVerfGE 78, 132, 144 f. (Rn. 51 ff. - juris).

210 Der Kompetenztitel „Recht der Wirtschaft" tritt hinter dem insoweit spezielleren Titel für das bürgerliche Recht insoweit zurück, als – wie im MietenWoG Bln – auch die Tätigkeit *privater* Anbieterinnen und Anbieter geregelt wird. Demgegenüber betrifft das Recht der Wirtschaft die Tätigkeit von Unternehmen und die Berufsausübung.

> Vgl. *Oeter*, in: v. Mangoldt/Klein/Starck, GG, 7. Aufl. 2018, Art. 74 Rn. 96; *Kunig*, in: v. Münch/Kunig, 6. Aufl. 2012, Art. 74 Rn. 38; *Rengeling/Szcekalla*, in: BK-GG, 31. Aktualisierung September 2007, Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 Rn. 63.

211 Dementsprechend hatten auch das Preisgesetz und die Vorläufer der VO PR 71/51 einen allgemein volkswirtschaftlichen Regelungsgegenstand, dienten der Bewältigung allgemeiner, maßgeblich kriegsfolgenbedinger Lasten und regelten die Miete nur inzident zusammen mit allen anderen Gütern und Dienstleistungen (oben Rn. 99). Die VO PR 71/51 über Maßnahmen auf dem Gebiet des Mietpreisrechts erging 1951 ebenfalls auf der Grundlage des Preisgesetzes. Sie verfolgte entsprechend ihrer (teilweise angezweifelten (Rn. 99)) preisrechtlichen Ermächtigungsgrundlage eine wirtschaftspolitische Zielsetzung und erhielt im Zuge desssen die öffentlich-rechtliche Regulierung der Miethöhen partiell aufrecht. Die Sondermaterie des Preisrechts sollte Auswirkungen von Störungen und Krisen des wirtschaftlichen Lebens (z.B. Krieg, Hyperinflation) auf die Preisentwicklung in Grenzen halten und Gefahren abwehren, die dem gesamten wirtschaftlichen, sozialen und politischen Leben durch krisenbedingte („ungestüme") Preisentwicklung drohen konnten.

> BVerfGE 8, 274, 310 (Rn. 142 - juris); vgl. BVerwGE 1, 104, 111-113 (Rn. 31 - juris).

212 Soweit das Preisrecht auch die Mieten regelte (ohne bürgerliches Recht zu sein), war die VO PR 71/51 ein Relikt der PreisstopVO 1936, die rückwirkend ab 18. Oktober 1936 „Preiserhöhungen für Güter und Leistungen jeder Art" verbot. Der *Senat* hat bereits entschieden, dass die „*Zeit zwischen 1933 und 1945 ... Traditionsbildendes für die hier maßgebliche Frage der Gesetzgebungszuständigkeit nicht beizutragen*" hat.

> BVerfGE 61, 149, 197 (Rn. 136 – juris). Zu dem vom Reichsmietengesetz grundlegend unterschiedlichen Regelungsansatz der PreisstopVO *Bettermann*, Grundfragen des Preisrechts für Mieten und Pachten, 1952, S. 64 ff.

213 Unter dem Grundgesetz war das Preisrecht (im engeren Sinne) für Mieten lediglich in der Nachkriegszeit als Übergangsrecht bei der Rückkehr zur marktwirtschaftlichen Ordnung bedeutsam. Dies kommt auch in der Langbezeichnung des Preisgesetzes als „Übergangsgesetz über Preisbildung und Preisüberwachung" zum Ausdruck. In diesem Sinne hat das Bundesverwaltungsgericht das Preisrecht in einer Entscheidung zur miethöhenrechtlichen VO PR 71/51 als Notbehelf zur Überleitung der preislichen Verhältnisse bis zur marktwirtschaftlichen und sozialwirtschaftlichen Normalisierung charakterisiert.

> BVerwGE 1, 104, 110 f. (Rn. 27, 29 - juris); vgl. *Putzer*, NVwZ 2019, 283 (285). Dem Ziel, marktwirtschaftlichen Grundsätzen zur Durchsetzung zu verhelfen, dient ausweislich ihrer Eingangsformel auch die auf das Preisgesetz gestützte und heute noch geltende VO PR 30/53 über die Preise bei öffentlichen Aufträgen.

214 Anders als das Preisrecht erhält das MietenWoG Bln den Preisstand nicht aus wirtschaftspolitischen Gründen aufrecht, sondern verfolgt ausschließlich sektorale Zwecke für die Wohnungsmiete.

Putzer, NVwZ 2019, 283 (285).

215 Es ist nicht Sonderrecht der gesellschaftlichen Notlage, sondern Sonderrecht der Miete.

Zum Spezialitäts- bzw. Sonderrechtsgedanken als Kriterium der Kompetenzzuordnung *Pestalozza*, DÖV 1972, 181.

216 Für ein „*Wohnungsnotrecht*" oder gar eine „*soziale Not- bzw. erhebliche Schieflage*" geben die Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten in Berlin, auf die der Landesgesetzgeber abgestellt hat (oben Rn. 38 f.), nicht das Geringste her. Das MietenWoG Bln ist auch schlechthin ungeeignet, solchen Missständen zu begegnen.

Darauf stellt zu Unrecht ab *Putzer*, NVwZ 2019, 283 (284 f.).

217 Ungeachtet dessen ist das Preisrecht durch das *Preisgesetz*, das *Stabilitätsgesetz* und die auf der Grundlage von § 2 PreisG ergangene *VO PR 30/53* bundesrechtlich abschließend geregelt. Bewusst hat sich der Bundesgesetzgeber entschieden, das Preisrecht auf öffentliche Aufträge zu beschränken und im Übrigen Preise nicht direkt staatlich zu regulieren.

Das Bundesverfassungsgericht hat sogar in Frage gestellt, ob angesichts der kontinuierlichen bundesrechtlichen Entscheidungen des Gesetzgebers des Preisrechts gegen Preisinterventionen § 2 Abs. 1 PreisG überhaupt noch Ermächtigungsgrundlage für neue Eingriffe sein kann, BVerfGE 53, 1, 22 (Rn. 64 - juris); BVerfGE 65, 248, 260 (Rn. 32 - juris). Das Bundesverwaltungsgericht hat diese Frage jedenfalls für Rechtsverordnungen auf dem Gebiet der Preise für Bauleistungen bei öffentlichen und mit öffentlichen Mitteln finanzierten Aufträgen bejaht, BVerwG, DVBl 1996, 149 (Rn. 14 f. - juris). Zum geltenden Preisrecht *Hauptkorn*, Preisrecht – Ökonomische Rationalität und praktische Vernunft des allgemeine und besondere Rechts der Bildung und Verlautbarung von Preisen, Berlin 2000, S. 191 ff.; zum Regelungsgegenstand von Preisrecht *Ebisch/Gottschalk/Hoffjan/Müller*, Preise und Preisprüfungen bei öffentlichen Aufträgen, 9. Aufl., Einführung Rn. 6 ff.

e) Abschließender Gebrauch von der Gesetzgebungskompetenz für Miethöhenrecht durch den Bundesgesetzgeber

218 Der Bund hat mit den miethöhenrechtlichen Vorschriften des BGB von seiner Gesetzgebungskompetenz *abschließend* Gebrauch gemacht (Art. 72 Abs. 1 GG). Im Jahr 2001 hat er das zuvor im MHG enthaltene Miethöherecht auch *formell* in die Kodifikation einbezogen und seither kontinuierlich so gehandhabt.

Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages, Gesetzgebungskompetenz für ein zeitlich begrenztes Verbot von Mieterhöhungen und Vereinbarkeit mit Art. 14 GG, WD 3-3000-149/19, S. 4; LG Berlin, Beschluss vom 12. März 2020 - 67 S 274/19 (Rn. 25 ff. - juris).

219 Gegen diese Vorschriften sind verfassungsrechtliche Bedenken – ungeachtet der abweichenden, zudem auf falschen Grundlagen beruhenden Regelungsvorstellungen des Landes Berlin (oben Rn. 93 ff.) – nicht zu erheben.

St. Rspr. seit BVerfGE 37, 132; BVerfGE 68, 36; BVerfGE 71, 230; BVerfGE 79, 283; BVerfGE 91, 294; zuletzt BVerfG-K, NJW 2019, 3054; zur Inzidentprüfung des Bundesrechts BVerfGE 67, 299, 324 ff. (Rn. 73 ff. - juris). Streitig war lediglich, ob die (fakultative) Beteiligung der Gemeinde bei der Aufstellung des Mietspiegels eine Bundesratszustimmung erfordert hätte. Diese Beteiligung hat für das Gesamtkonzept des Bundes keine tragende Bedeutung.

220 Regelt der Bundesgesetzgeber eine Frage erschöpfend, liegt darin abschließendes Gebrauchmachen von der Gesetzgebungskompetenz, die ein Tätigwerden des Landesgesetzgebers ausschließt (Art. 72 Abs. 1 GG). Entscheidend ist, dass der betreffende Sachbereich tatsächlich umfassend und lückenlos geregelt ist, oder nach dem aus Gesetzgebungsgeschichte und Materialien ablesbaren objektivierten Willen des Gesetzgebers abschließend geregelt werden sollte.

BVerfGE 138, 261, 280 f. (Rn. 43 f. - juris) m.w.N.

221 Die §§ 549 ff. BGB regeln das Miethöhenrecht für Bestandsmietverträge und Neuvermietungen in diesem Sinne erschöpfend. Die bereits 1922 mit dem Reichsmietengesetz – ungeachtet der Öffnung des Bundesrechts für lokale Besonderheiten – erreichte gesamtstaatliche Einheit des Mietrechts ist seither nie in Frage gestellt worden; sie trat anstelle eines zersplitterten Zustands, der an „mittelalterliche Stadtrechte" erinnerte.

Brandis, AcP 121 (1923), 171 (176). Zuvor war die Miethöhenbildung vielfältig notrechtlich durch lokale Anordnungen von örtlichen Behörden und Militärstellen geprägt, vgl. *Brandis*, aaO: *„Berücksichtigt man nun ferner die vielfachen von der obersten Landesbehörde und den lokalen Landesstellen ergangenen Anordnungen - so ergibt sich eine erhebliche Unübersichtlichkeit, wenn nicht Verworrenheit der ganzen Materie"*. Die ersten Regelungen zur Begrenzung der Miethöhen entstanden gestützt auf das preußische Belagungerungszustandsgesetz im Jahr 1916 in den Reichskriegshäfen Kiel und Wilhelmshaven, da die kriegsbedingten Produktionssteigerungen der Werftindustrie schon frühzeitig zu Wohnungsmangel und damit zu erheblichen Miethöhensteigerungen führten, *Börstinghaus*, Miethöhe-Handbuch, 2. Aufl. 2016, Kapitel 1 Rn. 6.

222 Der erschöpfende Charakter des sozialen Mietrechts im BGB für den Mietzins ergibt sich schon aus seiner Regelungsgenese (oben Rn. 100 ff.),

darüber hinaus aber auch aus dem Regelungszweck. Die Bundesregelungen für Bestandsmietverträge sind nur funktionsfähig, wenn die Neuvermietung nicht generell gesetzlich preisgebunden ist. Der Interessenausgleich bei Mieterhöhungen im Bestandsverhältnis (§§ 558 ff., 559 ff. BGB) ist maßgebend durch die Bezugnahme auf die ortsübliche Vergleichsmiete und den Modernisierungsaufwand bestimmt. Auch für die Neuvermietung regelt das Bundesrecht abschließend, differenziert und ohne Lücken die relevanten Sachverhaltskonstellationen und die darin anknüpfenden Rechtsfolgen in Form der zulässigen Miethöhe (§§ 557, 557a/b BGB, 556d ff. BGB), der damit einhergehenden Auskunftspflichten des Vermieters (§ 556g Abs. 1a, Abs. 3 BGB), und der Folgen bei Vereinbarung überhöhter Mieten. Damit wollte der Bundesgesetzgeber erklärtermaßen einen „ausgewogenen Interessenausgleich" zwischen den Mietvertragsparteien herbeiführen.

> *Papier*, Rechtsgutachten I, 2019, S. 8 (**Materialband I, Nr. 5**); BT-Drs. 19/15824, S. 12; *Schede/Schuldt*, NVwZ 2019, 1572 (1575).

223 Daran ändert nichts, dass das BGB Verordnungsermächtigungen für die Landesregierungen enthält (§ 556d Abs. 2, § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB). Auch bei erschöpfender Regelung eines Gegenstandes der konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz durch den Bund sind landesrechtliche Regelungen auf dieser Grundlage zulässig. Die Sperrwirkung des Bundesgesetzes greift (nur) *insoweit* nicht.

> BVerfGE 83, 24, 30 (Rn. 27 - juris) m.w.N.; BVerfGE 132, 372, 387 (Rn. 43 - juris).

224 Mit der Verordnungsermächtigung nahm der Bundesgesetzgeber Einfluss auf die materielle Rechtsgestaltung in den Ländern, indem er deren Inhalt, Zweck und Ausmaß gesetzlich bestimmte. In der Folge sind die Länder in der Rechtsgestaltung weniger frei als in dem Fall, in dem der Bundesgesetzgeber nach Art. 72 Abs. 1 GG auf dem Gebiet der konkurrierenden Gesetzgebung nur teilweise tätig geworden ist.

> Vgl. BVerfGE 18, 407, 416 (Rn. 32 - juris).

225 Sieht ein Bundesgesetz für spezifische Bereiche ausdrückliche und detailliert gefasste Vorbehalte zugunsten der Landesgesetzgebung vor, ist davon auszugehen, dass die bundesrechtlichen Regelungen außerhalb dieser spezifischen Bereiche abschließend sind. Aus § 556d Abs. 2, § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB folgt demnach, dass sich die dem Land Berlin verbleibende Regelungsbefugnis auf die dort vorgesehenen Rechtsverordnungen beschränkt.

Vgl. *Rengeling*, in: Isensee/Kirchhof, Handbuch des Staatsrechts, Bd. VI, 3. Aufl. 2008, § 135 Rn. 158; *Uhle*, in: Maunz/Dürig, GG, 76. EL September 2015, Art. 72 Rn. 89; *Oeter*, in: v. Mangoldt/Klein/Starck, GG, 7. Aufl. 2018, Art. 72 Rn. 74; *Degenhart*, in: Sachs, GG, 8. Aufl. 2018, Art. 72 Rn. 27. Entgegen *Mayer/Artz*, Rechtsgutachten, 2019, S. 35 f.(**Materialband I, Nr. 2**); *Kingreen*, Zur Gesetzgebungskompetenz der Länder für das Öffentliche Mietpreisrecht bei Wohnraum, 2020, S. 14 ff. (**Materialband I, Nr. 4**).

226 Eine (weitergehende) Landeskompetenz folgt schließlich nicht aus dem Umstand, dass die Länder gemäß Art. 30, 70 GG grundsätzlich zuständig wären. Da im vorliegenden Fall konkrete bundesrechtliche Regelungen vorliegen, deren Kompetenzgemäßheit von niemandem ernsthaft in Abrede gestellt wird, geht es der Sache nach um die Anwendung von Art. 72 GG. Diese Norm ist spezieller als Art. 70 GG und Art. 73 GG. Daran ändert die Überzeugung eines Landesgesetzgebers nichts, dass die sachgerechte Bewältigung eines tatsächlichen Phänomens ergänzender gesetzlicher Vorschriften bedürfe. Eine Notstandsgesetzgebung, die im Verhältnis zum Bundesgesetzgeber ein Selbsteintrittsrecht der Länder vermittelt, kennt das Grundgesetz nicht. Der Landesgesetzgeber darf sich nicht in Widerspruch setzen zu einem erkennbar gewordenen Willen des Bundesgesetzgebers, ein Landesgesetz nicht zuzulassen.

BVerfGE 2, 232, 236, (Rn. 14 - juris); BVerfGE 32, 319, 327, (Rn. 27 - juris).

2. Keine Gesetzgebungszuständigkeit des Landes für § 11 i.V.m. §§ 3 bis 7 MietenWoG Bln

227 § 11 Abs. 1 Nr. 4 MietenWoG Bln verstößt gegen Art. 72 Abs. 1 GG, weil der Bundesgesetzgeber in § 5 WiStG und § 291 StGB auf Grundlage des Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG (Strafrecht) abschließend regelte, unter welchen Voraussetzungen die Vereinbarung einer überhöhten Miethöhe eine Ordnungswidrigkeit oder gar eine Straftat ist.

228 Der Bundesgesetzgeber hat ein abgestuftes System von eingegrenzter Vertragsfreiheit, zivilrechtlicher Beschränkung durch die Mietpreisbremse und sanktioniertem Verhalten geschaffen, das durch eine Stufung von Ordnungswidrigkeit und Bußgeld gekennzeichnet ist. Eine Ordnungswidrigkeit setzt nach dem Bundesrecht ein zumindest leichtfertiges Ausnutzen eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen voraus, um sich ein Entgelt versprechen zu lassen, dass die üblichen Entgelte um mehr als 20 % überschreitet (§ 5 WiStG). Strafbar ist es, wenn der Vermieterin oder der Vermieter vorsätzlich eine Zwangslage ausnutzt, um sich eine Miete

versprechen zu lassen, die die ortsübliche Vergleichsmiete um regelmäßig mehr als 50 % überschreitet.

> BGHSt 30, 280; *Heger*, in: Lackner/Kühl/Heger, StGB, 29. Aufl. 2018, § 291 Rn. 4.

229 Dieses gestufte und aufeinander abgestimmte Regelungssystem des Bundesrechts lässt keinen Raum für weitere hinsichtlich Tatbestand und Rechtsfolge strengere landesrechtliche Ordnungswidrigkeitstatbestände für den gleichen Lebenssachverhalt.

II. Unvereinbarkeit mit Art. 31 GG

230 Selbst wenn – *quod non* – die §§ 3, 4, 5 Abs. 1, 6 Abs. 1 bis 4, 7 und 11 MietenWoG mit Art. 70, 72 GG vereinbar wären, hätten sie nach Art. 31 GG keinen Bestand, weil sie vom verfassungsgemäßen Bundesrecht gebrochen werden.

231 Die §§ 535 ff. BGB einerseits und die §§ 3 ff. MietenWoG Bln andererseits sind auf denselben Sachverhalt anwendbar und die Normbefehle widersprechen sich. Das Landesrecht entzieht einer Mietvertragspartei einseitig die im Bundesrecht austariert gewährten Rechte und bringt so den bundesrechtlichen Interessenausgleich aus dem Gleichgewicht. Es ist kaum ein Fall denkbar, bei dem der Anwendungsbereich von Art. 31 GG klarer zu Tage treten könnte.

1. Verfassungsrechtliche Maßstäbe des Art. 31 GG

232 Art. 31 GG ordnet den Vorrang von Bundesrecht vor Landesrecht an. Es handelt sich nicht nur um eine Kollisionsnorm, die das geltende Recht bestimmt, wenn kompetenzgemäßes und auch sonst verfassungsgemäßes Bundes- und Landesrecht denselben Sachverhalt regeln, sondern um eine grundlegende Regel des Bundesrechts. Das Bundesgesetz wirkt „*nach rückwärts als Aufhebung, nach vorwärts als Sperre.*"

> Zum gleichlautenden Art. 13 WRV *Anschütz*, Die Verfassung des Deutschen Reiches, 14. Aufl. 1933, S. 100; vgl. BVerfGE 98, 145, 159 (Rn. 49 - juris) unter Berufung auf BVerfGE 26, 116, 135 ff. (Rn. 87 ff. - juris); 36, 342, 363 (Rn. 47 - juris); 96, 345, 364 (Rn. 62 - juris).

233 Die Norm greift, wenn Regelungen des Bundes- und des Landesrechts auf denselben Sachverhalt anwendbar sind und zu verschiedenen Ergebnissen führen.

> *Stern*, Staatsrecht, Bd. 1, 1984, S. 720 f.: Regelung derselben Materie durch unterschiedliche Rechtssätze; *Huber*, in: Sachs, GG, 8. Aufl. 2018, Art. 31 Rn. 18: *Leisner*, in: Sodan, GG,

3. Aufl. 2015, Art. 31 Rn. 5; *Gubelt*, in v. Münch/Kunig, GG, 6. Aufl. 2012, Art. 74, Rn. 3; *Sannwald*, in: Schmidt-Bleibtreu u.a., GG, 14. Aufl. 2017, Art. 74 Rn. 22; *Bothe*, in: AK-GG, Lieferung August 2002, Art. 74 Rn. 7; *Wolff*, in: Hömig/Wolff, 12. Aufl. 2018, Art. 31 GG Rn. 2; *Dreier*, in, Dreier, GG, 3. Aufl. 2015, Art. 31 Rn. 36; zu Art. 13 WRV *Anschütz*, aaO, vgl. BVerfGE 121, 317, 348 f. (Rn. 99 - juris); BVerfGE 36, 342, 363 (Rn. 47 - juris).

234 Ist ein Widerspruch in dem vorgenannten Sinne gegeben, bricht das Bundesrecht nach dem Grundgesetz Landesrecht jeder Rangordnung.

BVerfGE 96, 345, 364 (Rn. 62 - juris). Das gilt nach dem Grundgesetz nur für das verfassungsrichterlich prüfbare und damit das verfassungsgemäße Bundesrecht, so dass es auch bei Art. 31 nicht zu einem Fehlerkalkül zu Gunsten des Bundes kommt vgl. *Frowein*, Festschrift Lerche, 1993, 401 (402).

235 Unterschiedliche Ergebnisse oder ein Widerspruch liegen zunächst dann vor, wenn Bundes- und Landesrecht auf denselben Sachverhalt anwendbar sind und dem Normadressanten zwei Gebote oder ein Gebot und ein Verbot vorschreiben, die nicht gleichzeitig erfüllt werden können. In diesem Fall ist es logisch undenkbar, dass die gesetzten Rechtsfolgen nebeneinander gelten.

236 Art. 31 GG will aber nicht nur solche sich unauflösbar widersprechenden Verhaltensregeln vermeiden. Dazu wäre die Vorschrift überflüssig, denn das verbietet bereits das Rechtsstaatsprinzip. Ein solches Verständnis würde zudem auch dem grundlegenden bundesstaatlichen Gehalt von Art. 31 GG nicht gerecht, den das Bundesverfassungsgericht zu Recht hervorgehoben hat.

BVerfGE 96, 345, 364 (Rn. 62 - juris).

237 Art. 31 GG greift daher darüber hinaus auch ein, wenn das bundesrechtliche Normgefüge durch Landesrecht gestört wird. Verfolgen Bundes- und Landesgesetzgeber Regelungsziele zu demselben sachlichen Geltungsbereich bzw. Gegenstand, die sich nicht ergänzen, sondern in Widerstreit geraten, geht die Regelungsvorstellung des Bundesgesetzgebers vor. Das Bundesverfassungsgericht verlangt dafür zu Recht keinen unauflösbaren Widerspruch für die Rechtsunterworfenen, sondern lediglich unterschiedliche Ergebnisse im Sinne unterschiedlicher Rechtsfolgen der bundes- und landesrechtlichen Gesetze.

BVerfGE 36, 342, 363 (Rn. 47 - juris); BVerfG, BVerfGE 96, 345, 364 (Rn 62 - juris).

238 Diese Voraussetzung ist erfüllt, wenn die eine Norm etwas verbietet, was die andere Norm sachlich erlaubt und nach dem gesetzlichen Regelungs-

willen erlauben will. Besonders deutlich wird dies im Urteil zum Nichtraucherschutzgesetz. Dort heißt es:

> „Auch wenn insoweit die Sperrwirkung des Art. 72 Abs. 1 GG nicht eingreift, muss der Landesgesetzgeber allerdings den Vorrang des Bundesrechts nach Art. 31 GG beachten, wenn Regelungen des Bundes- und des Landesrechts auf denselben Sachverhalt anwendbar sind und bei ihrer Anwendung zu verschiedenen Ergebnissen führen [...]. Während § 7 Abs. 3 LNRSchG Baden-Württemberg eine Kollision mit den Vorschriften der Arbeitsstättenverordnung durch eine ausdrückliche Bestimmung vermeidet, nach der diese von den Bestimmungen des Landesnichtraucherschutzgesetzes unberührt bleiben sollen, fehlt im Berliner Nichtraucherschutzgesetz eine vergleichbare Vorschrift. Dies kann wegen abweichender Rechtsfolgen zur Kollision mit Bundesrecht führen, weil nach § 4 Abs. 4 NRSG bei sämtlichen Ausnahmen vom Rauchverbot und damit auch bei der Einrichtung von Raucherräumen in Gaststätten Gesundheitsgefahren durch Passivrauchen auszuschließen sind. Sollte diese Bestimmung auch zugunsten der in Gaststätten beschäftigten Personen Anwendung finden, so geriete sie in Konflikt mit § 5 Abs. 2 ArbStättV, wonach Schutzmaßnahmen für die nicht rauchenden Beschäftigten bei Arbeitsstätten mit Publikumsverkehr nur insoweit gefordert sind, als die Natur des Betriebs und die Art der Beschäftigung es zulassen, was aber bei der Möglichkeit der Einrichtung von Raucherräumen in Gaststätten gerade hinsichtlich der Bedienung der Gäste regelmäßig ausgeschlossen erscheint."
>
> BVerfGE 121, 317, 348 f. (Rn. 99 - juris).

239 Der Anwendungsbereich von Art. 31 GG ist auch dann eröffnet, wenn unterschiedliche Regelungskonzeptionen den gleichen Lebenssachverhalt erfassen und auf deutlich unterschiedlichen Wertungen beruhen (ohne dass eine Erlaubnisnorm einerseits und eine Verbotsnorm andererseits unmittelbar miteinander kollidieren würden).

> „Zu einem erkennbar gewordenen Willen des Bundesgesetzgebers, zusätzliche Regelungen auszuschließen, darf sich ein Landesgesetzgeber nicht in Widerspruch setzen, selbst wenn er das Bundesgesetz - gemessen an höherrangigen Grundrechtsver-

bürgungen - wegen des Fehlens der Regelung für unzureichend hält [...]."

BVerfGE 98, 265, 300 (Rn. 160 - juris). Dies entspricht dem überkommenen Gehalt. Zu Art. 13 WRV, der wortgleich mit Art. 31 GG war, hieß es bei *Anschütz*, Die Verfassung des Deutschen Reiches, 14. Aufl. 1933, S. 102): „Der sachliche Umfang der Aufhebung des bestehenden Landesrechts entscheidet sich allein nach dem Reichsgesetz. Letztes bricht die Herrschaft des Landesrechts, soweit es sie brechen will. Dasein und Tragweite dieses Willens sind durch Auslegung zu ermitteln."

240 Ein besonders weites Verständnis des teleologischen Widerspruchs hat das Bundesverfassungsgericht im Jahr 1992 in der Entscheidung zur Kassler Verpackungssteuer vertreten. Danach ist es dem Landesgesetzgeber verwehrt, aufgrund seiner Steuergesetzgebungskompetenz Regelungen zu erlassen, die der Konzeption des die Sachmaterie regelnden Bundesgesetzes widersprechen.

BVerfGE 98, 106, 118 ff. (Rn. 57-67 - juris); wiederholt in: BVerfGE 98, 83, 98 (Rn. 121 - juris) und BVerfG-K, NVwZ 2001, 1264 (Rn 15 - juris). Das Bundesverfassungsgericht hat dieses Gebot der Widerspruchsfreiheit ursprünglich auf die Kompetenznormen (BVerfGE 98, 106, 118 f. (Rn. 58 - juris)) bzw. auf eine rechtsstaatliche Funktion der Kompetenzordnung (BVerfGE 98, 106, 119 (Rn. 59 - juris)) gestützt, nicht aber auf Art. 31 GG. Ablehnend s.a. *Herbst*, Gesetzgebungskompetenzen im Bundesstaat, 2014; *Hellermann*, in: BeckOK GG, Stand 1. Dezember 2019, Art. 31 Rn. 13.2.

241 Die von ihm in dieser Entscheidung formulierten Vorgaben zur Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung hat der Senat im Jahr 2015 dogmatisch überzeugend dem Art. 31 GG zugewiesen:

„Aus dem Urteil des Zweiten Senats zur Verpackungsteuer ergibt sich nichts Anderes. Dort ging es um sich widersprechende Regeln des Steuergesetzgebers (Land) und des Sachgesetzgebers (Bund), also um den - vom Senat allerdings nicht erwähnten - Vorrang des Bundesrechts nach Art. 31 GG und die Kohärenz der (einheitlichen) nationalen Rechtsordnung. Auf sie bezieht sich der dort entwickelte Grundsatz der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung [...], der verhindern soll, dass der Bürger einander widersprechenden Normbefehlen unterschiedlicher Gesetzgeber ausgesetzt wird."

BVerfGE 141, 1, 35 (Rn. 81 - juris).

242 Das Gebot der Widerspruchsfreiheit gemäß Art. 31 GG besteht nicht nur im Verhältnis von Sach- und Steuergesetzgebung, sondern auch, wenn nur der Sachgesetzgeber tätig wird:

„Konzeptionelle Entscheidungen eines zuständigen Bundesgesetzgebers dürfen auch durch auf Spezialzuständigkeiten gründende Einzelentscheidungen eines Landesgesetzgebers nicht verfälscht werden. Insbesondere dürfen den Normadressaten nicht gegenläufige Regelungen erreichen, die die Rechtsordnung widersprüchlich machen [...]."

BVerfGE 98, 265, 301 (Rn. 162 - juris).

243 Nach alledem hat das Bundesverfassungsgericht der insbesondere früher in der Literatur vertretenen Ansicht eine Absage erteilt, wonach Art. 31 GG eine bloße Kollisionsregel und nur bei unauflösbaren Regelungswidersprüchen einschlägig sei.

So etwa *Korioth*, in: Maunz/Dürig, GG, Art. 31, 50. EL Juni 2007, Rn. 13; *März*, in: v. Mangoldt/Klein/Starck, 7. Aufl. 2018, Art. 31, Rn. 42; *Weber*, ZMR 2019, 878 (880); *Pieroth*, in: Jarass/Pieroth, GG, 15. Aufl. 2018, Art. 31 Rn. 4; *Bernhardt/Sacksofsky*, in BK-GG, 84. EL März 1998, Art. 31, Rn. 53. Wie hier *Clemens*, in: Umbach/Clemens, MK-GG, 2002, Art. 31 Rn. 47a: Wenn die weniger weitreichende Norm den Inhalt enthält, weitergehenden Schutz nicht zu wollen, *Pestalozza*, DÖV 1972, 181 (190).

244 Der Vollständigkeit halber sei hinzugefügt, dass Art. 31 GG nicht „subsidiär" gegenüber Zuständigkeitsregeln ist. Für einen solchen Ansatz fehlt im Grundgesetz jeder Anhaltspunkt.

245 Angesichts der Komplexität der modernen Rechtsordnung lässt sich die Widerspruchsfreiheit der erlassenen Regeln nicht alleine durch die Verteilung der Gesetzgebungskompetenzen garantieren. Besonders deutlich wird dies, wenn steuerrechtlich motivierte Verhaltensregeln und unmittelbare Sachregeln aufeinanderstoßen. Aber auch im Bereich der reinen Sachregeln kommt es immer wieder vor, dass die Normadressatinnen und -adressaten zwei Regelungsbefehle treffen, die für den gleichen Lebenssachverhalt unterschiedliche Ziele verfolgen und zu sich widersprechenden Ergebnissen führen.

Rengeling, in: Isensee/Kirchhof, HStR VI, 2008, § 135 Rn. 71. Im Bereich der Annexkompetenz und der Kompetenz des Sachzusammenhangs ist dies offensichtlich, weil bei diesen erweiterten Bundeskompetenzen die Landesgesetzgebungskompetenzen nicht zurücktreten. So sind im Sicherheitsbereich in vielfältiger Weise Doppelzuständigkeiten gegeben. Aber auch in anderen Bereichen kommt es zu Kollisionsvermeidungen, die weitergehen, als der Ausschluss von unausweichlichen Konflikten. Die Abstandsvorschriften im Baurecht können planungsrechtlich motiviert oder ordnungsrechtlich motiviert sein. Das Straßenrecht darf das Straßenverkehrsrecht nicht aushöhlen.

246 Schließlich ist es ohne Belang, ob und inwieweit die von Art. 31 GG adressierte Frage, wie für sich genommen kompetenzgerechtes, einander aber widersprechendes Recht zu behandeln ist, teilweise anderen Rechtsinstituten zugewiesen wird. Entscheidend ist das Ergebnis.

> Undeutlich etwa bei der genauen Zuordnung *Battis*, Rechtsgutachten, 2019, S. 13 f. (**Materialband I, Nr. 1**).

247 Das gilt unabhängig davon, ob sog. Kompetenzausübungsschranken auch

- aus dem Prinzip der Bundestreue,

  > BVerfGE 106, 1, 27 (Rn. 102 - juris) (als Grenze für eine Bundeshandeln); *Huster/Rux*, in: BeckOK-GG, 42. Ed., Stand: 1. Dezember 2019, Art. 20, Rn. 37.

- dem Rechtsstaatsprinzip in Kombination mit Art. 72 ff. GG,

  > BVerfGE 98, 83, 97 (Rn. 119 - juris); BVerfGE 98, 106, 119 (Rn. 59 - juris).

- oder teilweise unmittelbar aus der Kompetenzordnung abgeleitet werden.

  > BVerfGE 98, 106, 118 f. Rn. 58 - juris); BVerfGE 98, 265, 300 (Rn. 160 - juris).

248 Dennoch sei der Hinweis erlaubt, dass Art. 31 GG als geschriebenes Verfassungsrecht sowohl nach seinem Normtext als auch seinem Sinn die Widerspruchsfreiheit im Verhältnis von Bundesrecht und Landesrecht ausdrücklich adressiert. Es gibt keinen Grund, den Vorrang des geschriebenen Rechts insofern in Frage zu stellen und für die hier anstehende Frage auf ungeschriebenes oder abgeleitetes Verfassungsrecht zurückzugreifen.

> S. grundlegend zum Vorrang des geschriebenen Verfassungsrechts *Heinrich Amadeus Wolff*, Ungeschriebenes Verfassungsrecht unter dem Grundgesetz, 2000, S. 359 ff.

2. Anwendung des Art. 31 GG auf das MietenWoG Bln

a) Normwidersprüche zwischen MietenWoG Bln einerseits und BGB, WiStG und StGB andererseits

249 Versteht man Art. 31 GG zutreffend als ein bundesstaatliches Grundprinzip, das Landesrecht ausschließt, soweit es dem für den gleichen Sachverhalt geltendem Bundesrecht widerspricht, ist im vorliegenden Fall eine Kollision offensichtlich.

> *Weber*, ZMR 2019, 878 (880) (der eine Kollision von Erlaubnis und Verbot annimmt, dies für Art. 31 GG aber nicht ausreichen lässt); *Pickert*, Grundeigentum 2019, 954 (955); a.A. (keine Kollision) *Fischer-Lescano/Gutmann/Schmid*, Rechtsgutachten, 2019, S. 12 ff. (**Materialband I, Nr. 3**); AG Char-

lottenburg, Urteil vom 4. März 2020 - 213 C 136/19 (Rn. 21 - juris), das aber schon deshalb zur Unanwendbarkeit des MietenWoG Bln kommt, da es das Vorliegen eines Verbotsgesetzes verneint.

250 Sowohl das MietenWoG Bln als auch das Mietrecht des BGB enthalten Regelungen über die Miethöhe bei Neuvermietungen und bestehenden Mietverhältnissen. Beide Regelungskomplexe sollen der Verdrängung weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen entgegenwirken. Das MietenWoG Bln stellt aber dem Bundesrecht widersprechende Normbefehle auf:

(1) Das soziale Mietrecht des BGB *nimmt* der Vermieterin bzw. dem Vermieter weitgehend das Recht zur (Änderungs-)Kündigung. Es *gewährt* ihr bzw. ihm aber das Recht zu einer einvernehmlichen Mietanpassung (§ 557 Abs. 3 BGB) und zu einer Mieterhöhung bis zum Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete bzw. des qualifizierten Mietspiegels (§ 558d Abs. 3 BGB), die allerdings auf 20 % bzw. 15 % in drei Jahren gekappt ist (§ 558 BGB i.V.m. § 1 KappGrV Bln). Dieses Recht wird der Vermieterin bzw. dem Vermieter durch § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln gänzlich und durch § 5 MietenWoG Bln weitgehend genommen; seine Ausübung ist sogar bußgeldbewehrt *verboten* (§ 11 Abs. 1 Nr. 4 MietenWoG Bln).

(2) Bei einer Neuvermietung gewährt das BGB Vermieterinnen und Vermietern das Recht, weiterhin die bisherige Miete zu erhalten (§ 556e Abs. 1 BGB), Modernisierungsmaßnahmen zu berücksichtigen (§ 556e Abs. 2 BGB) und ansonsten die ortsübliche Vergleichsmiete um höchstens 10 % zu übersteigen (§ 556d Abs. 1 BGB). Bei umfassender Modernisierung können sie ohne Preisbindung vermieten (§ 556f Satz 2 BGB). Dieses Verhalten wird durch § 3 Abs. 1 Satz 1 und § 4 MietenWoG Bln weitgehend bußgeldbewehrt *verboten* (§ 11 Abs. 1 Nr. 4 MietenWoG Bln).

(3) Nach dem BGB zulässige Modernisierungsmaßnahmen *berechtigen* gemäß § 559 Abs. 1 BGB in der Regel dazu, die Miete um 8 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten zu erhöhen. Abhängig von der Vormiete ist die Erhöhung auf 3 bzw. 2 €/m² in sechs Jahren begrenzt. Demgegenüber lässt § 7 Abs. 1 MietenWoG Bln eine Erhöhung der Miete infolge von Modernisierungsmaßnahmen nur in qualitativ wie quantitiav deutlich engeren Grenzen zu. Die Erhöhung ist für den Geltungszeitraum des Gesetzes auf 1 €/m² begrenzt. Weitergehende Mieterhöhungen infolge von Modernisierungen sind *verboten*.

(4) Nach dem BGB ist sowohl für die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn als auch für Mieterhöhungen im Bestandsmietverhältnis die örtliche Vergleichsmiete maßgeblich (§§ 556d Abs. 1, 558 Abs. 1 BGB). Das BGB *berechtigt* Vermieterinnen und Vermieter damit, eine marktorientierte Miete zu erheben. Der Berliner Mietenstopp (§ 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln) und die Mietobergrenzen (§§ 4 ff. MietenWoG Bln) *verbieten* dies und entkoppeln die Miete von der Marktentwicklung.

(5) Das BGB *erlaubt* eine von der räumlichen Lage der Wohnung abhängige Miethöhe, indem es einen Bezug zur ortsüblichen Vergleichsmiete herstellt (vgl. § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB). Demgegenüber setzen § 4 und § 6 Abs. 1 MietenWoG Bln die Mietobergrenzen pauschal für das gesamte Stadtgebiet fest, *rauben* der Vermieterin bzw. dem Vermieter also die Möglichkeit einer lagedifferenzierten Mieterhebung.

(6) Das Bundesrecht knüpft an überhöhte Miethöhen erst dann ein Bußgeld (§ 5 WiStG) oder Strafe (§ 291 StGB), wenn die Vermieterin oder der Vermieter eine *Zwangslage* oder *ein geringes* Angebot zumindest *leichtfertig ausnutzt*, um sich ein mehr als 20 % bzw. 50 % über der üblichen Miete liegendes Entgelt versprechen zu lassen. An dieser Entscheidung hat der Bundesgesetzgeber festgehalten, als er § 5 WiStG jüngst mit dem Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete änderte. Demgegenüber unterwirft das MietenWoG Bln bereits *einfache* und dazu noch *lediglich fahrlässige Überschreitungen der Tabellenmieten*, ja sogar die bloße Verletzung von Mitteilungspflichten, einer massiven Bußgeldandrohung (§ 11 MietenWoG Bln). Das gilt unabhängig von der Schutzbedürftigkeit der Mieterin oder des Mieters.

b) Unauflösliche, das Bundesrecht beeinträchtigende Konzeptwidersprüche zwischen Bundesrecht und MietenWoG Bln

251 Darüber hinaus bestehen konzeptionelle Widersprüche zwischen dem MietenWoG Bln und dem Bundesrecht, die dazu führen, dass derselbe Sachbereich widersprüchlich geregelt wäre, wenn das MietenWoG Bln Bestand hätte. Das BGB wirkt Verdrängungsprozessen durch Eingriffe entgegen, die den grundsätzlich freien Preisbildungsmechanismus und die Privatautonomie unangetastet lassen. Die vom MietenWoG Bln verfolgte Konzeption hoheitlich-imperativer Steuerung und Sanktionierung widerspricht dem.

(1) Das BGB sichert die langfristige *Wirtschaftlichkeit der Vermietung* durch eine marktorientierte Rückbindung der Miete an die örtliche Vergleichsmiete. Damit wird sichergestellt, dass es auf längere Sicht ökonomisch rational ist, in die Schaffung und die Erhaltung von Wohnraum zu investieren. Demgegenüber ordnet das MietenWoG Bln vom Markt abgekoppelte Höchstpreise an. Es setzt einseitig auf *kurzfristige Bedarfsdeckung* zu hoheitlich fixierten Niedrigpreisen, ohne längerfristige ökonomische Rationalitäten bei der Deckung der Nachfrage aller Mieterinnen und Mieter in den Blick zu nehmen.

(2) Das BGB setzt *Investitionsanreize für die Verbesserung der Wohnraumqualität* (und nicht nur für die Schaffung und Erhaltung von Wohnraum). Es enthält relativ großzügige Berücksichtigungsmöglichkeiten für Modernisierungskosten bei der Mieterhöhung im Bestandsmietverhältnis (§§ 559 ff. BGB) und den Ausnahmen für die Modernisierung bei der Mietpreisbremse (§§ 556 ff. BGB). Demgegenüber verfolgt das MietenWoG Bln mit seiner eng begrenzten Umlagefähigkeit von Modernisierungskosten das *Gegenkonzept* einer kurzfristigen Preissenkung (das – noch dazu – nach allgemeinen Gesetzmäßigkeiten zwingend eine weitere Nachfrageerhöhung zur Folge haben wird).

(3) Mit dem System der ortsüblichen Vergleichsmieten und des Mietspiegels setzt der Bundesgesetzgeber auf Mieterschutz durch *Kontinuität in der (gedämpften) Entwicklung der zulässigen Miethöhen.* Das hat er mit der Verlängerung des maßgeblichen Betrachtungszeitraums auf sechs Jahre jüngst bestätigt. Demgegenüber nimmt es der Berliner Landesgesetzgeber durch ein vorübergehendes Einfrieren und Reduzieren der Mieten in Kauf, dieses *kontinuitätssichernde System abrupt zu zerstören* und ihm durch gesetzliche Höchstmieten die Datengrundlage zu rauben (§ 558 Abs. 2 Satz 2 BGB).

3. Gegenargumente tragen nicht

252 Die das Gesetzgebungsverfahren begleitenden Gutachten sind auf Art. 31 GG praktisch nicht eingegangen bzw. verfehlen die Norm in ihrem Kerngehalt.

253 *Fischer-Lescano/Gutmann/Schmid* argumentieren im Zusammenhang mit der Gesetzgebungszuständigkeit, zwischen Privatrecht des Bundes und „öffentlichem" Landesrecht bestünde kein genereller Vorrang des Bundesrechts. Vielmehr seien Rang, Zeitenfolge und Spezialität der Regelungen im Einzelfall zu prüfen. Eine Vorrangentscheidung zwischen Bundes- und

Landesrecht sei nur dann zu treffen, wenn das Land im Vergleich zum Bund ausgeschlossene oder gegenläufige Lenkungswirkungen oder Handlungsmittel vorschreibe. Bei einer im Normwiderspruch zu treffenden Kollisionsentscheidung genieße im Zweifel das Landesrecht Vorrang, weil hinsichtlich der Miethöhenregulierung die Landeskompetenz *lex specialis* zur allgemeinen Bundeskompetenz zur Regelung des bürgerlichen Rechts sei.

> *Fischer-Lescano/Gutmann/Schmid*, Rechtsgutachten, 2019, siehe insbesondere die Zusammenfassung, S. 3 f. (**Materialband I, Nr. 3**). Zur vermeintlich maßgeblichen öffentlich-rechtlichen Natur des MietenWoG Bln auch *Putzer*, NVwZ 2019, 283 (286); *ders.*, Anhörung im Fachausschuss am 11. Dezember 2019, Wortprotokoll, S. 19 f.; *Weber*, NZM 2019, 878 (879); *Wegner*, Anhörung im Fachausschuss am 11. Dezember 2019, S. 11; *Schmid*, Anhörung im Fachausschuss am 11. Dezember 2019, Wortprotokoll, S. 14 f.

254 Dies geht an Art. 31 GG vorbei. Die Norm kommt *gerade* dann zum Tragen, wenn sowohl der Bund als auch das betreffende Land kompetenzgemäß handelten. Der Anwendung von Art. 31 GG würde auch nicht entgegenstehen, dass privates Bundesrecht auf – *quod non* – öffentliches Landesrecht stoßen würde, solange beide denselben Sachverhalt mit unterschiedlichen Ergebnissen regeln. Insofern gilt nichts anderes als bei einem Widerspruch zwischen Bundessachrecht und Landessteuerrecht (s.o. Rn. 240).

255 Erst recht kommt es auf Fragen der Spezialität und Zeitenfolge nicht an. Art. 31 GG regelt eine eindeutige Rangfolge in dem Sinne, dass Bundesrecht *stets* das Landesrecht bricht.

> Entgegen *Fischer-Lescano/Gutmann/Schmid*, Rechtsgutachten, 2019, S. 3 Ziffer 7 (**Materialband I, Nr. 3**). Letztlich läuft das Gutachten von *Fischer-Lescano/Gutmann/Schmid* auf den untauglichen Versuch hinaus, die Widersprüche zwischen den bundesrechtlichen Normen des BGB und dem MietenWoG Bln zu negieren. Die vermeintliche Widerspruchsfreiheit von Bundes- und Landesrecht lässt sich indes weder mit den räumlichen noch den zeitlichen Beschränkungen des MietenWoG Bln konstruieren. Das BGB gilt auch in Berlin, wo es auf das in Widerspruch stehende MietenWoG Bln trifft. Beide Gesetze sind zeitgleich nebeneinander anzuwenden. Der Umstand, dass das MietenWoG Bln in eng begrenzten Ausnahmefällen (Härtefällen) eine Abweichung von einzelnen seiner Bestimmungen erlaubt, ändert nichts daran, dass das Gesetz im Übrigen massiv in das Regelungskonzept des Bundesgesetzgebers eingreift. Entgegen *Fischer-Lescano/Gutmann/Schmid*, Rechtsgutachten, 2019, S. 16 (**Materialband I, Nr. 3**).

256 Das Rechtsgutachten von *Mayer/Artz*, das ebenfalls im Zuge des Gesetzgebungsverfahrens erstellt wurde, befasst sich gleichfalls vorrangig mit

kompetenzrechtlichen Fragestellungen. Auf Art. 31 GG wird in der Sache nicht eingegangen. In der Sache sind die Ausführungen unzutreffend. Das MietenWoG Bln führt unmittelbar und ohne weiteren Umsetzungsakt dazu, dass bundesrechtlich erlaubte Mietvereinbarungen und -erhöhungen verboten und gemäß § 134 BGB nichtig sind (s.o. Rn. 25). Es ist deshalb unerfindlich, wie *Mayer/Artz* zu der Einschätzung gelangen, das MietenWoG Bln werde „nicht dazu führen, vertragsrechtliche Positionen zu verändern".

Mayer/Artz, Rechtsgutachten, 2019, S. 47 (**Materialband I, Nr. 2**).

257 *Weber*, dessen Aufsatz mit dem Titel „Mittel und Wege landesrechtlichen Mietpreisrechts in angespannten Wohnungsmärkten" (JZ 2018, 1022 ff.) die verfassungsrechtliche Diskussion zur Kompetenzfrage ins Rollen brachte, hat in einem späteren Aufsatz ausdrücklich die Anwendbarkeit von Art. 31 GG verneint, da die Betroffenen die Vorgaben des Landesrechts und des Bundesrechts gleichzeitig einhalten könnten. Dieses Ergebnis beruht auf einer Auslegung des Art. 31 GG, die zwar von Teilen der Literatur vertreten wird, widerspricht aber der inzwischen ständigen Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts (s.o. Rn. 232 ff.).

Weber, NZM 2019, 878 (879).

4. Rechtsfolge: Nichtigkeit

258 Die Rechtsfolge von Art. 31 GG richtet sich nach der Reichweite des Konfliktes. Soweit die Konfliktsituation reicht, geht das Bundesrecht dem Landesrecht vor. Unterfällt eine landesrechtliche Regelung in ihrem gesamten Anwendungsbereich – wie hier – dem Vorrang des Bundesrechtes und beabsichtigt ein Landesgesetzgeber eine der vorrangigen Bundesnormierung konträr entgegengesetzte Regelung, folgt daraus deren Nichtigkeit.

E. Auf materielle Grundrechtsverstöße des MietenWoG Bln kommt es nicht an

259 Das MietenWoG Bln ist wegen der fehlenden Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin und des Widerspruchs zu Bundesrecht verfassungswidrig. Darauf, dass es in verschiedener Weise auch materiell gegen Grundrechte verstößt, kommt es nicht an.

Zu den materiellen Grundrechtsverstößen etwa *Papier*, Rechtsgutachten II (**Materialband I, Nr. 6**); *Grzeszick*, ZRP 2020, 37; zur mangelnden Normenbestimmtheit des Bußgeldtatbestandes *Heger*, ZIS 2020, 84.

260 Die Mietpreisforderung der Vermieterinnen und Vermieter nach Bundesrecht (§ 535 Abs. 2 BGB) ist eine als Eigentum (Art. 14 Abs. 1 GG) geschützte Rechtsposition. Das MietenWoG Bln entzieht Vermieterinnen und Vermietern individuelle vermögenswerte Rechte und konkret bestehende vermögenswerte Gestaltungsrechte, die bereits bei Inkrafttreten des MietenWoG Bln bestanden.

> Das gilt auch dann, wenn man davon ausgeht, dass die Forderung im Mietzeitraum periodisch immer wieder neu entsteht. Gesetzlich programmiertes werdendes Eigentum steht unter dem Schutz von Art. 14 Abs. 1 GG, sofern der Berechtigte über eine rechtliche abgesicherte und bei planmäßigem Verlauf wirtschaftlich gehaltvolle Position verfügt, BVerfGE 114, 1, 41 (Rn. 153 - juris); zum Anspruch der Vermieterin oder des Vermieters *Wieland*, in: Dreier, GG, 3. Aufl. 2013, Art. 14 Rn. 58. Siehe zur umgekehrten Perspektive, dem eigentumsrechtlich geschützten Besitz der Mieterin oder des Mieters BVerfGE 89, 1, 7 (Rn. 25 - juris).

261 Die bestandsentziehenden Eingriffe des MietenWoG Bln verstoßen schon deshalb gegen Art. 14 Abs. 1 GG, weil eine Kompensation der Vermieterinnen und Vermieter nicht vorgesehen ist.

> Auch wenn eine Enteignung i.S.d. Art. 14 Abs. 3 GG nach der jüngsten Rechtsprechung des Ersten Senats nicht vorliegt, wenn es an einer staatlichen Güterbeschaffung fehlt, kommt dem Entzug von Eigentumspositionen immer besonderes Gewicht zu, so dass gesteigerte Anforderungen an die Verhältnismäßigkeit des Eingriffs zu stellen sind, BVerfGE 143, 246, 339 (Rn. 261 - juris). Eine völlige, übergangs- und ersatzlose Beseitigung einer bestehenden Rechtsposition kommt nur unter besonderen Voraussetzungen in Betracht, BVerfGE 83, 201, 212 f. (Rn. 50 - juris); BVerfGE 143, 246, 342 (Rn. 269 - juris).

262 Davon abgesehen muss der Gesetzgeber bei der Ausgestaltung zwingender mietrechtlicher Vorschriften die Belange beider Seiten *gleichermaßen* berücksichtigen. Die Bevorzugung oder Benachteiligung nur einer Seite ist mit der verfassungsrechtlichen Vorgabe eines sozialgebundenen Privateigentums nicht vereinbar. Das Wohl der Allgemeinheit ist nicht nur Orientierungspunkt, sondern auch Grenze für die Beschränkung des Eigentums. Zugleich muss das zulässige Ausmaß einer Sozialbindung auch vom Eigentum selbst her bestimmt werden.

> BVerfGE 37, 132, 141 (Rn. 23 - juris); BVerfGE 71, 230, 247 (Rn. 64 - juris); zuletzt BVerfG-K, NJW 2019, 3054, 3057, (Rn. 55, 69 - juris).

263 Das MietenWoG Bln zerstört das in sich tarierte Konzept des Bundesgesetzgebers ohne jegliche Rücksicht auf die Bedürftigkeit von Mieterinnen und Mietern und führt ohne tragfähigen Grund zu einer unverhältnismäßi-

gen Belastung der Vermieterinnen und Vermieter. Einen Normzwecküberhang zum Bundesrecht hat das MietenWoG Bln nur im Hinblick auf ein einziges seiner erklärten Regelungsziele, nämlich das einer finanziellen Umverteilung in Höhe von 2,5 Milliarden € von der Vermieter- auf die Mieterseite im Sinne eines direkten Gebens und Nehmens von Geld. Eine solche quasi sonderabgabenrechtliche, privatnützige Legitimation hat vor dem Grundgesetz keinen Bestand.

264 Der Gesetzgeber des MietenWoG Bln hat keinerlei Vorkehrungen getroffen, um zu gewährleisten, dass die mit dem staatlichen Preisregime einhergehende Umverteilung bei mutmaßlich sozial schwachen oder überlasteten Haushalten ankommt. Da die Mieten für besser ausgestattete und gelegene Wohnungen in historischen Stuckaltbauten der Gründerzeit oder Neubauten aus den Jahren nach 1990 besonders stark reduziert werden, während die Mieten bei standardisierten Bauten der 1920er Jahre und der Nachkriegszeit weitgehend unangetastet bleiben, wird gerade der gegenteilige Effekt eintreten. Insbesondere die sachwidrige Nivellierung der ausstattungs- und lagendifferenzierten Rahmenwerte der ortsüblichen Miete führt dazu, dass letztlich vor allem die privilegierten Kreise mit Wohnungen in gehobenen Gründerzeitvierteln und Neubauten begünstigt werden und von einer besonders hohen finanziellen Umverteilung profitieren. Das widerspricht dem Gebot einer gleichheitsgerechten finanziellen Begünstigung, die jedenfalls dann geboten ist, wenn mit ihr Belastungen anderer Rechtssubjekte unmittelbar einhergehen.

> BVerfGE 135, 155, 206 (Rn. 121 - juris m.w.N.). Auf diesen regressiven Effekt hat vor allem der die gemeinnützige und öffentliche Wohnungswirtschaft repräsentierende Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) sachverständig auch im Gesetzgebungsverfahren hingewiesen: Stellungnahme zum Referentenentwurf (Stand 30. August 2019) für ein „Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin", 13. September 2019, S. 16 (**Anlage ASt 10**).

265 Das allgemeine Miethöhenrecht, gleich ob privat- oder öffentlich-rechtlich, ist schlechthin kein geeigneter Anknüpfungstatbestand für eine reale Gleichheit fördernde Intervention. Es ist weder dem Grunde noch dem Ausmaß nach geeignet, sich an der Bedürftigkeit des Begünstigten oder der Belastbarkeit des Betroffenen zu orientieren.

> So auch die Einschätzung des Bundesgesetzgebers, BT-Drs. 3/1234, S. 48: „Aber nicht alle Vermieter sind wohlhabend und nicht alle Mieter einkommensschwach! Rund 15 v.H. aller bis zum zweiten Weltkrieg errichteten Wohngebäude stehen im Eigentum von Rentnern und Pensionären und rd. 7 v.H. im Eigentum berufsloser Personen, also von Bevölkerungsschichten, die zur Erhaltung ihrer Existenzgrundlage im Wesentlichen auf den Mietertrag angewiesen sind. Ihnen werden durch die künst-

lich niedrig gehaltenen Mieten fortwährend Einkünfte entzogen, mit denen sie ihren Lebensabend sichern oder ihre Versorgung verbessern wollten." Zur Belastbarkeit bzw. Leistungsfähigkeit als Kriterium für finanzielle Belastungen BVerfGE 61, 319, 343 f. (Rn. 75 - juris).

266 Der Landesgesetzgeber darf das eigentumsrechtliche Synallagma des BGB nicht – auch nicht auf Zeit – aufbrechen, weil der Bundesgesetzgeber sonst materiell seiner grundrechtlichen Gestaltungsaufgabe, einen angemessenen Ausgleich zwischen den Interessen der Mietvertragsparteien vorzunehmen, nicht gerecht werden kann. Was der Bundesgesetzgeber als Grund und Grenze seiner Eigentumseingriffe definiert, darf der Landesgesetzgeber nicht niederreißen.

Vgl. BVerfGE 37, 132, 142 (Rn. 25 - juris); BVerfGE 53, 352, 357 f. (Rn. 13 - juris); BVerfGE 87, 114, 138 f. (Rn. 93 - juris); BVerfGE 91, 294, 310 (Rn. 65 - juris); BVerfGE 100, 226, 240 f. (Rn. 76 f. - juris); BVerfGE 143, 246, 341 f. (Rn. 268 - juris).

267 Soweit Vermieterinnen und Vermieter nicht bereits als Eigentümerinnen und Eigentümer des Wohnraums durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützt sind, verletzt das MietenWoG Bln auch die durch Art. 12 Abs. 1 GG geschützte Berufsfreiheit gewerblicher Vermieterinnen und Vermieter und die durch Art. 2 Abs. 1 GG geschützte Vertragsfreiheit von privaten und gewerblichen Mietvertragsparteien.

268 Auch vor dem Gleichheitssatz (Art. 3 Abs. 1 GG) hätte das MietenWoG Bln keinen Bestand, insbesondere weil

- frei finanzierte Eigentümerinnen und Eigentümer systematisch schlechter gestellt werden als öffentlich geförderte, denen das Recht die volle Kostendeckung sichert;
- es Wohnraum ohne Rücksicht auf Art, Ausstattung und Lage über einen Kamm schert. Die vom Landesgesetzgeber angeführten Gründe der Vollzugspraktikabilität, Rechtssicherheit und Rechtseinfachheit sind ersichtlich nicht erfüllt; die Berliner Mietspiegel haben das Typisierungsziel mit den Spannenwerten und der Orientierungshilfe vollumfänglich erreicht; und
- das Gesetz nicht zwischen privaten Vermieterinnen und Vermietern, die mit den Mieteinnahmen ihren Lebensunterhalt bestreiten, und gewerblichen Vermieterinnen und Vermietern unterscheidet. Das Eigentum genießt einen besonders ausgeprägten verfassungsrechtlichen Schutz, soweit es die Freiheit des Einzelnen im vermögensrechtlichen Bereich sichert.

BVerfGE 143, 246, 341 f. (Rn. 268 - juris) m.w.N.

F. Anregung der Prüfung des Erlasses einer einstweiligen Anordnung

269 Nach Auffassung der Antragstellerinnen und Antragsteller liegen die Voraussetzungen einer einstweiligen Anordnung gemäß § 32 Abs. 1 BVerfGG vor. Die Entscheidung der 3. Kammer des Ersten Senats vom 10. März 2020 (1 BvQ 15/20) steht dem nicht entgegen, weil die Beschwerdeführerin in dem dortigen Verfahren die maßgeblichen Abwägungsgesichtspunkte offenbar nicht umfassend dargelegt hat. Es drohen schwere Nachteile, weil das MietenWoG Bln für die Mietvertragsparteien von rund 1,5 Millionen Wohungen dem Bundesrecht widersprechenden Normbefehle enthält. Eine einstweilige Aussetzung des mit dem MietenWoG Bln einhergehenden Systemwechsels ist aus wichtigem Grund zum gemeinem Wohl dringend geboten. Die einstweilige Anordnung kann gemäß § 32 Abs. 1 BVerfGG von Amts wegen ergehen.

I. Maßstab einer einstweiligen Anordnung nach § 32 BVerfGG

270 Von seiner Befugnis, durch einstweilige Anordnung den Vollzug eines Gesetzes auszusetzen, darf das Bundesverfassungsgericht nur mit größter Zurückhaltung Gebrauch machen. Die Gründe für den Erlass einer einstweiligen Anordnung müssen so schwer wiegen, dass sie diesen unabdingbar machen; sie müssen ein besonderes Gewicht haben.

> St. Rspr. vgl. nur BVerfGE 140, 99, 106 f. (Rn. 12 - juris); BVerfG, Beschluss (e.A.) vom 15. April 2019 - 2 BvQ 22/19 (Rn. 24 - juris); BVerfGE 131, 47, 61 (Rn. 50 - juris).

271 Ist das Hauptsacheverfahren nicht von vornherein offensichtlich erfolglos, bleiben seine Erfolgsaussichten bei Erlass einer einstweiligen Anordnung grundsätzlich außer Betracht. Im Rahmen einer Folgenabwägung sind alleine die Nachteile abzuwägen, die einerseits einträten, wenn eine einstweilige Anordnung nicht erginge, der Antrag aber in der Hauptsache Erfolg hätte, und andererseits die Nachteile, die entstünden, wenn die begehrte einstweilige Anordnung erlassen würde, dem Antrag in der Hauptsache aber der Erfolg zu versagen wäre.

> St. Rspr. vgl. BVerfGE 140, 99, 106 f. (Rn. 12 - juris).

272 Spricht – wie hier – alles für die Begründetheit des Begehrens in der Hauptsache, kann dies, zumindest in den Fällen, in denen eine partielle Vorwegnahme in der Hauptsache liegt, berücksichtigt werden.

> BVerfGE 131, 47, 58 (Rn. 38 - juris).

II. Gegenüberstellung der Nachteile

1. Geringe Nachteile bei Erlass einer einstweiligen Anordnung, wenn der Antrag in der Hauptsache ohne Erfolg bliebe: Gewünschte Preisfestschreibung tritt lediglich verzögert, aber in ihrem Umfang unvermindert ein

273 Die Nachteile des Erlasses einer einstweiligen Anordnung (bei Erfolglosigkeit des Antrags in der Hauptsache) sind gering. Sie würden sich darauf beschränken, dass der Wille des Landesgesetzgebers, die in Berlin zu zahlenden Mieten zum Stichtag (18. Juni 2019) einzufrieren, sich erst nach der Entscheidung in der Hauptsache verwirklichen würde. Davon abgesehen würden die Marktwirkungen des MietenWoG Bln *in ihrem Umfang ungemindert* eintreten. Der im Gesetz in Bezug genommenen Preisstand ist mit dem Stichtag (§ 3 MietenWoG Bln) und den Tabellenmieten (§ 6 MietenWoG) fixiert.

274 Der Berliner Landesgesetzgeber hat selbst bereits vorgesehen, dass ein Teil des MietenWoG Bln nur mit zeitlicher Verzögerung in Kraft treten soll. Ein (weiterer) zeitlicher Aufschub infolge des Erlasses einer einstweiligen Anordnung ist hinnehmbar, weil das soziale Mietrecht des BGB, insbesondere die Mietpreisbremse, einen ausreichenden Schutz der Mieter gewährleistet.

> Zum Schutz durch schon vorher bestehende - wenn auch weniger strikte - Regelungen während der Geltungsdauer einer einstweiligen Anordnung BVerfGE 104, 23, 35 f. (Rn. 51 - juris).

275 Bei der Folgenabwägung ist zudem zu berücksichtigen, dass der vom MietenWoG Bln neben der – vorrangigen – zivilrechtlichen Durchsetzung vorgesehene behördliche Vollzug aktuell ohnehin nicht gewährleistet ist. Die notwendigen Verwaltungsressourcen sind nach Presseberichten nicht vorhanden.

> Vgl. Mietendeckel: Bezirksamt bislang nicht arbeitsfähig, Berliner Morgenpost vom 25. März 2020 (**Anlage ASt 17**); Berlins Behörden brauchen rasch mehr Personal, Tagesspiegel vom 13. November 2019 (**Anlage ASt 18**); ferner Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU), Stellungnahme zum Referentenentwurf (Stand 30. August 2019) für ein „Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin", 13. September 2019, S. 18 f. (**Anlage ASt 10**). Die fehlenden Verwaltungsressourcen dürften auch der Grund dafür gewesen sein, dass die im Gesetzesentwurf noch vorgesehene behördliche Mietabsenkung und die dreimonatige Entscheidungsfrist für Härtefallanträge gestrichen wurden, vgl. Abgeordnetenhaus von Berlin Drs. 18/2347, S. 9, 11.

276 Auch die Umsetzung des Ordnungswidrigkeitentatbestandes (§ 11 MietenWoG Bln) wäre bei Erlass einer einstweiligen Anordnung nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Verhängung von Bußgeldern kommt vielfach schon deshalb nicht in Betracht, weil bei Mietvertragsparteien, die von der Verfassungswidrigkeit des Gesetzes überzeugt sind, ein unvermeidbarer Verbotsirrtum gegeben ist.

Vgl. *Heger*, ZIS 2020, 84.

277 Schließlich würde die Mehrheit des Abgeordnetenhauses von Berlin allenfalls geringfügig in ihrem politischen Gestaltungswillen beeinträchtigt. Sie betonte selbst mehrfach, dass man sich eine rasche verfassungsgerichtliche Klärung erhoffe, insbesondere vor Ablauf der Frist von neun Monaten vor dem Inkrafttreten der Absenkung von Bestandsmieten gemäß § 5 MietenWoG Bln.

Vgl. etwa Lompscher erwartet schnelle juristische Klärung zu Mietendeckel, rrb24 vom 23. November 2019 (**Anlage ASt 19**); Senat beschließt Mietendeckel, Tagesspiegel vom 26. November 2019 (**Anlage ASt 20**).

2. Erhebliche Nachteile, wenn eine einstweilige Anordnung nicht erginge, der Antrag aber in der Hauptsache Erfolg hätte: Gravierende und nachhaltige Auswirkungen bei auch nur zeitweisem Systemwechsel im Miethöhenrecht

278 Es würden sich rechtsstaatlich untragbare Nachteile ergeben, wenn keine einstweilige Anordnung erginge, der Antrag in der Hauptsache später aber Erfolg hätte. Das folgt zum einen daraus, dass das MietenWoG Bln allein mit seinem Inkrafttreten für Millionen von Bürgerinnnen und Bürger erhebliche Rechtsunsicherheit schafft und diese dazu zwingt, sich zwischen zwei widersprechenden Rechtsordnungen zu entscheiden. Zum anderen ergibt sich auch für den Bundesgesetzgeber eine erhebliche Ungewissheit hinsichtlich seiner Gestaltungsoptionen im sozialen Mietrecht.

279 Das Gesetz verändert bereits mit seinem Inkrafttreten die Rechtsverhältnisse und den Rechtsverkehr. Für rund 1,5 Millionen Mietvertragsparteien in Berlin gibt es nun zwei Rechtsordnungen mit widersprechenden Geltungsbefehlen. Ihr Mietverhältnis ist nun durch den Streitpunkt belastet, ob sie sich an das Bundesrecht oder an das abweichende Landesrecht halten. Die Bürgerinnen und Bürger werden vom Landesgesetzgeber mit Bußgeld bedroht, wenn sie sich an das Bundesrecht halten (§ 11 MietenWoG Bln). Es drohen hunderttausende Verfahren; die verhängten Bußen wären im Fall der Verfassungswidrigkeit des MietenWoG Bln rechtswidrig.

Zu weiteren verfassungsrechtlichen Bedenken: *Heger* ZIS 2020, 84.

280 Werden die Regelungen des MietenWoG Bln nicht einstweilig außer Vollzug gesetzt, werden Mietvertragsparteien zudem in tausende, möglicherweise hunderttausende zivilrechtliche Streitigkeiten gezwungen. Beispielsweise muss nach dem BGB die Klage auf Durchsetzung einer Mieterhöhung strikt fristgebunden erhoben werden (§ 558b Abs. 2 BGB). Der Ausgang der Verfahren wird davon abhängen, ob die jeweilige Abteilung des Amtsgerichts oder Kammer des Landgerichts das MietenWoG Bln für verfassungswidrig und unwirksam hält, wie schon jetzt eine Abteilung des Amtsgerichts Charlottenburg und eine der Mietrechtskammern des Landgerichts Berlin. Die Zivilgerichte, die von der Verfassungswidrigkeit des Gesetzes überzeugt sind, werden diese Frage – wie seitens des Landgerichts Berlin bereits erfolgt – dem Bundesverfassungsgericht vorlegen müssen. Stellt sich heraus, dass das MietenWoG Bln nichtig ist, bleiben die Mieterinnen und Mieter auf den Kosten des zivilen Rechtsschutzverfahrens sitzen. Die Hürden für einen Amtshaftungsanspruch gegen das Land Berlin dürften wegen der weitgehend selbstvollziehenden Natur des Gesetzes hoch sein.

Zur mit dem MietenWoG Bln verbundenen Rechtsunsicherheit Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU), Stellungnahme zum Referentenentwurf (Stand 30. August 2019) für ein „Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin", 13. September 2019, S. 12 f. (**Anlage ASt 10**). Vgl. LG Berlin, Vorlagebeschluss vom 12. März 2020 - 67 S 274/19.

281 Die Berliner Zivil- und Bußgeldgerichte sind für eine erhebliche Mehrbelastung durch den Anstieg von Verfahren nicht ausgestattet. Schon bislang waren die Verfahrenslaufzeiten weit überdurchschnittlich; sie werden sich aufgrund der Verhandlungsausfälle in Folge der COVID-19-Pandemie voraussichtlich noch weiter erhöhen.

Vgl. Keine Richter und Softwareprobleme - Beim Berliner Landgericht verzögern sich Verfahren massiv, Tagesspiegel vom 18. November 2019 (**Anlage ASt 22**); ferner Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU), Stellungnahme zum Referentenentwurf (Stand 30. August 2019) für ein „Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin", 13. September 2019, S. 18 f. (**Anlage ASt 10**). Zu den Folgen für den Individualrechtsschutz als Abwägungskriterium BVerfGE 140, 99, 108 (Rn. 16 - juris). Das MietenWoG Bln ist auf eine unmittelbare Einflussnahme auf den Markt angelegt. Es ist nicht auf Umsetzungsakte der Verwaltung angewiesen und vollzieht sich selbst. Eine Übergangsregelung ist weder rechtlich noch tatsächlich vorgesehen.

282 Das MietenWoG Bln wird gravierende und nachhaltige Auswirkungen haben, weil es ein fundamental neues, der Regelungskonzeption des Bundesgesetzgebers widersprechendes System der Mietenbegrenzung schaffen soll. Es zielt nicht etwa auf Korrekturen innerhalb des bestehenden Regelungskonzepts, sondern auf einen grundlegenden Systemwechsel. Das Gesetz bewegt sich *verfassungsrechtlich* in den Worten des Landesgetzgebers auf „*juristischem Neuland*", das sich nach Einschätzung der Antragstellerinnen und Antragsteller als verfassungsrechtliches *Niemandsland* erweist. In einem solchen Fall kann sich ein schwerer Nachteil für das gemeine Wohl, insbesondere das Rechtsvertrauen der Bevölkerung, selbst dann ergeben, wenn das Gesetz nach einigen Monaten infolge seiner Verfassungswidrigkeit wieder außer Kraft träte und (wiederum) einem anderen Konzept weichen müsste.

Zum „juristischen Neuland" Senatorin *Lompscher*, Plenarprotokoll 18/53, S. 6349; Abgeordnete *Spranger* (SPD), Plenarprotokoll 18/52, S. 6262; Abgeordnete *Schmidtberger* (Grüne), Plenarprotokoll 18/52, S. 6269. Vgl. BVerfGE 86, 390, 396 (Rn. 13 - juris). Zur Bedeutung einer Statusänderung: BVerfGE 82, 310, 314 (Rn. 13 – juris).

283 Wird das MietenWoG Bln später für ungültig erklärt, ist die Rückabwicklung der mit ihm verbundenen Folgen nicht in allen Fällen gesichert. Halten sich die Vermieterinnen und Vermieter an § 3 und §§ 4, 6 MietenWoG Bln, ist es ihnen verwehrt, in bestehenden Mietverträgen eine nach Bundesrecht zulässige Mieterhöhung durchzusetzen. Bei Neuvermietungen werden sie entweder eine Miete vereinbaren, die der zum Stichtag eingefrorenen Miete oder der zulässigen Höchstmiete entspricht, und zwar auch dann, wenn sie nach Bundesrecht eine höhere Miete vereinnahmen könnten und dies auch tun würden. Würden die Normen des MietenWoG Bln sodann in der Hauptsache für nichtig erkannt, so würde dies an der Rechtsverbindlichkeit der getroffenen Vereinbarungen über eine niedrigere Miete nichts ändern. Das würde sich nicht nur unmittelbar für die betroffenen Mietvertragsparteien auswirken. Die (künstlich) niedrigen Mieten würden künftig in die Ermittlung der ortsüblichen Miete einfließen. Sie hätten dann dauerhaften Einfluss auf die Bemessung der zulässigen Miete in nahezu allen Bestands- und Neuverträgen. Auch aufgrund des MietenWoG Bln ergangene rechtskräftige Entscheidungen der Zivil- und Verwaltungsgerichte würden grundsätzlich bestehen bleiben, lediglich eine eventuell noch ausstehende Vollstreckung wäre unzulässig (§ 79 Abs. 2 BVerfGG).

284 Werden mit fortschreitendem Vollzug eines Gesetzes die mit seiner Rückabwicklung verbundenen Nachteile – wie vorliegend – immer schwerwiegender, spricht dies für den Erlass einer einstweiligen Anordnung.

> BVerfGE 99, 57, 68 (Rn. 38 - juris). Ein wesentliches Abwägungskriterium ist, ob die Folgen des Erlasses der einstweiligen Anordnung rückgängig zu machen sind (insbesondere für viele Personen) BVerfGE 122, 63, 88 f. (Rn. 147 - juris); BVerfGE 104, 51, 56 ff. (Rn. 20 ff. - juris), bzw. umgekehrt, das Gesetz ohne den Erlass seinen Zweck auf jeden Fall erfüllt, auch wenn es verfassungswidrig wäre, weil es die Grundlage nur für eine einmalige, nicht wiederholbare Maßnahme darstellt, BVerfGE 7, 367, 373 f. (Rn. 24 - juris).

285 Weitere dauerhafte Auswirkungen auch bei nur zeitlich begrenzter Geltung des MietenWoG Bln würden sich daraus ergeben, dass bestehende Finanzierungen von Wohneigentum ins Wanken geraten. Die erzielbare Miete bestimmt den Beleihungswert von Immobilien.

> Vgl. *Knauthe*, Der Mietendeckel, 2019, S. 12 (**Materialband I, Nr. 8**); Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU), Stellungnahme zum Referentenentwurf (Stand 30. August 2019) für ein „Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin", 13. September 2019, S. 15 (**Anlage ASt 10**).

286 In vielen Fällen ist die Eingriffswirkung insbesondere für private Vermieterinnen und Vermieter hochwertiger, aufwendig modernisierter Wohnungen erheblich. Ihre Liquidität und die dauerhafte Tragfähigkeit ihres Eigentums sind gefährdet. Schon jetzt haben viele private Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer ihr vermietetes Wohneigentum aufgrund des MietenWoG Bln zum Verkauf gestellt. Bei einer vorläufigen Geltung des MietenWoG Bln würden Investitionen in die Modernisierung massiv behindert; schon eine Investitionslücke von ein bis zwei Jahren hätte gravierende dauerhafte Gemeinwohlnachteile. Den betroffenen Wohnungsgenossenschaften werden die Mittel für den Neubau entzogen.

> Vgl. ImmoScout24, Mietendeckel verfehlt Wirkung, Medieninformation vom 27. März 2020 (**Anlage ASt 9**); Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU), Stellungnahme zum Referentenentwurf (Stand 30. August 2019) für ein „Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin", 13. September 2019, S. 16 (**Anlage ASt 10**); In zentralen Citylagen sinken die Mieten am stärksten, Tagesspiegel vom 30. Januar 2020 (**Anlage ASt 23**). Wenn bei den Betroffenen eine Bestandsgefährdung für ein Schutzgut eintreten könnte, spricht das für eine einstweilige Anordnung, BVerfGE 104, 23, 33 (Rn. 42 - juris).

287 Auch für Mieterinnen und Mieter werden sich Nachteile aus einer auch nur zeitweisen Geltung des MietenWoG Bln ergeben. Ein Teil der Vermieterinnen und Vermieter wird sich darum bemühen, durch vertragliche Über-

gangsregelungen zu erreichen, dass die Miete einerseits bei Nichtigkeit des MietenWoG Bln dem nach BGB zulässigen Betrag entspricht, andererseits aber die Sanktionen des § 11 MietenWoG Bln vermieden werden. Dies kann im Ergebnis dazu führen, dass die betreffenden Mieterinnen und Mieter Rücklagen für spätere Nachforderungen bilden müssen.

> Darauf verwies die zuständige Senatorin ausdrücklich, vgl. Senat beschließt Mietendeckel, Tagesspiegel vom 26. November 2019 (**Anlage ASt 20**); „Einen Zuwachs an Luxuswohnungen brauchen wir nicht", Tagesspiegel vom 22. Januar 2020 (**Anlage ASt 21**).

288 Das hat nicht nur zur Folge, dass die vom Gesetzgeber gewollte Entlastung in diesen Fällen zunächst nicht eintreten wird. Können oder wollen Mieterinnen und Mieter keine Rücklagen bilden, geraten sie unter Umständen später mit Zahlungen in Verzug und legen dadurch den Grundstein für Störungen ihres Mietverhältnisses, die u.U. dessen Kündigung zur Folge haben werden. Der Landesgesetzgeber hat insofern keine Vorsorge getroffen.

> Das ist bedeutsam, weil bei der Folgenabwägung zu beachten sein kann, ob die zur Anwendung der angegriffenen Norm befugten Stellen bis zur Entscheidung in der Hauptsache Vorkehrungen treffen, die zu einer Abmilderung oder Beseitigung der von den Antragstellerinnen und Antragstellern geltend gemachten Nachteile führen - BVerfGE 112, 284, 291 (Rn. 42 - juris).

289 Bei einer vorläufigen Invollzugsetzung des Gesetzes muss das Land Berlin (Senatsverwaltungen, Bezirke und die Investitionsbank) Verwaltungsstrukturen für die Überwachung und den Vollzug aufbauen. Erweist sich das MietenWoG Bln als verfassungswidrig, wären der ohne einstweilige Anordnung notwendige Verwaltungsaufwuchs und der damit verbundene Einsatz von Steuermitteln, die gerade in Zeiten der COVID-19-Pandemie anderweitig dringend gebraucht werden, unnütz gewesen.

290 Schließlich wären, wenn die einstweilige Anordnung nicht erginge, der Antrag in der Hauptsache aber begründet wäre, das Bundesstaatsprinzip und der Gestaltungsspielraum des Bundesgesetzgebers in ganz erheblichem Maße beeinträchtigt. Das bundesrechtliche Mietrecht basiert in ständiger Gesetzgebungspraxis auf dem Konzept, die Belange der Mietparteien auszutarieren und so die Befugnisse von Eigentümerinnen und Eigentümern einerseits und den Sozialschutz anderseits *zugleich* zur Geltung zu bringen (vgl. Art. 14 Abs. 2 GG). Dieser Aufgabe kann der Bundesgesetzgeber nicht mehr nachkommen, solange Ungewißheit über die landesrechtlichen Zusatzbelastungen besteht.

> Vgl. BVerfGE 81, 53, 55 (Rn. 10 - juris).

3. Weit überwiegendes Gewicht der Gesichtspunkte, die für ein Außerkraftsetzen sprechen

291 Aus den vorgenannten Gründen regen die Antragsstellerinnen und Antragsteller an, die Voraussetzungen von § 32 BVerfGG von Amts wegen zu prüfen. Jedenfalls ab dem Zeitpunkt, ab dem in die Bestandsverträge gemäß § 5 MietenWoG Bln eingegriffen wird, wird aus ihrer Sicht das Überwiegen des Aussetzungsinteresses gegenüber dem Vollzugsinteresse erdrückend.

292 Es ist schon für eine Übergangszeit bis zur Hauptsacheentscheidung des *Senats* nicht hinnehmbar, dass die Bürgerinnen und Bürger gezwungen werden, sich zwischen zwei widersprechenden Rechtsordnungen zu entscheiden und so Zwietracht in ihr Mietverhältnis gesäht wird. Das gilt umso mehr in Zeiten, in denen die Corona-Krise Solidarität auch innerhalb des Vertragsverhältnisses verlangt. In einer solchen Situation dürfen politische Auseinandersetzungen nicht durch Erlass widersprüchlichen Rechts auf dem Rücken der Mietvertragsparteien ausgetragen werden.

Prof. Dr. Dr., Prof. Dr.

Anhang 1

Widersprüche zwischen Bundesrecht und MietenWoG Bln anhand typischer Fallkonstellationen

Die Unterschiede, die sich aus den auseinanderstrebenden und widersprechenden Regelungen des Bundesrechts und des MietenWoG Bln ergeben, sind erheblich. Das lässt sich anhand einiger typischer Anwendungsfälle veranschaulichen.

Fall 1: Sehr gute Wohnung in hochwertiger Wohnlage und „hohe" Ist-Miete

Eine Wohnung, Baujahr 1904, 250 m², wurde 2016 für 15 €/m² vermietet. Sie war 2015 ohne Bankfinanzierung grundlegend saniert und modernisiert worden, umfasst die ganze 3. Etage eines Altbaus mit aufwendig saniertem Stuck innen und außen, Wände glatt gespachtelt und ein zusätzliches WC, jeweils mit Naturstein gefliest. Fußbodenheizung, Alarmanlage, Echtholzparkett und Aufzug (allerdings drei Stufen über der Eingangsebene). Der Berliner Mietspiegel weist eine ortsübliche Miete von 10,48 €/m² aus. Nach dem MietenWoG Bln darf die Eigentümerin bei Neuvermietung noch 6,45 €/m² verlangen, im Bestandsmietvertrag muss sie die Miete nach § 5 MietenWoG Bln auf 7,74 €/m² absenken. Ein Härtefall (§ 8 MietenWoG Bln) scheidet aus, wenn die Eigentümerin diese Investition aus Ersparnissen eigenfinanziert hat.

Fall 2: Minderwertige Wohnung in schlechtem Zustand

Die Wohnung liegt in einem Kriegsbau 1916, gute Wohnlage laut Mietspiegel, aber Hauptverkehrsstraße, alle Fenster dorthin, im Hinterhof Handwerksbetriebe und eine Fleischerei. Souterrain, Raumhöhe 2,30 m; Bad aus den 70ern mit freistehender Wanne, Nachtspeicherheizungen, PVC-Böden aus den 70ern, Bad ohne Fenster. Im Treppenhaus bröckelt der Putz, an der Fassade auch. Der Energiebedarf ist hoch (280 kWh/m²). Nach dem Mietspiegel 2013 lag die ortsübliche Miete bei 4 €/m²; nach dem Mietspiegel 2019 bei 4,79 €/m². Soweit die Wohnung derzeit unter Ausnutzung der Marktlage an sozial schwache Mieter für 6,45 €/m² vermietet ist und der Mieter sich nicht auf Mietpreisbremse beruft, bewirkt das MietenWoG Bln keine Einschränkung. § 3 MietenWoG Bln (Mietenstopp) geht ins Leere, da die gegenwärtige Miethöhe weit oberhalb der ortsüblichen Miete liegt. Bei Neuvermietung liegt die Obergrenze der Tabellenmiete bei 6,45 €/m², d.h. keine Absenkung.

Fall 3: Ausschluss gesetzlicher Erhöhungsmöglichkeit in Richtung der ortsüblichen Miete bei Bestandsverträgen

Für eine 42 m² Stuckaltbauwohnung in einer ruhigen Kurfürstendamm-Seitenstraße in Berlin-Charlottenburg, 2005 für zunächst 4 €/m² vermietet, 2014 auf 5 €/m² erhöht, beträgt die derzeit am Markt erzielbare Miete zwischen 12 und 14 €/m²; im Berliner Mietspiegel 2019 wurde die Wohnung durch die Extremwertbereinigung nicht berücksichtigt.

Nach § 558 Abs. 1 BGB hat die Vermieterin einen Anspruch auf Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, der nach § 558 Abs. 3 BGB i.V.m. Berliner Kappungsgrenzenverordnung auf 15 % der Ausgangsmiete innerhalb von drei Jahren begrenzt ist. Der Berliner Mietspiegel 2019 weist für die Größe, Baualtersklasse und (gute) Wohnlage ortsübliche Mieten zwischen 5,99 und 10,97 €/m² bei einem Mittelwert von 8,04 €/m² aus (Feld F.1). Bei den Wohnwertmerkmalen Ausstattung Küche, Wohnung, Gebäude und Wohnumfeld überwiegen die wohnwertsteigernden Merkmale; das Bad entspricht normalen Standards. Anhand der Orientierungshilfe sind vier der fünf Merkmale positiv, so dass 80 % der Differenz zwischen Mittelwert und oberem Spannenwert berechtigt sind. Daraus ergibt sich die ortsübliche Vergleichsmiete von10,39 €/m². Maßgebend ist die Kappungsgrenze von 15 % auf die Ausgangsmiete, d.h. 75 Cent. Nach Bundesrecht kann V die Miete somit auf 5,75 €/m² erhöhen.

Diese Erhöhung ist gemäß § 134 BGB i.V.m. § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln nach den Vorstellungen des Landesgesetzgebers unzulässig. Das Erhöhungsverlangen allein erfüllt schon den Tatbestand der Ordnungswidrigkeit gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 4 MietenWoG Bln (bis 500.000 €). Zahlt M von sich aus die erhöhte Miete und nimmt V sie entgegen, greift § 11 Abs. 1 Nr. 4 MietenWoG Bln ebenfalls. § 3 MietenWoG Bln schreibt bis 2022 eine Miete von 5 €/m² fest, die erst ab 2022 um die Teuerung, maximal aber 1,3 % p.a. (d.h. 6,5 Cent p.a.) erhöht werden darf.

Fall 4: Neuvertrag über eingefrorenen Mietzins und unterhalb Obergrenze nach § 556d ff. BGB

Wie Fall 3, allerdings ist die Mieterin zum 31. Dezember 2019 ausgezogen. Bei der Neuvermietung darf die Vermieterin nach § 556d BGB i.V.m. § 1 MietBegrV Bln die ortsübliche Vergleichsmiete um 10 % übersteigen, also eine Miete von 11,24 €/m² verlangen. Nach § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln darf sie hingegen lediglich eine Miete von 5 €/m² verlangen. Die eingefrorene Miete gilt nicht nur für den Vertrag, der am Stichtag bestand, sondern auch für Folgeverträge.

Fall 5: Ausschluss gesetzlicher Erhöhungsmöglichkeit bei Staffelmiet- und Indexmietverträgen

Die Mietvertragsparteien schlossen im Jahr 2015 einen Mietvertrag, der eine Staffelmiete (oder Indexmiete) gemäß § 557a/b BGB vorsieht, nach der alle drei Jahre die Miete um 5 % bzw. jährlich um die Inflationsrate steigt.

Die Anhebung ist gemäß § 134 BGB i. V. m. § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln rechtswidrig und nichtig. Die vertragliche Einigung wird durch das MietenWoG Bln gebrochen. Ein Anhebungsverlangen ist eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 4 MietenWoG Bln.

Fall 6: Ausschluss gesetzlicher Mieterhöhungsrechte bei Modernisierung

Der Mietvertrag über die standardisiert gebaute Nachkriegswohnung mit einer Fläche von 100 m² in einem Haus Baujahr 1957 besteht seit 2010; Miete 5 €/m². Die Vermieterin modernisiert die Wohnung unter Beachtung der Formerfordernisse der §§ 559 ff. BGB, indem sie die Ölzentralheizung durch eine Wärmepumpe ersetzt, die Fassade dämmt, die Einfachfenster durch Doppelfenster und den PVC-Boden in Bad und Küche durch Fliesen ersetzt, und eine Dusche einbauen lässt. Hierfür wendet sie 60.000 € auf. Nach § 559 BGB ergibt sich rechnerisch eine Erhöhung der Miete um 400 €, die aber bundesrechtlich auf 200 € (2 €/m²) gekappt ist. Nach § 7 MietenWoG Bln ist eine solche Erhöhung unzulässig.

Fall 7: Neuvermietung bei niedriger Ausgangsmiete

Die Vermieterin ist Eigentümerin einer 55 m² großen Wohnung in einem Mehrfamilienhaus aus den späten 60er Jahren in ruhiger Wohnlage im (überwiegend gehobenen) Bayerischen Viertel in Schöneberg. Diese erwarb sie 2014 und vermietete sie nach Renovierung mit gehobener Ausstattung von Bad, Küche, Wohnung und Haus zu einer Miete von 5 €/m². Der Berliner Mietspiegel weist eine ortsübliche Vergleichsmiete zwischen 6,36 und 8,77 €/m² bei einem Mittelwert von 7,73 €/m² aus. Wegen der gehobenen Ausstattungs- und Wohnumfeldmerkmale liegt die Mietobergrenze bei 8,77 €/m² zzgl. 10 %. Der Mieter zieht Ende Mai 2020 aus. Die Vermieterin möchte die Wohnung für 660 € (12 €/m²) vermieten und hat mehrere gut situierte Mietinteressenten. Nach dem BGB (§§ 556d i.V.m. § 1 MietBegrV Bln) darf sie dies, ohne sich ordnungswidrig zu verhalten; die 9,45 €/m² übersteigende Miete ist allerdings unwirksam und kann nach Rüge - auch rückwirkend - vom Mieter kondiziert werden.

Nach § 3 MietenWoG Bln darf V nur 5 €/m² verlangen, obwohl § 4 MietenWoG Bln eine gesetzliche Mietobergrenze von 7,49 €/m² vorsieht.

Fall 8: Neuvermietung bei hoher Ausgangsmiete

Wie Fall 6, allerdings hatte die Vermieterin schon 2013 eine Miete von 12 €/m² erzielt. Nach § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB darf sie diese weiterhin verlangen; nach § 4 MietenWoG Bln nur 7,49 €/m².

Fall 9: Öffentlich geförderter Wohnungsbau von 1990 in Berlin (West)

Der Senat von Berlin förderte die Wohnung, 86,48 m², durch Aufwendungszuschüsse. Die Wohnung wurde 1991 mit einer anfänglichen Miete von 18 DM/m² vermietet. Die Mietstaffelvereinbarung sah mit Blick auf die zurückgehenden Aufwendungszuschüsse eine bis 2001 auf 13,24 €/m² steigende Miete vor. Nach Auszugsdrohung der Mieter wurde im starken Mietermarkt der 2000er Jahre die Miete auf 8,15 €/m² gesenkt. Die Miete blieb seither unverändert. Der Berliner Mietspiegel 2019 lässt erstmals eine – leichte – Mieterhöhung zu. Bei Neuvermietung unter der Geltung des MietenWoG Bln wäre die Miete auf 6,04 €/m² zu senken.

Fall 10: Einbeziehung von Ein- und Zweifamilienhäusern

Die Mietvertragsparteien haben einen Mietvertrag über Wohnräume in einem Einfamilienhaus, das 1932 erstellt wurde und innerhalb des S-Bahn-Rings liegt. Das Haus verfügt über eine Zentralheizung, einfache Badausstattung, Toilette im Haus, Doppelglasfenster, Holzfußboden aus dem Jahr 1930 und Türschwellen.

Der Berliner Mietspiegel erfasst Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäuser ihrer Art nach nicht, so dass die ortsübliche Vergleichsmiete durch Sachverständigengutachten festzustellen wäre. Gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 4 MietenWoG Bln beträgt die Obergrenze 6,27 €/m². Diese erhöht sich gemäß § 6 Abs. 2 um 10 % auf 6,89 €/m². Ein Aufschlag gemäß § 6 Abs. 3 für moderne Ausstattung scheidet ebenso aus wie ein Modernisierungszuschlag gemäß § 7 Abs. 1. Hätte V die Wohnung für einen Quadratmeterpreis von 4.000,00 €/m² gekauft, würde dies der 580-fachen Monatsmiete entsprechen.

Anhang 2

Fehlerhafte Annahmen und Ableitungsschritte vom Berliner Mietspiegel 2013 zu den *Tabellenmieten* des § 6 MietenWoG Bln

1. Unzutreffende Berücksichtigung des Mietspiegels 2013

Die Regelobergrenzen in § 6 MietenWoG Bln sollen die „historische Marktlage" zur Zeit der Aufstellung des Berliner Mietspiegels 2013 – also im Jahr 2012 auf der Grundlage von Mieten, die in den Jahren 2008 bis 2012 vereinbart oder angepasst worden sind – und die Reallohnentwicklung seither berücksichtigen.

Entgegen dieser Annahme wird damit nicht die Marktlage der Referenzjahre 2008 bis 2012 dieses Mietspiegels wiedergeben:

Erstens ist der Berliner Mietspiegel 2013 wegen seiner Mängel ungeeignet, die Marktlage der Referenzjahre wieder zu geben. Der Berliner Mietspiegel 2013 benachteiligte wegen seiner großen Mietspannenbeschneidungen Vermieterinnen und Vermieter. Es wurden also nicht nur sog. „Ausreißermieten" oberhalb oder unterhalb des Feldes, sondern auch normalverteilte Streuwerte überwiegend zu Lasten der Vermieterinnen und Vermieter in besonders großem Maße ausgeklammert.

> AG Berlin-Charlottenburg, Urteil vom 11. Mai 2015 - 235 C 133/13.

Zweitens ignorierte der Senat bei der Erstellung der Höchstmiettabelle aus dem Mietspiegel 2013 die merkmalsbezogenen Zu- und Abschläge für „Sondermerkmale" zu den Werten, die nach dem Berliner Mietspiegel zusammen mit den Spannenwerten zu lesen sind. Dies wirkt sich weitestgehend zu Lasten der Vermieterinnen und Vermieter aus, weil es überwiegend Zuschläge sind; lediglich die seltenen Souterrainwohnungen sind mit einem Abschlag belegt.

> Berliner Mietspiegel 2013, S. 16 (**Materialband II, Nr. 6**).

Drittens wurden bei der Ableitung der Tabellenmietobergrenzen des § 6 MietenWoG nur die untere Hälfte der ortsüblichen Mieten des Mietspiegels 2013 berücksichtigt, indem der Gesetzgeber einseitig die Obergrenze mit dem Mittelwert identifiziert hat. Die sog. Mietspannen sind Bestandteil der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete durch qualifizierte Mietspiegel im Tabellenverfahren. Die ortsübliche Miete ist keine „Punktmiete", sondern ein Rahmen. In der Anwendungspraxis des Berliner Mietspiegels werden die Wohnungen anhand ihrer Ausstattungs- und Lagemerkmale innerhalb der Spannen eingeordnet.

Solche Spannen sind erforderlich, weil Wohnungen über die in der Mietspiegel-Tabelle ausgewiesenen Merkmale Alter, Größe, Lage und (Standard-)Ausstattung (Sammelheizung, Bad und WC) hinaus weitere Qualitätsunterschiede aufweisen können (insbesondere besondere Ausstattungsmerkmale des Bades, der Küche, der Wohnung oder des Wohngebäudes und das Wohnumfeld).

Berliner Mietspiegel 2013, S. 10, 16, 18 (**Materialband II, Nr. 6**).

Dabei sind die Mietspannen dort größer, wo es erhebliche Ausstattungs- und Komfortunterschiede gibt, beispielsweise zwischen unsanierten und aufwendig sanierten Altbauten bis 1918. Hingegen sind die Mietspannen beispielsweise bei den Geschosswohnungsbauten der 1950er Jahre oder 1960er Jahre geringer, da dort die üblichen Komfortunterschiede beschränkt sind.

- Für eine 60-90 m² große Wohnung Baujahr bis 1918 liegt die Spanne zwischen 4,84 und 10,00 €/m² bei einem nur wenig abweichenden Medianwert von 6,77 €/m² (Spanne: 5,16 €);
- Hingegen liegt die ortsübliche Miete für eine 60-90 m² große Wohnung Baujahr 1968 in mittlerer Wohnlage zwischen 5,08 und 6,40 €/m² um einen Medianwert von 6,00 €/m² (Spanne: 1,32 €).

Viertens blieb die Unterscheidung nach Wohnungsgrößen im Berliner Mietspiegel 2013 unberücksichtigt. Tatsächlich ist die Wohnfläche aber nach der Verkehrsanschauung ein maßgeblich preisbildender Faktor für den Quadratmeterpreis. Entsprechend werden im Berliner Mietspiegel 2019 bereits auf Tabellenebene Kategorien nach Wohnungsgröße gebildet (bis unter 40 m², 40 m² bis unter 60 m², 60 m² bis unter 90 m², 90 m² und mehr). Die Unterschiede in den ortsüblichen Vergleichsmieten sind erheblich. Der Medianwert für eine 35 m² große Altbauwohnung (bezugsfertig bis 1918, Sammelheizung und Bad/WC) beträgt in mittlerer Wohnlage 8,43 €/m² (*Feld B1*), für eine entsprechende Wohnung mit 90 m² Wohnfläche 6,77 €/m² (*Feld K1*).

Berliner Mietspiegel 2019, S. 16 (**Materialband II, Nr. 4**).

Fünftens ist fehlerhaft, dass der Aufsatzpunkt lediglich aus der Art Wohnung in Mehrfamilienhaus gebildet wurde, obwohl die Tabellenhöchstmieten auch für die andere Artkategorie von Wohnraum in Ein- oder Zweifamilienhäusern gelten soll. Solcher Wohnraum wird als artfremd zu Mietwohnungen in Mietspiegeln nicht berücksichtigt.

(Berliner Mietspiegel 2013, S. 8; Berliner Mietspiegel 2019, S. 10 (**Materialband II, Nr. 4**).

2. Fehlerhafte Fortschreibung nach der Reallohnentwicklung

Auch bei der Fortschreibung der Werte des Mietspiegels 2013, orientiert am Einkommen, ergeben sich Rechenfehler zulasten der Vermieterinnen und Vermieter:

Erstens schrieb der Senat die *nominellen* Mieten um die *Real*lohnentwicklung fort. Die aus der unteren Hälfte der ortsüblichen Mieten im Berliner Mietspiegel 2013 abgeleitete Höchstgrenze wurde auf das Jahr 2019 mit der mittleren *Real*lohnentwicklung der Jahre 2012 bis 2018 fortgeschrieben. Der Senat vergleicht in seiner Gesetzesvorlage den Mittelwert des Mietspiegels 2013 (5,54 €/m²) mit dem Mittelwert des Mietspiegels 2019 (6,72 €/m²) und kommt so auf eine Steigerung um 21,3 %. Diese *nominelle*, d.h. nicht inflationsbereinigte Steigerung um 21,3 % vergleicht der Senat mit der Reallohnentwicklung, die ein Wachstum von 11,4 % hergibt. Die Reallohnentwicklung ist die Entwicklung der Löhne nach Abzug der Teuerungsrate (Inflation).

> Abgeordnetenhaus von Berlin Drs. 18/2347, S. 32.

Damit wurde die *Nominal*mietentwicklung (also die Entwicklung der tatsächlich gezahlten Mieten) in Vergleich zu der *Real*lohnentwicklung gesetzt. Der Reallohn wird als Quotient aus dem Nominallohnindex und dem Verbraucherpreisindex berechnet, um die Nominallohnänderung abzüglich der Inflationsrate abzubilden. Konsistent wäre deshalb, die *Nominal*mietentwicklung mit der *Nominal*lohnentwicklung (also der Entwicklung der tatsächlich gezahlten Bruttomonatslöhne) zu vergleichen, hingegen nicht mit der *inflationsbereinigten* Reallohnentwicklung. Die nominalen Haushaltsnettoeinkommen stiegen in Berlin im Zeitraum von 2013 bis 2019 um 22,3 % und damit stärker als die Mittelwerte des Berliner Mietspiegels 2013 (21,3 %).

> Berechnung anhand der veröffentlichten Nominallohnindexe des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg: 2013-2018: Statistischer Bericht N I 1 - vj 3/19, Vierteljährliche Verdiensterhebung in Berlin, 3. Quartal 2019, S. 50 f. (**Materialband II, Nr. 17**); 2019: Pressemitteilung Nr. 78 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg vom 9. April 2020, S. 2 (**Materialband II, Nr. 18**).

Zweitens resultiert eine weitere Unzulänglichkeit daraus, dass die Reallohnentwicklung nach Abschluss des Jahres 2018 durch eine ungenaue Prognose bestimmt wurde. Diese Prognose wurde nur bis zum Stichtag 18. Juni 2019 und nicht bis zum Inkrafttreten am 23. Februar 2020 berechnet. Die Fortschreibung der Beträge lässt daher knapp ein Dreivierteljahr aus. Hierdurch wurde die sehr positive Reallohnentwicklung des 3. und 4. Quartals des Jahres 2019 nicht berücksichtigt. Diese lag gegenüber den Vorjahresquartalen jeweils um ca. 2 % höher.

Abgeordnetenhaus von Berlin Drs. 18/2347 S. 31 f.; Pressemitteilung Nr. 78 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg vom 9. April 2020 (**Materialband II, Nr. 18**).

Drittens blieben damit die maßgeblichen Faktorkosten für Instandhaltung und Instandsetzung unberücksichtigt. Bei nach Bundesrecht zulässigen Mieterhöhungen wird ferner entsprechend der Marktlage berücksichtigt, dass die Baukosten für Instandhaltung und Instandsetzung steigen können. Tatsächlich war dies seit dem Referenzjahr 2013 für die Mietobergrenzen des MietenWoG Bln in Berlin der Fall. Die Baukosten für Instandhaltung und Instandsetzung stiegen nach dem Preisindex des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg für Bauwerke (auf Basis der rechnerischen Annahme eines Preisindex von 100 % im Jahr 2015) in Berlin im Zeitraum 2013 bis 2018 jährlich im Mittel um ca. 3,5 %. Im Jahr 2019 verzeichnete das Amt gegenüber dem Vorjahrszeitraum einen besonders hohen durchschnittlichen Anstieg des Preisindex für Instandhaltungskosten von ca. 7 %.

Auszug aus dem Statistischen Bericht M I 4 - vj 4/19 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg, Preisindizes für Bauwerke im Land Berlin November 2019, S. 12 (**Materialband II, Nr. 7**).

Die Gründe für die Steigerung der Baukosten in den letzten Jahren sind vielfältig. Ein wesentlicher Treiber sind die gestiegenen Lohnkosten, bedingt durch Personalmangel aufgrund von Nachwuchsproblemen und gesetzlichen Mindestlohnanforderungen. Zudem führen strengere Umweltvorschriften und verwissenschaftlichte Baunormen dazu, dass immer mehr Fachleute mit einbezogen werden müssen. Hinzu kommen wachsenden Qualitäts- und Komfortanforderungen. Zudem sind auch die Materialkosten gestiegen, mitunter zurückzuführen auf schärfere rechtliche Vorgaben.

Baupreise steigen wie seit zehn Jahren nicht, WELT vom 10. Juli 2018 (**Anlage ASt 24**); *Obadovic/Spars*, Baukostenentwicklung in Deutschland - Treiber und Eindämmungsmaßnahmen, VDI Wissensforum, 25. Juli 2016 (**Anlage ASt 25**); Mit den Kränen dreht sich die Preisspirale, Tagesspiegel vom 20. Juli 2016 (**Anlage ASt 26**); Blockierter Wohnungsneubau: Warum Baufirmen höhere Preise verlangen, DHZ, 24. April 2018 (**Anlage ASt 27**).

Diese Mängel will das MietenWoG Bln noch in die Zukunft fortschreiben und die Vermieterinnen und Vermieter so in eine Preis-/Kostenschere zwingen. Nach § 3 Abs. 4 MietenWoG Bln sollen die Tabellenmieten erst in der Zukunft und nur um die allgemeine Teuerungsrate, maximal aber 1,3 % p.a. steigen. Das entspricht schon heute noch nicht einmal der allgemeinen Teuerung, geschweige denn der weitaus dynamischeren Kostenentwicklungen bei den Baukosten.

Pressemitteilung Nr. 019 des Statistischen Bundesamtes vom 16. Januar 2020, allein für das Jahr 2019 stieg die Inflationsrate

im Jahresdurchschnitt gegenüber 2018 um 1,4 % (**Materialband II, Nr. 19**).

Anhang 3

Anlagen und Materialbände

Anlagen

Anlage ASt 1	Ausführungsvorschriften zum MietenWoG Bln vom 2. April 2020
Anlage ASt 2	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Entwurf der Verordnung zur Regelung des Verfahrens für Härtefälle nach dem Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin, Stand 14. Februar 2020
Anlage ASt 3	IBB-Antragsformulare
Anlage ASt 4	*Högl/Wegner/Zado*, Ein Vorschlag: Berlin Mietendeckel, Januar 2019
Anlage ASt 5	Rot-rot-grün bleibt beim Mietendeckel uneins, Berliner Morgenpost vom 3. Oktober 2019
Anlage ASt 6	Änderungsantrag der Fraktion der SPD, der Fraktion Die Linke und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zur Vorlage - zur Beschlussfassung - über Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung - Drucksache 18/2347 - vom 21. Januar 2020 (keine Parlamentsdrucksache)
Anlage ASt 7	Frontal21 vom 4. Februar 2020, Diskussion um Berliner Mietendeckel - Gerecht oder ungerecht?, Manuskript (Auszug)
Anlage ASt 8	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Mietkonzept für den Sozialen Wohnungsbau 2019
Anlage ASt 9	ImmoScout24, Mietendeckel verfehlt Wirkung, Medieninformation vom 27. März 2020
Anlage ASt 10	Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU), Stellungnahme zum Referentenentwurf (Stand 30. August 2019) für ein „Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin", 13. September 2019
Anlage ASt 11	Neubau in den Bezirken, rbb24.de vom 15. Dezember 2019
Anlage ASt 12	Mietendeckel stößt auf Ablehnung, Welt vom 14. Februar 2019

Anlage ASt 13	Bauen ist Trumpf in Hamburg: SPD überzeugt Wähler mit Wohnungspolitik, Bürgerschaftswahl 2020, Haufe Online vom 24. Februar 2020
Anlage ASt 14	3 Fragen an die Hamburger Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Kooperative Wohnungspolitik, Drittel-Mix & Co., rbb-online
Anlage ASt 15	Staatsministerium Baden-Württemberg, Arbeitspapier/Tischvorlage für die 1. Sitzung der Projektgruppe 5 „Regionale Themen" der Kommission von Bundestag und Bundesrat zur Modernisierung der bundesstaatlichen Ordnung am 16. Juni 2004 (PAU-5/0001) (Quelle: Begleit-CD zu Deutscher Bundestag/Bundesrat, Dokumentation der Kommission von Bundestag und Bundesrat zur Modernisierung der bundesstaatlichen Ordnung, 2005)
Anlage ASt 16	Kommission von Bundestag und Bundesrat zur Modernisierung der bundesstaatlichen Ordnung, Protokollvermerk zur 4. Sitzung der Arbeitsgruppe „Gesetzgebungskompetenzen und Mitwirkungsrechte" am 1. April 2004 (Auszug – Quelle: Begleit-CD zu Deutscher Bundestag/Bundesrat, Dokumentation der Kommission von Bundestag und Bundesrat zur Modernisierung der bundesstaatlichen Ordnung, 2005)
Anlage ASt 17	Mietendeckel: Bezirksamt bislang nicht arbeitsfähig, Berliner Morgenpost vom 25. März 2020
Anlage ASt 18	Berlins Behörden brauchen rasch mehr Personal, Tagesspiegel vom 13. November 2019
Anlage ASt 19	Lompscher erwartet schnelle juristische Klärung zu Mietendeckel, rrb24 vom 23. November 2019
Anlage ASt 20	Senat beschließt Mietendeckel, Tagesspiegel vom 26. November 2019
Anlage ASt 21	"Einen Zuwachs an Luxuswohnungen brauchen wir nicht", Tagesspiegel vom 22. Januar 2020
Anlage ASt 22	Keine Richter und Softwareprobleme - Beim Berliner Landgericht verzögern sich Verfahren massiv, Tagesspiegel vom 18. November 2019
Anlage ASt 23	In zentralen Citylagen sinken die Mieten am stärksten, Tagesspiegel vom 30. Januar 2020
Anlage ASt 24	Baupreise steigen wie seit zehn Jahren nicht, WELT vom 10. Juli 2018

Anlage ASt 25	*Obadovic/Spars*, Baukostenentwicklung in Deutschland - Treiber und Eindämmungsmaßnahmen, VDI Wissensforum vom25. Juli 2016
Anlage ASt 26	Mit den Kränen dreht sich die Preisspirale, Tagesspiegel vom 20. Juli 2016
Anlage ASt 27	Blockierter Wohnungsneubau: Warum Baufirmen höhere Preise verlangen, DHZ vom 24. April 2018

Materialband I

Materialband I, Nr. 1	[redacted] Rechtsgutachten: Verfassungsrechtliche Prüfung des Referentenentwurfes eines Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung in Berlin (Berliner MietenWoG) im Auftrag der Senatskanzlei des Landes Berlin, 2019
Materialband I, Nr. 2	[redacted], Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Aspekte eines „Mietendeckels" für das Land Berlin, Rechtsgutachten für die Fraktion der SPD im Abgeordnetenhaus von Berlin vom 16. März 2019
Materialband I, Nr. 3	*Fischer-Lescano/Gutmann/Schmid*, Landeskompetenzen für Maßnahmen der Mietpreisregulierung, Rechtsgutachten für die Rosa Luxemburg Stiftung, Dezember 2019
Materialband I, Nr. 4	*Kingreen*, Zur Gesetzgebungskompetenz der Länder für das Öffentliche Mietpreisrecht bei Wohnraum, Februar 2020
Materialband I, Nr. 5	*Papier*, Landeskompetenz zur Einführung eines sogenannten Mietendeckels?, Rechtsgutachterliche Stellungnahme im Auftrag des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. - GdW, September 2019 (Rechtsgutachten I)
Materialband I, Nr. 6	*Papier*, Materielle Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung, Rechtsgutachterliche Stellungnahme im Auftrag des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. - GdW, September 2019, Dezember 2019 (Rechtsgutachten II)
Materialband I, Nr. 7	Institut der Deutschen Wirtschaft, Volkswirtschaftliche Folgen des Berliner Mietendeckels, 2019
Materialband I, Nr. 8	*Knauthe*, Der Mietendeckel, 2019

Materialband II

Materialband II, Nr. 1	Investitionsbank Berlin, Wohnungsmarktbericht 2019 (Auszug)
Materialband II, Nr. 2	Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2018 – Statistischer Bericht, 2019 (Auszug)
Materialband II, Nr. 3	Wissenschaftlicher Beirat beim Bundesministerium für Wirtschaft und Energie „Soziale Wohnungspolitik", Stand 17. Juli 2018 (Auszug)
Materialband II, Nr. 4	Berliner Mietspiegel 2019
Materialband II, Nr. 5	Methodenbericht Berliner Mietspiegel 2019 (Auszug)
Materialband II, Nr. 6	Berliner Mietspiegel 2013
Materialband II, Nr. 7	Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht M I 4 - vj 4/19, Preisindizes für Bauwerke im Land Berlin November 2019 (Auszug)
Materialband II, Nr. 8	Pressemitteilung Nr. 15 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg vom 23. Januar 2020
Materialband II, Nr. 9	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, Vergleichsfaktoren für den Teilmarkt des Wohnungseigentums, 27. Juni 2019
Materialband II, Nr. 10	Das Ende der Mietpreisbindung - eine Bilanz, Mieter-Magazin 3/08 des Berliner Mieterbundes vom 28. März 2008
Materialband II, Nr. 11	DIW Berlin, Evaluierung der Mietpreisbremse, 2018 (Auszug)
Materialband II, Nr. 12	Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Verbraucherpreisindex in Berlin 1991 bis 2018 nach Abteilungen, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Potsdam, 2019 (Auszug)
Materialband II, Nr. 13	*Henger/Voigtländer*, IW-Report 28/19, Ist der Wohnungsbau auf dem richtigen Weg? Aktuelle Ergebnisse des IW-Wohnungsbedarfsmodells, Köln 2019 (Auszug)
Materialband II, Nr. 14	Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU), Marktmonitor 2019, Wohnimmobilienmarkt Berlin-Brandenburg, 2019 (Auszug)
Materialband II, Nr. 15	Investitionsbank Berlin, Wohnungsmarktbericht 2010 (Auszug)
Materialband II, Nr. 16	F+B-Mietspiegelindex 2018

Materialband II, Nr. 17	2013-2018: Statistischer Bericht N I 1 - vj 3/19, Vierteljährliche Verdiensterhebung in Berlin, 3. Quartal 2019 (Auszug)
Materialband II, Nr. 18	2019: Pressemitteilung Nr. 78 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg vom 9. April 2020
Materialband II, Nr. 19	Pressemitteilung Nr. 019 des Statistischen Bundesamtes vom 16. Januar 2020

Bundesverfassungsgericht
- Allgemeines Register -
AR 3536/20

Karlsruhe, 15.05.2020

Verfügung:

1. Eintragen als 2 BvF 1/20

dass Artikel 1 §§ 3, 4, 5 Abs. 1, 6 Abs. 1 bis 4, 7/11 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung des Landes Berlin (GVBl. 2020, S. 50)

Rechtsgebiet: **Normenkontrollverfahren**

Artikel: Art. 31; 72 ff. GG

Beschwerdeführer:

1. **die 284 Abgeordneten des 19. Deutschen Bundestages,** bestehend aus
2. **Dr. Luczak** Jan Marco, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
3. **Dr. von Abercron** Michael, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
4. **Albani** Stephan, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
5. **Altenkamp** Norbert, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
6. **Amthor** Philipp, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
7. **Aumer** Peter, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
8. **Bareiß** Thomas, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
9. **Barthle** Norbert, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
10. **Beermann** Maik, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
11. **Behrens** Manfred, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
12. **Bellmann** Veronika Maria, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
13. **Benning** Sybille, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
14. **Dr. Berghegger** André, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
15. **Bernstein** Melanie, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
16. **Bernstiel** Christoph, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
17. **Beyer** Peter, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
18. **Biadacz** Marc, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
19. **Bilger** Steffen, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
20. **Bleser** Peter, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
21. **Brackmann** Norbert, Platz der Republik 1, 11011

Berlin,
59. **Dr. Heider** Matthias, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
60. **Heilmann** Thomas, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
61. **Heinrich** Frank, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
62. **Helfrich** Mark, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
63. **Henke** Rudolf, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
64. **Hennrich** Michael, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
65. **Hennrichmann** Marc, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
66. **Heveling** Ansgar, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
67. **Hirte** Christian, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
68. **Prof. Dr. Hirte** Heribert, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
69. **Hoffmann** Alexander, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
70. **Holmeier** Karl, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
71. **Jarzombek** Thomas, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
72. **Jung** Ingmar, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
73. **Kartes** Torbjörn, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
74. **Kauder** Volker, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
75. **Dr. Kaufmann** Stefan, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
76. **Kemmer** Ronja, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
77. **Kiesewetter** Rodérich, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
78. **Kießling** Michael, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
79. **Dr. Kippels** Georg, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
80. **Klein** Volkmar, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
81. **Koeppen** Jens, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
82. **Körber** Carsten, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
83. **Krichbaum** Günther, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
84. **Dr. Krings** Günther, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
85. **Kruse** Rüdiger, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
86. **Dr. Kühne** Roy, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
87. **Lämmel** Andreas G., Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
88. **Landgraf** Katharina, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
89. **Lange** Ulrich, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
90. **Dr. Launert** Silke, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
91. **Lehmann** Jens, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
92. **Lehrieder** Paul, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
93. **Dr. Leikert** Katja, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,

Berlin,
22. **Brand** Michael, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
23. **Dr. Brandl** Reinhard, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
24. **Breher** Silvia, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
25. **Brehm** Sebastian, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
26. **Brehmer** Heike, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
27. **Dr. Brodesser** Carsten, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
28. **Connemann** Gitta, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
29. **Damerow** Astrid, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
30. **Donth** Michael, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
31. **Dött** Marie-Luise, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
32. **Durz** Hansjörg, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
33. **Erndl** Thomas, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
34. **Färber** Herman, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
35. **Feiler** Uwe, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
36. **Ferlemann** Enak, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
37. **Fischer** Axel E., Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
38. **Dr. Flachsbarth** Maria, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
39. **Frei** Thorsten, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
40. **Dr. Friedrich** Hans-Peter, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
41. **Frieser** Michael, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
42. **Gädechens** Ingo, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
43. **Gerig** Alois, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
44. **Gienger** Eberhard, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
45. **Gnodtke** Eckhard, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
46. **Groden-Kranich** Ursula, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
47. **Gröhe** Hermann, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
48. **Gröhler** Klaus-Dieter, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
49. **Grotelüschen** Astrid, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
50. **Grübel** Markus, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
51. **Grundmann** Oliver, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
52. **Prof. Grütters** Monika, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
53. **Güntzler** Fritz, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
54. **Gutting** Olav, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
55. **Haase** Christian, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
56. **Hardt** Jürgen, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
57. **Hauer** Matthias, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
58. **Hauptmann** Mark, Platz der Republik 1, 11011

94. **Dr. Lenz** Andreas, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
95. **Lezius** Antje, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
96. **Lindholz** Andrea, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
97. **Dr. Linnemann** Carsten, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
98. **Lips** Patricia, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
99. **Löbel** Nikolas, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
100. **Loos** Bernhard, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
101. **Ludwig** Daniela, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
102. **Dr. Ludwig** Saskia, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
103. **Maag** Karin, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
104. **Magwas** Yvonne, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
105. **Manderla** Gisela, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
106. **Dr. Mannes** Astrid, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
107. **von Marschall** Matern, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
108. **von der Marwitz** Hans-Georg, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
109. **Mattfeldt** Andreas, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
110. **Dr. Meister** Michael, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
111. **Metzler** Jan, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
112. **Dr. h. c. Michelbach** Hans, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
113. **Dr. Middelberg** Mathias, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
114. **Monstadt** Dietrich, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
115. **Möring** Karsten, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
116. **Motschmann** Elisabeth, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
117. **Müller** Axel, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
118. **Müller** Carsten, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
119. **Müller** Sepp, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
120. **Müller** Stefan, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
121. **Dr. Nick** Andreas, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
122. **Nicolaisen** Petra, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
123. **Noll** Michaela, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
124. **Dr. Nüßlein** Georg, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
125. **Oellers** Wilfried, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
126. **Oßner** Florian, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
127. **Oster** Josef, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
128. **Dr. Pahlmann** Ingrid, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
129. **Pantel** Sylvia, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,

130. **Patzelt** Martin, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
131. **Dr. Pfeiffer** Joachim, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
132. **Dr. Ploß** Christoph, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
133. **Pols** Eckhard, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
134. **Rachel** Thomas, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
135. **Radwan** Alexander, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
136. **Rainer** Alois, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
137. **Dr. Ramsauer** Peter, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
138. **Rehberg** Eckhardt, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
139. **Riebsamen** Lothar, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
140. **Rief** Josef, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
141. **Röring** Johannes, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
142. **Rouenhoff** Stefan, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
143. **Rüddel** Erwin, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
144. **Rupprecht** Albert, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
145. **Sauer** Stefan, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
146. **Schäfer** Anita, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
147. **Dr. Schäuble** Wolfgang, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
148. **Schimke** Jana, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
149. **Schipanski** Tankred, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
150. **Schmidt** Christian, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
151. **Prof. Dr. Schmidtke** Claudia, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
152. **Schreiner** Felix, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
153. **Dr. Schulze** Klaus-Peter, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
154. **Schummer** Uwe, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
155. **Schuster** Armin, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
156. **Schweiger** Torsten, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
157. **Seif** Detlef, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
158. **Selle** Johannes, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
159. **Prof. Dr. Sensburg** Patrick, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
160. **Silberhorn** Thomas, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
161. **Simon** Björn, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
162. **Sorge** Tino, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
163. **Staffler** Katrin, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
164. **Steffel** Frank, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
165. **Dr. Stefinger** Wolfgang, Platz der Republik 1,

11011 Berlin,
166. **Stegemann** Albert, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
167. **Steier** Andreas, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
168. **Stein** Peter, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
169. **Steineke** Sebastian, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
170. **Steiniger** Johannes, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
171. **Freiherr von Stetten** Christian, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
172. **Stier** Dieter, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
173. **Storjohann** Gero, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
174. **Straubinger** Max, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
175. **Strenz** Karin, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
176. **Dr. Tauber** Peter, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
177. **Dr. Tebroke** Hermann, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
178. **Thies** Hans-Jürgen, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
179. **Throm** Alexander, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
180. **Dr. Thiemann** Dietlind, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
181. **Uhl** Markus, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
182. **Dr. Ullrich** Volker, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
183. **Vaatz** Arnold, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
184. **Vieregge** Kerstin, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
185. **Vogel** Volkmar, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
186. **de Vries** Christoph, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
187. **de Vries** Kees, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
188. **Wanderwitz** Marco, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
189. **Warken** Nina, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
190. **Wegner** Kai, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
191. **Weiler** Albert H., Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
192. **Weinberg** Marcus, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
193. **Dr. Weisgerber** Anja, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
194. **Weiß** Peter, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
195. **Weiss** Sabine, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
196. **Wellenreuther** Ingo, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
197. **Wendt** Marian, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
198. **Whittaker** Kai, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
199. **Wiesmann** Bettina Margarethe, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,

200. **Willsch** Klaus-Peter, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
201. **Winkelmeier-Becker** Elisabeth, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
202. **Wittke** Oliver, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
203. **Zeulner** Emmi, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
204. **Ziemiak** Paul, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
205. **Dr. Zimmer** Matthias, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
206. **Lindner** Christian, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
207. **Dr. Buschmann** Marco, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
208. **Stark-Watzinger** Bettina, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
209. **Dr. Toncar** Florian, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
210. **Dürr** Christian, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
211. **Graf Lambsdorff** Alexander, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
212. **Sitta** Frank, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
213. **Suding** Katja, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
214. **Theurer** Michael, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
215. **Thomae** Stephan, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
216. **Hessel** Katja, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
217. **Höferlin** Manuel, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
218. **Jensen** Gyde, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
219. **Kubicki** Wolfgang, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
220. **Dr. Solms** Hermann Otto, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
221. **Teuteberg** Linda, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
222. **Aggelidis** Grigorios, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
223. **Alt** Renata, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
224. **Aschenberg-Dugnus** Christine, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
225. **Bauer** Nicole Anna Elisabeth, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
226. **Beeck** Jens, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
227. **Dr. Brandenburg** Jens, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
228. **Brandenburg** Mario, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
229. **Bubendorfer-Licht** Sandra, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
230. **Busen** Karlheinz, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
231. **Cronenberg** Carl-Julius, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
232. **Dassler** Britta Katharina, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,

233. **Djir-Sarai** Bijan, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
234. **Ebbing** Hartmut, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
235. **Dr. Faber** Marcus, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
236. **Föst** Daniel, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
237. **Fricke** Otto, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
238. **Hacker** Thomas, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
239. **Hanke** Reginald, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
240. **Heidt** Peter, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
241. **Helling-Plahr** Katrin, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
242. **Herbrand** Markus, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
243. **Herbst** Torsten, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
244. **Dr. Hocker** Gero Clemens, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
245. **Dr. Hoffmann** Christoph, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
246. **Houben** Reinhard, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
247. **Ihnen** Ulla, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
248. **in der Beek** Olaf, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
249. **Dr. Jung** Christian, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
250. **Klein** Karsten, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
251. **Dr. Klinge** Marcel, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
252. **Kluckert** Daniela, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
253. **Kober** Pascal, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
254. **Dr. Köhler** Lucas, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
255. **Konrad** Carina, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
256. **Kuhle** Konstantin, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
257. **Kulitz** Alexander, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
258. **Lechte** Ulrich, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
259. **Link** Michael Georg, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
260. **Luksic** Oliver, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
261. **Mansmann** Till, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
262. **Dr. Martens** Jürgen, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
263. **Meyer** Christoph, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
264. **Müller** Alexander, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
265. **Müller-Böhm** Roman, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
266. **Müller-Rosentritt** Frank, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
267. **Prof. Dr. Neumann** Martin, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
268. **Reinhold** Hagen, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
269. **Reuther** Bernd, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,

270. **Nölke** Matthias, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
271. ~~**Dr. pol. h.c.**~~ **Satteiberger** Thomas, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
272. **Sauter** Christian, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
273. **Schäffler** Frank, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
274. **Dr. Schinnenburg** Wieland, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
275. **Seestern-Pauly** Matthias, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
276. **Skudelny** Judith, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
277. **Dr. Strack-Zimmermann** Marie-Agnes, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
278. **Strasser** Benjamin, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
279. **Todtenhausen** Manfred, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
280. **Prof. Dr. Ullmann** Andrew, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
281. **Ullrich** Gerald, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
282. **Vogel** Johannes, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
283. **Weeser** Sandra, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
284. **Westing** Nicole, Platz der Republik 1, 11011 Berlin,
285. **Willkomm** Katharina, Platz der Republik 1, 11011 Berlin

+PB c S. 1. 1. – 2. PB

Grund der Umschreibung, Hinweis:

Die Verfassungsbeschwerde dürfte fristgerecht eingelegt und begründet worden sein. Gerügt wird insbesondere die fehlende Gesetzgebungskompetenz.

2. B 2

AR-Referentin

Bundesverfassungsgericht
Zweiter Senat

Karlsruhe, 20. 05.2020

2 BvF 1/20

Verfügung:

1. Eintragen in das Verfahrensregister:

Verfahren über den Antrag festzustellen:

dass §§ 3, 4, 5 Abs. 1, § 6 Abs. 1 bis 4, §§ 7 und 11 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) in der Fassung des Artikel I des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020 (GVBl. 2020, S. 50) mit Artikel 72 Abs. 1, Artikel 31 GG und §§ 549 in Verbindung mit § 535 Abs. 2, § 555f Nr. 3, §§ 556 bis 556g, § 557 Abs. 1, 2, §§ 557a, 557b, 558 bis 558d, 559, 559b, 559c und 573 BGB sowie § 5 WiStG und § 291 StGB, hilfsweise mit dem rechtsstaatlichen Gebot der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung, unvereinbar und nichtig sind.

Verfahren in der Zuständigkeit des 2. Senats

Art. 31; 72 Abs. 1 GG

Antragsteller:
1. **Dr. Luczak,** Jan Marco, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
2. **Dr. von Abercron,** Michael, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
3. **Albani,** Stephan, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
4. **Altenkamp,** Norbert, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
5. **Amthor,** Philipp, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
6. **Aumer,** Peter, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
7. **Bareiß,** Thomas, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
8. **Barthle,** Norbert, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
9. **Beermann,** Maik, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
10. **Behrens,** Manfred, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
11. **Bellmann,** Veronika, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
12. **Benning,** Sybille, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
13. **Dr. Berghegger,** André, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
14. **Bernstein,** Melanie, Platz der Republik 1, 11011 Berlin

15. **Bernstiel,** Christoph, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
16. **Beyer,** Peter, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
17. **Biadacz,** Marc, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
18. **Bilger,** Steffen, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
19. **Bleser,** Peter, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
20. **Brackmann,** Norbert, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
21. **Brand,** Michael, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
22. **Dr. Brandl,** Reinhard, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
23. **Breher,** Silvia, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
24. **Brehm,** Sebastian, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
25. **Brehmer,** Heike, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
26. **Dr. Brodesser,** Carsten, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
27. **Connemann,** Gitta, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
28. **Damerow,** Astrid, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
29. **Donth,** Michael, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
30. **Dött,** Marie-Luise, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
31. **Durz,** Hansjörg, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
32. **Erndl,** Thomas, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
33. **Färber,** Herman, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
34. **Feiler,** Uwe, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
35. **Ferlemann,** Enak, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
36. **Fischer,** Axel E., Platz der Republik 1, 11011 Berlin
37. **Dr. Flachsbarth,** Maria, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
38. **Frei,** Thorsten, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
39. **Dr. Friedrich,** Hans-Peter, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
40. **Frieser,** Michael, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
41. **Gädechens,** Ingo, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
42. **Gerig,** Alois, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
43. **Gienger,** Eberhard, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
44. **Gnodtke,** Eckhard, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
45. **Groden-Kranich,** Ursula, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
46. **Gröhe,** Hermann, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
47. **Gröhler,** Klaus-Dieter, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
48. **Grotelüschen,** Astrid, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
49. **Grübel,** Markus, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
50. **Grundmann,** Oliver, Platz der Republik 1, 11011 Berlin

51. **Prof. Grütters,** Monika, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
52. **Güntzler,** Fritz, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
53. **Gutting,** Olav, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
54. **Haase,** Christian, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
55. **Hardt,** Jürgen, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
56. **Hauer,** Matthias, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
57. **Hauptmann,** Mark, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
58. **Dr. Heider,** Matthias, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
59. **Heilmann,** Thomas, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
60. **Heinrich,** Frank, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
61. **Helfrich,** Mark, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
62. **Henke,** Rudolf, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
63. **Hennrich,** Michael, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
64. **Henrichmann,** Marc, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
65. **Heveling,** Ansgar, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
66. **Hirte,** Christian, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
67. **Prof. Dr. Hirte,** Heribert, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
68. **Hoffmann,** Alexander, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
69. **Holmeier,** Karl, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
70. **Jarzombek,** Thomas, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
71. **Jung,** Ingmar, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
72. **Kartes,** Torbjörn, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
73. **Kauder,** Volker, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
74. **Dr. Kaufmann,** Stefan, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
75. **Kemmer,** Ronja, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
76. **Kiesewetter,** Roderich, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
77. **Kießling,** Michael, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
78. **Dr. Kippels,** Georg, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
79. **Klein,** Volkmar, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
80. **Koeppen,** Jens, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
81. **Körber,** Carsten, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
82. **Krichbaum,** Gunther, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
83. **Dr. Krings,** Günther, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
84. **Kruse,** Rüdiger, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
85. **Dr. Kühne,** Roy, Platz der Republik 1, 11011 Berlin

86. **Lämmel,** Andreas G., Platz der Republik 1, 11011 Berlin
87. **Landgraf,** Katharina, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
88. **Lange,** Ulrich, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
89. **Dr. Launert,** Silke, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
90. **Lehmann,** Jens, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
91. **Lehrieder,** Paul, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
92. **Dr. Leikert,** Katja, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
93. **Dr. Lenz,** Andreas, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
94. **Lezius,** Antje, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
95. **Lindholz,** Andrea, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
96. **Dr. Linnemann,** Carsten, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
97. **Lips,** Patricia, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
98. **Löbel,** Nikolas, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
99. **Loos,** Bernhard, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
100. **Ludwig,** Daniela, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
101. **Dr. Ludwig,** Saskia, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
102. **Maag,** Karin, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
103. **Magwas,** Yvonne, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
104. **Manderla,** Gisela, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
105. **Dr. Mannes,** Astrid, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
106. **von Marschall,** Matern, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
107. **von der Marwitz,** Hans-Georg, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
108. **Mattfeldt,** Andreas, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
109. **Dr. Meister,** Michael, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
110. **Metzler,** Jan, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
111. **Dr. h. c. Michelbach,** Hans, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
112. **Dr. Middelberg,** Mathias, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
113. **Monstadt,** Dietrich, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
114. **Möring,** Karsten, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
115. **Motschmann,** Elisabeth, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
116. **Müller,** Axel, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
117. **Müller,** Carsten, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
118. **Müller,** Sepp, Platz der Republik 1, 11011 Berlin

119. **Müller,** Stefan, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
120. **Dr. Nick,** Andreas, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
121. **Nicolaisen,** Petra, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
122. **Noll,** Michaela, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
123. **Dr. Nüßlein,** Georg, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
124. **Oellers,** Wilfried, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
125. **Oßner,** Florian, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
126. **Oster,** Josef, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
127. **Pahlmann,** Ingrid, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
128. **Pantel,** Sylvia, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
129. **Patzelt,** Martin, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
130. **Dr. Pfeiffer,** Joachim, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
131. **Dr. Ploß,** Christoph, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
132. **Pols,** Eckhard, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
133. **Rachel,** Thomas, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
134. **Radwan,** Alexander, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
135. **Rainer,** Alois, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
136. **Dr. Ramsauer,** Peter, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
137. **Rehberg,** Eckhardt, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
138. **Riebsamen,** Lothar, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
139. **Rief,** Josef, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
140. **Röring,** Johannes, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
141. **Rouenhoff,** Stefan, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
142. **Rüddel,** Erwin, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
143. **Rupprecht,** Albert, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
144. **Sauer,** Stefan, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
145. **Schäfer,** Anita, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
146. **Dr. Schäuble,** Wolfgang, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
147. **Schimke,** Jana, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
148. **Schipanski,** Tankred, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
149. **Schmidt,** Christian, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
150. **Prof. Dr. Schmidtke,** Claudia, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
151. **Schreiner,** Felix, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
152. **Dr. Schulze,** Klaus-Peter, Platz der Republik 1, 11011 Berlin

153. **Schummer,** Uwe, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
154. **Schuster,** Armin, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
155. **Schweiger,** Torsten, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
156. **Seif,** Detlef, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
157. **Selle,** Johannes, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
158. **Prof. Dr. Sensburg,** Patrick, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
159. **Silberhorn,** Thomas, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
160. **Simon,** Björn, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
161. **Sorge,** Tino, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
162. **Staffler,** Katrin, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
163. **Steffel,** Frank, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
164. **Dr. Stefinger,** Wolfgang, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
165. **Stegemann,** Albert, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
166. **Steier,** Andreas, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
167. **Stein,** Peter, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
168. **Steineke,** Sebastian, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
169. **Steiniger,** Johannes, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
170. **Freiherr von Stetten,** Christian, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
171. **Stier,** Dieter, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
172. **Storjohann,** Gero, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
173. **Straubinger,** Max, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
174. **Strenz,** Karin, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
175. **Dr. Tauber,** Peter, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
176. **Dr. Tebroke,** Hermann-Josef, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
177. **Thies,** Hans-Jürgen, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
178. **Throm,** Alexander, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
179. **Dr. Thiemann,** Dietlind, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
180. **Uhl,** Markus, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
181. **Dr. Ullrich,** Volker, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
182. **Vaatz,** Arnold, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
183. **Vieregge,** Kerstin, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
184. **Vogel,** Volkmar, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
185. **de Vries,** Christoph, Platz der Republik 1, 11011 Berlin

186. **de Vries,** Kees, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
187. **Wanderwitz,** Marco, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
188. **Warken,** Nina, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
189. **Wegner,** Kai, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
190. **Weiler,** Albert H., Platz der Republik 1, 11011 Berlin
191. **Weinberg,** Marcus, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
192. **Dr. Weisgerber,** Anja, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
193. **Weiß,** Peter, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
194. **Weiss,** Sabine, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
195. **Wellenreuther,** Ingo, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
196. **Wendt,** Marian, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
197. **Whittaker,** Kai, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
198. **Wiesmann,** Bettina Margarethe, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
199. **Willsch,** Klaus-Peter, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
200. **Winkelmeier-Becker,** Elisabeth, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
201. **Wittke,** Oliver, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
202. **Zeulner,** Emmi, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
203. **Ziemiak,** Paul, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
204. **Prof. Dr. Zimmer,** Matthias, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
205. **Lindner,** Christian, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
206. **Dr. Buschmann,** Marco, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
207. **Stark-Watzinger,** Bettina, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
208. **Dr. Toncar,** Florian, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
209. **Dürr,** Christian, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
210. **Graf Lambsdorff,** Alexander, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
211. **Sitta,** Frank, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
212. **Suding,** Katja, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
213. **Theurer,** Michael, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
214. **Thomae,** Stephan, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
215. **Hessel,** Katja, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
216. **Höferlin,** Manuel, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
217. **Jensen,** Gyde, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
218. **Kubicki,** Wolfgang, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
219. **Dr. Solms,** Hermann Otto, Platz der Republik 1, 11011 Berlin

220. **Teuteberg,** Linda, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
221. **Aggelidis,** Grigorios, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
222. **Alt,** Renata, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
223. **Aschenberg-Dugnus,** Christine, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
224. **Bauer,** Nicole Anna Elisabeth, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
225. **Beeck,** Jens, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
226. **Dr. Brandenburg,** Jens, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
227. **Brandenburg,** Mario, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
228. **Bubendorfer-Licht,** Sandra Maria, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
229. **Busen,** Karlheinz, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
230. **Cronenberg,** Carl-Julius, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
231. **Dassler,** Britta Katharina, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
232. **Djir-Sarai,** Bijan, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
233. **Ebbing,** Hartmut, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
234. **Dr. Faber,** Marcus, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
235. **Föst,** Daniel, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
236. **Fricke,** Otto, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
237. **Hacker,** Thomas, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
238. **Hanke,** Reginald, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
239. **Heidt,** Peter, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
240. **Helling-Plahr,** Katrin, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
241. **Herbrand,** Markus, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
242. **Herbst,** Torsten, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
243. **Dr. Hocker,** Gero Clemens, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
244. **Dr. Hoffmann,** Christoph, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
245. **Houben,** Reinhard, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
246. **Ihnen,** Ulla, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
247. **in der Beek,** Olaf, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
248. **Dr. Jung,** Christian, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
249. **Klein,** Karsten, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
250. **Dr. Klinge,** Marcel, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
251. **Kluckert,** Daniela Katrin, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
252. **Kober,** Pascal, Platz der Republik 1, 11011 Berlin

253. **Dr. Köhler,** Lucas, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
254. **Konrad,** Carina, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
255. **Kuhle,** Konstantin, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
256. **Kulitz,** Alexander, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
257. **Lechte,** Ulrich, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
258. **Link,** Michael Georg, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
259. **Luksic,** Oliver, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
260. **Mansmann,** Till, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
261. **Dr. Martens,** Jürgen, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
262. **Meyer,** Christoph, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
263. **Müller,** Alexander, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
264. **Müller-Böhm,** Roman, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
265. **Müller-Rosentritt,** Frank, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
266. **Prof. Dr. Neumann,** Martin, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
267. **Reinhold,** Hagen, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
268. **Reuther,** Bernd, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
269. **Nölke,** Matthias, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
270. **Sattelberger,** Thomas, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
271. **Sauter,** Christian, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
272. **Schäffler,** Frank, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
273. **Dr. Schinnenburg,** Wieland, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
274. **Seestern-Pauly,** Matthias, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
275. **Skudelny,** Judith, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
276. **Dr. Strack-Zimmermann,** Marie-Agnes, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
277. **Strasser,** Benjamin, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
278. **Todtenhausen,** Manfred, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
279. **Prof. Dr. Ullmann,** Andrew J., Platz der Republik 1, 11011 Berlin
280. **Ullrich,** Gerald, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
281. **Vogel,** Johannes, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
282. **Weeser,** Sandra, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
283. **Westing,** Nicole, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
284. **Willkomm,** Katharina, Platz der Republik 1, 11011 Berlin

Bevollmächtigte: 1. Prof. Dr.

2. Rechtsanwälte Prof. Dr.

in Sozietät Rechtsanwälte

2. Berichterstatter: BVR Huber

Vom

Abschrift

134

Bundesverfassungsgericht

Zweiter Senat
- Geschäftsstelle -

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Herrn
Prof. Dr. I

Aktenzeichen	Ihr Zeichen	☎ (0721)	Datum
2 BvF 1/20	**93467571v11**	**9101-**	25.05.2020
(bei Antwort bitte angeben)			

Antrag des Herrn Dr. Jan Marco Luczak u.a. vom 5. Mai 2020

Sehr geehrter Herr Prof. ,

der o.g. Antrag ist am 06.05.2020 beim Bundesverfassungsgericht eingegangen und unter dem Aktenzeichen

2 BvF 1/20

eingetragen. Bei weiterem Schriftverkehr wird um Angabe dieses Aktenzeichens gebeten.

Im Übrigen wird mitgeteilt, dass in den Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts der Name des Bevollmächtigten nicht anonymisiert wird. Es wird davon ausgegangen, dass Sie mit dieser Praxis hinsichtlich der Nennung Ihres Namens einverstanden sind.

Mit freundlichen Grüßen

Regierungshauptsekretärin

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Dienstgebäude: Schlossbezirk 3, 76131 Karlsruhe
Postfach 1771, 76006 Karlsruhe
Telefon 0721/9101- 0 ♦ Telefax 0721/9101-382

135

Bundesverfassungsgericht

Zweiter Senat
- Geschäftsstelle -

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Rechtsanwälte
Prof. Dr. V
in Sozietät Rechtsanwälte

Aktenzeichen	Ihr Zeichen	☎ (0721)	Datum
2 BvF 1/20	**93467571v11**	**9101**	25.05.2020

(bei Antwort bitte angeben)

Antrag des Herrn Dr. Jan Marco Luczak u.a. vom 5. Mai 2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

der o.g. Antrag ist am 06.05.2020 beim Bundesverfassungsgericht eingegangen und unter dem Aktenzeichen

2 BvF 1/20

eingetragen. Bei weiterem Schriftverkehr wird um Angabe dieses Aktenzeichens gebeten.

Im Übrigen wird mitgeteilt, dass in den Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts der Name des Bevollmächtigten nicht anonymisiert wird. Es wird davon ausgegangen, dass Sie mit dieser Praxis hinsichtlich der Nennung Ihres Namens einverstanden sind.

Mit freundlichen Grüßen

Regierungshauptsekretärin

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

136

BUNDESVERFASSUNGSGERICHT

Zweiter Senat
- Der Vorsitzende -
2 BvF 1/20

Karlsruhe, den 4. Juni 2020
Durchwahl 9101-

gef: 05.06.2020 / Alt
Vgl. 8.6.20 Sch
00: 16. JUNI 2020

Verfügung

1. **An (zustellen):**

a) Bundestag
b) Bundesrat
c) Bundeskanzleramt
d) Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat
e) Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz
f) Bundesministerium für Arbeit und Soziales
g) Bundesministerium für Wirtschaft und Energie
h) Abgeordnetenhaus von Berlin
i) Senatskanzlei Berlin
j) alle übrigen Landesregierungen

Scan an Frau Faulstich am 13.5.20

Betreff (volles Rubrum)

Anlagen

In der Anlage übersende ich Ihnen einen Abdruck des oben genannten Normenkontrollantrags vom 5. Mai 2020 nebst Anlagen. Nach § 77 Nr. 1 und § 76 Abs. 1 Nr. 1 BVerfGG gebe ich Ihnen Gelegenheit zur Äußerung bis zum 31. Juli 2020.

Ich wäre Ihnen dankbar, wenn Sie eine etwaige Stellungnahme in zehn Stücken abgäben.

(Begl.)

2. **An die Bevollmächtigten der Antragsteller (übersenden):**

a)

137

Professor [redacted]

[redacted]

[redacted]

b) Professor Dr. [redacted]

[redacted]

Betreff (Rubrum ohne Bevollmächtigte)

<Anrede>,

den oben genannten Normenkontrollantrag vom 5. Mai 2020 nebst Anlagen habe ich dem Bundestag, dem Bundesrat, dem Bundeskanzleramt, dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, dem Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, dem Bundesministerium für Arbeit und Soziales, dem Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, dem Abgeordnetenhaus von Berlin, der Senatskanzlei Berlin sowie allen übrigen Landesregierungen zugleitet und Gelegenheit zur Äußerung bis 31. Juli 2020 gegeben. Hier eingehende Äußerungen werden Ihnen zur Kenntnis gebracht.

<Grußformel>

(Begl.)

3. Bitte den Schreiben zu 1. als Anlagen beifügen:

Kopie der Antragsschrift vom 5. Mai 2020 (Bl. 1-114),

Kopie der Vollmachten (Anlagenband 1),

Kopie der Anlagen Ast 1 bis Ast 27 (Anlagenband 1),

138

Kopie des Materialbandes I – Nr. 1 bis Nr. 8 (Anlagenband 2) sowie

Kopie des Materialbandes II – Nr. 1 bis Nr. 19 (Anlagenband 2)

Hinweis: Einer Anonymisierung der übersandten Unterlagen bedarf es nicht, da die Zustellung ausschließlich an Verfassungsorgane erfolgt.

4. **Abschriften der Schreiben zu 1. und 2. zur Akte**

5. **Bitte folgende Dokumente – jeweils als einzelne Datei (jede Anlage und jede Nummer des Materialbandes bitte einzeln) – einscannen:** erl 10.6.2020 I-

Kopie der Antragsschrift vom 5. Mai 2020 (Bl. 1-114),

Kopie der Vollmachten (Anlagenband 1),

Kopie der Anlagen Ast 1 bis Ast 27 (Anlagenband 1),

Kopie des Materialbandes I – Nr. 1 bis Nr. 8 (Anlagenband 2) sowie

Kopie des Materialbandes II – Nr. 1 bis Nr. 19 (Anlagenband 2)

6. **BVR Prof. Dr. Huber zur Kenntnisnahme und Billigung** u.g.

7. **WV .**

Prof. Dr. Dres. h. c. Voßkuhle
Präsident

Abschrift

/139

BUNDESVERFASSUNGSGERICHT

Zweiter Senat
- Der Vorsitzende -
2 BvF 1/20

Karlsruhe, den 4. Juni 2020
Durchwahl 9101

1. Deutscher Bundestag
   Platz der Republik 1
   11011 Berlin

2. Bundesrat
   Niederkirchnerstraße 1-4
   10117 Berlin

3. Bundeskanzleramt
   Willy-Brandt-Straße 1
   10557 Berlin

4. Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz
   Mohrenstraße 37
   10117 Berlin

5. Bundesministerium des Innern,
   für Bau und Heimat
   Alt-Moabit 140
   10557Berlin

6. Bundesministerium für Arbeit und Soziales
   Wilhelmstraße 49
   10117Berlin

7. Bundesministerium für Wirtschaft und Energie
   Scharnhorststraße 34-37
   10115 Berlin

8. Abgeordnetenhaus von Berlin
   Niederkirchner Straße 5
   10117Berlin-Mitte

9. Niedersächsische Staatskanzlei
   Planckstraße 2
   30169 Hannover

10. Hessische Landesregierung
    Staatskanzlei
    Georg-August-Zinn-Straße 1
    65183 Wiesbaden

11. Senat der Freien Hansestadt Bremen
    Senatskanzlei, Rathaus
    Am Markt 21
    28195 Bremen

12. Regierung des Landes Brandenburg
    Staatskanzlei
    Heinrich-Mann-Allee 107
    14473 Potsdam

140

13. Bayerische Staatsregierung
Staatskanzlei
Franz-Josef-Strauß-Ring 1
80539 München

14. Landesregierung Baden-Württemberg
Staatsministerium
Richard-Wagner-Straße 15
70184 Stuttgart

15. Senat von Berlin
Senatskanzlei
Jüdenstraße 1
10178 Berlin

16. Landesregierung Mecklenburg-Vorpommern
Staatskanzlei
Schloßstraße 2-4
19053 Schwerin

17. Landesregierung Rheinland-Pfalz
Staatskanzlei
Peter-Altmeier-Allee 1
55116 Mainz

18. Land Sachsen-Anhalt
Staatskanzlei und Ministerium für Kultur
Hegelstraße 40-42
39104 Magdeburg

19. Freie und Hansestadt Hamburg
Justizbehörde
Drehbahn 36
20354 Hamburg

20. Thüringer Ministerium für Migration, Justiz und Verbraucherschutz
Werner-Seelenbinder-Straße 5
99096 Erfurt

21. Landesregierung Nordrhein-Westfalen
Staatskanzlei
Horionplatz 1
40213 Düsseldorf

22. Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration
des Landes Schleswig-Holstein
Düsternbrooker Weg 92
24105 Kiel

23. Regierung des Saarlandes
Staatskanzlei
Am Ludwigsplatz 14
66117 Saarbrücken

24. Sächsisches Staatsministerium der Justiz
Hospitalstraße 7
01097 Dresden

141

Verfahren über den Antrag festzustellen,

dass § 3, 4, § 5 Absatz 1, § 6 Absatz 1 bis 4, §§ 7 und 11 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin – MietenWoG Bln – in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020 (GVBl 2020, S. 50) mit Artikel 72 Absatz 1, Artikel 31 Grundgesetz und § 549 in Verbindung mit § 535 Absatz 2, § 555f Nr. 3, §§ 556 bis 556g, § 557 Absatz 1 und Absatz 2, §§ 557a, 557b, 558 bis 558d, 559, 559b, 559c und 573 Bürgerliches Gesetzbuch sowie § 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch und § 291 Strafgesetzbuch, hilfsweise mit dem rechtsstaatlichen Gebot der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung, unvereinbar und nichtig sind.

Antragsteller:

1. Dr. Jan Marco L u c z a k ,
   Platz der Republik 1, 11011 Berlin

2. Dr. Michael v o n A b e r c r o n ,
   Platz der Republik 1, 11011 Berlin

sowie 282 weiterer Antragsteller

- Bevollmächtigte:

1. Prof. Dr. ,

2. Rechtsanwälte Prof.

   in Sozietät

Anlagen

In der Anlage übersende ich Ihnen einen Abdruck des oben genannten Normenkontrollantrags vom 5. Mai 2020 nebst Anlagen. Nach § 77 Nr. 1 und § 76 Abs. 1 Nr. 1 BVerfGG gebe ich Ihnen Gelegenheit zur Äußerung bis zum 31. Juli 2020.

Ich wäre Ihnen dankbar, wenn Sie eine etwaige Stellungnahme in zehn Stücken abgäben.

Prof. Dr. Dres. h. c. Andreas Voßkuhle
Präsident

Beglaubigt

Regierungsoberinspektorin

1162

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Abschrift

143

BUNDESVERFASSUNGSGERICHT

Zweiter Senat
- Der Vorsitzende -
2 BvF 1/20

Karlsruhe, den 4. Juni 2020
Durchwahl 9101-

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

...

Verfahren über den Antrag festzustellen,

dass § 3, 4, § 5 Absatz 1, § 6 Absatz 1 bis 4, §§ 7 und 11 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin – MietenWoG Bln – in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020 (GVBl 2020, S. 50) mit Artikel 72 Absatz 1, Artikel 31 Grundgesetz und § 549 in Verbindung mit § 535 Absatz 2, § 555f Nr. 3, §§ 556 bis 556g, § 557 Absatz 1 und Absatz 2, §§ 557a, 557b, 558 bis 558d, 559, 559b, 559c und 573 Bürgerliches Gesetzbuch sowie § 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch und § 291 Strafgesetzbuch, hilfsweise mit dem rechtsstaatlichen Gebot der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung, unvereinbar und nichtig sind.

Sehr geehrte Herren Rechtsanwälte,

den oben genannten Normenkontrollantrag vom 5. Mai 2020 nebst Anlagen habe ich dem Bundestag, dem Bundesrat, dem Bundeskanzleramt, dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, dem Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, dem Bundesministerium für Arbeit und Soziales, dem Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, dem Abgeordnetenhaus von Berlin, der Senatskanzlei Berlin sowie allen übrigen Landesregierungen zugeleitet und Gelegenheit zur Äußerung bis 31. Juli 2020 gegeben. Hier eingehende Äußerungen werden Ihnen zur Kenntnis gebracht.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. Dres. h. c. Andreas Voßkuhle
Präsident

144

Beglaubigt

Regierungsoberinspektorin

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Abschrift

145

BUNDESVERFASSUNGSGERICHT

Zweiter Senat
- Der Vorsitzende -
2 BvF 1/20

Karlsruhe, den 4. Juni 2020
Durchwahl 9101-

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Herrn Professor

Verfahren über den Antrag festzustellen,

dass § 3, 4, § 5 Absatz 1, § 6 Absatz 1 bis 4, §§ 7 und 11 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin – MietenWoG Bln – in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020 (GVBl 2020, S. 50) mit Artikel 72 Absatz 1, Artikel 31 Grundgesetz und § 549 in Verbindung mit § 535 Absatz 2, § 555f Nr. 3, §§ 556 bis 556g, § 557 Absatz 1 und Absatz 2, §§ 557a, 557b, 558 bis 558d, 559, 559b, 559c und 573 Bürgerliches Gesetzbuch sowie § 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch und § 291 Strafgesetzbuch, hilfsweise mit dem rechtsstaatlichen Gebot der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung, unvereinbar und nichtig sind.

Sehr geehrter Herr ,

den oben genannten Normenkontrollantrag vom 5. Mai 2020 nebst Anlagen habe ich dem Bundestag, dem Bundesrat, dem Bundeskanzleramt, dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, dem Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, dem Bundesministerium für Arbeit und Soziales, dem Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, dem Abgeordnetenhaus von Berlin, der Senatskanzlei Berlin sowie allen übrigen Landesregierungen zugeleitet und Gelegenheit zur Äußerung bis 31. Juli 2020 gegeben. Hier eingehende Äußerungen werden Ihnen zur Kenntnis gebracht.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. Dres. h. c. Andreas Voßkuhle
Präsident

146

Beglaubigt

Regierungsoberinspektorin

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

147

Abgeordnetenhaus BERLIN

Die Verwaltung des
Abgeordnetenhauses von Berlin

Justiziariat

Abgeordnetenhaus von Berlin - 10111 Berlin-Mitte

z.V.

Vorab per Fax: 0721-9101-382

Bundesverfassungsgericht
Postfach 1771
76006 Karlsruhe

Eingang auf G2
29. Juni 2020
Böttle

Bearbeiterzeichen	Bearbeiter	Zimmer	Telefon (030) 2325-	Telefax (030) 2325 -	Datum
II (WT)	Fr.	237			26. Juni 2020

In dem Verfahren

– 2 BvF 1/20 –

wird zu der gerichtlichen Verfügung vom 4. Juni 2020 um

Fristverlängerung bis zum 31. August 2020

gebeten.

Begründung

Nach § 44 Abs. 2 der Geschäftsordnung des Abgeordnetenhauses (GO Abghs) ist bei verfassungsgerichtlichen Verfahren, an denen das Abgeordnetenhaus beteiligt ist, die vorherige Anhörung des für die Verfassung zuständigen Ausschusses vorgesehen. Der Ausschuss für Verfassungs- und Rechtsangelegenheiten, Geschäftsordnung, Verbraucherschutz, Antidiskriminierung des Abgeordnetenhauses von Berlin kann sich wegen der Parlamentsferien frühestens in seiner ersten Sitzung nach der parlamentarischen Sommerpause am 19. August 2020 mit dem Vorgang befassen. Zuvor finden keine Sitzungen des Ausschusses statt.

Zehn Abschriften anbei.

Im Auftrag

Dr.

Niederkirchnerstraße 5, 10117 Berlin-Mitte
(ehemaliger Preußischer Landtag)

U-Bahnhof	S-Bahnhof	DB-Bahnhof	Bus
Potsdamer Platz Kochstraße	Anhalter Bhf. Potsdamer Platz	Potsdamer Platz	M 29, M 41, M 48, M 85,200

Interne Telefonnummer 99407-
Internet: http://www.parlament-berlin.de
E-Mail: wpd@parlament-berlin.de
Für Dokumente mit elektronischer Signatur verwenden Sie bitte: verwaltung@parlament-berlin.de

Nr: 358200 von NVS:FAXG3.I0.0201/+493023251208 (Seite 1 von 1)
Datum 26.06.20 14:55 / 26.06.20 14:55 1 Seite(n) empfangen.

Eingang auf G 2
30. Juni 2020

Rechtsanwälte

Vorab per Telefax: 0721-9101-382
Bundesverfassungsgericht
Schlossbezirk 3

76131 Karlsruhe

Telefon +49/ 30 /
Telefax +49/ 30 /
E-Mail :

29. Juni 2020

In dem Normenkontrollverfahren

über den Antrag festzustellen,

dass § 3, 4, § 5 Abs. 1, § 6 Abs. 1-4, §§ 7 und 11 des Gesetzes zu Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin – MietenWoG Bln – in der Fassung des Art. 1 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020 (GVBl 2020, S. 50) mit Art. 72 Abs. 1, Art. 31 Grundgesetz und § 549 in Verbindung mit § 535 Abs. 2, § 555f Nummer 3, §§ 556-556g, § 557 Abs. 1 und Abs. 2, §§ 557a, 557b, 558-558d, 559, 559b, 559c und 573 Bürgerliches Gesetzbuch sowie § 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch und § 291 Strafgesetzbuch, hilfsweise mit dem rechtsstaatlichen Verbot der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung, unvereinbar und nichtig sind

2 BvF 1/20

zeigen die Rechtsanwälte [redacted] und Professor Dr. [redacted] für die Vertretung des Senats von Berlin an und überreichen die beigefügte Originalvollmacht.

Ebenfalls zeigen wir die Vertretung des Senats von Berlin durch Herrn [redacted] an und überreichen die auf ihn lautende Originalvollmacht.

Zustellungen in diesem Verfahren werden ausschließlich an die Rechtsanwaltskanzlei erbeten.

Uns ist Gelegenheit zur Äußerung bis zum 31. Juli 2020 gegeben worden.

Wir beantragen, uns die Frist zur Stellungnahme bis zum **31. August 2020** zu verlängern.

145

Grund dafür sind die nötigen Abstimmungen mit der Mandantschaft, die in Zeiten teilweise fortbestehender Kontaktbeschränkungen zeitaufwendiger sind als zuvor. Es müssen mehrere Stellen der Mandantschaft eingebunden werden, welches allein eine nicht unerhebliche Zeit erfordert.

Hinzu kommt die bereits seit dem 25. Juni 2020 begonnene Hauptferienzeit in Berlin, die sich ebenfalls auf die nötigen Arbeits- und Abstimmungsprozesse auswirkt.

Gegebenenfalls kann es notwendig werden, Kontakt mit Fachgutachtern aufzunehmen, die durch die bevorstehenden Ferien und die noch anhaltenden Beschränkungen der Pandemie ebenfalls nicht so schnell arbeitsfähig sind wie gewöhnlich.

Zum MietenWoG Bln liegen uns bereits zwei durch den Ersten Senat zugestellte Verfassungsbeschwerden mit den Aktenzeichen 1 BvR 515/20 und 1 BvR 623/20 vor. Der Erste Senat hat die Frist zur Stellungnahme nach telefonischer Auskunft vom 18. Juni 2020 wegen der oben dargestellten Gründe auf den 31. August 2020 verlängert, sodass wir auch aus diesem Grund um Harmonisierung der Äußerungsfristen bitten.

Zehn Abschriften anbei.

Prof. Dr. [redacted]
(Rechtsanwalt)

Eingang auf G 2
30. Juni 2020

150

z.V.

Vorab per Telefax: 0721-9101-382
Bundesverfassungsgericht
Schlossbezirk 3

76131 Karlsruhe

Telefon +49/ 30 /
Telefax +49/ 30 /
E-Mail

Bundesverfassungsgericht
Eing. 30.06.20 10-11
10 Doppel ____ Bd.
2 Anlage ____ Doppel

29. Juni 2020

In dem Normenkontrollverfahren

über den Antrag festzustellen,

dass § 3, 4, § 5 Abs. 1, § 6 Abs. 1-4, §§ 7 und 11 des Gesetzes zu Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin – MietenWoG Bln – in der Fassung des Art. 1 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020 (GVBl 2020, S. 50) mit Art. 72 Abs. 1, Art. 31 Grundgesetz und § 549 in Verbindung mit § 535 Abs. 2, § 555f Nummer 3, §§ 556-556g, § 557 Abs. 1 und Abs. 2, §§ 557a, 557b, 558-558d, 559, 559b, 559c und 573 Bürgerliches Gesetzbuch sowie § 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch und § 291 Strafgesetzbuch, hilfsweise mit dem rechtsstaatlichen Verbot der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung, unvereinbar und nichtig sind

2 BvF 1/20

zeigen die Rechtsanwälte n und Professor r die Vertretung des Senats von Berlin an und überreichen die beigefügte Originalvollmacht.

Ebenfalls zeigen wir die Vertretung des Senats von Berlin durch Herrn A. an und überreichen die auf ihn lautende Originalvollmacht.

Zustellungen in diesem Verfahren werden ausschließlich an die Rechtsanwaltskanzlei erbeten.

Uns ist Gelegenheit zur Äußerung bis zum 31. Juli 2020 gegeben worden.

Wir beantragen, uns die Frist zur Stellungnahme bis zum **31. August 2020** zu verlängern.

Grund dafür sind die nötigen Abstimmungen mit der Mandantschaft, die in Zeiten teilweise fortbestehender Kontaktbeschränkungen zeitaufwendiger sind als zuvor. Es müssen mehrere Stellen der Mandantschaft eingebunden werden, welches allein eine nicht unerhebliche Zeit erfordert.

Hinzu kommt die bereits seit dem 25. Juni 2020 begonnene Hauptferienzeit in Berlin, die sich ebenfalls auf die nötigen Arbeits- und Abstimmungsprozesse auswirkt.

Gegebenenfalls kann es notwendig werden, Kontakt mit Fachgutachtern aufzunehmen, die durch die bevorstehenden Ferien und die noch anhaltenden Beschränkungen der Pandemie ebenfalls nicht so schnell arbeitsfähig sind wie gewöhnlich.

Zum MietenWoG Bln liegen uns bereits zwei durch den Ersten Senat zugestellte Verfassungsbeschwerden mit den Aktenzeichen 1 BvR 515/20 und 1 BvR 623/20 vor. Der Erste Senat hat die Frist zur Stellungnahme nach telefonischer Auskunft vom 18. Juni 2020 wegen der oben dargestellten Gründe auf den 31. August 2020 verlängert, sodass wir auch aus diesem Grund um Harmonisierung der Äußerungsfristen bitten.

Zehn Abschriften anbei.

Prof. Dr
(Rechtsanwalt)

Den

Rechtsanwälten
Dr. [illegible] und Prof. Dr. [illegible]

wird hiermit in dem Verfahren der

Normenkontrolle
zu dem Aktenzeichen 2 BvF 1/20

über den Antrag festzustellen,

dass § 3, 4, § 5 Abs. 1, § 6 Abs. 1-4, §§ 7 und 11 des Gesetzes zu Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin – MietenWoG Bln – in der Fassung des Art. 1 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020 (GVBl 2020, S. 50) mit Art. 72 Abs. 1, Art. 31 Grundgesetz und § 549 in Verbindung mit § 535 Abs. 2, § 555f Nummer 3, §§ 556-556g, § 557 Abs. 1 und Abs. 2, §§ 557a, 557b, 558-558d, 559, 559b, 559c und 573 Bürgerliches Gesetzbuch sowie § 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch und § 291 Strafgesetzbuch, hilfsweise mit dem rechtsstaatlichen Verbot der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung, unvereinbar und nichtig sind,

Vollmacht

zur Vertretung des Senats von Berlin erteilt.

Sie sind berechtigt, alle in diesem Verfahren erforderlichen Handlungen vorzunehmen.

Senat von Berlin:

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Abteilung GR
- Grundsatzangelegenheiten und Recht -
Württembergische Straße 6
10707 Berlin

29. Juni 2020
Datum

15)

Herrn
Professor Dr.

[redacted]schaft

F [redacted]

wird hiermit in dem Verfahren der [redacted]

Normenkontrolle
zu dem Aktenzeichen 2 BvF 1/20

über den Antrag festzustellen,

dass § 3, 4, § 5 Abs. 1, § 6 Abs. 1-4, §§ 7 und 11 des Gesetzes zu Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin – MietenWoG Bln – in der Fassung des Art. 1 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020 (GVBl 2020, S. 50) mit Art. 72 Abs. 1, Art. 31 Grundgesetz und § 549 in Verbindung mit § 535 Abs. 2, § 555f Nummer 3, §§ 556-556g, § 557 Abs. 1 und Abs. 2, §§ 557a, 557b, 558-558d, 559, 559b, 559c und 573 Bürgerliches Gesetzbuch sowie § 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch und § 291 Strafgesetzbuch, hilfsweise mit dem rechtsstaatlichen Verbot der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung, unvereinbar und nichtig sind,

Vollmacht

zur Vertretung des Senats von Berlin erteilt.

Er ist berechtigt, alle in diesem Verfahren erforderlichen Handlungen vorzunehmen.

Senat von Berlin:

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Abteilung GR
- Grundsatzangelegenheiten und Recht -
Württembergische Straße 6
10707 Berlin

29. Juni 2020
Datum

Abgeordnetenhaus BERLIN

Die Verwaltung des
Abgeordnetenhauses von Berlin

Justiziariat

Abgeordnetenhaus von Berlin - 10111 Berlin-Mitte

Eingang auf G 2
- 2. Juli 2020

Vorab per Fax: 0721-9101-382

Bundesverfassungsgericht
Postfach 1771
76006 Karlsruhe

Bundesverfassungsgericht
Eing. 02.07.20 8-9
10 Doppel Bd.
Anlage Doppel

Bearbeiterzeichen	Bearbeiter	Zimmer	Telefon (030) 2325-	Telefax (030) 2325 -	Datum
II (WT)	Fr.	237			26. Juni 2020

In dem Verfahren

– 2 BvF 1/20 –

wird zu der gerichtlichen Verfügung vom 4. Juni 2020 um

Fristverlängerung bis zum 31. August 2020

gebeten.

Begründung

Nach § 44 Abs. 2 der Geschäftsordnung des Abgeordnetenhauses (GO Abghs) ist bei verfassungsgerichtlichen Verfahren, an denen das Abgeordnetenhaus beteiligt ist, die vorherige Anhörung des für die Verfassung zuständigen Ausschusses vorgesehen. Der Ausschuss für Verfassungs- und Rechtsangelegenheiten, Geschäftsordnung, Verbraucherschutz, Antidiskriminierung des Abgeordnetenhauses von Berlin kann sich wegen der Parlamentsferien frühestens in seiner ersten Sitzung nach der parlamentarischen Sommerpause am 19. August 2020 mit dem Vorgang befassen. Zuvor finden keine Sitzungen des Ausschusses statt.

Zehn Abschriften anbei.

Im Auftrag

Niederkirchnerstraße 5, 10117 Berlin-Mitte
(ehemaliger Preußischer Landtag)

U-Bahnhof	S-Bahnhof	DB-Bahnhof	Bus
Potsdamer Platz Kochstraße	Anhalter Bhf. Potsdamer Platz	Potsdamer Platz	M 29, M 41, M 48, M 85,200

Interne Telefonnummer 99407-
Internet: http://www.parlament-berlin.de
E-Mail: wpd@parlament-berlin.de
Für Dokumente mit elektronischer Signatur verwenden Sie bitte: verwaltung@parlament-berlin.de

BUNDESVERFASSUNGSGERICHT
Zweiter Senat
- Der Berichterstatter -
- 2 BvF 1/20 -

Karlsruhe, 8. Juli 2020

gef: 08.07.2020
Reg. 09.07.20

Verfügung

1. Frau Alt mit der Bitte um Fertigung und Versendung folgender Berichterstatter-Schreiben:

ab: 9. Juli 2020

a)
Rechtsanwälte

Ihr Schreiben vom 29. Juni 2020

<Anrede>,

die Frist zur Stellungnahme zum Antrag auf abstrakte Normenkontrolle vom 5. Mai 2020 wird antragsgemäß bis zum 31. August 2020 verlängert.

Es wird darauf hingewiesen, dass der ebenfalls vertretungsberechtigte Universitätsprofessor Dr. Florian Rödl keine gesonderte Mitteilung über die Bewilligung der Fristverlängerung erhält, da Zustellungen im Verfahren ausschließlich an Ihre Kanzlei erbeten wurden.

<Grußformel>

b)
Abgeordnetenhaus von Berlin
Justiziariat

10111 Berlin

Ihr Schreiben vom 26. Juni 2020

<Anrede>,

die Frist zur Stellungnahme zum Antrag auf abstrakte Normenkontrolle vom 5. Mai 2020 wird antragsgemäß bis zum 31. August 2020 verlängert.

<Grußformel>

2. Bitte Rechtsanwälte als Verfahrensbevollmächtigte und Zustellungsbevollmächtigte des Senats von Berlin erfassen.

3. Professor Dr. (siehe Post-it) als weiteren Verfahrensbevollmächtigten (nicht jedoch als Zustellungsbevollmächtigten) des Senats von Berlin erfassen.

4. Kopie der Schreiben zu 1 Buchstaben a) und b), die Schriftsätze der Rechtsanwälte m 29. Juni 2020 nebst Anlagen und des Abgeordnetenhauses von Berlin vom 26. Juni 2020 sowie diese Verfügung im Original paginieren und zur Akte nehmen:

5. WV:

Professor Dr. Huber
Richter des Bundesverfassungsgerichts

Abschrift

157

BUNDESVERFASSUNGSGERICHT

Zweiter Senat
- Der Berichterstatter -
2 BvF 1/20

Karlsruhe, den 8. Juli 2020
Durchwahl 9101-

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Rechtsanwälte

Verfahren über den Antrag festzustellen,

dass § 3, 4, § 5 Absatz 1, § 6 Absatz 1 bis 4, §§ 7 und 11 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin – MietenWoG Bln – in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020 (GVBl 2020, S. 50) mit Artikel 72 Absatz 1, Artikel 31 Grundgesetz und § 549 in Verbindung mit § 535 Absatz 2, § 555f Nr. 3, §§ 556 bis 556g, § 557 Absatz 1 und Absatz 2, §§ 557a, 557b, 558 bis 558d, 559, 559b, 559c und 573 Bürgerliches Gesetzbuch sowie § 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch und § 291 Strafgesetzbuch, hilfsweise mit dem rechtsstaatlichen Gebot der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung, unvereinbar und nichtig sind.

Ihr Schreiben vom 29. Juni 2020

Sehr geehrte Herren Rechtsanwälte,

die Frist zur Stellungnahme zum Antrag auf abstrakte Normenkontrolle vom 5. Mai 2020 wird antragsgemäß bis zum 31. August 2020 verlängert.

Es wird darauf hingewiesen, dass der ebenfalls vertretungsberechtigte Universitätsprofessor Dr. eine gesonderte Mitteilung über die Bewilligung der Fristverlängerung erhält, da Zustellungen im Verfahren ausschließlich an Ihre Kanzlei erbeten wurden.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. Huber
Richter des Bundesverfassungsgerichts

Beglaubigt

Regierungsoberinspektorin

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Abschrift

BUNDESVERFASSUNGSGERICHT

Zweiter Senat
- Der Berichterstatter -
2 BvF 1/20

Karlsruhe, den 8. Juli 2020
Durchwahl 9101-

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Abgeordnetenhaus von Berlin
Justiziariat

10111 Berlin

Verfahren über den Antrag festzustellen,

dass § 3, 4, § 5 Absatz 1, § 6 Absatz 1 bis 4, §§ 7 und 11 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin – MietenWoG Bln – in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020 (GVBl 2020, S. 50) mit Artikel 72 Absatz 1, Artikel 31 Grundgesetz und § 549 in Verbindung mit § 535 Absatz 2, § 555f Nr. 3, §§ 556 bis 556g, § 557 Absatz 1 und Absatz 2, §§ 557a, 557b, 558 bis 558d, 559, 559b, 559c und 573 Bürgerliches Gesetzbuch sowie § 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch und § 291 Strafgesetzbuch, hilfsweise mit dem rechtsstaatlichen Gebot der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung, unvereinbar und nichtig sind.

Ihr Schreiben vom 26. Juni 2020
Ihr Zeichen: II (WT)

Sehr geehrte Frau

die Frist zur Stellungnahme zum Antrag auf abstrakte Normenkontrolle vom 5. Mai 2020 wird antragsgemäß bis zum 31. August 2020 verlängert.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. Huber
Richter des Bundesverfassungsgerichts

Beglaubigt

Regierungsoberinspektorin

160

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Abschrift

Der Präsident
des Bundesrates

1 G 1
2. V.

Eingang auf G 2
13. Juli 2020

= Kopien gefertigt!

Frau Vizepräsidentin
des Bundesverfassungsgerichts
als Vorsitzende des Zweiten Senats
Postfach 1771
76006 Karlsruhe

Bundesverfassungsgericht
Eing. 10.07.20 10-11
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Berlin, 03.07.2020

Sehr geehrte Frau Vizepräsidentin,

der Bundesrat hat in seiner 992. Sitzung am 3. Juli 2020 beschlossen, zu den aus der Anlage ersichtlichen beim Bundesverfassungsgericht anhängigen Verfahren von einer Äußerung und einem Beitritt abzusehen.

Mit freundlichen Grüßen

a) Verfahren über den Antrag festzustellen,
dass der Antragsgegner durch die Nichtwahlen der von der Antragstellerin zu 1. gemäß § 3 Absatz 3 Satz 2 und Satz 3 des Stabilisierungsmechanismusgesetzes (StabMechG) und § 6 Absatz 2 Satz 1 und 2 des Gesetzes zur finanziellen Beteiligung am Europäischen Stabilitätsmechanismus (ESM-Finanzierungsgesetz - ESMFinG) benannten Kandidaten, der Antragsteller zu 2., zu 3. und zu 4. sowie der Abgeordneten des Deutschen Bundestages Dr. Birgit Malsack-Winkemann, für das Sondergremium des Haushaltsausschusses des Deutschen Bundestages nach § 3 Absatz 3 StabMechG und § 6 Absatz 2 ESMFinG, nämlich durch die Nichtwahlen

1. des Antragstellers zu 2. als ordentliches Mitglied und des Antragstellers zu 3. als stellvertretendes Mitglied vom 16. Mai 2019 in der 101. Sitzung der 19. Wahlperiode des Deutschen Bundestages,
2. des Antragstellers zu 2. als ordentliches Mitglied und des Antragstellers zu 3. als stellvertretendes Mitglied vom 27. Juni 2019 in der 107. Sitzung der 19. Wahlperiode des Deutschen Bundestages,
3. des Antragstellers zu 2. als ordentliches Mitglied und des Antragstellers zu 3. als stellvertretendes Mitglied vom 17. Oktober 2019 in der 118. Sitzung der 19. Wahlperiode des Deutschen Bundestages,
4. des Antragstellers zu 4. als ordentliches Mitglied und der Abgeordneten des Deutschen Bundestages

festzustellen, dass der Antragsgegner ihn durch seine oben genannte Nichtwahl Nr. 4 und 5 in seinen oben genannten Rechten verletzt hat.

Antragsteller/in:
1. Fraktion der Alternative für Deutschland im Deutschen Bundestag
2. Albrecht Glaser
3. Volker Münz
4. Peter Boehringer

Antragsgegner: Deutscher Bundestag

– 2 BvE 5/19 –

b) Verfassungsbeschwerde
der Stadt M.
gegen
Artikel 1 des Zweiten Gesetzes über Maßnahmen zur Beschleunigung des Netzausbaus Elektrizitätsnetze vom 23. Juli 2013 (BGBl. I S. 2543)
wegen
Unvereinbarkeit mit Artikel 28 Absatz 2 Satz 1 GG

– 2 BvR 1681/13 –

c) Verfassungsbeschwerde der Gesellschaft G.,
unmittelbar gegen
- das Urteil des Bundesfinanzhofs vom 28. Oktober 2015 - I R 65/13 -,
- das Urteil des Finanzgerichts Berlin-Brandenburg vom 27. August 2013 - 8 K 8289/10 -,
- den Bescheid des Finanzamts für Körperschaften I Berlin über die Festsetzung des

Fassung vom 11. Februar 2020 (GVBI. 2020, S. 50) mit Artikel 72 Absatz 1, Artikel 74 Absatz 1 Nr. 1 des Grundgesetzes in Verbindung mit § 557 Absatz 1, § 558 Absatz 1 und Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs unvereinbar und deshalb nichtig ist.

– 2 BvL 4/20 –

f) Verfahren über den Antrag festzustellen,
dass § 3, 4, § 5 Absatz 1, § 6 Absatz 1 bis 4, §§ 7 und 11 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin – MietenWoG Bin – in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020 (GVBI. 2020, S. 50) mit Artikel 72 Absatz 1, Artikel 31 Grundgesetz und § 549 in Verbindung mit § 535 Absatz 2, § 555f Nr. 3, §§ 556 bis 556g, § 557 Absatz 1 und Absatz 2, §§ 557a, 557b, 558 bis 558d, 559, 559b, 559c und 573 Bürgerliches Gesetzbuch sowie § 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch und § 291 Strafgesetzbuch, hilfsweise mit dem rechtsstaatlichen Gebot der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung, unvereinbar und nichtig sind.

– 2 BvF 1/20 –

Hessische Staatskanzlei

Bundesverfassungsgericht
Eing. 10.07.20 10-11
Doppel Bd.
Anlage Doppel

HESSEN

Hessische Staatskanzlei · Postfach 31 47 · 65021 Wiesbaden

An das
Bundesverfassungsgericht
- Zweiter Senat -
Postfach 1771

76006 Karlsruhe

Aktenzeichen RUV 06/00961 -
Bearbeiter/in Herr Prof. Dr.
Durchwahl/Fax
E-Mail
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht

Datum 8. Juli 2020

Normenkontrollverfahren zur verfassungsrechtlichen Überprüfung des Berliner Mietenbegrenzungsgesetzes
- 2 BvF 1/20 -
Ihre Verfügung vom 4. Juni 2020

Unter Bezugnahme auf Ihre eingangs genannte Verfügung teile ich mit, dass die Hessische Landesregierung nicht beabsichtigt, zu dem vorliegenden Verfahren Stellung zu nehmen.

Im Auftrag

Prof. Dr.

65183 Wiesbaden
Georg-August-Zinn-Straße 1
Telefon (06 11) 32 0
Telefax (06 11) 32 37 08
E-Mail: poststelle@stk.hessen.de
Internet: www.hessen.de

HESSEN

Hessische Staatskanzlei

Deutsche Post

FRANKIT 00,80 EUR

09.07.20 4D09001C9C

z.V. 16 t

Bundesministerium
der Justiz und
für Verbraucherschutz

Eingang auf G 2
13. Juli 2020

13.7.2020

POSTANSCHRIFT Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, 11015 Berlin

Frau Vizepräsidentin
Prof. Dr. Doris König
– als Vorsitzende des Zweiten Senats –
Bundesverfassungsgericht
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

Bundesverfassungsgericht
Eing. 11.07.20 11-12
10 Doppel Bd.
Anlage Doppel

HAUSANSCHRIFT Mohrenstraße 37, 10117 Berlin
POSTANSCHRIFT 11015 Berlin

BEARBEITET VON Herrn Dr.
REFERAT IV A 3
TEL (030)
FAX (030)
AKTENZEICHEN 1004 E (6588) –

DATUM 6. Juli 2020

Betreff: Verfahren über den Antrag festzustellen,

dass § 3, 4, § 5 Absatz 1, § 6 Absatz 1 bis 4, §§ 7 und 11 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin - MietenWoG Bln - in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020 (GVBl 2020, S. 50) mit Artikel 72 Absatz 1, Artikel 31 Grundgesetz und § 549 in Verbindung mit § 535 Absatz 2, § 555f Nr. 3, §§ 556 bis 556g, § 557 Absatz 1 und Absatz 2, §§ 557a, 557b, 558 bis 558d, 559, 559b, 559c und 573 Bürgerliches Gesetzbuch sowie § 5 Wirtschafts-strafgesetzbuch und § 291 Strafgesetzbuch, hilfsweise mit dem rechtsstaatlichen Gebot der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung, unvereinbar und nichtig sind.

Antragsteller: 1. Dr. Jan Marco L u c z a k,
Platz der Republik 1, 11011 Berlin

2. Dr. Michael v o n A b e r c r o n
Platz der Republik 1, 11011 Berlin

sowie 282 weiterer Antragsteller

– Bevollmächtigte: 1. Prof. Dr. [redacted],

2. Rechtsanwälte Prof. Dr. [redacted]

– 2 BvF 1/20 –

Bezug: Schreiben des Vorsitzenden des Zweiten Senats vom 4. Juni 2020
Anlage: 10 Doppel

LIEFERANSCHRIFT Kronenstraße 41, 10117 Berlin
VERKEHRSANBINDUNG U-Bahnhof Hausvogteiplatz (U2)

Zu dem im Betreff genannten Verfahren sehe ich namens der Bundesregierung von einer Stellungnahme ab.

In Vertretung

15. Juli 2020

z.V. 169
JÖ
15.7.2020

Niedersächsische
Staatskanzlei

Niedersächsische Staatskanzlei . Postfach 2 23 . 30002 Hannover

Bundesverfassungsgericht
Postfach 1771
76006 Karlsruhe

Bundesverfassungsgericht
Eing 15.07.20 8-9
Doppel Sd.
Anlage Doppel

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)	Durchwahl (05 11) 120 -	Hannover
2 BvF 1/20 04.06.2020	201-01350/6 - 39		10.07.2020

Verfahren 2 BvF 1/20; Ihr Schreiben vom 04.06.2020

Unter Bezug auf Ihr o.a. Schreiben teile ich Ihnen mit, dass die Niedersächsische Landesregierung von einer Stellungnahme in dem Verfahren absieht.

Im Auftrage

Zertifikat seit 2012 audit berufundfamilie

Dienstgebäude u. Paketanschrift
Planckstraße 2
30169 Hannover

Telefon
(05 11) 1 20-0
Telefax
(05 11) 1 20-68 30

E-Mail
Poststelle@stk.niedersachsen.de
Internet
www.stk.niedersachsen.de

Überweisungen an die Niedersächsische Staatskanzlei
Konto-Nr. 106035264 Nord / LB (BLZ 250 500 00)
IBAN: DE75250500000106035264
BIC: NOLADE2H

z.V.

170

16.7.2020

? oder RR, da nicht beteiligter!

Jörn König, MdB
Platz der Republik 1
11011 Berlin
vorab per Fax an: 0721/9101-382

An das
Bundesverfassungsgericht
- Zweiter Senat -
- Herrn BVR Prof. Dr. Huber -
Postfach 1771

76006 Karlsruhe

Eingang auf G 2

16.7.20

Frage zum Beitritt bei 2 BvF 2/18 bereits Thema!
Hr. s.a. AR 86911 18

Beitritt zum Normenkontrollantrag 2 BvF 1/20

Sehr geehrter Herr Berichterstatter,

als Abgeordneter des Deutschen Bundestages teile ich Ihnen heute mit, daß ich dem von zahlreichen meiner Bundestagskollegen bereits eingereichten Normenkontrollantrag gegen das am 30. Januar 2020 durch das Abgeordnetenhaus von Berlin erlassene Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung („Berliner Mietendeckel"), Az. 2 BvF 1/20, hiermit ebenfalls

beitrete bzw. mich diesem Normenkontrollantrag anschließe bzw. mir diesen Normenkontrollantrag ebenfalls als weiterer Antragsteller zu eigen mache.

In der Literatur ist zum Teil behauptet worden, ein „Beitritt" zum Normenkontrollverfahren sei nicht statthaft. Dieser Einwand ist jedoch allein terminologischer Natur und knüpft an den Umstand an, daß beim Organstreitverfahren – als kontradiktorischem Verfahren zur Abgrenzung der Kompetenzen von Verfassungsorganen – der „Beitritt" weiterer Verfassungsorgane auf der einen oder der anderen Seite ausdrücklich vorgesehen ist (§ 65 Abs. 1 BVerfGG), beim abstrakten Normenkontrollverfahren als objektivem Beanstandungsverfahren ohne Antragsgegner oder Prozeßparteien im engeren Sinne jedoch nicht.

Dies ändert jedoch nichts daran, daß nach dem Grundgesetz wie nach dem Bundesverfassungsgerichtsgesetz jeder Bundestagsabgeordnete jederzeit berechtigt ist, beim Bundesverfassungsgericht einen Antrag auf abstrakte Normenkontrolle zu stellen, wenn er Zweifel an der Vereinbarkeit von Rechtsnormen mit dem Grundgesetz hegt. Eine Sachentscheidung über diesen Antrag trifft das Bundesverfassungsgericht dann, wenn sich mindestens ein Quorum von

/114

25% der Mitglieder des Deutschen Bundestages, d.h. derzeit 178 Bundestagsabgeordnete, hinter ein- und denselben Normenkontrollantrag stellen und gegenüber dem Bundesverfassungsgericht entsprechende Erklärungen sei es sukzessive einzeln oder von Anfang an in gesammelter Form abgeben. Ob das spätere Sich-Anschließen von Bundestagsabgeordneten an einen bereits formulieren bzw. anhängig gemachten Normenkontrollantrag nun „Beitritt" heißt oder anders, tut nichts zur Sache.

Weiter ist verschiedentlich behauptet worden – so etwa in dem ebenfalls beim Zweiten Senat anhängigen Normenkontroll-Beitrittsverfahren → **2 BvF 2/18** – der spätere Beitritt weiterer Bundestagsabgeordneter zu einem bereits anhängigen Normenkontrollverfahren sei von der Zustimmung der vorherigen Antragsteller abhängig (offengelassen in BVerfG, Beschl. v. 18. Dezember 1984, 2 BvF 2/94, E 68, 346 ff.). Diese Rechtsmeinung, die, soweit erkennbar, noch nirgendwo näher begründet worden ist, ist jedoch unzutreffend, weil weder dem Grundgesetz noch dem Bundesverfassungsgerichtsgesetz weder ein solches Zustimmungserfordernis als solches noch nähere Modalitäten der Herbeiführung oder Feststellung einer solchen Zustimmung zu entnehmen sind. Auch würde ein solches, angebliches Zustimmungserfordernis auf eine Art Vetorecht bestimmter Bundestagsabgeordneter gegen die freie Mandatsausübung anderer Bundestagsabgeordneter hinauslaufen, was offensichtlich nicht mit der grundgesetzlich vorausgesetzten Gleichheit des Mandats vereinbar wäre.

Daher kann ich dem Normenkontrollantrag 2 BvF 1/20 ohne weiteres beitreten.

Ich bitte Sie, mir den Eingang dieses Beitrittsschreibens sowie den Umstand, daß das weitere Procedere unter dem richtigen Aktenzeichen 2 BvF 1/20 geführt wird, kurz schriftlich zu bestätigen. Die Vergabe etwa eines „AR"-Aktenzeichens halte ich hier für rechtswidrig, da ich Antragsteller in einem abstrakten Normenkontrollverfahren bin, so daß richtigerweise ein „2 BvF"-Aktenzeichen vergeben werden muß.

Ich bitte Sie weiter um die Mitteilung, daß mein Beitritt zum abstrakten Normenkontrollantrag 2 BvF 1/20 statthaft ist und ich daher vom Bundesverfassungsgericht nun als weiterer Antragsteller geführt werde.

Sollten Sie sich zu dieser Mitteilung bis auf weiteres außerstande sehen, so bitte ich um kurze Mitteilung, auf welchen rechtlichen Erwägungen mögliche Zweifel an der Statthaftigkeit meiner Beitrittserklärung beruhen und in welchem Verfahren das Bundesverfassungsgericht die Frage nach der Statthaftigkeit meines Beitritts nun abzuklären gedenkt.

Sollte es im Rahmen dieser eventuell erforderlichen Abklärung dazu kommen, daß ich – etwa gemäß § 22 Satz 1 2. Halbsatz BVerfGG – rechtsanwaltlich vertreten werden muß, so bitte ich um rechtzeitige Mitteilung.

Mit freundlichen Grüßen

Jörn König, MdB

Nr: 361462 von NVS:FAXG3.I0.0101/+493022770168 +493022770168 (Seite 2 von 2)
Datum 16.07.20 11:43 / 16.07.20 11:44 2 Seite(n) empfangen.

z.V 172
JÖ
17.7.2020

Freie und Hansestadt Hamburg

Präses der Behörde für Justiz und Verbraucherschutz

Behörde f. Justiz u. Verbraucherschutz, Postfach 302822, 20310 Hamburg

Eingang auf G 2
17. Juli 2020
Uhr

Bundesverfassungsgericht
- Zweiter Senat -
Postfach 1771
76006 Karlsruhe

Bundesverfassungsgericht
Eing. 17.07.20 8-9
Doppel Bd.
Anlage Doppel KO

14. Juli 2020

In dem Verfahren

2 BvF 1/20

über eine

abstrakte Normenkontrolle

betreffend

das Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung des Landes Berlin vom 11. Februar 2020

bedanke ich mich für die Gelegenheit zur Stellungnahme, von der kein Gebrauch gemacht wird.

3 K[redacted]0 00056

K 4000

FREIE UND HANSESTADT HAMBURG
Justizbehörde
Drehbahn 36
20354 Hamburg

Deutsche Post
FR 16.07.20 0,80

1D 2000 0421
00 05D4 A50C

[redacted]

113

I.V.

174

- 17.7.2020

Ulrich Oehme
Mitglied des Deutschen Bundestages

s. auch
RVR 8/3.5.1/18

Ulrich Oehme, MdB, Platz der Republik 1, 11011 Berlin

An das Bundesverfassungsgericht
- Zweiter Senat - - Herrn BVR Prof. Dr. Huber -
Postfach 1771

76006 Karlsruhe

Berlin, 16.07.2020
Betreff: Beitritt zur Normenkontrollklage

Dipl.-Ing.
Ulrich Oehme, MdB
Platz der Republik 1
11011 Berlin
Telefon: +49 30 227-74355
Fax: +49 30 227-76355
ulrich.oehme@bundestag.de

Beitritt zum Normenkontrollantrag 2 BvF 1/20

Sehr geehrter Herr Berichterstatter,

als Abgeordneter des Deutschen Bundestages teile ich Ihnen heute mit, daß ich dem von zahlreichen meiner Bundestagskollegen bereits eingereichten Normenkontrollantrag gegen das am 30. Januar 2020 durch das Abgeordnetenhaus von Berlin erlassene Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung („Berliner Mietendeckel"), Az. 2 BvF 1/20, hiermit ebenfalls

beitrete bzw. mich diesem Normenkontrollantrag anschließe bzw. mir diesen Normenkontrollantrag ebenfalls als weiterer Antragsteller zu eigen mache.

In der Literatur ist zum Teil behauptet worden, ein „Beitritt" zum Normenkontrollverfahren sei nicht statthaft. Dieser Einwand ist jedoch allein terminologischer Natur und knüpft an den Umstand an, daß beim Organstreitverfahren – als kontradiktorischem Verfahren zur Abgrenzung der Kompetenzen von Verfassungsorganen – der „Beitritt" weiterer Verfassungsorgane auf der einen oder der anderen Seite ausdrücklich vorgesehen ist (§ 65 Abs. 1 BVerfGG), beim abstrakten Normenkontrollverfahren als objektivem Beanstandungsverfahren ohne Antragsgegner oder Prozeßparteien im engeren Sinne jedoch nicht.

115

Dies ändert jedoch nichts daran, daß nach dem Grundgesetz wie nach dem Bundesverfassungsgerichtsgesetz jeder Bundestagsabgeordnete jederzeit berechtigt ist, beim Bundesverfassungsgericht einen Antrag auf abstrakte Normenkontrolle zu stellen, wenn er Zweifel an der Vereinbarkeit von Rechtsnormen mit dem Grundgesetz hegt. Eine Sachentscheidung über diesen Antrag trifft das Bundesverfassungsgericht dann, wenn sich mindestens ein Quorum von 25% der Mitglieder des Deutschen Bundestages, d.h. derzeit 178 Bundestagsabgeordnete, hinter ein- und denselben Normenkontrollantrag stellen und gegenüber dem Bundesverfassungsgericht entsprechende Erklärungen sei es sukzessive einzeln oder von Anfang an in gesammelter Form abgeben. Ob das spätere Sich-Anschließen von Bundestagsabgeordneten an einen bereits formulieren bzw. anhängig gemachten Normenkontrollantrag nun „Beitritt" heißt oder anders, tut nichts zur Sache.

Weiter ist verschiedentlich behauptet worden – so etwa in dem ebenfalls beim Zweiten Senat anhängigen Normenkontroll-Beitrittsverfahren → 2 BvF 2/18 – der spätere Beitritt weiterer Bundestagsabgeordneter zu einem bereits anhängigen Normenkontrollverfahren sei von der Zustimmung der vorherigen Antragsteller abhängig (offengelassen in BVerfG, Beschl. v. 18. Dezember 1984, 2 BvF 2/94, E 68, 346 ff.). Diese Rechtsmeinung, die, soweit erkennbar, noch nirgendwo näher begründet worden ist, ist jedoch unzutreffend, weil weder dem Grundgesetz noch dem Bundesverfassungsgerichtsgesetz weder ein solches Zustimmungserfordernis als solches noch nähere Modalitäten der Herbeiführung oder Feststellung einer solchen Zustimmung zu entnehmen sind. Auch würde ein solches, angebliches Zustimmungserfordernis auf eine Art Vetorecht bestimmter Bundestagsabgeordneter gegen die freie Mandatsausübung anderer Bundestagsabgeordneter hinauslaufen, was offensichtlich nicht mit der grundgesetzlich vorausgesetzten Gleichheit des Mandats vereinbar wäre.

Daher kann ich dem Normenkontrollantrag 2 BvF 1/20 ohne weiteres beitreten.

Ich bitte Sie, mir den Eingang dieses Beitrittsschreibens sowie den Umstand, daß das weitere Procedere unter dem richtigen Aktenzeichen 2 BvF 1/20 geführt wird, kurz schriftlich zu bestätigen. Die Vergabe etwa eines „AR"-Aktenzeichens halte ich hier für rechtswidrig, da ich Antragsteller in einem abstrakten Normenkontrollverfahren bin, so daß richtigerweise ein „2 BvF"-Aktenzeichen vergeben werden muß.

Ich bitte Sie weiter um die Mitteilung, daß mein Beitritt zum abstrakten Normenkontrollantrag 2 BvF 1/20 statthaft ist und ich daher vom Bundesverfassungsgericht nun als weiterer Antragsteller geführt werde.

Sollten Sie sich zu dieser Mitteilung bis auf weiteres außerstande sehen, so bitte ich um kurze Mitteilung, auf welchen rechtlichen Erwägungen mögliche Zweifel an der Statthaftigkeit meiner Beitrittserklärung beruhen und in welchem Verfahren das Bundesverfassungsgericht die Frage nach der Statthaftigkeit meines Beitritts nun abzuklären gedenkt.

Sollte es im Rahmen dieser eventuell erforderlichen Abklärung dazu kommen, daß ich – etwa gemäß § 22 Satz 1 2. Halbsatz BVerfGG – rechtsanwaltlich vertreten werden muß, so bitte ich um rechtzeitige Mitteilung.

Mit freundlichen Grüßen

117

Nr: 361605 von NVS:FAXG3.I0.0101/+49302270 +49 30 227 XXXXX (Seite 4 von 4)
Datum 17.07.20 09:29 / 17.07.20 09:31 4 Seite(n) empfangen.

Eingang auf G 2
20. Juli 2020

20.7.20

178

SACHSEN-ANHALT
Staatskanzlei und
Ministerium für Kultur

Bundesverfassungsgericht
Eing. 18.07.20. 10-11
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Staatskanzlei und Ministerium für Kultur des Landes Sachsen-Anhalt
Postfach 4165 • 39016 Magdeburg

Bundesverfassungsgericht
- Zweiter Senat -
Postfach 1771
76006 Karlsruhe

Verfahren vor dem Bundesverfassungsgericht – 2 BvF 1/20;
Ihr Schreiben vom 4. Juni 2020

15. Juli 2020
Az.: 24-01350

Bearbeiterin:

Durchwahl:
(0391)

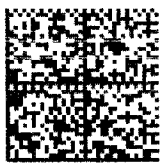
Bezug nehmend auf Ihr o.a. Schreiben teile ich mit, das die Landesregierung Sachsen-Anhalt von einer Stellungnahme in dem Verfahren absieht.

Im Auftrag

Hegelstraße 42
39104 Magdeburg

Telefon (0391) 567-01
Telefax (0391) 567-6565
www.sachsen-anhalt.de

Landeshauptkasse Sachsen-Anhalt
Deutsche Bundesbank
BIC MARKDEF1810
IBAN DE21 8100 0000 0081 0015 00



Deutsche Post
FR 16.07.29 0,80

1D 2000 049C
00 0209 7F8F

Z K4000 00008

21.7.2020 18

Dipl.-Ing. Dietmar Friedhoff
Mitglied des Deutschen Bundestages

Beim Vorverfahren

Dipl.-Ing. Dietmar Friedhoff, MdB, Platz der Republik 1, 11011 Berlin

An das Bundesverfassungsgericht
- Zweiter Senat -
- Herrn BVR Prof. Dr. Huber -
Postfach 1771

76006 Karlsruhe

(oder AR?)

Eingang auf G 2
21. Juli 2020

Berlin, 20.07.2020
Bezug: ohne
Anlagen: ohne

Dipl.-Ing. Dietmar Friedhoff, MdB
Platz der Republik 1
11011 Berlin
Büro: Wilhelmstr. 64
Raum: 415
Telefon: +49 30 227-77156
Fax: +49 30 227-70158
dietmar.friedhoff@bundestag.de

Beitritt zum Normenkontrollantrag 2 BvF 1/20

Sehr geehrter Herr Berichterstatter,

als Abgeordneter des Deutschen Bundestages teile ich Ihnen heute mit, dass ich dem von zahlreichen meiner Bundestagskollegen bereits eingereichten Normenkontrollantrag gegen das am 30. Januar 2020 durch das Abgeordnetenhaus von Berlin erlassene Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung („Berliner Mietendeckel"), Az. 2 BvF 1/20, hiermit ebenfalls

beitrete bzw. mich diesem Normenkontrollantrag anschließe bzw. mir diesen Normenkontrollantrag ebenfalls als weiterer Antragsteller zu eigen mache.

In der Literatur ist zum Teil behauptet worden, ein „Beitritt" zum Normenkontrollverfahren sei nicht statthaft. Dieser Einwand ist jedoch allein terminologischer Natur und knüpft an den Umstand an, dass beim Organstreitverfahren – als kontradiktorischem Verfahren zur Abgrenzung der Kompetenzen von Verfassungsorganen – der „Beitritt" weiterer Verfassungsorgane auf der einen oder der anderen Seite ausdrücklich vorgesehen ist (§ 65 Abs. 1 BVerfGG), beim abstrakten Normenkontrollverfahren als objektivem Beanstandungsverfahren ohne Antragsgegner oder Prozeßparteien im engeren Sinne jedoch nicht.

Dies ändert jedoch nichts daran, dass nach dem Grundgesetz wie nach dem Bundesverfassungsgerichtsgesetz jeder Bundestagsabgeordnete jederzeit berechtigt ist, beim Bundesverfassungsgericht einen Antrag auf abstrakte Normenkontrolle zu stellen, wenn er Zweifel an der Vereinbarkeit von Rechtsnormen mit dem Grundgesetz hegt. Eine Sachentscheidung über diesen Antrag trifft das Bundesverfassungsgericht dann, wenn sich mindestens ein Quorum von 25% der Mitglieder des Deutschen Bundestages, d.h. derzeit 178 Bundestagsabgeordnete, hinter ein- und denselben

Normenkontrollantrag stellen und gegenüber dem Bundesverfassungsgericht entsprechende Erklärungen sei es sukzessive einzeln oder von Anfang an in gesammelter Form abgeben. Ob das spätere Sich-Anschließen von Bundestagsabgeordneten an einen bereits formulieren bzw. anhängig gemachten Normenkontrollantrag nun „Beitritt" heißt oder anders, tut nichts zur Sache.

Weiter ist verschiedentlich behauptet worden – so etwa in dem ebenfalls beim Zweiten Senat anhängigen Normenkontroll-Beitrittsverfahren → 2 BvF 2/18 – der spätere Beitritt weiterer Bundestagsabgeordneter zu einem bereits anhängigen Normenkontrollverfahren sei von der Zustimmung der vorherigen Antragsteller abhängig (offengelassen in BVerfG, Beschl. v. 18. Dezember 1984, 2 BvF 2/94, E 68, 346 ff.). Diese Rechtsmeinung, die, soweit erkennbar, noch nirgendwo näher begründet worden ist, ist jedoch unzutreffend, weil weder dem Grundgesetz noch dem Bundesverfassungsgerichtsgesetz weder ein solches Zustimmungserfordernis als solches noch nähere Modalitäten der Herbeiführung oder Feststellung einer solchen Zustimmung zu entnehmen sind. Auch würde ein solches, angebliches Zustimmungserfordernis auf eine Art Vetorecht bestimmter Bundestagsabgeordneter gegen die freie Mandatsausübung anderer Bundestagsabgeordneter hinauslaufen, was offensichtlich nicht mit der grundgesetzlich vorausgesetzten Gleichheit des Mandats vereinbar wäre.

Daher kann ich dem Normenkontrollantrag 2 BvF 1/20 ohne weiteres beitreten.

Ich bitte Sie, mir den Eingang dieses Beitrittsschreibens sowie den Umstand, dass das weitere Procedere unter dem richtigen Aktenzeichen 2 BvF 1/20 geführt wird, kurz schriftlich zu bestätigen. Die Vergabe etwa eines „AR"-Aktenzeichens halte ich hier für rechtswidrig, da ich Antragsteller in einem abstrakten Normenkontrollverfahren bin, so dass richtigerweise ein „2 BvF"-Aktenzeichen vergeben werden muss.

Ich bitte Sie weiter um die Mitteilung, dass mein Beitritt zum abstrakten Normenkontrollantrag 2 BvF 1/20 statthaft ist und ich daher vom Bundesverfassungsgericht nun als weiterer Antragsteller geführt werde.

Sollten Sie sich zu dieser Mitteilung bis auf weiteres außerstande sehen, so bitte ich um kurze Mitteilung, auf welchen rechtlichen Erwägungen mögliche Zweifel an der Statthaftigkeit meiner Beitrittserklärung beruhen und in welchem Verfahren das Bundesverfassungsgericht die Frage nach der Statthaftigkeit meines Beitritts nun abzuklären gedenkt.

Sollte es im Rahmen dieser eventuell erforderlichen Abklärung dazu kommen, dass ich – etwa gemäß § 22 Satz 1 2. Halbsatz BVerfGG – rechtsanwaltlich vertreten werden muss, so bitte ich um rechtzeitige Mitteilung.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. Dietmar Friedhoff

z.V.

~ 21.7.2020 /183

Dipl.-Volkswirt Hansjörg Müller
Mitglied des Deutschen Bundestages

s.a. AR 2000/15

Dipl.-Volkswirt Hansjörg Müller, MdB, Platz der Republik 1, 11011 Berlin

Einschreiben/Rückschein sowie per Fax
An das
Bundesverfassungsgericht
- Zweiter Senat -
- Herrn BVR Prof. Dr. Huber -
Postfach 1771
76006 Karlsruhe

Eingang auf G 2
21. Juli 2020

Berlin, 20.07.2020
Bezug:
Anlagen:

Dipl.-Volkswirt Hansjörg Müller, MdB
Platz der Republik 1
11011 Berlin
Büro: Dorotheenstraße 101
Raum: 5.514
Telefon: +49 30 227-78233
Fax: +49 30 227-70233
hansjoerg.mueller@bundestag.de

Wahlkreisbüro:
Salzburger Straße 35
83404 Ainring-Mitterfelden
Telefon: +49 08654-58 95 591
Fax: +49 08654-58 96 856
hansjoerg.mueller.wk@bundestag.de

Außenwirtschaftspolitischer Sprecher der AfD-Fraktion im Bundestag

Mitglied im Ausschuss für Wirtschaft und Energie

Beitritt zum Normenkontrollantrag 2 BvF 1/20

Sehr geehrter Herr Berichterstatter,

als Abgeordneter des Deutschen Bundestages teile ich Ihnen heute mit, daß ich dem von zahlreichen meiner Bundestagskollegen bereits eingereichten Normenkontrollantrag gegen das am 30. Januar 2020 durch das Abgeordnetenhaus von Berlin erlassene Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung („Berliner Mietendeckel"), Az. 2 BvF 1/20, hiermit ebenfalls

beitrete bzw. mich diesem Normenkontrollantrag anschließe bzw. mir diesen Normenkontrollantrag ebenfalls als weiterer Antragsteller zu Eigen mache.

In der Literatur ist zum Teil behauptet worden, ein „Beitritt" zum Normenkontrollverfahren sei nicht statthaft. Dieser Einwand ist jedoch allein terminologischer Natur und knüpft an den Umstand an, daß beim Organstreitverfahren – als kontradiktorischem Verfahren zur Abgrenzung der Kompetenzen von Verfassungsorganen – der „Beitritt" weiterer Verfassungsorgane auf der einen oder der anderen Seite ausdrücklich vorgesehen ist (§ 65 Abs. 1 BVerfGG), beim abstrakten Normenkontrollverfahren als objektivem Beanstandungsverfahren ohne Antragsgegner oder Prozeßparteien im engeren Sinne jedoch nicht.
Dies ändert jedoch nichts daran, daß nach dem Grundgesetz wie nach dem Bundesverfassungsgerichtsgesetz jeder Bundestagsabgeordnete jederzeit berechtigt ist, beim Bundesverfassungsgericht einen Antrag auf abstrakte Normenkontrolle zu stellen, wenn er Zweifel an der Vereinbarkeit von Rechtsnormen mit dem Grundgesetz hegt. Eine Sachentscheidung über diesen Antrag trifft das Bundesverfassungsgericht dann, wenn sich mindestens ein Quorum von 25% der Mitglieder des Deutschen Bundestages,

d.h. derzeit 178 Bundestagsabgeordnete, hinter ein- und denselben Normenkontrollantrag stellen und gegenüber dem Bundesverfassungsgericht entsprechende Erklärungen sei es sukzessive einzeln oder von Anfang an in gesammelter Form abgeben. Ob das spätere Sich-Anschließen von Bundestagsabgeordneten an einen bereits formulieren bzw. anhängig gemachten Normenkontrollantrag nun „Beitritt" heißt oder anders, tut nichts zur Sache.

Weiter ist verschiedentlich behauptet worden – so etwa in dem ebenfalls beim Zweiten Senat anhängigen Normenkontroll-Beitrittsverfahren → **2 BvF 2/18** – der spätere Beitritt weiterer Bundestagsabgeordneter zu einem bereits anhängigen Normenkontrollverfahren sei von der Zustimmung der vorherigen Antragsteller abhängig (offengelassen in BVerfG, Beschl. v. 18. Dezember 1984, 2 BvF 2/94, E 68, 346 ff.). Diese Rechtsmeinung, die, soweit erkennbar, noch nirgendwo näher begründet worden ist, ist jedoch unzutreffend, weil weder dem Grundgesetz noch dem Bundesverfassungsgerichtsgesetz weder ein solches Zustimmungserfordernis als solches noch nähere Modalitäten der Herbeiführung oder Feststellung einer solchen Zustimmung zu entnehmen sind. Auch würde ein solches, angebliches Zustimmungserfordernis auf eine Art Vetorecht bestimmter Bundestagsabgeordneter gegen die freie Mandatsausübung anderer Bundestagsabgeordneter hinauslaufen, was offensichtlich nicht mit der grundgesetzlich vorausgesetzten Gleichheit des Mandats vereinbar wäre. Daher kann ich dem Normenkontrollantrag 2 BvF 1/20 ohne weiteres beitreten.

Ich bitte Sie, mir den Eingang dieses Beitrittsschreibens sowie den Umstand, daß das weitere Procedere unter dem richtigen Aktenzeichen 2 BvF 1/20 geführt wird, kurz schriftlich zu bestätigen. Die Vergabe etwa eines „AR"-Aktenzeichens halte ich hier für rechtswidrig, da ich Antragsteller in einem abstrakten Normenkontrollverfahren bin, so daß richtigerweise ein „2 BvF"-Aktenzeichen vergeben werden muß.

Ich bitte Sie weiter um die Mitteilung, daß mein Beitritt zum abstrakten Normenkontrollantrag 2 BvF 1/20 statthaft ist und ich daher vom Bundesverfassungsgericht nun als weiterer Antragsteller geführt werde.

Sollten Sie sich zu dieser Mitteilung bis auf weiteres außerstande sehen, so bitte ich um kurze Mitteilung, auf welchen rechtlichen Erwägungen mögliche Zweifel an der Statthaftigkeit meiner Beitrittserklärung beruhen und in welchem Verfahren das Bundesverfassungsgericht die Frage nach der Statthaftigkeit meines Beitritts nun abzuklären gedenkt.
Sollte es im Rahmen dieser eventuell erforderlichen Abklärung dazu kommen, daß ich – etwa gemäß § 22 Satz 1 2. Halbsatz BVerfGG – rechtsanwaltlich vertreten werden muß, so bitte ich um rechtzeitige Mitteilung.

Mit freundlichen Grüßen

Müller

Dipl.-Volkswirt Hansjörg Müller

Für das Berchtesgadener Land und Traunstein
im Deutschen Bundestag

Ulrich Oehme
Mitglied des Deutschen Bundestages

Eingang auf G 2
20. Juli 2020

s.a. AR 81351/2018

Ulrich Oehme, MdB, Platz der Republik 1, 11011 Berlin

An das Bundesverfassungsgericht
- Zweiter Senat - - Herrn BVR Prof. Dr. Huber -
Postfach 1771

76006 Karlsruhe

Bundesverfassungsgericht
Eing. 20.07.20 10-11
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Berlin, 16.07.2020
Betreff: Beitritt zur Normenkontrollklage

Dipl.-Ing.
Ulrich Oehme, MdB
Platz der Republik 1
11011 Berlin
Telefon: +49 30 227-74355
Fax: +49 30 227-70355
ulrich.oehme@bundestag.de

Beitritt zum Normenkontrollantrag 2 BvF 1/20

Sehr geehrter Herr Berichterstatter,

als Abgeordneter des Deutschen Bundestages teile ich Ihnen heute mit, daß ich dem von zahlreichen meiner Bundestagskollegen bereits eingereichten Normenkontrollantrag gegen das am 30. Januar 2020 durch das Abgeordnetenhaus von Berlin erlassene Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung („Berliner Mietendeckel"), Az. 2 BvF 1/20, hiermit ebenfalls

beitrete bzw. mich diesem Normenkontrollantrag anschließe bzw. mir diesen Normenkontrollantrag ebenfalls als weiterer Antragsteller zu eigen mache.

In der Literatur ist zum Teil behauptet worden, ein „Beitritt" zum Normenkontrollverfahren sei nicht statthaft. Dieser Einwand ist jedoch allein terminologischer Natur und knüpft an den Umstand an, daß beim Organstreitverfahren – als kontradiktorischem Verfahren zur Abgrenzung der Kompetenzen von Verfassungsorganen – der „Beitritt" weiterer Verfassungsorgane auf der einen oder der anderen Seite ausdrücklich vorgesehen ist (§ 65 Abs. 1 BVerfGG), beim abstrakten Normenkontrollverfahren als objektivem Beanstandungsverfahren ohne Antragsgegner oder Prozeßparteien im engeren Sinne jedoch nicht.

Dies ändert jedoch nichts daran, daß nach dem Grundgesetz wie nach dem Bundesverfassungsgerichtsgesetz jeder Bundestagsabgeordnete jederzeit berechtigt ist, beim Bundesverfassungsgericht einen Antrag auf abstrakte Normenkontrolle zu stellen, wenn er Zweifel an der Vereinbarkeit von Rechtsnormen mit dem Grundgesetz hegt. Eine Sachentscheidung über diesen Antrag trifft das Bundesverfassungsgericht dann, wenn sich mindestens ein Quorum von 25% der Mitglieder des Deutschen Bundestages, d.h. derzeit 178 Bundestagsabgeordnete, hinter ein- und denselben Normenkontrollantrag stellen und gegenüber dem Bundesverfassungsgericht entsprechende Erklärungen sei es sukzessive einzeln oder von Anfang an in gesammelter Form abgeben. Ob das spätere Sich-Anschließen von Bundestagsabgeordneten an einen bereits formulieren bzw. anhängig gemachten Normenkontrollantrag nun „Beitritt" heißt oder anders, tut nichts zur Sache.

Weiter ist verschiedentlich behauptet worden – so etwa in dem ebenfalls beim Zweiten Senat anhängigen Normenkontroll-Beitrittsverfahren → **2 BvF 2/18** – der spätere Beitritt weiterer Bundestagsabgeordneter zu einem bereits anhängigen Normenkontrollverfahren sei von der Zustimmung der vorherigen Antragsteller abhängig (offengelassen in BVerfG, Beschl. v. 18. Dezember 1984, 2 BvF 2/94, E 68, 346 ff.). Diese Rechtsmeinung, die, soweit erkennbar, noch nirgendwo näher begründet worden ist, ist jedoch unzutreffend, weil weder dem Grundgesetz noch dem Bundesverfassungsgerichtsgesetz weder ein solches Zustimmungserfordernis als solches noch nähere Modalitäten der Herbeiführung oder Feststellung einer solchen Zustimmung zu entnehmen sind. Auch würde ein solches, angebliches Zustimmungserfordernis auf eine Art Vetorecht bestimmter Bundestagsabgeordneter gegen die freie Mandatsausübung anderer Bundestagsabgeordneter hinauslaufen, was offensichtlich nicht mit der grundgesetzlich vorausgesetzten Gleichheit des Mandats vereinbar wäre.

Daher kann ich dem Normenkontrollantrag 2 BvF 1/20 ohne weiteres beitreten.

Ich bitte Sie, mir den Eingang dieses Beitrittsschreibens sowie den Umstand, daß das weitere Procedere unter dem richtigen Aktenzeichen 2 BvF 1/20 geführt wird, kurz schriftlich zu bestätigen. Die Vergabe etwa eines „AR"-Aktenzeichens halte ich hier für rechtswidrig, da ich Antragsteller in einem abstrakten Normenkontrollverfahren bin, so daß richtigerweise ein „2 BvF"-Aktenzeichen vergeben werden muß.

Ich bitte Sie weiter um die Mitteilung, daß mein Beitritt zum abstrakten Normenkontrollantrag 2 BvF 1/20 statthaft ist und ich daher vom Bundesverfassungsgericht nun als weiterer Antragsteller geführt werde.

Sollten Sie sich zu dieser Mitteilung bis auf weiteres außerstande sehen, so bitte ich um kurze Mitteilung, auf welchen rechtlichen Erwägungen mögliche Zweifel an der Statthaftigkeit meiner Beitrittserklärung beruhen und in welchem Verfahren das Bundesverfassungsgericht die Frage nach der Statthaftigkeit meines Beitritts nun abzuklären gedenkt.

Sollte es im Rahmen dieser eventuell erforderlichen Abklärung dazu kommen, daß ich – etwa gemäß § 22 Satz 1 2. Halbsatz BVerfGG – rechtsanwaltlich vertreten werden muß, so bitte ich um rechtzeitige Mitteilung.

Mit freundlichen Grüßen

Ulrich Oehme
Mitglied des Deutschen Bundestages
Platz der Republik 1
11011 Berlin

EINSCHREIBEN
RUECKSCHEIN
R

Deutsche Post
FI 17.07.20 5,50

F1 0159 C5CD
00 2336 729E

RT 46 391 837 3DE 112

z.V.

21.7.2020

Sa AR 8691/18 189

Eingang auf G 2

21. Juli 2020

Jörn König, MdB
Platz der Republik 1
11011 Berlin
vorab per Fax an: 0721/9101-382

Bundesverfassungsgericht
Eing. 21.07.20 11-12
Doppel Bd.
Anlage Doppel

An das
Bundesverfassungsgericht
- Zweiter Senat -
- Herrn BVR Prof. Dr. Huber -
Postfach 1771

76006 Karlsruhe

Beitritt zum Normenkontrollantrag 2 BvF 1/20

Sehr geehrter Herr Berichterstatter,

als Abgeordneter des Deutschen Bundestages teile ich Ihnen heute mit, daß ich dem von zahlreichen meiner Bundestagskollegen bereits eingereichten Normenkontrollantrag gegen das am 30. Januar 2020 durch das Abgeordnetenhaus von Berlin erlassene Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung („Berliner Mietendeckel"), Az. 2 BvF 1/20, hiermit ebenfalls

beitrete bzw. mich diesem Normenkontrollantrag anschließe bzw. mir diesen Normenkontrollantrag ebenfalls als weiterer Antragsteller zu eigen mache.

In der Literatur ist zum Teil behauptet worden, ein „Beitritt" zum Normenkontrollverfahren sei nicht statthaft. Dieser Einwand ist jedoch allein terminologischer Natur und knüpft an den Umstand an, daß beim Organstreitverfahren – als kontradiktorischem Verfahren zur Abgrenzung der Kompetenzen von Verfassungsorganen – der „Beitritt" weiterer Verfassungsorgane auf der einen oder der anderen Seite ausdrücklich vorgesehen ist (§ 65 Abs. 1 BVerfGG), beim abstrakten Normenkontrollverfahren als objektivem Beanstandungsverfahren ohne Antragsgegner oder Prozeßparteien im engeren Sinne jedoch nicht.

Dies ändert jedoch nichts daran, daß nach dem Grundgesetz wie nach dem Bundesverfassungsgerichtsgesetz jeder Bundestagsabgeordnete jederzeit berechtigt ist, beim Bundesverfassungsgericht einen Antrag auf abstrakte Normenkontrolle zu stellen, wenn er Zweifel an der Vereinbarkeit von Rechtsnormen mit dem Grundgesetz hegt. Eine Sachentscheidung über diesen Antrag trifft das Bundesverfassungsgericht dann, wenn sich mindestens ein Quorum von

25% der Mitglieder des Deutschen Bundestages, d.h. derzeit 178 Bundestagsabgeordnete, hinter ein- und denselben Normenkontrollantrag stellen und gegenüber dem Bundesverfassungsgericht entsprechende Erklärungen sei es sukzessive einzeln oder von Anfang an in gesammelter Form abgeben. Ob das spätere Sich-Anschließen von Bundestagsabgeordneten an einen bereits formulieren bzw. anhängig gemachten Normenkontrollantrag nun „Beitritt" heißt oder anders, tut nichts zur Sache.

Weiter ist verschiedentlich behauptet worden – so etwa in dem ebenfalls beim Zweiten Senat anhängigen Normenkontroll-Beitrittsverfahren → **2 BvF 2/18** – der spätere Beitritt weiterer Bundestagsabgeordneter zu einem bereits anhängigen Normenkontrollverfahren sei von der Zustimmung der vorherigen Antragsteller abhängig (offengelassen in BVerfG, Beschl. v. 18. Dezember 1984, 2 BvF 2/94, E 68, 346 ff.). Diese Rechtsmeinung, die, soweit erkennbar, noch nirgendwo näher begründet worden ist, ist jedoch unzutreffend, weil weder dem Grundgesetz noch dem Bundesverfassungsgerichtsgesetz weder ein solches Zustimmungserfordernis als solches noch nähere Modalitäten der Herbeiführung oder Feststellung einer solchen Zustimmung zu entnehmen sind. Auch würde ein solches, angebliches Zustimmungserfordernis auf eine Art Vetorecht bestimmter Bundestagsabgeordneter gegen die freie Mandatsausübung anderer Bundestagsabgeordneter hinauslaufen, was offensichtlich nicht mit der grundgesetzlich vorausgesetzten Gleichheit des Mandats vereinbar wäre.

Daher kann ich dem Normenkontrollantrag 2 BvF 1/20 ohne weiteres beitreten.

Ich bitte Sie, mir den Eingang dieses Beitrittsschreibens sowie den Umstand, daß das weitere Procedere unter dem richtigen Aktenzeichen 2 BvF 1/20 geführt wird, kurz schriftlich zu bestätigen. Die Vergabe etwa eines „AR"-Aktenzeichens halte ich hier für rechtswidrig, da ich Antragsteller in einem abstrakten Normenkontrollverfahren bin, so daß richtigerweise ein „2 BvF"-Aktenzeichen vergeben werden muß.

Ich bitte Sie weiter um die Mitteilung, daß mein Beitritt zum abstrakten Normenkontrollantrag 2 BvF 1/20 statthaft ist und ich daher vom Bundesverfassungsgericht nun als weiterer Antragsteller geführt werde.

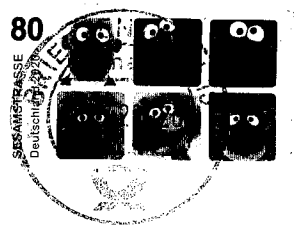
Sollten Sie sich zu dieser Mitteilung bis auf weiteres außerstande sehen, so bitte ich um kurze Mitteilung, auf welchen rechtlichen Erwägungen mögliche Zweifel an der Statthaftigkeit meiner Beitrittserklärung beruhen und in welchem Verfahren das Bundesverfassungsgericht die Frage nach der Statthaftigkeit meines Beitritts nun abzuklären gedenkt.

Sollte es im Rahmen dieser eventuell erforderlichen Abklärung dazu kommen, daß ich – etwa gemäß § 22 Satz 1 2. Halbsatz BVerfGG – rechtsanwaltlich vertreten werden muß, so bitte ich um rechtzeitige Mitteilung.

Mit freundlichen Grüßen

Jörn König, MdB

Jörn König
Mitglied des Deutschen Bundestages
Dipl.-Ing., MBA
Platz der Republik 1
11011 Berlin



2 BvF 1/20

152

Geschäftsstelle Erster Senat

20.07.2020

Eingang
23. Juli 2020

Vermerk: Die Anlage zum Schreiben des Präsidenten des Bundesrates vom 03.07.2020 wurde nicht vollständig vorgelegt.

Die Drucksache des Bundesrates 319/20 wurde aus dem Internet (www.bundesrat.de) vollständig ausgedruckt und zu den jeweiligen Akten gegeben.

//

21.7.20

Amtsinspektorin

Bundesrat Drucksache **319/20** (Beschluss)

03.07.20

Beschluss
des Bundesrates

Verfahren vor dem Bundesverfassungsgericht

Der Bundesrat hat in seiner 992. Sitzung am 3. Juli 2020 beschlossen, zu den in der Drucksache 319/20 näher bezeichneten Verfahren vor dem Bundesverfassungsgericht von einer Äußerung und einem Beitritt abzusehen.

Vertrieb: Bundesanzeiger Verlag GmbH, Postfach 10 05 34, 50445 Köln
Telefon (02 21) 97 66 83 40, Fax (02 21) 97 66 83 44, www.betrifft-gesetze.de
ISSN 0720-2946

Bundesrat Drucksache **319/20**

23.06.20

Empfehlungen R
der Ausschüsse

zu **Punkt** ... der 992. Sitzung des Bundesrates am 3. Juli 2020

Verfahren vor dem Bundesverfassungsgericht

Der **Rechtsausschuss** empfiehlt dem Bundesrat,
zu den folgenden, beim Bundesverfassungsgericht anhängigen Verfahren von einer Äußerung und einem Beitritt abzusehen, da bei diesen keine Umstände ersichtlich sind, die eine Stellungnahme des Bundesrates geboten erscheinen lassen:

a) Verfahren über den Antrag festzustellen,
dass der Antragsgegner durch die Nichtwahlen der von der Antragstellerin zu 1. gemäß § 3 Absatz 3 Satz 2 und Satz 3 des Stabilisierungsmechanismusgesetzes (StabMechG) und § 6 Absatz 2 Satz 1 und 2 des Gesetzes zur finanziellen Beteiligung am Europäischen Stabilitätsmechanismus (ESM-Finanzierungsgesetz - ESMFinG) benannten Kandidaten, der Antragsteller zu 2., zu 3. und zu 4. sowie der Abgeordneten des Deutschen Bundestages Dr. Birgit Malsack-Winkemann, für das Sondergremium des Haushaltsausschusses des Deutschen Bundestages nach § 3 Absatz 3 StabMechG und § 6 Absatz 2 ESMFinG, nämlich durch die Nichtwahlen
   1. des Antragstellers zu 2. als ordentliches Mitglied und des Antragstellers zu 3. als stellvertretendes Mitglied vom 16. Mai 2019 in der 101. Sitzung der 19. Wahlperiode des Deutschen Bundestages,

Vertrieb: Bundesanzeiger Verlag GmbH, Postfach 10 05 34, 50445 Köln
Telefon (02 21) 97 66 83 40, Fax (02 21) 97 66 83 44, www.betrifft-gesetze.de
ISSN 0720-2946

2. des Antragstellers zu 2. als ordentliches Mitglied und des Antragstellers zu 3. als stellvertretendes Mitglied vom 27. Juni 2019 in der 107. Sitzung der 19. Wahlperiode des Deutschen Bundestages,
3. des Antragstellers zu 2. als ordentliches Mitglied und des Antragstellers zu 3. als stellvertretendes Mitglied vom 17. Oktober 2019 in der 118. Sitzung der 19. Wahlperiode des Deutschen Bundestages,
4. des Antragstellers zu 4. als ordentliches Mitglied und der Abgeordneten des Deutschen Bundestages Dr. Birgit Malsack-Winkemann als stellvertretendes Mitglied am 12. Dezember 2019 in der 134. Sitzung der 19. Wahlperiode des Deutschen Bundestages,
5. des Antragstellers zu 4. als ordentliches Mitglied und der Abgeordneten des Deutschen Bundestages Dr. Birgit Malsack-Winkemann als stellvertretendes Mitglied am 16. Januar 2020 in der 140. Sitzung der 19. Wahlperiode des Deutschen Bundestages

die Antragsteller sowie die Abgeordnete des Deutschen Bundestages Dr. Birgit Malsack-Winkemann in ihren durch das Grundgesetz, nämlich durch Artikel 38 Absatz 1 GG und durch die einfachen Gesetze § 3 Absatz 3 Satz 2 und 3 Stab-MechG und § 6 Absatz 2 Satz 1 und 2 ESMFinG, übertragenen Rechten und Pflichten an der Mitwirkung an den vom Grundgesetz dem Antragsgegner übertragenen Entscheidungen über den Haushalt der Bundesrepublik Deutschland verletzt hat;

nämlich über den Antrag der Antragstellerin zu 1. festzustellen, dass der Antragsgegner durch die oben genannten Nichtwahlen Nr. 1 bis 3 sie und die Antragsteller zu 2. und zu 3. sowie durch die Nichtwahlen Nr. 4 und 5 sie, den Antragsteller zu 4. und die Abgeordnete des Deutschen Bundestages Dr. Birgit Malsack-Winkemann in ihren oben genannten Rechten verletzt hat,

nämlich über den Antrag der Antragsteller zu 2. und zu 3. festzustellen, dass der Antragsgegner sie durch ihre oben genannten Nichtwahlen Nr. 1 bis 3 in ihren oben genannten Rechten verletzt hat,
nämlich über den Antrag des Antragstellers zu 4. festzustellen, dass der Antragsgegner ihn durch seine oben genannte Nichtwahl Nr. 4 und 5 in seinen oben genannten Rechten verletzt hat.

Antragsteller/in:
1. Fraktion der Alternative für Deutschland im Deutschen Bundestag
2. Albrecht Glaser
3. Volker Münz
4. Peter Boehringer

Antragsgegner: Deutscher Bundestag

– 2 BvE 5/19 –

b) Verfassungsbeschwerde
der Stadt M.
gegen
Artikel 1 des Zweiten Gesetzes über Maßnahmen zur Beschleunigung des Netzausbaus Elektrizitätsnetze vom 23. Juli 2013 (BGBl. I S. 2543)
wegen
Unvereinbarkeit mit Artikel 28 Absatz 2 Satz 1 GG

– 2 BvR 1681/13 –

...

c) Verfassungsbeschwerden

aa) des Herrn Dr. S. und
der Frau Dr. B.
gegen
das Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung des Landes Berlin vom 11. Februar 2020 (Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin S. 50)
wegen
Unvereinbarkeit mit Artikel 14 Absatz 1 und Artikel 3 Absatz 1 GG

– 1 BvR 515/20 –

bb) der Gesellschaft A.
des Herrn Z.,
der Frau Z.,
des Herrn G.
gegen
§§ 3, 4, 5, 6, 7, 11 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) in der Fassung des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung des Landes Berlin vom 11. Februar 2020 (Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin S. 50)
wegen
Unvereinbarkeit mit Artikel 14 Absatz 1, Artikel 2 Absatz 1, Artikel 12 Absatz 1 und Artikel 3 Absatz 1 in Verbindung mit Artikel 20 und 28 GG

– 1 BvR 623/20 –

...

d) Verfassungsbeschwerde
des Herrn H. H.
des Herrn G. E.
der Partei P.
gegen
§ 15b und § 15c des Hessischen Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung (HSOG) in der Fassung des Gesetzes zur Neuausrichtung des Verfassungsschutzes in Hessen vom 25. Juni 2018 (GVBI S. 302)
wegen
Unvereinbarkeit mit Artikel 2 Absatz 1 in Verbindung mit Artikel 1 Absatz 1 GG

– 1 BvR 1552/19 –

e) Verfassungsbeschwerde
der Herren K., M., W., F.-D. sowie des Clubs C., der Gesellschaft I. und der Gesellschaft S.
gegen
§ 23b Absatz 2 des Polizeigesetzes Baden-Württemberg (PolG BW) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung des Polizeigesetzes vom 28. November 2017 (GBl. BW S. 624)
wegen
Unvereinbarkeit mit Artikel 2 Absatz 1 in Verbindung mit Artikel 1 Absatz 1 bzw. Artikel 2 Absatz 1 GG

– 1 BvR 2771/18 –

f) Verfassungsbeschwerde der Gesellschaft G.,
unmittelbar gegen
- das Urteil des Bundesfinanzhofs vom 28. Oktober 2015 - I R 65/13 -,
- das Urteil des Finanzgerichts Berlin-Brandenburg vom 27. August 2013 - 8 K 8289/10 -,
- den Bescheid des Finanzamts für Körperschaften I

...

Berlin über die Festsetzung des Körperschaftsteuererhöhungsbetrags nach § 38 Absatz 5 und 6 des Körperschaftsteuergesetzes vom 10. August 2010 - ... -,

mittelbar gegen

§ 38 Absatz 4 bis 10 des Körperschaftsteuergesetzes in der Fassung vom 20. Dezember 2007 (BGBl. I 2007 S. 3150), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Juli 2014 (BGBl. I 2014 S. 1266)

wegen

Unvereinbarkeit mit Artikel 3 Absatz 1, Artikel 2 Absatz 1 in Verbindung mit Artikel 20 Absatz 3 sowie Artikel 2 Absatz 1 GG

– 2 BvR 988/16 –

g) Verfassungsbeschwerden

aa) der Frau W.,
des Herrn W. und
der Minderjährigen W.

– 1 BvR 469/20 –

bb) der Frau S.,
des Herrn K. und
des Minderjährigen S.

– 1 BvR 470/20 –

cc) der Frau S.,
des Herrn S. und
der Minderjährigen S.

– 1 BvR 471/20 –

dd) der Frau J.,
des Herrn F. und
des Minderjährigen J.

– 1 BvR 472/20 –

...

gegen
§ 20 Absatz 8 Satz 1 bis 3 in Verbindung mit Absatz 9 Satz 1 und 6 und Absatz 12 Satz 1 und 3 sowie in Verbindung mit Absatz 13 Satz 1 des Infektionsschutzgesetzes (IfSG) in der Fassung des Gesetzes für den Schutz vor Masern und zur Stärkung der Impfprävention (Masernschutzgesetz) vom 10. Februar 2020 (BGBl. I S. 148)
wegen
Unvereinbarkeit mit Artikel 2 Absatz 2 Satz 1, Artikel 6 Absatz 2 Satz 1 sowie Artikel 3 Absatz 1 des Grundgesetzes

h) Aussetzungs- und Vorlagebeschluss des Amtsgerichts Mitte vom 18. Mai 2020 -113 C 5055/19 -
zur verfassungsrechtlichen Prüfung,
ob § 3 Absatz 1 Satz 1 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin — MietenWoG Bln — in der Fassung vom 11. Februar 2020 (GVBI. 2020, S. 50) im Hinblick auf § 557 Absatz 1, § 558 Absatz 1 und Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches mit Artikel 72 Absatz 1 und Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 des Grundgesetzes unvereinbar und deshalb nichtig ist.

– 2 BvL 5/20 –

Bundesrat zu Drucksache **319/20**

25.06.20

Empfehlungen R
der Ausschüsse

zu **Punkt 67** der 992. Sitzung des Bundesrates am 3. Juli 2020

Verfahren vor dem Bundesverfassungsgericht

Der **Rechtsausschuss** empfiehlt dem Bundesrat,
auch zu den folgenden, beim Bundesverfassungsgericht anhängigen Verfahren von einer Äußerung und einem Beitritt abzusehen, da bei diesen keine Umstände ersichtlich sind, die eine Stellungnahme des Bundesrates geboten erscheinen lassen:

i) Aussetzungs- und Vorlagebeschluss des Landgerichts Berlin vom 12. März 2020 - 67 S 274/19 -
zur verfassungsrechtlichen Prüfung,
ob § 3 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin – MietenWoG Bln – in der Fassung vom 11. Februar 2020 (GVBI. 2020, S. 50) mit Artikel 72 Absatz 1, Artikel 74 Absatz 1 Nr. 1 des Grundgesetzes in Verbindung mit § 557 Absatz 1, § 558 Absatz 1 und Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs unvereinbar und deshalb nichtig ist.

– 2 BvL 4/20 –

j) Verfahren über den Antrag festzustellen,
dass § 3, 4, § 5 Absatz 1, § 6 Absatz 1 bis 4, §§ 7 und 11 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin – MietenWoG Bin – in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vor-

...

Vertrieb: Bundesanzeiger Verlag GmbH, Postfach 10 05 34, 50445 Köln
Telefon (02 21) 97 66 83 40, Fax (02 21) 97 66 83 44, www.betrifft-gesetze.de
ISSN 0720-2946

schriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020 (GVBI. 2020, S. 50) mit Artikel 72 Absatz 1, Artikel 31 Grundgesetz und § 549 in Verbindung mit § 535 Absatz 2, § 555f Nr. 3, §§ 556 bis 556g, § 557 Absatz 1 und Absatz 2, §§ 557a, 557b, 558 bis 558d, 559, 559b, 559c und 573 Bürgerliches Gesetzbuch sowie § 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch und § 291 Strafgesetzbuch, hilfsweise mit dem rechtsstaatlichen Gebot der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung, unvereinbar und nichtig sind.

– 2 BvF 1/20 –

k) Verfassungsbeschwerden

aa) der Frau P. sowie 14 weiterer Damen und Herren

gegen

- § 3 Absatz 1; § 4 Absatz 1 in Verbindung mit Anlage 1 und Anlage 2, § 4 Absätze 3, 5 und 6, § 8 und § 9 des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) in der Fassung des Gesetzes zur Einführung eines Bundes-Klimaschutzgesetzes und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 12. Dezember 2019 (BGBI. I S. 2313),
- das andauernde Unterlassen des Bundesgesetzgebers und der Bundesregierung, geeignete und prognostisch genügende Maßnahmen zur Einhaltung des verbleibenden nationalen und nach Bevölkerungsanteilen bemessenen CO2-Budgets (3,465 Gigatonnen CO2 ab dem Jahr 2020) zu ergreifen

wegen

Unvereinbarkeit mit Artikel 2 Absatz 2 Satz 1 und Artikel 14 Absatz 1 Satz 1 des Grundgesetzes

– 1 BvR 78/20 –

...

bb) des Minderjährigen S. sowie acht weiteren Minderjährigen und des Herrn S.
gegen
- § 3 Absatz 1; § 4 Absatz 1 in Verbindung mit Anlage 1 und Anlage 2, § 4 Absätze 3, 5 und 6, § 8 und § 9 des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) in der Fassung des Gesetzes zur Einführung eines Bundes-Klimaschutzgesetzes und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2313),
- das andauernde Unterlassen des Bundesgesetzgebers und der Bundesregierung, geeignete und prognostisch genügende Maßnahmen zur Einhaltung des verbleibenden nationalen und nach Bevölkerungsanteilen bemessenen CO_2-Budgets (3,465 Gigatonnen. CO_2 ab dem Jahr 2020) zu ergreifen

wegen
Unvereinbarkeit mit Artikel 2 Absatz 2 Satz 1 und Artikel 14 Absatz 1 Satz 1 des Grundgesetzes

– 1 BvR 96/20 –

cc) der Frau N. sowie sechs weiterer Damen und Herren und zweier Minderjähriger
gegen
- einzelne Bestimmungen des Bundesklimaschutzgesetzes (KSG) sowie gegen das gesetzgeberische Unterlassen, welches die Beschwerdeführer wegen Verankerung eines unzureichenden Schutz- und Minderungszieles in den beanstandeten Vorschriften des Bundesklimaschutzgesetzes als grundrechtswidrig rügen,
- die Implementierung einer Minderungsquote von 55 Prozent in Bezug auf Treibhausgase für das Zieljahr 2030 gemäß § 3 Absatz 1 KSG sowie der Fixierung der jährlichen Minderungsziele für die Sektoren Energiewirtschaft, Industrie, Verkehr,

...

Gebäude, Landwirtschaft sowie Abfallwirtschaft und Sonstiges in § 4 Absatz 1 in Verbindung mit den Anlagen 1 und 2 KSG

wegen

Unvereinbarkeit mit Artikel 1, Artikel 2 Absatz 2 Satz 1 des Grundgesetzes jeweils in Verbindung mit Artikel 20a des Grundgesetzes sowie Artikel 12 Absatz 1 bzw. Artikel 14 Absatz 1 Satz 1 des Grundgesetzes in Verbindung mit Artikel 20 Absatz 3 des Grundgesetzes im Hinblick auf Artikel 2 und 8 der EMRK.

– 1 BvR 288/20 –

Der Präsident
des Bundesrates

1 BvR 288/20 Kopie

Herrn Präsidenten
des Bundesverfassungsgerichts
als Vorsitzenden des Ersten Senats
Postfach 1771
76006 Karlsruhe

Bundesverfassungsgericht
Eing. 10.07.20 10-11
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Berlin, 03.07.2020

Sehr geehrter Herr Präsident,

der Bundesrat hat in seiner 992. Sitzung am 3. Juli 2020 beschlossen, zu den aus der Anlage ersichtlichen beim Bundesverfassungsgericht anhängigen Verfahren von einer Äußerung und einem Beitritt abzusehen.

Mit freundlichen Grüßen

a) Verfassungsbeschwerden

aa) des Herrn Dr. S. und
der Frau Dr. B.
gegen
das Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung des Landes Berlin vom 11. Februar 2020 (Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin S. 50)
wegen
Unvereinbarkeit mit Artikel 14 Absatz 1 und Artikel 3 Absatz 1 GG

– 1 BvR 515/20 –

bb) der Gesellschaft A.
des Herrn Z.,
der Frau Z.,
des Herrn G.
gegen
§§ 3, 4, 5, 6, 7, 11 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) in der Fassung des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung des Landes Berlin vom 11. Februar 2020 (Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin S. 50)
wegen
Unvereinbarkeit mit Artikel 14 Absatz 1, Artikel 2 Absatz 1, Artikel 12 Absatz 1 und Artikel 3 Absatz 1 in Verbindung mit Artikel 20 und 28 GG

– 1 BvR 623/20 –

bb) der Frau S.,
des Herrn K. und
des Minderjährigen S.

– 1 BvR 470/20 –

cc) der Frau S.,
des Herrn S. und
der Minderjährigen S.

– 1 BvR 471/20 –

dd) der Frau J.,
des Herrn F. und
des Minderjährigen J.

– 1 BvR 472/20 –

gegen
§ 20 Absatz 8 Satz 1 bis 3 in Verbindung mit Absatz 9 Satz 1 und 6 und Absatz 12 Satz 1 und 3 sowie in Verbindung mit Absatz 13 Satz 1 des Infektionsschutzgesetzes (IfSG) in der Fassung des Gesetzes für den Schutz vor Masern und zur Stärkung der Impfprävention (Masernschutzgesetz) vom 10. Februar 2020 (BGBl. I S. 148)
wegen
Unvereinbarkeit mit Artikel 2 Absatz 2 Satz 1, Artikel 6 Absatz 2 Satz 1 sowie Artikel 3 Absatz 1 des Grundgesetzes

e) Verfassungsbeschwerden

aa) der Frau P. sowie 14 weiterer Damen und Herren
gegen
- § 3 Absatz 1; § 4 Absatz 1 in Verbindung mit Anlage 1 und Anlage 2, § 4 Absätze 3, 5 und 6, § 8 und § 9 des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) in der Fassung des Gesetzes zur Einführung eines Bundes-Klimaschutzgesetzes und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2313),

cc) der Frau N. sowie sechs weiterer Damen und Herren und zweier Minderjähriger
gegen
- einzelne Bestimmungen des Bundesklimaschutzgesetzes (KSG) sowie gegen das gesetzgeberische Unterlassen, welches die Beschwerdeführer wegen Verankerung eines unzureichenden Schutz- und Minderungszieles in den beanstandeten Vorschriften des Bundesklimaschutzgesetzes als grundrechtswidrig rügen,
- die Implementierung einer Minderungsquote von 55 Prozent in Bezug auf Treibhausgase für das Zieljahr 2030 gemäß § 3 Absatz 1 KSG sowie der Fixierung der jährlichen Minderungsziele für die Sektoren Energiewirtschaft, Industrie, Verkehr, Gebäude, Landwirtschaft sowie Abfallwirtschaft und Sonstiges in § 4 Absatz 1 in Verbindung mit den Anlagen 1 und 2 KSG

wegen
Unvereinbarkeit mit Artikel 1, Artikel 2 Absatz 2 Satz 1 des Grundgesetzes jeweils in Verbindung mit Artikel 20a des Grundgesetzes sowie Artikel 12 Absatz 1 bzw. Artikel 14 Absatz 1 Satz 1 des Grundgesetzes in Verbindung mit Artikel 20 Absatz 3 des Grundgesetzes im Hinblick auf Artikel 2 und 8 der EMRK.

– 1 BvR 288/20 –

2V 205

24.07.2020

Eingang auf G 2
24. Juli 2020

s.a. AR 2000 1/20

Dipl.-Volkswirt Hansjörg Müller
Mitglied des Deutschen Bundestages

Dipl.-Volkswirt Hansjörg Müller, MdB, Platz der Republik 1, 11011 Berlin
Einschreiben/Rückschein sowie per Fax
An das
Bundesverfassungsgericht
- Zweiter Senat -
- Herrn BVR Prof. Dr. Huber -
Postfach 1771
76006 Karlsruhe

Bundesverfassungsgericht
Eing. 24.07.20 8-9
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Berlin, 20.07.2020
Bezug:
Anlagen:

Dipl.-Volkswirt H
MdB
Platz der Republik 1
11011 Berlin
Büro: Dorotheenstraße 101
Raum: 5.514
Telefon: +49 30 227-78233
Fax: +49 30 227-70233
hansjoerg.mueller@bundestag.de

Wahlkreisbüro:
Salzburger Straße 35
83404 Ainring-Mitterfelden
Telefon: +49 08654-58 95 591
Fax: +49 08654-58 96 856
hansjoerg.mueller.wk@bundestag.de

Außenwirtschaftspolitischer Sprecher der AfD-Fraktion im Bundestag

Mitglied im Ausschuss für Wirtschaft und Energie

Beitritt zum Normenkontrollantrag 2 BvF 1/20

Sehr geehrter Herr Berichterstatter,

als Abgeordneter des Deutschen Bundestages teile ich Ihnen heute mit, daß ich dem von zahlreichen meiner Bundestagskollegen bereits eingereichten Normenkontrollantrag gegen das am 30. Januar 2020 durch das Abgeordnetenhaus von Berlin erlassene Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung („Berliner Mietendeckel"), Az. 2 BvF 1/20, hiermit ebenfalls

beitrete bzw. mich diesem Normenkontrollantrag anschließe bzw. mir diesen Normenkontrollantrag ebenfalls als weiterer Antragsteller zu Eigen mache.

In der Literatur ist zum Teil behauptet worden, ein „Beitritt" zum Normenkontrollverfahren sei nicht statthaft. Dieser Einwand ist jedoch allein terminologischer Natur und knüpft an den Umstand an, daß beim Organstreitverfahren – als kontradiktorischem Verfahren zur Abgrenzung der Kompetenzen von Verfassungsorganen – der „Beitritt" weiterer Verfassungsorgane auf der einen oder der anderen Seite ausdrücklich vorgesehen ist (§ 65 Abs. 1 BVerfGG), beim abstrakten Normenkontrollverfahren als objektivem Beanstandungsverfahren ohne Antragsgegner oder Prozeßparteien im engeren Sinne jedoch nicht.
Dies ändert jedoch nichts daran, daß nach dem Grundgesetz wie nach dem Bundesverfassungsgerichtsgesetz jeder Bundestagsabgeordnete jederzeit berechtigt ist, beim Bundesverfassungsgericht einen Antrag auf abstrakte Normenkontrolle zu stellen, wenn er Zweifel an der Vereinbarkeit von Rechtsnormen mit dem Grundgesetz hegt. Eine Sachentscheidung über diesen Antrag trifft das Bundesverfassungsgericht dann, wenn sich mindestens ein Quorum von 25% der Mitglieder des Deutschen Bundestages,

d.h. derzeit 178 Bundestagsabgeordnete, hinter ein- und denselben Normenkontrollantrag stellen und gegenüber dem Bundesverfassungsgericht entsprechende Erklärungen sei es sukzessive einzeln oder von Anfang an in gesammelter Form abgeben. Ob das spätere Sich-Anschließen von Bundestagsabgeordneten an einen bereits formulieren bzw. anhängig gemachten Normenkontrollantrag nun „Beitritt" heißt oder anders, tut nichts zur Sache.

Weiter ist verschiedentlich behauptet worden – so etwa in dem ebenfalls beim Zweiten Senat anhängigen Normenkontroll-Beitrittsverfahren → **2 BvF 2/18** – der spätere Beitritt weiterer Bundestagsabgeordneter zu einem bereits anhängigen Normenkontrollverfahren sei von der Zustimmung der vorherigen Antragsteller abhängig (offengelassen in BVerfG, Beschl. v. 18. Dezember 1984, 2 BvF 2/94, E 68, 346 ff.). Diese Rechtsmeinung, die, soweit erkennbar, noch nirgendwo näher begründet worden ist, ist jedoch unzutreffend, weil weder dem Grundgesetz noch dem Bundesverfassungsgerichtsgesetz weder ein solches Zustimmungserfordernis als solches noch nähere Modalitäten der Herbeiführung oder Feststellung einer solchen Zustimmung zu entnehmen sind. Auch würde ein solches, angebliches Zustimmungserfordernis auf eine Art Vetorecht bestimmter Bundestagsabgeordneter gegen die freie Mandatsausübung anderer Bundestagsabgeordneter hinauslaufen, was offensichtlich nicht mit der grundgesetzlich vorausgesetzten Gleichheit des Mandats vereinbar wäre. Daher kann ich dem Normenkontrollantrag 2 BvF 1/20 ohne weiteres beitreten.

Ich bitte Sie, mir den Eingang dieses Beitrittsschreibens sowie den Umstand, daß das weitere Procedere unter dem richtigen Aktenzeichen 2 BvF 1/20 geführt wird, kurz schriftlich zu bestätigen. Die Vergabe etwa eines „AR"-Aktenzeichens halte ich hier für rechtswidrig, da ich Antragsteller in einem abstrakten Normenkontrollverfahren bin, so daß richtigerweise ein „2 BvF"-Aktenzeichen vergeben werden muß.

Ich bitte Sie weiter um die Mitteilung, daß mein Beitritt zum abstrakten Normenkontrollantrag 2 BvF 1/20 statthaft ist und ich daher vom Bundesverfassungsgericht nun als weiterer Antragsteller geführt werde.

Sollten Sie sich zu dieser Mitteilung bis auf weiteres außerstande sehen, so bitte ich um kurze Mitteilung, auf welchen rechtlichen Erwägungen mögliche Zweifel an der Statthaftigkeit meiner Beitrittserklärung beruhen und in welchem Verfahren das Bundesverfassungsgericht die Frage nach der Statthaftigkeit meines Beitritts nun abzuklären gedenkt.
Sollte es im Rahmen dieser eventuell erforderlichen Abklärung dazu kommen, daß ich – etwa gemäß § 22 Satz 1 2. Halbsatz BVerfGG – rechtsanwaltlich vertreten werden muß, so bitte ich um rechtzeitige Mitteilung.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Volkswirt Hansjörg Müller

Für das Berchtesgadener Land und Traunstein
im Deutschen Bundestag

Dipl.-Volksw. Hansjörg Müller
Mitglied des Deutschen Bundestages

EINSCHREIBEN
RUECKSCHEIN

R

Deutsche Post
FI 21.07.20 5,65

FI 011A 18E2
00 22AB A70A

RT 79 974 890 4DE 112

2 V

24.7.2020

213

Eingang auf G 2
24. Juli 2020

Dipl.-Ing. Dietmar Friedhoff
Mitglied des Deutschen Bundestages

kein Vorverfahren

Dipl.-Ing. Dietmar Friedhoff, MdB, Platz der Republik 1, 11011 Berlin

An das Bundesverfassungsgericht
- Zweiter Senat -
- Herrn BVR Prof. Dr. Huber -
Postfach 1771

76006 Karlsruhe

Bundesverfassungsgericht
Eing. 24.07.20 10-11
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Berlin, 20.07.2020
Bezug: ohne
Anlagen: ohne

Dipl.-Ing. Dietmar Friedhoff, MdB
Platz der Republik 1
11011 Berlin
Büro: Wilhelmstr. 64
Raum: 415
Telefon: +49 30 227-77156
Fax: +49 30 227-70158
dietmar.friedhoff@bundestag.de

Beitritt zum Normenkontrollantrag 2 BvF 1/20

Sehr geehrter Herr Berichterstatter,

als Abgeordneter des Deutschen Bundestages teile ich Ihnen heute mit, dass ich dem von zahlreichen meiner Bundestagskollegen bereits eingereichten Normenkontrollantrag gegen das am 30. Januar 2020 durch das Abgeordnetenhaus von Berlin erlassene Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung („Berliner Mietendeckel"), Az. 2 BvF 1/20, hiermit ebenfalls

beitrete bzw. mich diesem Normenkontrollantrag anschließe bzw. mir diesen Normenkontrollantrag ebenfalls als weiterer Antragsteller zu eigen mache.

In der Literatur ist zum Teil behauptet worden, ein „Beitritt" zum Normenkontrollverfahren sei nicht statthaft. Dieser Einwand ist jedoch allein terminologischer Natur und knüpft an den Umstand an, dass beim Organstreitverfahren – als kontradiktorischem Verfahren zur Abgrenzung der Kompetenzen von Verfassungsorganen – der „Beitritt" weiterer Verfassungsorgane auf der einen oder der anderen Seite ausdrücklich vorgesehen ist (§ 65 Abs. 1 BVerfGG), beim abstrakten Normenkontrollverfahren als objektivem Beanstandungsverfahren ohne Antragsgegner oder Prozeßparteien im engeren Sinne jedoch nicht.

Dies ändert jedoch nichts daran, dass nach dem Grundgesetz wie nach dem Bundesverfassungsgerichtsgesetz jeder Bundestagsabgeordnete jederzeit berechtigt ist, beim Bundesverfassungsgericht einen Antrag auf abstrakte Normenkontrolle zu stellen, wenn er Zweifel an der Vereinbarkeit von Rechtsnormen mit dem Grundgesetz hegt. Eine Sachentscheidung über diesen Antrag trifft das Bundesverfassungsgericht dann, wenn sich mindestens ein Quorum von 25% der Mitglieder des Deutschen Bundestages, d.h. derzeit 178 Bundestagsabgeordnete, hinter ein- und denselben

Normenkontrollantrag stellen und gegenüber dem Bundesverfassungsgericht entsprechende Erklärungen sei es sukzessive einzeln oder von Anfang an in gesammelter Form abgeben. Ob das spätere Sich-Anschließen von Bundestagsabgeordneten an einen bereits formulieren bzw. anhängig gemachten Normenkontrollantrag nun „Beitritt" heißt oder anders, tut nichts zur Sache.

Weiter ist verschiedentlich behauptet worden – so etwa in dem ebenfalls beim Zweiten Senat anhängigen Normenkontroll-Beitrittsverfahren → 2 BvF 2/18 – der spätere Beitritt weiterer Bundestagsabgeordneter zu einem bereits anhängigen Normenkontrollverfahren sei von der Zustimmung der vorherigen Antragsteller abhängig (offengelassen in BVerfG, Beschl. v. 18. Dezember 1984, 2 BvF 2/94, E 68, 346 ff.). Diese Rechtsmeinung, die, soweit erkennbar, noch nirgendwo näher begründet worden ist, ist jedoch unzutreffend, weil weder dem Grundgesetz noch dem Bundesverfassungsgerichtsgesetz weder ein solches Zustimmungserfordernis als solches noch nähere Modalitäten der Herbeiführung oder Feststellung einer solchen Zustimmung zu entnehmen sind. Auch würde ein solches, angebliches Zustimmungserfordernis auf eine Art Vetorecht bestimmter Bundestagsabgeordneter gegen die freie Mandatsausübung anderer Bundestagsabgeordneter hinauslaufen, was offensichtlich nicht mit der grundgesetzlich vorausgesetzten Gleichheit des Mandats vereinbar wäre.

Daher kann ich dem Normenkontrollantrag 2 BvF 1/20 ohne weiteres beitreten.

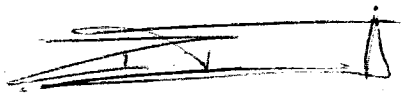
Ich bitte Sie, mir den Eingang dieses Beitrittsschreibens sowie den Umstand, dass das weitere Procedere unter dem richtigen Aktenzeichen 2 BvF 1/20 geführt wird, kurz schriftlich zu bestätigen. Die Vergabe etwa eines „AR"-Aktenzeichens halte ich hier für rechtswidrig, da ich Antragsteller in einem abstrakten Normenkontrollverfahren bin, so dass richtigerweise ein „2 BvF"-Aktenzeichen vergeben werden muss.

Ich bitte Sie weiter um die Mitteilung, dass mein Beitritt zum abstrakten Normenkontrollantrag 2 BvF 1/20 statthaft ist und ich daher vom Bundesverfassungsgericht nun als weiterer Antragsteller geführt werde.

Sollten Sie sich zu dieser Mitteilung bis auf weiteres außerstande sehen, so bitte ich um kurze Mitteilung, auf welchen rechtlichen Erwägungen mögliche Zweifel an der Statthaftigkeit meiner Beitrittserklärung beruhen und in welchem Verfahren das Bundesverfassungsgericht die Frage nach der Statthaftigkeit meines Beitritts nun abzuklären gedenkt.

Sollte es im Rahmen dieser eventuell erforderlichen Abklärung dazu kommen, dass ich – etwa gemäß § 22 Satz 1 2. Halbsatz BVerfGG – rechtsanwaltlich vertreten werden muss, so bitte ich um rechtzeitige Mitteilung.

Mit freundlichen Grüßen



Dipl.-Ing. Dietmar Friedhoff

Dipl.-Ing. Dietmar Friedhoff
Mitglied des Deutschen Bundestages
Platz der Republik 1 | 11011 Berlin

Briefzentrum
30 Hannover



Bundesverfassungsgericht
Eing. 24.07.20 10-11
Doppel Bd.
Anlage Doppel

BUNDESVERFASSUNGSGERICHT

Zweiter Senat
- Der Berichterstatter -
2 BvF 1/20

Karlsruhe, den 23. Juli 2020

ges.: 24.07.2020/
Vergl. 24.07.20

ab: 27. JULI 2020

Verfügung

I. Frau mit der Bitte um Fertigung und Versendung folgender Berichterstatterschreiben (formlos, abgekürztes Rubrum ohne Bevollmächtigte):

1.
Professor Dr. Wolfgang Speer, ...

2.
Professor Dr. ...

<Anrede>,

die beigefügten Beitrittserklärungen von MdB Oehme, Müller, Friedhoff und König erhalten Sie mit der Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 15. August 2020.

<Grußformel>

II. Bitte den Schreiben zu I. jeweils eine Kopie der in der Akte befindlichen Beitrittserklärungen von MdB Oehme, Müller, Friedhoff und König beifügen.

III. Abschrift der Schreiben zu I. zur Akte.

IV. In der Akte befindliche Schriftsätze bitte einsortieren und paginieren.

V. WV:

Professor Dr. Huber
Richter des Bundesverfassungsgerichts

Abschrift

218

BUNDESVERFASSUNGSGERICHT

Zweiter Senat
- Der Berichterstatter -
2 BvF 1/20

Karlsruhe, den 23. Juli 2020
Durchwahl 9101-

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

[redacted]

2

Verfahren über den Antrag festzustellen,

dass § 3, 4, § 5 Absatz 1, § 6 Absatz 1 bis 4, §§ 7 und 11 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin – MietenWoG Bln – in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020 (GVBl 2020, S. 50) mit Artikel 72 Absatz 1, Artikel 31 Grundgesetz und § 549 in Verbindung mit § 535 Absatz 2, § 555f Nr. 3, §§ 556 bis 556g, § 557 Absatz 1 und Absatz 2, §§ 557a, 557b, 558 bis 558d, 559, 559b, 559c und 573 Bürgerliches Gesetzbuch sowie § 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch und § 291 Strafgesetzbuch, hilfsweise mit dem rechtsstaatlichen Gebot der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung, unvereinbar und nichtig sind.

Sehr geehrte Herren Rechtsanwälte,

die beigefügten Beitrittserklärungen von MdB Oehme, Müller, Friedhoff und König erhalten Sie mit der Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 15. August 2020.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. Huber
Richter des Bundesverfassungsgerichts

Beglaubigt

Regierungshauptsekretärin

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Abschrift

220

BUNDESVERFASSUNGSGERICHT

Zweiter Senat
- Der Berichterstatter -
2 BvF 1/20

Karlsruhe, den 23. Juli 2020
Durchwahl 9101-

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Herrn Professor
Dr. H[illegible]

[illegible]

Verfahren über den Antrag festzustellen,

dass § 3, 4, § 5 Absatz 1, § 6 Absatz 1 bis 4, §§ 7 und 11 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin – MietenWoG Bln – in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020 (GVBl 2020, S. 50) mit Artikel 72 Absatz 1, Artikel 31 Grundgesetz und § 549 in Verbindung mit § 535 Absatz 2, § 555f Nr. 3, §§ 556 bis 556g, § 557 Absatz 1 und Absatz 2, §§ 557a, 557b, 558 bis 558d, 559, 559b, 559c und 573 Bürgerliches Gesetzbuch sowie § 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch und § 291 Strafgesetzbuch, hilfsweise mit dem rechtsstaatlichen Gebot der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung, unvereinbar und nichtig sind.

Sehr geehrter Herr Professo.

die beigefügten Beitrittserklärungen von MdB Oehme, Müller, Friedhoff und König erhalten Sie mit der Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 15. August 2020.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. Huber
Richter des Bundesverfassungsgerichts

Beglaubigt

Regierungshauptsekretärin

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Der Leiter der Bayerischen Staatskanzlei
Staatsminister für Bundes- und Europaangelegenheiten und Medien

Dr. Florian Herrmann, MdL

Z.V.V. 29.7.20

Bundesverfassungsgericht
Schlossbezirk 3
76131 Karlsruhe

Bundesverfassungsgericht
Eing. 29.07.20 10-11
10 Doppel Bd.
Anlage Doppel

Ihre Nachricht vom	Unsere Nachricht vom	München, 28.07.2020
Ihr Zeichen 1 BvR 515/20 u. a.	Unser Zeichen B II 4 – 1103 – 1113	Durchwahl: 089 2

Verfahren betreffend das Berliner Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung
Az. 1 BvR 515/20
1 BvR 623/20
2 BvL 5/20
2 BvL 4/20
2 BvF 1/20

Anlagen
10 Abdrucke dieses Schreibens

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den oben genannten Verfahren wird wie folgt Stellung genommen:

I.

Gegenstand der Verfahren ist die Verfassungsmäßigkeit des Berliner Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung.

Die durch dieses Artikelgesetz eingeführte Kernregelung ist § 3 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln). Dieses sieht einen sog. Mietenstopp dergestalt vor, dass grundsätzlich eine

./.

Telefon: 089 2165-0
Telefax: 089 294044
E-Mail: staatsminister@stk.bayern.de
Internet: www.bayern.de
Franz-Josef-Strauß-Ring 1
80539 München

Miete verboten ist, welche die am 18. Juni 2019 (Stichtag) wirksam vereinbarte Miete überschreitet.

Zudem bestimmt § 4 MietenWoG Bln, dass bei der Wiedervermietung oder erstmaligen Vermietung von Wohnraum nach Inkrafttreten des Gesetzes unbeschadet der Regelungen des § 3 für dieses und alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine Miete verboten ist, welche die in §§ 6 und 7 MietenWoG Bln gesetzlich festgelegten Mietobergrenzen überschreitet.

II.

In Bayern wurde am 6. März 2020 ein Antrag auf Zulassung des Volksbegehrens „#6 Jahre Mietenstopp" gestellt. Ziel des Volksbegehrens war – ähnlich wie in Berlin – ein Landesgesetz zur Begrenzung der Miethöhe in 162 Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt in Bayern.

Der Gesetzentwurf zum Volksbegehren „#6 Jahre Mietenstopp" sah insbesondere folgende Regelungen vor:

„Art. 2
Verbot von Mieterhöhungen in laufenden Mietverhältnissen

(1) Eine Erhöhung der Miete im laufenden Mietverhältnis ist grundsätzlich verboten, es sei denn, die erhöhte Miete übersteigt nicht den Betrag von 80 % der ortsüblichen Vergleichsmiete.
(2) Die §§ 559 bis 561 BGB bleiben unberührt. Dies gilt nur, soweit die erhöhte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt.
(3) Zur Begründung einer die Grenze aus Abs. 1 überschreitenden Mieterhöhung darf sich der Vermieter auf die Vereinbarung einer Staffel- oder Indexmiete nicht berufen."

Art. 3
Mietobergrenze bei Neuvermietung

Es ist verboten, im Zuge der Neuvermietung eine Miete zu verlangen, die über der ortsüblichen Vergleichsmiete gem. § 558 Abs. 2 BGB liegt."

Das Bayerische Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration legte den Antrag auf Zulassung des Volksbegehrens am 17. April 2020 gemäß Art. 64 Abs. 1 Satz 1 des bayerischen Landeswahlgesetzes (LWG) dem Bayerischen Verfassungsgerichtshof (BayVerfGH) zur Entscheidung vor,

weil es die gesetzlichen Voraussetzungen für die Zulassung des Volksbegehrens nicht für gegeben erachtete. Insbesondere wurde vorgebracht, der Landesgesetzgeber habe für die im Volksbegehrensentwurf vorgesehenen Regelungen zur Begrenzung der Miethöhe keine Gesetzgebungsbefugnis.

III.

Der BayVerfGH hat am 16. Juli 2020 entschieden, dass die Voraussetzungen für die Zulassung des Volksbegehrens „#6JahreMietenstopp" nicht gegeben sind (Aktenzeichen: Vf. 32-IX-20; die nachfolgend zitierten Randziffern beziehen sich auf die unter www.bayern.verfassungsgerichtshof.de abrufbare amtliche Fassung der Entscheidung).

Nach Auffassung des BayVerfGH sind die im Gesetzentwurf des Volksbegehrens vorgesehenen Regelungen zur Begrenzung der Miethöhe mit Bundesrecht offensichtlich unvereinbar, da dem Landesgesetzgeber nach Art. 72 Abs. 1 GG die Gesetzgebungskompetenz fehlt. Die bereits vorhandenen bundesgesetzlichen Normen zum Mietpreisrecht versperren die Möglichkeit landesgesetzlicher Regelungen. Durch die in den §§ 556 d ff. BGB enthaltenen Regelungen zur Miethöhe sowohl bei Mietbeginn als auch während eines laufenden Mietverhältnisses hat der Bundesgesetzgeber von der ihm nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG zustehenden konkurrierenden Gesetzgebungszuständigkeit für das bürgerliche Recht erschöpfend Gebrauch gemacht.

1. Der BayVerfGH stellt zunächst klar, dass die im BGB enthaltenen Regelungen zur Miethöhe dem bürgerlichen Recht im Sinne des Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG – und nicht etwa dem öffentlichen Recht – zuzuordnen sind. Zwar kommt der Sozialpflichtigkeit des Eigentums gerade im Bereich des Wohnraummietrechts besondere Bedeutung zu. Dass die in § 556 d BGB und in § 558 BGB enthaltenen Regelungen zur Gestaltung des Mietpreises Elemente des sozialen Mieterschutzes sind und hierin ein öffentliches Interesse zum Ausdruck kommt, ändert jedoch nichts daran, dass das soziale Mietrecht traditionell eine Materie des bürgerlichen Rechts darstellt und somit dem Kompetenztitel der konkurrierenden Gesetzgebung

gemäß Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG unterfällt (vgl. Rz. 56 f. der Entscheidung).

2. Der BayVerfGH führt ferner aus, dass der Bundesgesetzgeber durch die in §§ 556 d ff. BGB enthaltenen Regelungen zur Miethöhe bei Mietbeginn (sog. Mietpreisbremse) und während eines laufenden Mietverhältnisses das Mietpreisrecht – von der Bestimmung der Anwendungsgebiete für die Geltung der Mietpreisbremse und der abgesenkten Kappungsgrenze durch Rechtsverordnung der Landesregierung gemäß § 556 d Abs. 2 und § 558 Abs. 3 BGB abgesehen – abschließend und erschöpfend geregelt hat. Es handelt sich bei den genannten Vorschriften des BGB um ein ausdifferenziertes, umfassend angelegtes System zur Regulierung der Mietpreishöhe (vgl. Rz. 61 ff. der Entscheidung).

   Für den Landesgesetzgeber ergeben sich nach Auffassung des BayVerfGH auch aus den in § 556 d Abs. 2 und § 558 Abs. 3 BGB vorgesehenen Ermächtigungen der Landesregierungen zum Erlass von Rechtsverordnungen keine Abweichungsmöglichkeiten im Hinblick auf die Festlegung der zulässigen Miethöhe. Diese eng umgrenzten Vorbehalte zugunsten der Länder im BGB sprechen vielmehr im Gegenteil dafür, dass im Übrigen der Landesgesetzgeber von einer Regelung ausgeschlossen werden sollte. Der Bundesgesetzgeber hat in §§ 556 d ff. BGB ein Konzept mit Regelungen zur Miethöhe vorgegeben und in diesem Zusammenhang allein den bereichsspezifischen „Anwendungsbefehl" für bestimmte Vorschriften den insoweit sachnäheren Ländern überlassen (vgl. Rz. 64 ff. der Entscheidung).

3. Schließlich kann der Gesetzentwurf des Volksbegehrens „#6 Jahre Mietenstopp" nach Ansicht des BayVerfGH auch nicht auf die gemäß Art. 70 GG gegebene Zuständigkeit der Länder für Bereiche des Wohnungswesens gestützt werden. Dafür wäre ein öffentlich-rechtliches Gesamtkonzept erforderlich, an dem es vorliegend fehlt. Die Mietpreisregelungen des Gesetzentwurfs des Volksbegehrens stellen im Ergebnis vielmehr nichts anderes dar als eine Verschärfung der geltenden Bestimmungen

des BGB zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn und zur Mieterhöhung in laufenden Mietverhältnissen (vgl. Rz. 69 ff. der Entscheidung).

IV.

Das Land Berlin hat nach Auffassung der Bayerischen Staatsregierung für die im MietenWoG Bln enthaltenen Vorschriften zum Mietpreisrecht, die als Kernregelung ein weitgehendes „Einfrieren" der vereinbarten Mieten zum Stichtag 18. Juni 2019 für fünf Jahre sowie gesetzlich festgelegte Mietobergrenzen bei der erneuten oder erstmaligen Vermietung von Wohnraum vorsehen, ebenfalls keine Gesetzgebungskompetenz.

Die überzeugenden und zutreffenden Ausführungen des BayVerfGH in der Entscheidung zum Volksbegehren „#6JahreMietenstopp" lassen sich ohne Weiteres auch auf das MietenWoG Bln übertragen. Zwar sind die dort enthaltenen Regelungen nicht völlig identisch mit denjenigen des Gesetzentwurfs zum Volksbegehren in Bayern. Im Kern sollen jedoch auch durch § 3 sowie § 4 i. V. m. §§ 6 und 7 MietenWoG Bln die großzügigeren Grenzen des Bürgerlichen Gesetzbuchs für die Miethöhe bei Mietbeginn nach § 556 d BGB und für Mieterhöhungen nach § 558 BGB ausgeschaltet und durch eigene landesrechtliche Regelungen ersetzt werden.

Wie oben dargelegt, hat der Bund im Bereich des Mietpreisrechts aber bereits ausdifferenziert und abschließend von der konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz zum Bürgerlichen Recht nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG Gebrauch gemacht. Eine Kompetenz der Länder zu einer ergänzenden bzw. abweichenden Gesetzgebung besteht damit nicht mehr.

Darüber hinaus lässt sich nach Auffassung der Bayerischen Staatsregierung auch das Berliner Gesetz nicht auf die Zuständigkeit der Länder für Bereiche des Wohnungswesens nach Art. 70 GG stützen, weil es auch insoweit an dem erforderlichen öffentlich-rechtlichen Gesamtkonzept fehlt. Zwar enthält das MietenWoG Bln einzelne öffentlich-rechtliche Elemente, wie insbesondere die für Härtefälle vorgesehene Genehmigungsmöglichkeit einer höheren Miete durch die Investitionsbank Berlin als Anstalt des öffentlichen

Rechts nach § 8 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln oder die – sehr allgemein gehaltenen – behördlichen Aufgaben und Befugnisse zur Überwachung und Umsetzung bzw. Durchsetzung des Gesetzes durch die Bezirksämter bzw. die Senatsverwaltung nach § 2 Abs. 2 und § 5 Abs. 2 MietenWoG Bln. Ein öffentlich-rechtliches Gesamtkonzept einer Wohnraumbewirtschaftung, bei dem Wohnungsbestände einer öffentlich-rechtlichen Bindung unterworfen werden, kann darin jedoch nicht gesehen werden.

Die im Berliner Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung enthaltenen Vorschriften zum Mietpreisrecht sind vor diesem Hintergrund bereits mangels Gesetzgebungskompetenz verfassungswidrig. Sie können folglich keine tragfähige Grundlage für die mit ihnen verbundenen Eingriffe in Grundrechte von Vermieterinnen und Vermietern sein.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Florian Herrmann, MdL
Staatsminister



MdB Martin Sichert, Willy-Brandt-Pl. 10, 90402 Nürnberg

EINSCHREIBEN
RUECKSCHEIN

R

Deutsche Post
FI 24.07.20 5,85

F1 0119 C19A
00 233C BAA5

RT 87 284 404 8DE 112

Bundesverfassungsgericht - 2. Senat
Herrn BVR Prof. Dr. Huber
Postfach 1771
76006 Karlsruhe

Rückschein
Avis de réception

Eingang auf G 2
30. Juli 2020

Freistaat Thüringen

Ministerium für Migration, Justiz und Verbraucherschutz

z. V.

Thüringer Ministerium für Migration, Justiz und Verbraucherschutz · Postfach 90 04 62 · 99107 Erfurt

Bundesverfassungsgericht
Postfach 1771
76006 Karlsruhe

Bundesverfassungsgericht
Eing. 30.07.20 8-9
Doppel Bd.
Anl. Doppel

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Durchwahl:
Telefon 0361
Telefax 0361

poststelle@
tmmjv.thueringen.de

Ihr Zeichen:
2 BvF 1/2020

Ihre Nachricht vom:
4. Juni 2020

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
1004/Eb-1571/2020-
40997/2020

Erfurt,
28. Juli 2020

Aktenzeichen
2 BvF 1/20

Verfahren über den Antrag festzustellen,

dass § 3, 4, § 5 Absatz 1, § 6 Absatz 1 bis 4, §§ 7 und 11 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin – MietenWoG Bln – in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020 (GVBl 2020, S. 50) mit Artikel 72 Absatz 1, Artikel 31 Grundgesetz und § 549 in Verbindung mit § 535 Absatz 2, § 555f Nr. 3, §§ 556 bis 556g, § 557 Absatz 1 und Absatz 2, §§ 557a, 557b, 558 bis 558d, 559, 559b, 559c und 573 Bürgerliches Gesetzbuch sowie § 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch und § 291 Strafgesetzbuch, hilfsweise mit dem rechtsstaatlichen Gebot der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung, unvereinbar und nichtig sind.

Es wird mitgeteilt, dass das Thüringer Ministerium für Migration, Justiz und Verbraucherschutz in dem o.g. Verfahren von einer Stellungnahme absieht.

Im Auftrag

Beglaubigt:

THÜRINGER MINISTERIUM FÜR MIGRATION JUSTIZ UND VERBRAUCHERSCHUTZ 3

Informationen zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten durch das TMMJV und Ihre Ansprechpartner hierzu erhalten Sie im Internet unter https://www.justiz.thueringen.de/datenschutz.
Auf Wunsch übersenden wir Ihnen eine Papierfassung.

Thüringer Ministerium für Migration, Justiz und Verbraucherschutz
Werner-Seelenbinder-Straße 5
99096 Erfurt

www.thueringen.de

Thüringer Ministerium für
Migration, Justiz und Verbraucherschutz
Werner-Seelenbinder-Straße
99096 Erfurt

Freistaat
Thüringen

Ministerium
für Migration, Justiz
und Verbraucherschutz

[redacted]

Deutsche Post
FR 28.07.20 0,80

3D 1000 0FED
00 000B F44D

Eingang auf C 2

31. Juli 2020

Justizministerium Mecklenburg-Vorpommern

2. V.

Bundesverfassungsgericht
Zweiter Senat
- Der Vorsitzende –
Postfach 1771

76006 Karlsruhe

Bundesverfassungsgericht
Eing. 31.07.20 8-9
Doppel Bd.
Anlage Doppel

bearbeitet von: Frau
Telefon: 0385 /

Aktenzeichen: III-300a-100Eb-26/20
(Bitte bei Antwort angeben.)

Schwerin, 27.07.2020

Verfahren vor dem Bundesverfassungsgericht
– 2 BvF 1/20 -

Ihr Schreiben vom 4. Juni 2020

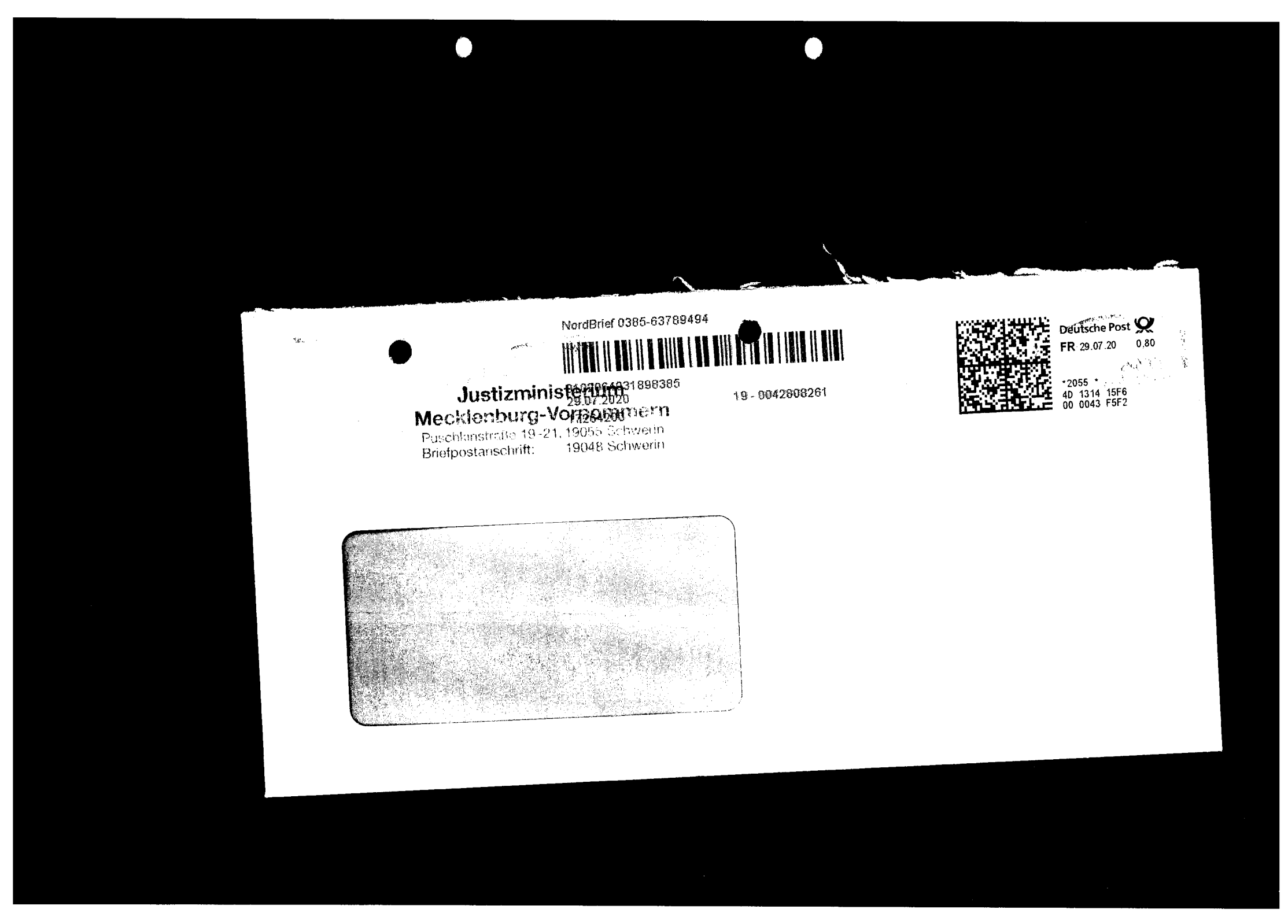
In dem vorgenannten Verfahren sehe ich von einer Stellungnahme namens der Landesregierung Mecklenburg-Vorpommern ab.

Im Auftrag

Hausanschrift:
Justizministerium Mecklenburg-Vorpommern
Puschkinstraße 19-21, 19055 Schwerin

Postanschrift
Justizministerium Mecklenburg-Vorpommern
19048 Schwerin

Telefon: 0385 588-0
Telefax: 0385 588-3453
E-Mail: poststelle@jm.mv-regierung.de



NordBrief 0385-63789494

Justizministerium
Mecklenburg-Vorpommern
Puschkinstraße 19-21, 19055 Schwerin
Briefpostanschrift: 19048 Schwerin

29.07.2020

19 - 0042808261

Deutsche Post
FR 29.07.20 0,80

*2055 *
4D 1314 15F6
00 0043 F5F2

Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin

VerfGH 87/20

Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin,
Eißholzstraße 30 - 33, 10781 Berlin

10781 Berlin, den 21. Juli 2020
Eißholzstraße 30 - 33
Tel. 9015-0
Durchwahl -
Telefax: -
Berlin-Intern: 915 - ...

z. Kenntnis V.

Bundesverfassungsgericht
Schlossbezirk 3
76131 Karlsruhe

vorab per Fax: 0721 9101 382

Eingang auf G 2
21. Juli 2020

21.7.2020

Ihr Zeichen: 1 BvR 515/20, 1 BvR 623/20, 2 BvF/20

Sehr geehrte Damen und Herren,

aufgrund der Geschäftsverteilung des Verfassungsgerichtshofes bin ich als Berichterstatter für die Vorbereitung des Normenkontrollantrags zum Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin vom 11. Februar 2020 (sogenannter Berliner Mietendeckel) zuständig.

Der Senat von Berlin hat in diesem Verfahren beantragt, die Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts in den Verfahren zu den Aktenzeichen 1 BvR 515/20, 1 BvR 623/20 und 2 BvF/20 abzuwarten. Die Antragsteller wollen die Entscheidungen nur abwarten, wenn sie zeitnah zu erwarten sind.

Ich erlaube mir daher, Sie zu bitten, mir mitzuteilen, ob Sie bereits zeitliche Vorstellungen für die Entscheidung in einem oder mehreren der genannten Verfahren haben und gegebenenfalls, bis wann mit Entscheidungen zu rechnen ist.

Ich danke Ihnen vorab und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

Der Berichterstatter

Richter des Verfassungsgerichtshofes
des Landes Berlin

Beglaubigt

Beschäftigte

VERFASSUNGSGERICHTSHOF DES LANDES BERLIN

Nr: 362140 von NVS:FAXG3.I0.0101/+493090152666 +49 3090152666 (Seite 1 von 1)
Datum 21.07.20 09:06 / 21.07.20 09:07 1 Seite(n) empfangen.

Joana Cotar
Mitglied des Deutschen Bundestages

Eingang am G 2
28. Juli 2020

z.V.

Joana Cotar, MdB, Platz der Republik 1, 11011 Berlin

An das
Bundesverfassungsgericht
- Zweiter Senat -
- Herrn BVR Prof. Dr. Huber -
Postfach 1771

76006 Karlsruhe

Bundesverfassungsgericht
Eing. 28.07.20 10-11
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Berlin, 20.07.2020

Joana Cotar, MdB
Digitalpolitische Sprecherin der AfD
Bundestagsfraktion
Platz der Republik 1
11011 Berlin
Büro: Jakob Kaiser Haus
Raum: 5_524
Telefon: 030 227 74242
Fax: 030 227 70241
Joana.cotar@bundestag.de

Beitritt zum Normenkontrollantrag 2 BvF 1/20

Sehr geehrter Herr Berichterstatter,

als Abgeordneter des Deutschen Bundestages teile ich Ihnen heute mit, daß ich dem von zahlreichen meiner Bundestagskollegen bereits eingereichten Normenkontrollantrag gegen das am 30. Januar 2020 durch das Abgeordnetenhaus von Berlin erlassene Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung („Berliner Mietendeckel"), Az. 2 BvF 1/20, hiermit ebenfalls

beitrete bzw. mich diesem Normenkontrollantrag anschließe bzw. mir diesen Normenkontrollantrag ebenfalls als weiterer Antragsteller zu eigen mache.

In der Literatur ist zum Teil behauptet worden, ein „Beitritt" zum Normenkontrollverfahren sei nicht statthaft. Dieser Einwand ist jedoch allein terminologischer Natur und knüpft an den Umstand an, daß beim Organstreitverfahren – als kontradiktorischem Verfahren zur Abgrenzung der Kompetenzen von Verfassungsorganen – der „Beitritt" weiterer Verfassungsorgane auf der einen oder der anderen Seite ausdrücklich vorgesehen ist (§ 65 Abs. 1 BVerfGG), beim abstrakten Normenkontrollverfahren als objektivem Beanstandungsverfahren ohne Antragsgegner oder Prozeßparteien im engeren Sinne jedoch nicht.

Dies ändert jedoch nichts daran, daß nach dem Grundgesetz wie nach dem Bundesverfassungsgerichtsgesetz jeder Bundestagsabgeordnete

jederzeit berechtigt ist, beim Bundesverfassungsgericht einen Antrag auf abstrakte Normenkontrolle zu stellen, wenn er Zweifel an der Vereinbarkeit von Rechtsnormen mit dem Grundgesetz hegt. Eine Sachentscheidung über diesen Antrag trifft das Bundesverfassungsgericht dann, wenn sich mindestens ein Quorum von 25% der Mitglieder des Deutschen Bundestages, d.h. derzeit 178 Bundestagsabgeordnete, hinter ein- und denselben Normenkontrollantrag stellen und gegenüber dem Bundesverfassungsgericht entsprechende Erklärungen sei es sukzessive einzeln oder von Anfang an in gesammelter Form abgeben. Ob das spätere Sich-Anschließen von Bundestagsabgeordneten an einen bereits formulieren bzw. anhängig gemachten Normenkontrollantrag nun „Beitritt" heißt oder anders, tut nichts zur Sache.

Weiter ist verschiedentlich behauptet worden – so etwa in dem ebenfalls beim Zweiten Senat anhängigen Normenkontroll-Beitrittsverfahren → **2 BvF 2/18** – der spätere Beitritt weiterer Bundestagsabgeordneter zu einem bereits anhängigen Normenkontrollverfahren sei von der Zustimmung der vorherigen Antragsteller abhängig (offengelassen in BVerfG, Beschl. v. 18. Dezember 1984, 2 BvF 2/94, E 68, 346 ff.). Diese Rechtsmeinung, die, soweit erkennbar, noch nirgendwo näher begründet worden ist, ist jedoch unzutreffend, weil weder dem Grundgesetz noch dem Bundesverfassungsgerichtsgesetz weder ein solches Zustimmungserfordernis als solches noch nähere Modalitäten der Herbeiführung oder Feststellung einer solchen Zustimmung zu entnehmen sind. Auch würde ein solches, angebliches Zustimmungserfordernis auf eine Art Vetorecht bestimmter Bundestagsabgeordneter gegen die freie Mandatsausübung anderer Bundestagsabgeordneter hinauslaufen, was offensichtlich nicht mit der grundgesetzlich vorausgesetzten Gleichheit des Mandats vereinbar wäre.

Daher kann ich dem Normenkontrollantrag 2 BvF 1/20 ohne weiteres beitreten.

Ich bitte Sie, mir den Eingang dieses Beitrittsschreibens sowie den Umstand, daß das weitere Procedere unter dem richtigen Aktenzeichen 2 BvF 1/20 geführt wird, kurz schriftlich zu bestätigen. Die Vergabe etwa eines „AR"-Aktenzeichens halte ich hier für rechtswidrig, da ich Antragsteller in einem abstrakten

Normenkontrollverfahren bin, so daß richtigerweise ein „2 BvF"-Aktenzeichen vergeben werden muß.

Ich bitte Sie weiter um die Mitteilung, daß mein Beitritt zum abstrakten Normenkontrollantrag 2 BvF 1/20 statthaft ist und ich daher vom Bundesverfassungsgericht nun als weiterer Antragsteller geführt werde.

Sollten Sie sich zu dieser Mitteilung bis auf weiteres außerstande sehen, so bitte ich um kurze Mitteilung, auf welchen rechtlichen Erwägungen mögliche Zweifel an der Statthaftigkeit meiner Beitrittserklärung beruhen und in welchem Verfahren das Bundesverfassungsgericht die Frage nach der Statthaftigkeit meines Beitritts nun abzuklären gedenkt.

Sollte es im Rahmen dieser eventuell erforderlichen Abklärung dazu kommen, daß ich – etwa gemäß § 22 Satz 1 2. Halbsatz BVerfGG – rechtsanwaltlich vertreten werden muß, so bitte ich um rechtzeitige Mitteilung.

Mit freundlichen Grüßen

Joana Cotar


EINSCHREIBEN
RUECKSCHEIN
R
Deutsche Post
07.20 5,65
F1 0118 C31E
00 22E4 D34A
RT 93 747 764 5DE 112
Osoenbrücken

Martin Sichert
Mitglied des Deutschen Bundestages

Martin Sichert, MdB – Platz der Republik 1 – 11011 Berlin

An das
Bundesverfassungsgericht
- Zweiter Senat -
- Herrn BVR Prof. Dr. Huber
Postfach 1771

76006 Karlsruhe

Bundesverfassungsgericht
Eing. 28.07.20 10-11
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Wahlkreis:
Willy-Brandt-Platz 10
90402 Nürnberg

☎ (030)
🖷 (030)
✉

Nürnberg, den 21. Juli 2020

Eingang auf G 2
28. Juli 2020

Beitritt zum Normenkontrollantrag 2 BvF 1/20

Sehr geehrter Herr Berichterstatter,

als Abgeordneter des Deutschen Bundestages teile ich Ihnen heute mit, daß ich dem von zahlreichen meiner Bundestagskollegen bereits eingereichten Normenkontrollantrag gegen das am 30. Januar 2020 durch das Abgeordnetenhaus von Berlin erlassene Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung („Berliner Mietendeckel"), Az. 2 BvF 1/20, hiermit ebenfalls

beitrete bzw. mich diesem Normenkontrollantrag anschließe bzw. mir diesen Normenkontrollantrag ebenfalls als weiterer Antragsteller zu eigen mache.

In der Literatur ist zum Teil behauptet worden, ein „Beitritt" zum Normenkontrollverfahren sei nicht statthaft. Dieser Einwand ist jedoch allein terminologischer Natur und knüpft an den Umstand an, daß beim Organstreitverfahren – als kontradiktorischem Verfahren zur Abgrenzung der Kompetenzen von Verfassungsorganen – der „Beitritt" weiterer Verfassungsorgane auf der einen oder der anderen Seite ausdrücklich vorgesehen ist (§ 65 Abs. 1 BVerfGG), beim abstrakten Normenkontrollverfahren als objektivem Beanstandungsverfahren ohne Antragsgegner oder Prozeßparteien im engeren Sinne jedoch nicht.

Bundestag: Platz der Republik 1 11011 Berlin

Martin Sichert
Mitglied des Deutschen Bundestages

Dies ändert jedoch nichts daran, daß nach dem Grundgesetz wie nach dem Bundesverfassungsgerichtsgesetz jeder Bundestagsabgeordnete jederzeit berechtigt ist, beim Bundesverfassungsgericht einen Antrag auf abstrakte Normenkontrolle zu stellen, wenn er Zweifel an der Vereinbarkeit von Rechtsnormen mit dem Grundgesetz hegt. Eine Sachentscheidung über diesen Antrag trifft das Bundesverfassungsgericht dann, wenn sich mindestens ein Quorum von 25% der Mitglieder des Deutschen Bundestages, d.h. derzeit 178 Bundestagsabgeordnete, hinter ein- und denselben Normenkontrollantrag stellen und gegenüber dem Bundesverfassungsgericht entsprechende Erklärungen sei es sukzessive einzeln oder von Anfang an in gesammelter Form abgeben. Ob das spätere Sich-Anschließen von Bundestagsabgeordneten an einen bereits formulieren bzw. anhängig gemachten Normenkontrollantrag nun „Beitritt" heißt oder anders, tut nichts zur Sache.

Weiter ist verschiedentlich behauptet worden – so etwa in dem ebenfalls beim Zweiten Senat anhängigen Normenkontroll-Beitrittsverfahren → **2 BvF 2/18** – der spätere Beitritt weiterer Bundestagsabgeordneter zu einem bereits anhängigen Normenkontrollverfahren sei von der Zustimmung der vorherigen Antragsteller abhängig (offengelassen in BVerfG, Beschl. v. 18. Dezember 1984, 2 BvF 2/94, E 68, 346 ff.). Diese Rechtsmeinung, die, soweit erkennbar, noch nirgendwo näher begründet worden ist, ist jedoch unzutreffend, weil weder dem Grundgesetz noch dem Bundesverfassungsgerichtsgesetz weder ein solches Zustimmungserfordernis als solches noch nähere Modalitäten der Herbeiführung oder Feststellung einer solchen Zustimmung zu entnehmen sind. Auch würde ein solches, angebliches Zustimmungserfordernis auf eine Art Vetorecht bestimmter Bundestagsabgeordneter gegen die freie Mandatsausübung anderer Bundestagsabgeordneter hinauslaufen, was offensichtlich nicht mit der grundgesetzlich vorausgesetzten Gleichheit des Mandats vereinbar wäre.

Daher kann ich dem Normenkontrollantrag 2 BvF 1/20 ohne weiteres beitreten.

Ich bitte Sie, mir den Eingang dieses Beitrittsschreibens sowie den Umstand, daß das weitere Procedere unter dem richtigen Aktenzeichen 2 BvF 1/20 geführt wird, kurz schriftlich zu bestätigen. Die Vergabe etwa eines „AR"-Aktenzeichens halte ich hier für rechtswidrig, da ich Antragsteller in einem abstrakten Normenkontrollverfahren bin, so daß richtigerweise ein „2 BvF"-Aktenzeichen vergeben werden muß.

Martin Sichert
Mitglied des Deutschen Bundestages

Ich bitte Sie weiter um die Mitteilung, daß mein Beitritt zum abstrakten Normenkontrollantrag 2 BvF 1/20 statthaft ist und ich daher vom Bundesverfassungsgericht nun als weiterer Antragsteller geführt werde.

Sollten Sie sich zu dieser Mitteilung bis auf weiteres außerstande sehen, so bitte ich um kurze Mitteilung, auf welchen rechtlichen Erwägungen mögliche Zweifel an der Statthaftigkeit meiner Beitrittserklärung beruhen und in welchem Verfahren das Bundesverfassungsgericht die Frage nach der Statthaftigkeit meines Beitritts nun abzuklären gedenkt.

Sollte es im Rahmen dieser eventuell erforderlichen Abklärung dazu kommen, daß ich – etwa gemäß § 22 Satz 1 2. Halbsatz BVerfGG – rechtsanwaltlich vertreten werden muß, so bitte ich um rechtzeitige Mitteilung.

Mit freundlichen Grüßen

Martin Sichert
Mitglied des Deutschen Bundestages

238

BUNDESVERFASSUNGSGERICHT

Zweiter Senat
- Der Berichterstatter -
2 BvF 1/20

Karlsruhe, den 4. August 2020

gef: 05.08.2020
vgl: 6.8.20
ab: 10. AUG. 2020

1/2 Verfügung

I. Frau mit der Bitte um Fertigung und Versendung folgender Berichterstatterschreiben (formlos, abgekürztes Rubrum ohne Bevollmächtigte):

1.

2.
Professor Dr.

<Anrede>,

die beigefügten Beitrittserklärungen von MdB Cotar und Sichert erhalten Sie mit der Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 20. August 2020.

Ferner erhalten Sie die Stellungnahme des Bayerischen Staatsministers für Bundes- und Europaangelegenheiten und Medien vom 28. Juli 2020 zu Ihrer Kenntnisnahme.

<Grußformel>

II. Bitte den Schreiben zu I. jeweils eine Kopie der in der Akte befindlichen Beitrittserklärungen von MdB Cotar und Sichert sowie der Stellungnahme des Bayerischen Staatsministers für Bundes- und Europaangelegenheiten und Medien vom 28. Juli 2020 (Bl. 222-227) beifügen.

III. Abschrift der Schreiben zu I. und Original der Verfügung zur Akte.

IV. In der Akte befindliche Schriftsätze bitte paginieren und einsortieren.

V. WV:

Professor Dr. Huber
Richter des Bundesverfassungsgerichts

Abschrift

BUNDESVERFASSUNGSGERICHT

Zweiter Senat
- Der Berichterstatter -
2 BvF 1/20

Karlsruhe, den 4. August 2020
Durchwahl 9101-

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Herrn Professor

Verfahren über den Antrag festzustellen,

dass § 3, 4, § 5 Absatz 1, § 6 Absatz 1 bis 4, §§ 7 und 11 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin – MietenWoG Bln – in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020 (GVBl 2020, S. 50) mit Artikel 72 Absatz 1, Artikel 31 Grundgesetz und § 549 in Verbindung mit § 535 Absatz 2, § 555f Nr. 3, §§ 556 bis 556g, § 557 Absatz 1 und Absatz 2, §§ 557a, 557b, 558 bis 558d, 559, 559b, 559c und 573 Bürgerliches Gesetzbuch sowie § 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch und § 291 Strafgesetzbuch, hilfsweise mit dem rechtsstaatlichen Gebot der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung, unvereinbar und nichtig sind.

Sehr geehrter Herr Professor

die beigefügten Beitrittserklärungen von MdB Cotar und Sichert erhalten Sie mit der Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 20. August 2020.

Ferner erhalten Sie die Stellungnahme des Bayerischen Staatsministers für Bundes- und Europaangelegenheiten und Medien vom 28. Juli 2020 zu Ihrer Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. Huber
Richter des Bundesverfassungsgerichts

Beglaubigt

Regierungsoberinspektorin

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Abschrift

BUNDESVERFASSUNGSGERICHT

Zweiter Senat
- Der Berichterstatter -
2 BvF 1/20

Karlsruhe, den 4. August 2020
Durchwahl 9101-

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Verfahren über den Antrag festzustellen,

dass § 3, 4, § 5 Absatz 1, § 6 Absatz 1 bis 4, §§ 7 und 11 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin – MietenWoG Bln – in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020 (GVBl 2020, S. 50) mit Artikel 72 Absatz 1, Artikel 31 Grundgesetz und § 549 in Verbindung mit § 535 Absatz 2, § 555f Nr. 3, §§ 556 bis 556g, § 557 Absatz 1 und Absatz 2, §§ 557a, 557b, 558 bis 558d, 559, 559b, 559c und 573 Bürgerliches Gesetzbuch sowie § 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch und § 291 Strafgesetzbuch, hilfsweise mit dem rechtsstaatlichen Gebot der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung, unvereinbar und nichtig sind.

Sehr geehrte Herren Rechtsanwälte,

die beigefügten Beitrittserklärungen von MdB Cotar und Sichert erhalten Sie mit der Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 20. August 2020.

Ferner erhalten Sie die Stellungnahme des Bayerischen Staatsministers für Bundes- und Europaangelegenheiten und Medien vom 28. Juli 2020 zu Ihrer Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. Huber
Richter des Bundesverfassungsgerichts

Beglaubigt

Regierungsoberinspektorin

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

244

BUNDESVERFASSUNGSGERICHT

Zweiter Senat
- Geschäftsstelle -
2 BvF 1/20

Karlsruhe, den 4. August 2020

gef: 05.08.2020

geltab: 10. AUG. 2020

2/2 Verfügung

I. BVR Prof. Dr. Huber mit der Bitte um Kenntnisnahme und Billigung.

II. Frau mit der Bitte um Fertigung und Versendung folgender Anordnungsschreiben (formlos, abgekürztes Rubrum ohne Bevollmächtigte):

1.
Rechtsanwälte

2.
Abgeordnetenhaus von Berlin
Justiziariat

10111 Berlin

<Anrede>,

anbei erhalten Sie die Stellungnahme des Bayerischen Staatsministers für Bundes- und Europaangelegenheiten und Medien vom 28. Juli 2020 zu Ihrer Kenntnisnahme.

<Grußformel>

III. Bitte den Schreiben zu I. jeweils eine Kopie der Stellungnahme des Bayerischen Staatsministers für Bundes- und Europaangelegenheiten und Medien vom 28. Juli 2020 (Bl. 222-227) beifügen.

IV. Abschrift der Schreiben zu I. und Original der Verfügung zur Akte.

Richter am Landgericht

BUNDESVERFASSUNGSGERICHT

Zweiter Senat
- Geschäftsstelle -
2 BvF 1/20

Karlsruhe, den 4. August 2020
Durchwahl 9101-

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Rechtsanwälte

Verfahren über den Antrag festzustellen,

dass § 3, 4, § 5 Absatz 1, § 6 Absatz 1 bis 4, §§ 7 und 11 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin – MietenWoG Bln – in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020 (GVBl 2020, S. 50) mit Artikel 72 Absatz 1, Artikel 31 Grundgesetz und § 549 in Verbindung mit § 535 Absatz 2, § 555f Nr. 3, §§ 556 bis 556g, § 557 Absatz 1 und Absatz 2, §§ 557a, 557b, 558 bis 558d, 559, 559b, 559c und 573 Bürgerliches Gesetzbuch sowie § 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch und § 291 Strafgesetzbuch, hilfsweise mit dem rechtsstaatlichen Gebot der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung, unvereinbar und nichtig sind.

Sehr geehrte Herren Rechtsanwälte,

anbei erhalten Sie die Stellungnahme des Bayerischen Staatsministers für Bundes- und Europaangelegenheiten und Medien vom 28. Juli 2020 zu Ihrer Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Auf Anordnung

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Abschrift

247

BUNDESVERFASSUNGSGERICHT

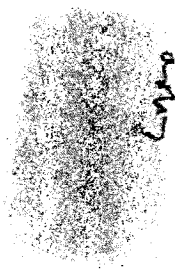
Zweiter Senat
- Geschäftsstelle -
2 BvF 1/20

Karlsruhe, den 4. August 2020
Durchwahl 9101

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Abgeordnetenhaus von Berlin
Justiziariat

10111 Berlin



Verfahren über den Antrag festzustellen,

dass § 3, 4, § 5 Absatz 1, § 6 Absatz 1 bis 4, §§ 7 und 11 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin – MietenWoG Bln – in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020 (GVBl 2020, S. 50) mit Artikel 72 Absatz 1, Artikel 31 Grundgesetz und § 549 in Verbindung mit § 535 Absatz 2, § 555f Nr. 3, §§ 556 bis 556g, § 557 Absatz 1 und Absatz 2, §§ 557a, 557b, 558 bis 558d, 559, 559b, 559c und 573 Bürgerliches Gesetzbuch sowie § 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch und § 291 Strafgesetzbuch, hilfsweise mit dem rechtsstaatlichen Gebot der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung, unvereinbar und nichtig sind.

Sehr geehrte . . .

anbei erhalten Sie die Stellungnahme des Bayerischen Staatsministers für Bundes- und Europaangelegenheiten und Medien vom 28. Juli 2020 zu Ihrer Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Auf Anordnung

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Band II Bl. 249 - [illegible]

Eingang: 06.05.2020

Eingang B2: 20.05.2020

Verfahren

2 BvF 1/20

früher AR 3536/20

ja	nein	
☐	☐	Pressemitteilung
☐	☐	JURIS
☐	☐	Homepage
☐	☐	Fachpresse
☐	☐	BVerfG-K
☒	☐	Venice Commission
☐	☐	Ausgangsgericht
☐	☐	Ausgangsbehörde

Übersetzung ins Englische

☐ ☐ Entscheidung

☐ ☐ Pressemitteilung

über den Antrag festzustellen,

dass §§ 3, 4, 5 Abs. 1, § 6 Abs. 1 bis 4, §§ 7 und 11 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) in der Fassung des Artikel I des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020 (GVBl. 2020, S. 50) mit Artikel 72 Abs. 1, Artikel 31 GG und §§ 549 in Verbindung mit § 535 Abs. 2, § 555f Nr. 3, §§ 556 bis 556g, § 557 Abs. 1, 2, §§ 557a, 557b, 558 bis 558d, 559, 559b, 559c und 573 BGB sowie § 5 WiStG und § 291 StGB, hilfsweise mit dem rechtsstaatlichen Gebot der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung, unvereinbar und nichtig sind.

Verfahren in der Zuständigkeit des 2. Senats (Mietendeckel Berlin)

Art. 31; 72 Abs. 1 GG

Achtung!!! Diese Daten sind nicht abrufbar aus der Datenbank:

Senat von Berlin, Senatskanzlei, Jüdenstraße 1, 10178 Berlin

Bev.: a) Rechtsanwälte [redacted], (S. 602)

b) Prof. Dr. [redacted]

Antragsteller:

1. **Dr. Luczak**, Jan Marco
   Platz der Republik 1, 11011 Berlin
2. **Dr. von Abercron**, Michael
   Platz der Republik 1, 11011 Berlin
3. **Albani**, Stephan
   Platz der Republik 1, 11011 Berlin

Bevollmächtigte:

1. Rechtsanwälte **Prof. D[redacted] LL.M. und Dr. [redacted]**
   in Sozietät Rechtsanwälte [redacted]
   (Vollmacht Bl. d.A.; Az.: 93467571v11)
2. Prof. Dr. [redacted]
   (Vollmacht Bl. d.A.; Az.: 93467571v11)

Berichterstatter: BVR Huber

Weggelegt:

AKTE aufzubewahren bis :
danach Archivgut (§35b Abs.5 S.1 bzw. Abs.6 BVerfGG)

SONDERHEFT aufzubewahren bis:
danach Archivgut (§35b Abs.5 S.2 bzw. Abs.6 BVerfGG)

Karlsruhe, den

Kostenrechnung – Kostenvermerk – Bl.

Geprüft gem. § 3 Abs. 5 KostVfg bis Bl.

Das Verfahren ist erledigt

Entscheidung des Senats				Auf sonstige Weise
Urteil	Beschluss	Beschluss gemäß § 24 BVerfGG	Mitentschieden	☐ Rücknahme ☐ gem. § 7 Akt[illegible] ☒ Abgabe an 1. Senat ☐ Sonstiges
Bl.	Bl.	Bl.		Bl.

Computer erl

2 BvF 1/20

30.07.2020

zum Vorgang

Gesellschaft für Freiheitsrechte

freiheitsrechte.org

Gesellschaft für Freiheitsrechte e.V. · Hessische Straße 10 · 10115 Berlin

z.V.

Bundesverfassungsgericht
z.H.v. Richter am Bundesverfassungsgericht Prof. Dr. Peter M. Huber
Berichterstatter in den Verfahren 2 BvF 1/2020; 1 BvL 4/20 ;
1 BvL 5/20; 1 BvL 6/20; 1 BvL 7/20 und 1 BvL 8/20
Schlossbezirk 3
76131 Karlsruhe

Berlin, den 29. Juli 2020

Amicus Curiae Brief

Sehr geehrter Herr Bundesverfassungsrichter Prof. Dr. Peter M. Huber,

der beigefügte Schriftsatz bezieht sich auf die Verfahren 2 BvF 1/2020; 1 BvL 4/20 ; 1 BvL 5/20; 1 BvL 6/20; 1 BvL 7/20 und 1 BvL 8/20 gegen das am 23. Februar 2020 in Kraft getretene Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) vom 11. Februar 2020.

Die Gesellschaft für Freiheitsrechte äußert sich als amicus curiae und bittet um Beachtung im Verfahren. Die Gesellschaft für Freiheitsrechte (GFF) ist ein 2015 gegründeter gemeinnütziger Verein, der vornehmlich mit dem Mittel der strategischen Prozessführung die praktische Verwirklichung der Grund-und Menschenrechte fördert. Kerntätigkeit ist die Durchführung, sachverständige Unterstützung und Finanzierung von gerichtlichen und außergerichtlichen Verfahren zum Schutz der Grund- und Menschenrechte.

Die GFF äußert sich in den vorliegenden Verfahren wegen der zentralen Bedeutung des MietenWoG Bln für die Gewährleistung des international verankerten Menschenrechts auf angemessenen Wohnraum und der Gemeinwohlbindung des Eigentums. Der Schriftsatz untersucht die Grundrechtskonformität des MietenWoG Bln und ergänzt zudem die vorhandenen Analysen zur Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin für das MietenWoG Bln um eine historische Betrachtung des Mietpreisrechts.

Mit freundlichen Grüßen

, Büroleitung

Gesellschaft für Freiheitsrechte e.V.
Hessische Straße 10
10115 Berlin

info@freiheitsrechte.org
Amtsgericht Berlin-Charlottenburg
Registernummer VR 34505 B

GLS Gemeinschaftsbank eG
IBAN · DE 88 4306 0967 1182 9121 00
BIC · GENODEM1GLS

Gesellschaft für Freiheitsrechte

freiheitsrechte.org

Amicus Curiae Brief

zu den Verfahren

1 BvL 4/20 ; 1 BvL 5/20; 1 BvL 6/20; 1 BvL 7/20;

1 BvL 8/20 und 2 BvF 1/2020

vor dem Bundesverfassungsgericht

zur Verfassungsmäßigkeit des

Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) vom 11. Februar 2020

Stand der Bearbeitung: 29. Juli 2020

Gesellschaft für Freiheitsrechte e.V.
Hessische Straße 10, D-10115 Berlin
Telefon (030) 555 71 665 - 0, E-Mail info@freiheitsrechte.org
freiheitsrechte.org

I. Einleitung 3

II. Menschenrecht Wohnen 6

III. Grundrechtskonformität des MietenWoG Bln 9

1. Vereinbarkeit mit Artikel 14 Absatz 1 GG 9

a) Verfassungsrechtlicher Maßstab 9

b) Verhältnismäßigkeit der Mietpreisvorgaben im MietenWoG Bln 11

aa) Mietenstopp, § 3 MietenWoG Bln 12

bb) Mietobergrenzen, §§ 4, 6 MietenWoG Bln 18

cc) Absenkung hoher Mieten, § 5 MietenWoG Bln 22

2. Vereinbarkeit mit Artikel 3 Abs. 1 GG 25

a) Gleichbehandlung von Vermieter*innen unabhängig von der Lage der Wohnung 26

b) Gleichbehandlung von privaten und gewerblichen Vermieter*innen 27

c) Gleichbehandlung von hohen und niedrigen Mieten 27

d) Ungleichbehandlung von Neubau und umfassend sanierten Objekten 28

3. Vereinbarkeit mit Art. 2 Abs. 1 GG und Art. 12 Abs. 1 GG 29

IV. Historische Betrachtung der Gesetzgebungskompetenz für das Mietpreisrecht 31

1. Zum Begriff des Mietpreisrechts 32

2. Entwicklungen des Mietpreisrechts 1914 bis zur Weimarer Reichsverfassung 33

3. Entwicklungen des Mietpreisrechts von 1919 bis 1949 34

4. Verständnis des Verfassungsgebers 37

5. Entwicklungen von 1949 bis zur Föderalismusreform 2006 39

6. Schlussfolgerungen 45

I. Einleitung

Der vorliegende Schriftsatz bezieht sich auf die Verfahren 1 BvL 4/20; 1 BvL 5/20; 1 BvL 6/20; 1 BvL 7/20; 1 BvL 8/20 und 2 BvF 1/2020 gegen das am 23. Februar 2020 in Kraft getretene Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) vom 11. Februar 2020[1].

Die Gesellschaft für Freiheitsrechte äußert sich als amicus curiae und bittet um Beachtung im Verfahren. Die Gesellschaft für Freiheitsrechte (GFF) ist ein 2015 gegründeter gemeinnütziger Verein, der vornehmlich mit dem Mittel der strategischen Prozessführung die praktische Verwirklichung der Grund-und Menschenrechte fördert. Kerntätigkeit ist die Durchführung, sachverständige Unterstützung und Finanzierung von gerichtlichen und außergerichtlichen Verfahren zum Schutz der Grund- und Menschenrechte.

Die GFF äußert sich in den vorliegenden Verfahren wegen der zentralen Bedeutung des MietenWoG Bln für die Gewährleistung des international verankerten Menschenrechts auf angemessenen Wohnraum und der Gemeinwohlbindung des Eigentums. Der Mangel an bezahlbaren Wohnraum in deutschen Großstädten ist zur sozialen Frage unserer Zeit geworden. In Berlin steigen die Mieten im Vergleich zum übrigen Bundesgebiet exorbitant. Von 2006 bis 2018 verdoppelten sich die Angebotsmieten nettokalt in Berlin von 5,53 Euro auf 11,09 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich.[2] Immer mehr Haushalte auch mittleren Einkommens haben große Schwierigkeiten, „leistbaren" Wohnraum zu finden. Die Initiative „Mietenwatch" kommt nach Auswertung von 90.000 Online-Wohnungsinseraten zwischen April 2018 und Oktober 2019 zu dem Ergebnis, dass sich Einpersonenhaushalte mit einem Netto-

1 Verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020 (GVBl. S. 50).

2 Abgeordnetenhaus von Berlin, Drucksache 18/2347, S. 13.

Haushaltseinkommen von durchschnittlich 1.375,- Euro berlinweit nur drei Prozent der Wohnungsangebote leisten können; innerhalb des S-Bahn-Rings nur ein Prozent der Wohnungsangebote. Für Haushalte mit fünf und mehr Personen und einem Durchschnittseinkommen von 3000 Euro war unter den 859 in Frage kommenden Angeboten innerhalb des S-Bahn-Rings kein einziges „leistbares" Angebot dabei. Als „leistbar" galt eine Wohnung im Rahmen dieser Untersuchung, wenn die Miete inklusive aller Betriebs- und Nebenkosten 30 Prozent des Netto-Haushaltseinkommens nicht übersteigt.[3]

Das Recht auf eine angemessene Unterkunft ist nicht nur in Art. 28 Abs. 1 der Berliner Landesverfassung verankert, Deutschland hat sich auch in Art. 11 Abs. des Internationalen Pakt über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte verpflichtet, dieses Menschenrecht zu achten, zu schützen und zu gewährleisten. Die menschenrechtlichen Verpflichtungen Deutschlands müssen auch bei der Auslegung des Grundgesetzes berücksichtigt werden (dazu II).

Es dient dem Gemeinwohl, bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und zu verhindern, dass einkommensschwache Mieter*innen aus ihren Wohnungen verdrängt werden. Nach der bisherigen Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts muss das Interesse der Vermieter*innen an hohen Mieten dahinter zurücktreten. Die Regelungen sind angesichts der vorgesehenen Ausnahmevorschriften und der zeitlichen Begrenzung auch verhältnismäßig im engeren Sinne (dazu III).

Im letzten Teil ergänzt die Stellungnahme die vorhandenen Analysen zur Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin für das MietenWoG Bln um eine historische Betrachtung. Einen besonderen Einfluss auf die Auslegung eines Kompetenztitels des Grundgesetzes hat dessen Entstehungsgeschichte.[4] Dabei wird deutlich, dass das Mietpreisrecht lange Zeit ausschließlich öffentlich-rechtlich geregelt war. Wenn vom Gesetzgeber eine ausdrückliche Zuordnung

3 Ergebnisse einer Auswertung der Initiative Mietenwatch, online abrufbar unter https://www.mietenwatch.de/leistbarkeit/, zuletzt abgerufen am 27. Juli 2020.

4 BVerfG, Urteil vom 19. Oktober 1982 – 2 BvF 1/81 –juris Rn. 88, 89.

getroffen wurde, war das Mietpreisrecht stets dem Kompetenztitel „Wohnungswesen" aus Art. 74 Abs. Nr. 18 GG a.F. zugeordnet. Mit dem MietenWoG Bln kann das Land Berlin das Instrument öffentlich-rechtlicher Mietpreisvorgaben nun wiederbeleben, denn die Gesetzgebungskompetenz für das Wohnungswesen liegt seit der Föderalismusreform beim Land Berlin (dazu IV).

II. Menschenrecht Wohnen

Das Grundgesetz ist im Lichte der völkerrechtlichen Verpflichtungen Deutschlands auszulegen. Der Grundsatz der Völkerrechtsfreundlichkeit ergibt sich aus der Zusammenschau einzelner Bestimmungen des Grundgesetzes, insbesondere aus Art. 23 Abs. 1, Art. 24, Art. 25, Art. 26 und Art. 59 Abs. 2 GG.[5] Darüber hinaus verdeutlicht insbesondere Art. 1 Abs. 2 GG, dass die Grundrechte auch als Ausprägung der Menschenrechte zu verstehen sind und diese als Mindeststandard in sich aufgenommen haben.[6]

Das Menschenrecht auf eine angemessene Unterkunft ist im Internationalen Pakt über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte (UN-Sozialpakt) verankert. Mit Art. 11 des UN-Sozialpakts hat sich Deutschland verpflichtet, jedem einen angemessenen Lebensstandard, einschließlich angemessener Nahrung, Unterkunft und Verpflegung zu gewährleisten. Der UN-Sozialausschuss, der die Umsetzung des UN-Sozialpaktes überwacht, hat den Inhalt des Rechts auf eine angemessene Unterkunft und die sich daraus ergebenden Staatenpflichten in allgemeinen Kommentaren konkretisiert.

Wenngleich die Bestimmung der Angemessenheit einer Unterkunft von zahlreichen sozialen, ökonomischen, geographischen und kulturellen Faktoren abhängt, so hat der UN-Sozialausschuss gleichwohl allgemeinverbindliche Kriterien entwickelt, die unabhängig vom Kontext berücksichtigt werden müssen.[7]

Dazu zählen neben anderen Kriterien auch die Bezahlbarkeit und die Lage der Unterkunft.
Die Kosten der Unterkunft dürfen nicht so hoch sein, dass andere Grundbedürfnisse darunter leiden. Die Vertragsstaaten sollen sicherzustellen,

5 Vgl. BVerfGE 112, 1 (24).

6 Vgl. BVerfGE 74, 358 (370); 111, 307 (329).

7 CESCR General Comment No. 4, The Right to Adequate Housing, E/1992/23, lit. 8.

dass der Anteil der wohnungsbezogenen Kosten dem Einkommensniveau angemessen ist. Die Vertragsstaaten sollen die Mieter durch geeignete Maßnahmen vor unangemessen hohen Mieten und Mieterhöhungen schützen.[8] Zur Lage führt der UN-Sozialausschuss aus, dass der Zugang zu Beschäftigungsmöglichkeiten, Gesundheitsdiensten, Schulen, Kinderbetreuung und anderen sozialen Einrichtungen sichergestellt sein muss.[9]

Die Vertragsstaaten sind zur Achtung, zum Schutz und zur Gewährleistung des Rechts auf eine angemessene Unterkunft verpflichtet. Die Frage, ob Bund oder Länder für die Umsetzung zuständig sind, richtet sich nach den allgemeinen Grundsätzen über die Verteilung der Gesetzgebungszuständigkeiten nach Art. 70 GG. Während bestimmte Gewährleistungspflichten vom Staat eine fortschreitende Umsetzung im Rahmen der finanziellen Mittel verlangen, sind die Achtungs- und Schutzpflichten sowie das Diskriminierungsverbot unmittelbar umzusetzen. Dazu gehören auch Gesetze oder andere Maßnahmen, die sicherzustellen, dass private Akteure die Menschenrechtsstandards in Bezug auf das Recht auf angemessenen Wohnraum respektieren. Staaten sollen zum Beispiel den Wohnungs- und Mietmarkt so regulieren, dass das Recht auf angemessenen Wohnraum gefördert und geschützt wird.[10] Bei der verfassungsrechtlichen Bewertung des MietenWoG Bln sind diese menschenrechtlichen Verpflichtungen Deutschlands nach dem Grundsatz der völkerrechtsfreundlichen Auslegung des Grundgesetzes zu berücksichtigen.

Auch die Berliner Landesverfassung enthält in Art. 28 Abs. 1 ein Recht auf angemessene Unterkunft. Nach ständiger Rechtsprechung des Berliner VerfGH enthält Art. 28. Abs. 1 Berliner Verfassung zwar höchstens bei drohender Obdachlosigkeit ein subjektives Recht und ist überwiegend als

8 CESCR General Comment No. 4, The Right to Adequate Housing, E/1992/23, lit. 8c.

9 CESCR General Comment No. 4, The Right to Adequate Housing, E/1992/23, lit. 8f.

10 Office of the High Commissioner for Human Rights (OHCHR)/UN-Habitat, The Right to Adequate Housing, Geneva–New York, 2009, S. 33.

Staatszielbestimmung zu verstehen.[11] Allerdings wird der Senat in Art. 28 Abs. 1 Berliner Verfassung verpflichtet, das im Rahmen staatlicher Einflussnahme und unter Berücksichtigung anderer staatlichen Aufgaben und Pflichten Mögliche zu tun, für Schaffung und Erhaltung von Wohnraum zu sorgen.

11 Vgl. BerlVerfGH, Beschluss vom 17. März 1994 - VerfGH 139/93 - LVerfGE 2, 9 (11); BerlVerfGH, Beschluss vom 22. Mai 1996 - VerfGH 34/96 - LVerfGE 4, 62 (63ff.); BerlVerfGH, Beschluss vom 29. August 2003, VerfGH 16/03, openJur 2012, 1316.

III. Grundrechtskonformität des MietenWoG Bln

Die Regelungen des MietenWoG Bln greifen nicht unverhältnismäßig in die Grundrechte der Vermieter*innen ein. Sie verfolgen den legitimen und menschenrechtlich gebotenen Zweck, die Versorgung der Berliner Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum sicherzustellen und der zunehmenden Verdrängung einkommensschwächerer Bevölkerungsschichten entgegenzutreten. Sie sind angesichts der vorgesehenen Ausnahmevorschriften und der zeitlichen Begrenzung auch verhältnismäßig im engeren Sinne.

1. Vereinbarkeit mit Artikel 14 Absatz 1 GG

a) Verfassungsrechtlicher Maßstab

Das Bundesverfassungsgericht hat in mehreren Entscheidungen zur Regulierung des Grundeigentums den verfassungsrechtlichen Maßstab für Eingriffe in Artikel 14 Absatz 1 S. 1 GG konkretisiert, zuletzt im Beschluss zur Mietpreisbremse vom 18. Juli 2019.[12]

Bei der Abwägung der betroffenen Belange, insbesondere des Eigentums als Sicherung der Freiheit des Einzelnen im persönlichen Bereich einerseits und des Eigentums in seinem sozialen Bezug sowie seiner sozialen Funktion andererseits, verfügt der Gesetzgeber über einen weiten Gestaltungsspielraum. Dieser wird durch die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Verhältnisse geprägt.[13]

Die Befugnis zur Inhalts- und Schrankenbestimmung geht umso weiter, je mehr das Eigentumsobjekt in einem sozialen Bezug und in einer sozialen Funktion steht und je stärker der Einzelne auf die Nutzung fremden Eigentums angewiesen ist.[14] Das trifft nach Aussage des Bundesverfassungsgerichts auf die Miethöhenregulierung in besonderem Maße zu. Eine Wohnung hat für den

12 BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 -.

13 Vgl. BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 - Rn. 74.

14 BVerfGE 42, 263 (294) = NJW 1976, 1783.

Einzelnen und dessen Familie eine hohe Bedeutung. Das betrifft Mieter*innen, die ihren privaten Lebensmittelpunkt bereits in der Mietwohnung haben, aber auch Wohnungssuchende, die auf Mietwohnungen unausweichlich angewiesen sind.[15] Dabei betont das Bundesverfassungsgericht, dass die Wohnung nicht allein der Befriedigung elementarer Lebensbedürfnisse, sondern auch der Freiheitssicherung und der Persönlichkeitsentfaltung dient. Das umfasse auch die Lage der Wohnung, etwa in Bezug auf die Entfernung zu kulturellen Einrichtungen, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Naherholungsgebieten oder die Erreichbarkeit mit öffentlichem Nahverkehr.[16] Zudem sieht das Bundesverfassungsgericht ein darüberhinausgehendes gesellschaftspolitisches Interesse an einer durchmischten Wohnbevölkerung in innerstädtischen Stadtvierteln. Als langfristige Folge der Verdrängung einkommensschwächerer Mieter aus stark nachgefragten Stadtvierteln drohe eine Aufteilung der Wohnbevölkerung auf einzelne Stadtteile nach wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit. Mit Blick auf diese durch spätere Maßnahmen nur schwer zu beseitigenden Folgen einer Verdrängung einkommensschwächerer Mieter aus einzelnen Stadtvierteln komme auch der Verhinderung der der direkten oder indirekten Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen Gewicht als Gemeinwohlbelang zu.[17]

Für geeignet hält das Bundesverfassungsgericht Maßnahmen, bei denen nicht auszuschließen ist, dass sie Wohnungssuchenden aus einkommensschwächeren Bevölkerungsschichten, die bei einem Wohnungswechsel aufgrund gestiegener Mieten in ihrem bisherigen Stadtteil ohne Miethöhenregulierung keine für sie bezahlbare Wohnung hätten finden können, das Anmieten einer Wohnung in ihrer angestammten Umgebung ermöglichen.[18]

---

15 Vgl. BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 - Rn. 71; BVerfGE, NJW 1975, 727 ff. (730); vgl. auch BVerfGE 37, 132 (141); 38, 348 (370); 95, 64 (84 f.).

16 BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 -Rn. 82.

17 BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 -Rn. 71.

18 BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 Rn. 64.

Auch bei der Erforderlichkeit räumt das Bundesverfassungsgericht dem Gesetzgeber einen weiten Beurteilungs- und Prognosespielraum ein. Das Bundesverfassungsgericht prüft nicht, ob der Gesetzgeber die beste Lösung für die hinter einem Gesetz stehenden Probleme gefunden hat. Die Erforderlichkeit ist erst dann zu verneinen, wenn ein sachlich gleichwertiges, zweifelsfrei gleich wirksames, die Grundrechte weniger beeinträchtigendes Mittel zur Verfügung steht, um den mit dem Gesetz verfolgten Zweck zu erreichen. [19]

Das Bundesverfassungsgericht hat zudem immer wieder darauf hingewiesen, dass die Eigentumsgarantie nicht die einträglichste Nutzung des Eigentums gewährleistet. [20] Der Gesetzgeber kann einmal geschaffene Regelungen nachträglich verändern und fortentwickeln, auch wenn sich damit die Nutzungsmöglichkeiten bestehender Eigentumspositionen verschlechtern. Diese Abänderung muss durch Gründe des öffentlichen Interesses unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit gerechtfertigt sein. [21] Die von Artikel 14 Absatz 1 GG gezogenen Grenzen sind erst dann überschritten, wenn Mietpreisbindungen auf Dauer zu Verlusten für den Vermieter oder zur Substanzgefährdung der Mietsache führen würden.[22]

b) Verhältnismäßigkeit der Mietpreisvorgaben im MietenWoG Bln

Gemessen an diesen Anforderungen sind der Mietenstopp nach § 3 MietenWoG Bln, die Mietobergrenzen gemäß §§ 4, 6 MietenWoG Bln und die Absenkung hoher Mieten nach § 5 MietenWoG Bln verhältnismäßig.

19 BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 Rn. 66.

20 Zuletzt BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 Rn. 64, vgl. auch BVerfGE 87, 114 (146); BVerfGE 37, 132 (141); 89, 1 (8).

21 Zuletzt BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 Rn. 75.

22 BVerfGE 71, 230 (250).

aa) Mietenstopp, § 3 MietenWoG Bln

Der Mietenstopp in § 3 MietenWoG Bln verbietet eine Miete, die die am 18. Juni 2019 (Stichtag) wirksam vereinbarte Miete überschreitet. Mit dem Mietenstopp verfolgt der Landesgesetzgeber ein legitimes Ziel. Die Maßnahme richtet sich gegen eine weitere Anhebung der Bestandsmieten, die in Berlin in den letzten Jahren deutlich oberhalb der Steigerungen der Reallohnentwicklung lag, so dass sich zunehmend breite Bevölkerungsschichten wegen regelmäßiger Mieterhöhungen ihre langjährig bewohnte Wohnung nicht mehr leisten können.[23] Der Mietenstopp soll zudem Mieterhöhungen bei Neuvermietungen verhindern und damit angemessenen Wohnraum auch für Bevölkerungsschichten mit mittlerem und geringem Einkommen zu bezahlbaren Mietpreisen zugänglich zu machen. Die Bevölkerung soll vor umfassenden Verdrängungsprozessen und dadurch bedingten sozialen Verwerfungen geschützt werden. Insbesondere soll der Mietenstopp der zunehmenden Segregation durch Verdrängung einkommensschwacher Bevölkerungsschichten in abgelegene Wohngegenden entgegenwirken und die soziale Durchmischung der Stadtviertel fördern.[24] Damit kommt das Land Berlin seinen Verpflichtungen aus Art. 11 Abs. 1 UN-Sozialpakt und Art. 28 Abs. 1 der Berliner Landesverfassung nach, angemessenem Wohnraum zu schaffen und zu erhalten, insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen. Das Bundesverfassungsgericht hat zudem in seinem Beschluss zum Mietpreisdeckel bestätigt, dass diese Ziele im öffentlichen Interesse liegen.[25]

Ein Mietenstopp ist zur Erreichung dieser Ziele auch geeignet, denn er stellt mindestens für den Geltungszeitraum des MietenWoG Bln sicher, dass einkommensschwache Mieter nicht in Folge von Mieterhöhungen ihre Wohnungen verlassen müssen. Zudem wirkt sich der Mietenstopp auch auf die aktuelle

23 Von 2006 bis 2018 verdoppelten sich die Angebotsmieten nettokalt in Berlin von 5,53 Euro auf 11,09 Euro je Quadratmeter während sich der Reallohnindex zwischen 2012 und 2018 nur um 11,4 % erhöhte, vgl. Abgeordnetenhaus Berlin, Drucksache 18/2347, S. 14 ff.

24 Abgeordnetenhaus Berlin, Drucksache 18/2347, S. 2, 23 ff.

25 BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 Rn. 60.

Vergleichsmiete aus, die nach Ablauf des Geltungszeitraums des MietenWoG Bln wieder der Bestimmung und Begrenzung der nach BGB zulässigen Mieterhöhungen dient. Auch insoweit ist es förderlich, Mieterhöhungen für einen begrenzten Zeitraum weitestgehend zu unterbinden und damit die Preisentwicklung den finanziellen Möglichkeiten der Mieter*innen anzupassen.

Etwaige Spekulationen über den Rückgang von Investitionen in den Berliner Wohnungsmarkt oder die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen stehen der Geeignetheit nicht entgegen. Zur Aufrechterhaltung der Neubautätigkeiten sind alle ab 1. Januar 2014 erstmals bezugsfertige Wohnungen gemäß § 1 Nr. 3 MietenWoG Bln vom Anwendungsbereich ausgenommen. Auch ein mittelbarer Effekt auf den Neubau ist bislang nicht zu verzeichnen: Im ersten Quartal 2020 sind etwa 10 % mehr Baugenehmigungen für Wohnungen genehmigt worden als im gleichen Quartal im Vorjahr.[26]

Selbst wenn sich ein Anstieg von Eigentumswohnungen belegen ließe, stellt dies nicht die Geeignetheit des Mietenstopps grundsätzlich in Frage. Die positiven Auswirkungen auf die Mietpreise, die mit der Regelung bezweckt werden, lassen sich bereits jetzt beobachten. In Berlin ist ein Rückgang der Angebotsmieten zu verzeichnen. Auswertungen der F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH zufolge lag die durchschnittliche Angebotsmiete im 1. Quartal 2020 um 2,4 % niedriger als 12 Monate zuvor bzw. sank zum Vorquartal um 1,9 %.[27] Das Wohnungsportal Immowelt verglich die Angebotsmieten zwischen Januar und Mai 2020 mit den Angebotsmieten im gleichen Zeitraum des Vorjahrs und stellte eine Senkung um 8 % fest.[28]

---

26 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung vom 11. Mai 2020, abrufbar unter https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/pms/2020/20-05-11.pdf, zuletzt abgerufen am 27. Juli 2020.

27 F+B-Wohn-Index Deutschland I-2020, abrufbar unter https://www.f-und-b.de/beitrag/fb-wohn-index-deutschland-i-2020.html, zuletzt abgerufen am 27. Juli 2020.

28 Zacharias Zacharakis: Mietendeckel, das vorläufige Ende des Immermehr, in Zeit Online vom 17. Juni 2020, abrufbar unter https://www.zeit.de/wirtschaft/2020-06/mietendeckel-berlin-senkung-mieten-wohnungsmarkt, zuletzt abgerufen am 27. Juli 2020.

Der Mietenstopp in § 3 MietenWoG Bln ist auch erforderlich. Bereits getroffene, mildere wohnungspolitische Maßnahmen des Lands Berlin haben nicht die nötige Wirkung gezeigt. Dazu gehören insbesondere die im Jahr 2014 wieder aufgenommene Förderung des Neubaus mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen, das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, die Umstellung der Berliner Liegenschaftspolitik, die Ausweisung von Sozialen Erhaltungsgebieten, die Entwicklung neuer Wohngebiete oder der Abschluss von Kooperationsvereinbarungen mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften.[29] Auch die Bestimmungen im BGB zur Regulierung der Mietpreise haben nicht den gewünschten Effekt gezeigt. So konnte die Mietpreisbremse den rasanten Preisanstieg von Mietwohnungen in Berlin nicht stoppen.

Auch in der konkreten Ausgestaltung ist der Mietenstopp in § 3 MietenWoG Bln erforderlich. Die Maßnahme ist auf fünf Jahre begrenzt. Ein kürzeres Einfrieren der Mieten würde sich weitaus weniger nachhaltig auf die Mieten und damit den Erhalt der Bevölkerungsstruktur auswirken. Der Erforderlichkeit des Mietenstopps steht nicht entgegen, dass sie allen Bestandsmieter*innen zugutekommt, unabhängig von ihrer finanziellen Lage und ihres individuellen Verdrängungsrisikos. Der Mietenstopp wirkt sich ungeachtet der individuellen Bedürftigkeit positiv auf die Entwicklung der für zukünftige Mieterhöhungen maßgeblichen Vergleichsmiete aus und reicht damit in seiner Wirkung weit über den einzelnen Haushalt hinaus. Zudem gesteht das Bundesverfassungsgericht dem Gesetzgeber einen weiten Prognose- und Beurteilungsspielraum zu und hat schon bei der Überprüfung der Mietpreisbremse erkennen lassen, dass sich die gesetzgeberische Entscheidung für flächendeckende Maßnahmen in Abgrenzung zur erweiterten Gewährung von Wohngeld oder anderen sozialpolitischen Maßnahmen der verfassungsrechtlichen Überprüfung entzieht. [30]

29 Abgeordnetenhaus von Berlin, Drucksache 18/2347, S. 1.

30 Vgl. dazu BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 -Rn. 67.

Auch die Rückwirkung des Mietenstopps auf den Stichtag ist erforderlich und verfassungsrechtlich unbedenklich. Dem Gesetzgeber ist es nicht verwehrt, zur Regelung bestimmter Lebenssachverhalte Stichtage einzuführen. Voraussetzung ist allerdings, dass die Einführung eines Stichtags überhaupt notwendig und die Wahl des Zeitpunkts orientiert am gegebenen Sachverhalt vertretbar ist.[31] Die Erforderlichkeit eines Stichtages ergibt sich dadurch, dass der sogenannte Mietendeckel schon seit einiger Zeit in der politischen Diskussion ist und verhindert werden sollte, dass Vermieter*innen ihre Mieterhöhungsmöglichkeiten in unbilliger Weise ausschöpfen, bevor das Gesetz in Kraft tritt. An dem gewählten Stichtag hat der Senat die „Eckpunkte für ein Berliner Mietengesetz (Mietendeckel)" beschlossen und im Anschluss veröffentlicht, in denen unter anderem festgehalten ist, dass Mieten für fünf Jahre nicht erhöht werden sollen. Schon in den Monaten zuvor hatte sich dieser Schritt deutlich abgezeichnet. Die gesetzgeberischen Pläne wurden also transparent kommuniziert und haben es den Vermieter*innen ermöglicht, ihre wirtschaftlichen Dispositionen entsprechend anzupassen.

Der Mietenstopp ist auch angemessen. Für die vorübergehende Beschränkung von Mieterhöhungen streiten erhebliche Gemeinwohlbelange. Der Gesetzgeber hat hinreichend dargelegt, dass die stetig steigenden Mieten in Berlin in den letzten Jahren zu einem akuten Wohnraummangel geführt haben und der vorübergehende Mietenstopp erforderlich ist, um der weiteren Verdrängung weniger wohlhabender Mieter*innen aus ihren angestammten Quartieren vorzubeugen und soziale Verwerfungen zu verhindern. Gerade auf dem sozialpolitisch umstrittenen Gebiet des Mietrechts müssen Vermieter*innen nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts mit häufigen Gesetzesänderungen rechnen und können nicht auf den Fortbestand einer ihnen günstigen Rechtslage vertrauen.[32] Die Grenzen der Verhältnismäßigkeit setzt das Bundesverfassungsgericht jedoch dort, wo die Miethöhenregulierung auf Dauer zu

31 BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019- 1 BvL 1/18 -, Rn. 105.

32 vgl. BVerfGE 71, 230 (252).

Verlusten für den Vermieter*innen oder zu einer Substanzgefährdung der Mietsache führte.[33]
Diesen verfassungsrechtlichen Anforderungen hält der Mietenstopp in § 3 MietenWoG Bln stand.

Einer übermäßigen Belastung der Vermieter*innen in Form von Verlusten oder Substanzgefährdungen beugt das MietenWoG Bln durch verschiedene Ausnahmeregelungen vor. So sieht § 3 Abs. 4 MietenWoG Bln ab dem 1. Januar 2020 einen Inflationsausgleich vor. Die Miete kann dann jährlich um den Prozentsatz der seit dem 18. Juni 2019 eingetretenen Inflation erhöht werden, maximal jedoch um 1,3 % und nur bis zur Obergrenze des § 6 MietenWoG. Zudem sieht § 3 Abs. 3 MietenWoG Bln eine Ausnahme für Mieten unterhalb von 5,02 Euro je Quadratmeter vor. Bei Neuvermietung erhöht sich die zulässige Miete um 1 Euro je Quadratmeter, maximal jedoch auf 5,02 je Quadratmeter monatlich. Auf diese Weise sind die Vermieter*innen, die bislang sehr niedrige Mieten verlangt haben, von dem strengen Mietenstopp ausgenommen. § 7 MietenWoG Bln ermöglicht Vermieter*innen Mieterhöhungen in Höhe von bis zu 1 Euro je Quadratmeter nach bestimmten Modernisierungsmaßnahmen. Darüber enthält § 8 MietenWoG Bln eine Härtefallregelung. Auf Antrag der Vermieter*innen kann die Investitionsbank Berlin zur Vermeidung einer unbilligen Härte eine höhere als die nach den §§ 3 bis 6 zulässige Miete genehmigen. Unbillige Härten liegen gemäß § 8 Absatz 2 MietenWoG Bln, angelehnt an die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts, dann vor, wenn die nach §§ 3 bis 6 zulässige Miete auf Dauer zu Verlusten für die Vermieter*innen oder zu einer Substanzgefährdung der Mietsache führen würde. Die Voraussetzungen sind hinreichend bestimmt. Insbesondere konkretisiert § 8 Abs. 2 Satz 2 MietenWoG Bln den Begriff der dauerhaften Verluste und der Substanzgefährdung.[34]

33 vgl. BVerfGE 71, 230 (250); 91, 294 (310); BVerfG, Beschluss vom 3. April 1990 - 1 BvR 268/90, NJW 1992, 1377 (1378); BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 Rn.69.

34 So auch Herrlein/Tuschl: Das Ringen um Mietpreisbegrenzung in Bund und Ländern, NZM 2020, 217 (224).

Zur Angemessenheit der getroffenen Regelungen trägt auch bei, dass die Regelungen auf fünf Jahre befristet sind und durch die Feststellung einer akuten Wohnungskrise bedingt sind.

Der Verhältnismäßigkeit steht auch nicht entgegen, dass viele Vermieter*innen mit den üblichen Mieterhöhungen kalkuliert haben. Die Eigentumsgarantie gebietet nicht, einmal ausgestaltete Rechtspositionen für alle Zukunft in ihrem Inhalt unangetastet zu lassen. Der Gesetzgeber kann im Rahmen der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums einmal geschaffene Regelungen nachträglich verändern und fortentwickeln auch wenn sich damit die Nutzungsmöglichkeiten bestehender Eigentumspositionen verschlechtern.[35] Die Abänderung kann wie hier durch Gründe des öffentlichen Interesses unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit gerechtfertigt sein.[36] So entschied das Bundesverfassungsgericht schon 1983 hinsichtlich einer Regelung zur Erhöhung des Mietzinses, die sich auf erfolgte Erhöhungen der letzten drei Jahre bezog, dass der Vermieter schon im Hinblick auf die sozialpolitische Bedenklichkeit des alten Rechtszustandes nicht davon ausgehen konnte, der Gesetzgeber werde auch für alle Zukunft prozentual unbegrenzte Mietanhebungen auf das Vergleichsmietenniveau zulassen. Unter diesem Gesichtspunkt sei es bereits zweifelhaft, ob das Vertrauen eine*r Vermieter*in auf den Fortbestand der bisherigen Rechtslage überhaupt eine Rücksichtnahme durch den Gesetzgeber beanspruchen kann, jedenfalls im sozialpolitisch umstrittenen Gebiet des sozialen Mietrechts könnten Vermieter*innen nicht ohne weiteres auf das unveränderte Fortbestehen einer ihnen derzeit günstigen Rechtslage vertrauen.[37]

35 vgl. BVerfGE 58, 300 (351); 143, 246 (342).

36 BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 – 1 BvL 1/181BvL 1/18 - Rn. 75.

37 Ebenda.

bb) Mietobergrenzen, §§ 4, 6 MietenWoG Bln

§ 4 MietenWoG Bln schreibt vor, dass bei Neu- oder Wiedervermietung unbeschadet des Mietenstopps des § 3 MietenWoG Bln die in § 6 MietenWoG Bln festgelegten Mietobergrenzen nicht überschritten werden dürfen. Die Obergrenzen kommen zudem in angepasster Form auch bei der Absenkung hoher ~~Mieten gemäß § 5 MietenWoG Bln und als Obergrenze bei der Erhöhung niedriger~~ Mieten gemäß § 3 Abs. 4 MietenWoG Bln zur Anwendung. Bei den Mietobergrenzen handelt es sich um auf die Wohnfläche bezogene gesetzlich bestimmte Miethöchstpreise. Sie basieren auf dem Berliner Mietspiegel 2013, der die Mietänderungen und Neuvertragsmieten der letzten vier Jahre vor dem Stichtag 1. September 2012 beinhaltet.

Die Bestimmung von Mietobergrenzen soll die rasante Preisentwicklung auf dem freien Mietenmarkt bremsen und die Mieten in Berlin auf ein sozialverträgliches Maß zurückführen. Auch für Bevölkerungsschichten mit mittlerem und geringem Einkommen sollen Mietwohnungen in attraktiven Wohnvierteln zu bezahlbaren Mietpreisen zugänglich werden.[38] Diese Ziele stehen im Einklang mit den menschenrechtlichen Pflichten des Landes Berlins aus Art. 11 Abs. 1 UN-Sozialpakt und Art. 28 Abs. 1 Berliner Verfassung und liegen im öffentlichen Interesse.[39] Die Begrenzung der Mieten in §§ 4,6 MietenWoG Bln ist geeignet, diese Ziele zu erreichen. Durch Mietobergrenzen, die unabhängig von der Wohnlage gelten, wird eine Durchmischung der Bevölkerung in den angespannten Wohnvierteln erhalten und gefördert. Die Obergrenzen ermöglichen es einkommensschwächeren Bevölkerungsschichten das Anmieten einer Wohnung in ihrer angestammten Umgebung. Wie schon der Mietenstopp, entfalten auch die Mietobergrenzen über ihren Geltungszeitraum hinaus Wirkung, da sie den Anstieg des Mietspiegels bremsen.[40]

38 Abgeordnetenhaus von Berlin, Drucksache 18/2347, S. 28.

39 Vgl. auch BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 Rn. 60.

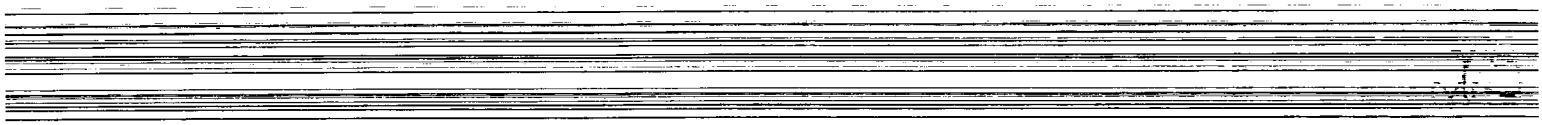
40 Vgl. BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 -Rn. 63.

Weniger einschneidende Maßnahmen sind denkbar, jedoch nicht gleichermaßen geeignet.
Höhere Obergrenzen, insbesondere eine Ausrichtung am aktuellen Mietspiegel, wären nicht gleichermaßen geeignet, der Mietpreisentwicklung Einhalt zu bieten. Der aktuelle Mietspiegel ist bereits Ausdruck eines überhitzten Wohnungsmarktes mit den jeweiligen Verdrängungseffekten, die mit den vorgeschlagenen Mietobergrenzen wieder eingefangen werden sollen. Der in § 6 MietenWoG Bln übernommene Mietspiegel von 2013 bildet nach der Gesetzesbegründung letztmals eine weitgehend ausgeglichene Wohnungsmarktlage ab, zu der mit Hilfe der neuen Regelungen zurückgefunden werden soll. Durch die Kappungsgrenzen-Verordnung vom 7. Mai 2013 wurde ganz Berlin zu einer Gemeinde im Sinne § 558 Absatz 3 Satz 2 BGB bestimmt, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Hiermit wurde erstmals öffentlich festgestellt, dass das gesamte Stadtgebiet Berlins eine angespannte Wohnungsmarktlage aufweist. Für den Zeitraum davor geht der Berliner Senat noch von weitgehend ausgeglichenen Mietpreisen aus.[41]

Auch die Entkopplung der Mietobergrenzen von der Lage der Wohnung ist erforderlich. Eine Differenzierung nach Wohnlage wäre nicht gleichermaßen geeignet, der zunehmenden Spaltung der Stadt in attraktive Wohnlagen mit sehr wohlhabenden Bevölkerungsschichten und Stadtvierteln mit einkommensschwachen Bevölkerungsschichten entgegenzuwirken.

Die Mietobergrenzen sind auch angemessen. Um besondere Härten zu vermeiden gelten auch hier die oben genannten Ausnahmeregelungen für Härtefälle in § 8 MietenWoG Bln, die Aufschläge für Modernisierungen gemäß § 7 MietenWoG Bln, die Herausnahme der Neubauten aus dem Anwendungsbereich gemäß § 1 Nr. 3 MietenWoG Bln und die Befristung der Mietobergrenzen auf fünf Jahre.

41 Abgeordnetenhaus von Berlin, Drucksache 18/2347, S. 30 f.



Im Übrigen sind die in §§ 4, 6 MietenWoG Bln normierten preisrechtlichen Kappungsgrenzen zur Durchsetzung gewichtiger Allgemeinwohlbelange verfassungsrechtlich gerechtfertigt.

So hat das Bundesverfassungsgericht auch schon in der Vergangenheit Miet- oder Pachtzinsbegrenzungen aufgrund sozialpolitischer Erwägungen für verfassungsrechtlich unproblematisch erachtet. Bereits 1985 wies das Gericht die Beschwerde eines Vermieters zurück, der eine Miete, die bis vor kurzem einer Mietpreisbindung unterlegen hatte, um mehr als 30 % auf die ortsübliche Vergleichsmiete erhöhen wollte. Mit der Einführung einer Kappungsgrenze sei keine unverhältnismäßige, in die Substanz des Eigentums eingreifende Belastung des Vermieters verbunden. Die Vorschrift regele lediglich die Begrenzung künftiger Erträge aus der Vermietung von Wohnraum. Dabei werde zwar dem Vermieter eine Höchstgrenze vorgegeben, die unabhängig von der künftigen Mietpreis- und Geldwertentwicklung Geltung beansprucht. Verfassungsrechtliche Probleme können sich daraus aber allenfalls dann ergeben, wenn die Vermietung von Wohnraum auch bei voller Ausschöpfung des Mieterhöhungsrechts im Ergebnis zu Verlusten führen würde. Die Bestandsgarantie des Artikel 14 Absatz 1 Satz 1 GG sei noch nicht berührt, wenn nicht die höchstmögliche Rendite aus dem Eigentumsobjekt erzielt werden könne.[42] 1992 hat das Bundesverfassungsgericht bezüglich der Pachtzinsbegrenzung für Kleingärtner ausgeführt, dass Grund und Boden nicht vermehrbar seien und sich am Markt ein Preis bildet, der im Hinblick auf die soziale Funktion des Eigentumsobjekts nicht mehr angemessen sei. Unter diesen Umständen könne der Gesetzgeber durch eine Pachtzinsbegrenzung einer Preisentwicklung vorbeugen, die dazu führen würde, dass ein Großteil der Bevölkerungsschichten, für die die Nutzung eines Kleingartens aus den dargelegten Gründen von besonderer Bedeutung ist, durch den Pachtzins unangemessen belastet würde.[43]

42 BVerfG Beschluss v. 4. Dezember 1985 – 1 BvL 1/85, BeckRS 1985, (67).

43 BVerfG Beschl. v. 23. September 1992 – 1 BvL 36/87, BeckRS 1992, 118456.

Auch hat das Bundesverfassungsgericht mehrfach die Begrenzung der Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete für verfassungsgemäß erklärt. Die Regelung sichere dem Vermieter*innen einen am örtlichen Markt orientierten Mietzins, der die Wirtschaftlichkeit der Wohnung regelmäßig sicherstellen wird. Dass sie zugleich die Ausnutzung von Mangellagen auf dem Wohnungsmarkt verhindere und Preisspitzen abschneide, könne schon deshalb nicht beanstandet werden, weil eine solche Nutzung des Eigentums im Hinblick auf die soziale Bedeutung der Wohnung für die hierauf angewiesenen Menschen keinen verfassungsrechtlichen Schutz genießt.[44] Vor dem Hintergrund kann auch die Festlegung einer am Mietspiegel von 2013 orientierten Obergrenze keiner anderen Bewertung unterliegen. Für den Zeitraum vor 2013 kann nach Einschätzung des Berliner Senats von einer weitgehend ausgeglichene Wohnungsmarktlage ausgegangen werden. Im Mai 2013 wurde erstmals öffentlich festgestellt, dass das gesamte Stadtgebiet Berlins eine angespannte Wohnungsmarktlage aufweist. Die damals üblichen Mieten werden auch heute noch regelmäßig die Wirtschaftlichkeit der Wohnung sicherstellen. Die Erhaltungskosten sind seitdem nicht nennenswert gestiegen, bei drohenden Verlusten greift die Härtefallklausel des § 8 MietenWoG Bln.

Im Übrigen sind die Mietobergrenzen in § 6 MietenWoG Bln hinreichend differenziert und ermöglichen die Berücksichtigung wohnwerterhöhender Sondermerkmale. Neben den Kriterien Baujahr, Sammelheizung und Bad sehen § 6 Abs. 2 und 3 MietenWoG Bln weitere Kriterien vor, die in die Berechnung der Mietobergrenzen eingehen. Zutreffend wies das Bundesverfassungsgericht bereits in seinem im März 2020 ergangenen Beschluss zum MietenWoG Bln darauf hin, dass die in § 6 MietenWoG Bln für die Bestimmung der Mietobergrenzen normierten Kriterien weitestgehend denjenigen entsprechen, die schon bislang für die Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß § 558 Abs. 2 BGB in den örtlichen Mietspiegeln herangezogen worden und dass zur Konkretisierung auf die

44 BVerfG, Beschluss vom 23. April 1974 - 1 BvR 6/74 u. 2270/73 - NJW 1974, 1499.

insoweit gleichlautenden wohnwerterhöhenden Sondermerkmale des Berliner Mietspiegels zurückgegriffen werden könne.[45]

Bedenken könnten sich allenfalls hinsichtlich der fehlenden Differenzierung der Obergrenze anhand der Wohnlage ergeben. In bestimmten Gegenden wird die vorgegebene Obermiete erheblich vom bisherigen Mietzins abweichen. Doch auch diese Regelung lässt sich mit dem gesetzgeberischen Zweck einer ausgewogenen Stadtentwicklung, der Vorbeugung einer weiteren sozialen Spaltung und der Förderung einer gesunden Durchmischung der Stadtbevölkerung über alle Stadtviertel hinweg rechtfertigen. Insofern ist auch zu bedenken, dass die sprunghafte Wertsteigerung in bestimmten Wohnlagen nicht vor allem auf einer Leistung der Vermieter*innen beruht, sondern auf einer wirtschaftlich günstigen Entwicklung der Region, etwa dem Ansehen einer Universität, der Infrastruktur, Arbeitsmarkt- und/oder Kulturangebot und viele anderen Leistungen der Allgemeinheit zurückzuführen ist.[46]

Zudem stellte das Bundesverfassungsgericht fest, dass es nicht wahrscheinlich erscheint, dass sich die Vermietung von Wohnungen in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten für Vermieter in einem regulierten Wohnungsmietmarkt wirtschaftlich dauerhaft derart nachteilig entwickelt.[47]

cc) Absenkung hoher Mieten, § 5 MietenWoG Bln

§ 5 MietenWoG Bln tritt am 11. November 2020 in Kraft und sieht vor, dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen auf Antrag von Mieter*innen die Mieten mit Wirkung für die Zukunft absenkt, wenn die Mietobergrenze um 20 % überschritten wird und Abschläge auf die Quadratmetermiete für einfache und

45 BVerfG, Beschluss vom 10. März 2020, 1 BvQ 15/20, Rn 25

46 vgl. LG Berlin, Urteil vom 29. März 2017 – 65 S 424/16 – juris Rn. 31 f.

47 BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 – 1 BvL 1/18 -, Rn. 89.

mittlere Wohnlagen (0,28 EUR / 0,09 EUR) und Zuschläge für gute Wohnlagen (0,74 EUR) berücksichtigt wurden.

§ 5 MietenWoG Bln soll dazu beitragen, die Mieten in Berlin auf ein sozialverträgliches Maß zurückführen, um angemessenen Wohnraum auch für Bevölkerungsschichten mit mittlerem und geringem Einkommen zu bezahlbaren Mietpreisen zu erhalten und zugänglich zu machen und so Verdrängungsprozessen und sozialem Unfrieden entgegenzuwirken. Durch die Kappung überhöhter Mieten sollen Fehlentwicklungen am Wohnungsmarkt teilweise rückgängig gemacht werden, indem Preisspitzen abgeschnitten werden, die sich seit dem Jahr 2013 herausgebildet haben und die einen wesentlichen Beitrag zur sozialen Entmischung leisten.[48] Die Absenkung hoher Mieten nach § 5 MietenWoG Bln ist zur Erreichung dieser Gemeinwohlzwecke geeignet und erforderlich. Viele Haushalte mit mittlerem oder geringem Einkommen waren aufgrund des angespannten Berliner Wohnungsmarkts in den letzten Jahren gezwungen, Mietverträge mit überdurchschnittlich hohen Mieten abzuschließen. Diese überhöhten Mieten treiben nicht nur die ortsübliche Vergleichsmiete hoch, sondern führen in vielen Haushalten zu einer unzumutbaren Mietbelastung und einem erhöhten Risiko, dass eine geringfügige Veränderung der finanziellen Verhältnisse den Fortbestand des Mietverhältnisses bedroht.

So ist der Gesetzesbegründung zum MietenWoG Bln zu entnehmen, dass der Anteil der Hauptmieterhaushalte mit einer Mietbelastung nettokalt von 30 % und mehr in Berlin zwischen 2011 und 2017 von 21,4 % auf 24,9 % anstieg. In der Gruppe von Haushalten, die ihre Wohnung innerhalb der letzten vier Jahre bezogen haben, stieg die Mietbelastung nettokalt im gleichen Zeitraum sogar von 20,2 % auf 32,1 %.[49]

48 Abgeordnetenhaus von Berlin, Drucksache 18/2347, S. 17.

49 Abgeordnetenhaus Berlin, Drucksache 18/2347, S. 15.

Die Begrenzung der Maßnahmen auf die Unterbindung zukünftiger Mieterhöhungen und die Festlegung von Mietobergrenzen bei Neuvermietung wären vor diesem Hintergrund nicht gleichermaßen geeignet, der Verdrängung von Bevölkerungsteilen mit niedrigem oder mittlerem Einkommen entgegenzuwirken. Gerade die Absenkung der Mietpreisspitzen ermöglicht es diesen Bevölkerungsgruppen, auch in Zukunft ihre Wohnung zu halten und damit ihren Lebensmittelpunkt zu bewahren. Die Absenkung hoher Mieten dient zudem nicht ausschließlich den davon profitierenden Mietparteien, sondern trägt auch zum übergeordneten Ziel einer langfristigen Entspannung des Mietmarkts bei, indem Mieten flächendeckend und nachhaltig auf ein sozialverträgliches Maß zurückgeführt werden.

Zudem ist es aus verfassungsrechtlicher Sicht nicht erforderlich, die Absenkung der Mieten auf bedürftige Haushalte zu beschränken oder besonderen Härten ausschließlich durch Wohngeld oder anderen sozialpolitischen Maßnahmen zu begegnen. Insoweit kommt dem Gesetzgeber ein weiter Prognose- und Beurteilungsspielraum zu.[50]

Die Absenkung überhöhter Mieten gemäß § 5 MietenWoG Bln ist auch angemessen. § 5 MietenWoG Bln weist zwar eine größere Eingriffsintensität als die übrigen Maßnahmen auf, da in bestehende Verträge eingegriffen und bereits vereinbarte Mieten abgesenkt werden. Doch auch diese Maßnahme lässt sich mit den Gemeinwohlzwecken des Gesetzes rechtfertigen. Eine einmal getroffene vertragliche Vereinbarung genießt keinen absoluten verfassungsrechtlichen Bestandsschutz, vielmehr muss der Eingriff in Artikel 14 Abs. 1 GG und in die Privatautonomie wiederum mit den entgegenstehenden Gemeinwohlinteressen abgewogen werden. Unter Berücksichtigung der sozialen Funktion des Mieteigentums muss das Interesse der Vermieter*innen an einer, die Kappungsgrenzen des § 5 MietenWoG Bln überschreitenden Miete hinter dem Gemeinwohlinteresse an einer durchmischten Wohnbevölkerung in

50 Vgl. dazu BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 -Rn. 67.

innerstädtischen Stadtvierteln und der Verhinderung der Verdrängung einkommensschwächerer Mieter aus stark nachgefragten Stadtvierteln zurückstehen.

Es liegt kein Fall einer echten Rückwirkung vor, da nicht in einen bereits abgeschlossenen Sachverhalt eingegriffen wird, sondern in ein Dauerschuldverhältnis, das zwar einen Anknüpfungspunkt in der Vergangenheit hat, aber noch nicht abgeschlossen ist.[51] Zudem genießen die Vermieter*innen nur einen verminderten Vertrauensschutz, da sie aufgrund der anhaltenden gesellschaftspolitischen Debatten zur Mietenkrise in Berlin mit politischen Maßnahmen rechnen mussten. Dem verbleibenden Vertrauensschutz wird zur Genüge Rechnung getragen, indem die Kappung der Bestandsmieten erst neun Monate nach Verkündung des Gesetzes in Kraft tritt. So wies das Bundesverfassungsgericht schon in seinem Beschluss vom 10. März 2020 darauf hin, dass die Vermieter hinreichend Zeit haben, sich mit den neuen Regelungen auseinanderzusetzen.[52] Zur Angemessenheit der Regelung in § 5 MietenWoG Bln trägt zudem bei, dass auf die in § 6 MietenWoG Bln normierten Mietobergrenzen 20 % aufgeschlagen werden sowie Zuschläge für bessere Wohnlagen vorgesehen sind. Insoweit werden Bestandsmieten deutlich gegenüber Neuvermietungen privilegiert. Dauerhafte Verluste oder eine Substanzgefährdung der Mietsache oder der Wegfall jeder sinnvollen Nutzungsmöglichkeit werden durch die Härtefallregelung in § 8 MietenWoG Bln verhindert.

2. Vereinbarkeit mit Artikel 3 Abs. 1 GG

Die Regelungen des MietenWoG Bln sind auch an Artikel 3 Abs. 1 GG zu messen.
Im Folgenden werden verschiedene Vergleichsgruppen gebildet und die Rechtfertigung einer Gleich- bzw. Ungleichbehandlung erörtert. Differenzierungen bedürfen stets eines Sachgrunds und unterliegen wegen der von den Regelungen

51 BVerfG, Beschluss vom 4. Dezember 1985, BeckRS 1985, 5774 (71).

52 BVerfG, Beschluss vom 10. März 2020, 1 BvQ 15/20, Rn 27.

betroffenen Eigentumsgarantie und des Eingriffs in die Privatautonomie über das Willkürverbot hinaus strengeren Verhältnismäßigkeitsanforderungen.[53]

a) Gleichbehandlung von Vermieter*innen unabhängig von der Lage der Wohnung

Eine Gleichbehandlung wesentlich Ungleichem erfolgt bei der Festlegung von Mietobergrenzen in § 6 MietenWoG Bln ohne Berücksichtigung der Wohnlage. Dadurch werden diejenigen Vermieter*innen, die Wohneigentum zu hohen Preisen in attraktiven Wohnvierteln erworben haben, bei der zulässigen Miete mit den Vermieter*innen gleichgestellt, deren Wohnungen in weniger attraktiven Wohnvierteln gelegen sind. In der Entscheidung zur Mietpreisbremse hat das Bundesverfassungsgericht eine Differenzierung nach regionalen Unterschieden anhand der ortsüblichen Vergleichsmiete für gerechtfertigt gehalten, um die Wirtschaftlichkeit sicherzustellen. Dabei stellte das Bundesverfassungsgericht einen direkten Zusammenhang zwischen der ortsüblichen Vergleichsmiete und der Wirtschaftlichkeit der Vermietung her. Eine bundesweit einheitliche Mietgrenze bliebe hingegen nach Ansicht des Bundesverfassungsgerichts ohne hinreichenden sachlichen Bezug. Zugleich fehle es ihr an einer hinreichenden Anknüpfung an die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der betroffenen Mieter*innen, so dass eine solche Regelung der befürchteten Verdrängung einkommensschwächerer Mieter*innen aus deren angestammten Wohnvierteln nicht effektiv entgegenwirken könne.[54] Dies begründet das BVerfG damit, dass die ortsübliche Vergleichsmiete auch die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Mieter*innen widerspiegele.

Anders als das vom Bundesverfassungsgericht in Bezug genommene Bundesgebiet ist jedoch der gesamte Berliner Wohnungsmarkt angespannt.[55] Die fehlende

53 BVerfG, Beschluss der 3. Kammer des Ersten Senats vom 18. Juli 2019 zur Mietpreisbremse – Zitiert: 1 BvL 1/18 -, Rn. 95.

54 BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 zur Mietpreisbremse – 1 BvL 1/18 -, Rn. 99.

55 Kappungsgrenzen-Verordnung vom 7. Mai 2013 (GVBl. S 128).

Differenzierung nach Wohnlage kann vorliegend damit gerechtfertigt werden, dass sich in bestimmten Stadtvierteln wohlhabende Mieter*innen ballen, während einkommensschwache Bevölkerungsteile in weniger attraktive Wohngegenden verdrängt werden. Um dieser Segregation entgegenzuwirken, ist es geboten, einkommensschwachen Mieter*innen durch deutliche Absenkung der Mieten in attraktiven Gegenden den Zuzug zu ermöglichen.

b) Gleichbehandlung von privaten und gewerblichen Vermieter*innen

Die Gleichbehandlung von privaten und gewerblichen Vermieter*innen begegnet keinen verfassungsrechtlichen Bedenken. Insofern lassen sich die Argumente des BVerfG zur Mietpreisbremse übertragen. Zwar trete bei einer Vermietung zur privaten Vorsorge im Gegensatz zur unternehmerischen Nutzung die Bedeutung des Eigentums für die Freiheit der Einzelnen stärker hervor, mit Blick auf die mit der Miethöhenregulierung verfolgten Ziele bestehe jedoch ein sachlicher Grund.[56] Um die Verdrängung einkommensschwächerer Bevölkerungsgruppen aus nachgefragten Stadtvierteln wirksam zu verhindern und Wohnungssuchenden aus diesen Bevölkerungsgruppen dort weiterhin die Anmietung einer Wohnung zu ermöglichen, ist es geeignet und erforderlich, die mit der Miethöhenregulierung verbundene Dämpfung der Mieten unterschiedslos und ungeachtet der wirtschaftlichen Bedeutung der Mieteinnahmen für den Vermieter*innen anzuwenden. Die gleiche Behandlung führt nicht zu einer im Ergebnis nicht mehr angemessenen Belastung privater Vermieter*innen, da auch hier die Ausnahme- und Härtefallregelungen greifen.

c) Gleichbehandlung von hohen und niedrigen Mieten

Es ist auch nicht zu beanstanden, dass von den Regelungen auch Vermieter*innen betroffen sind, die in der Vergangenheit mögliche Mieterhöhungen nicht ausgereizt haben oder konnten. Bereits jetzt ist es so, dass die Regelungen zur

56 BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 -, Rn. 101.

Mietpreiserhöhung diejenigen Vermieter*innen benachteiligen, deren Mieter*innen schon seit vielen Jahren in der Mietwohnung leben und deswegen eine verhältnismäßig geringe Miete zahlen. Sowohl einer Erhöhung geringer Mieten zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete als auch der Kündigung zwecks Mieterhöhung hat das Bundesverfassungsgericht sehr klare Absagen erteilt.[57] In dem Beschluss zum Mietendeckel bewertete das BVerfG eine Privilegierung der Vermieter*innen, die zuvor die zulässigen Mieten ausgereizt hatten, als unproblematisch.[58] Es sei nicht Ziel der Miethöhenregulierung, ein sozial missbilligenswertes, aber in der Vergangenheit erlaubtes Vermieter*innenverhalten zu sanktionieren. Auch das Einfrieren niedriger Mieten trägt zur Entspannung des Mietmarkts bei und kann der Verdrängung einkommensschwacher Haushalte entgegenwirken. Zudem sieht § 3 Abs. 3 MietenWoG Bln vor, dass Mieten unter 5,02 € je Quadratmeter bei Wiedervermietung um 1 Euro erhöht werden können, wenn die Wohnung zwei Merkmale nach § 6 Absatz 3 aufweist.

d) Ungleichbehandlung von Neubau und umfassend sanierten Objekten

Wohnraum, der ab dem 01. Januar 2014 erstmalig bezugsfertig wurde, ist gemäß § 1 Nr. 3 MietenWoG Bln aus dem Anwendungsbereich des MietenWoG Bln ausgenommen, umfassend sanierte Objekte fallen hingegen in den Anwendungsbereich. Die Setzung des Stichtags verfolgt jedoch nicht das Ziel, besonders neuwertige Wohnobjekte zu privilegieren, sondern zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Neubauten zu animieren. So billigte das Bundesverfassungsgericht in seinem Beschluss zur Mietpreisbremse die Beschränkung der Ausnahmeregelung des § 556f Satz 1 BGB auf nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzte und vermietete Wohnungen, da sich der Wohnungsmangel auf angespannten Mietmärkten dauerhaft nur durch Schaffen

57 BVerfG Beschluss vom 4. Dezember 1985 – 1 BvL 1/85, BeckRS 1985, 5774 (67); BVerfG, Beschluss vom 23. April 1974 - 1 BvR 6/74 u. 2270/73 NJW 1974, 1499 ff. (1500).

58 BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 – 1 BvL 1/18 -, Rn. 104.

zusätzlichen Wohnraums bekämpfen lässt. Dieses Ziel macht eine Ausnahmeregelung notwendig und rechtfertigt die Ungleichbehandlung.[59]

3. Vereinbarkeit mit Art. 2 Abs. 1 GG und Art. 12 Abs. 1 GG

Vermieter*innen, die zivilrechtlich nicht Eigentümer*innen der Wohnung sind und daher nicht bereits durch die Eigentumsgarantie aus Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG geschützt sind, können sich auf die Vertragsfreiheit als Teil der allgemeinen Handlungsfreiheit gemäß Art. 2 Abs. GG berufen.[60]

Wie unter II. 1 bereits dargelegt, sind die Beschränkung der Preisfreiheit jedoch ein geeignetes, erforderliches und angemessenes Mittel, um der erheblichen Wohnungsknappheit entgegenzuwirken.

Auch eine Verletzung von Art. 12 Abs. 1 GG ist zu verneinen. Die Regulierung der Miethöhe durch §§ 3, 4 und 5 MietenWoG Bln beeinträchtigen gewerbliche Vermieter zwar in ihrer Berufsausübung. Fraglich ist schon, ob sie eine objektiv berufsregelnde Tendenz aufweisen, da sie die zulässige Miethöhe unabhängig davon regulieren, ob die Vermietung im Rahmen einer beruflichen Tätigkeit erfolgt oder nicht. Doch selbst wenn man hier eine berufsregelnde Tendenz bejahen will, weil das MietenWoG im Schwerpunkt Tätigkeiten betrifft, die typischerweise beruflich ausgeübt werden, sind die Eingriffe wie oben dargelegt gerechtfertigt. Einschlägig ist nur die Berufsausübungsfreiheit, nicht die Berufswahlfreiheit. Auch wenn die Regelungen des MietenWoG Bln zu erheblichen finanziellen Einbußen bei den Vermietern führen, zwingt sie die Vermieter nicht, ihre Berufstätigkeit aufzugeben. Die Vermieter können vielmehr ihre Tätigkeit an die neue Rechts- und Marktlage anpassen.[61] Der Gesetzgeber genießt bei Berufsausübungsregelungen einen erweiterten Ermessensspielraum. Für die Rechtfertigung sind vernünftige Allgemeinwohlerwägungen ausreichend.[62]

---

59 vgl. BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 Rn. 105 f.

60 BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 - Rn. 90.

61 VG Berlin, Urteil vom 8. Juni 2016 – 6 K 103.16 – juris, Rn. 92.

62 BVerfG, Urteil vom 11. Juni 1958 – 1 BvR 596/56 – juris, Rn. 74.

Das MietenWoG Bln verfolgt wie oben dargelegt den legitimen Zweck, die Versorgung mit angemessenem Wohnraum sicherzustellen und der zunehmenden Verdrängung einkommensschwächerer Bevölkerungsschichten entgegenzutreten.

IV. Historische Betrachtung der Gesetzgebungskompetenz für das Mietpreisrecht

Grundsätzlich steht den Ländern das Recht zur Gesetzgebung zu. Im Zweifel ist ein Kompetenztitel des Bundes deshalb zu verneinen.[63] Einen besonderen Einfluss auf die Auslegung eines Kompetenztitels des Grundgesetzes hat dessen Entstehungsgeschichte.[64] Maßgeblich ist, welches Verständnis vom Begriff des Mietpreisrechts der verfassungsgebende Gesetzgeber 1949 haben konnte, als er die Kompetenztitel „das bürgerliche Recht" und „Wohnungswesen" in das Grundgesetz aufnahm und ob sich dieses Verständnis bis zur Föderalismusreform 2006 gewandelt hat. Ein historischer Blick auf die Gesetzgebung zum Mietpreisrecht seit der Weimarer Republik zeigt, dass das Mietpreisrecht lange Zeit ausschließlich öffentlich-rechtlich geregelt war. Erst in den 1970er und 1980er Jahren bildete sich ein privatrechtliches soziales Mietpreisrecht heraus, das auf einen gerechten Ausgleich im Individualrechtsverhältnis zwischen Mieter und Vermieter abzielte. Wo erforderlich, existierte daneben über viele Jahre weiterhin ein vorrangig geltendes öffentliches Mietpreisrecht, um der Wohnungsnot auf den regionalen Wohnungsmärkten zu begegnen. Erst 2001 wurde das Mietpreisrecht vollständig in das bürgerliche Recht überführt. Wenn vom Gesetzgeber eine ausdrückliche Zuordnung getroffen wurde, war das öffentliche Mietpreisrecht stets dem Kompetenztitel „Wohnungswesen" aus Art. 74 Abs. Nr. 18 GG a.F. zugeordnet. Es gab bis zur Föderalismusreform im Jahr 2006 keinen einzigen Gesetzentwurf, der eine mietpreisrechtliche Regelung ausschließlich auf den Titel „das bürgerliche Recht" stützte. Mit dem MietenWoG Bln kann das Land Berlin das Instrument öffentlich-rechtlicher

63 BVerfG, Beschluss vom 9. Juli 1969 – 2 BvL 25/64 –, BVerfGE 26, 281-302, juris, Rn. 74 m.w.N.; Kingreen, Zur Gesetzgebungskompetenz der Länder für das Öffentliche Mietpreisrecht bei Wohnraum, S. 6, zuletzt abgerufen am 22.05.2020 auf: https://www.linksfraktion.de/fileadmin/user_upload/PDF_Dokumente/2020/200218_Kingreen_Mietendeckel_Kompetenz.pdf; Jarass, Allgemeine Probleme der Gesetzgebungskompetenz des Bundes, NVwZ 2000, 1089, 1089.

64 BVerfG, Urteil vom 19. Oktober 1982 – 2 BvF 1/81 –, BVerfGE 61, 149-208, juris, Rn. 88, 89.

Mietpreisvorgaben nun wiederbeleben, denn die Gesetzgebungskompetenz für das Wohnungswesen liegt seit der Föderalismusreform beim Land Berlin.

1. Zum Begriff des Mietpreisrechts

Es kann zwischen öffentlichem und privatem Mietpreisrecht – auch Miethöherecht oder soziales Mietrecht genannt – differenziert werden.[65] Neben dem privaten Mietpreisrecht existiert eine öffentlich-rechtliche Regulierungsschicht, die die privatrechtlichen Regelungen ergänzt und überlagert.[66] In Deutschland wurden die mietrechtlichen Regelungen des BGB nahezu durchgehend von öffentlich-rechtlichen Bindungen flankiert.[67] Die Abgrenzung von privatem und öffentlichem Mietpreisrecht kann im Einzelfall schwierig sein. Die Trennlinien sind, wie bei der Abgrenzung von öffentlichem und Privatrecht im Allgemeinen, bis heute nicht geklärt.[68]

Für die Unterscheidung im Einzelfall können neben dem Schutzzweck das anzurufende Gericht, die Existenz behördlicher Eingriffsbefugnisse und die Möglichkeit staatlicher Sanktionen Anhaltspunkte sein. Privates Mietpreisrecht hat demnach das individuelle Vertragsverhältnis im Blick. Es regelt Ansprüche zwischen Privaten. Im Streitfall entscheiden die Zivilgerichte. Es sieht weder Eingriffsbefugnisse für Behörden noch staatliche Sanktionen im Falle eines Verstoßes vor. Das öffentliche Mietpreisrecht hat den Mietwohnungsmarkt insgesamt und damit Allgemeininteressen im Blick. Der Staat trifft Regelungen durch Ge- und Verbote. Im Streitfall entscheiden grundsätzlich die

65 Zur Geschichte derselben: Hügemann, Die Geschichte des öffentlichen u. privaten Mietpreisrechts vom Ersten Weltkrieg bis zum Gesetz zur Regelung der Miethöhe von 1974 (Diss. Bielefeld 1996), Peter Lang Verlag 1998.

66 Mayer/Artz, Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Aspekte eines „Mietendeckels" für das Land Berlin, Rechtsgutachten im Auftrag der Fraktion der SPD im Abgeordnetenhaus von Berlin, S. 21, abrufbar unter: https://www.spdfraktion-berlin.de/system/files/mayer_artz_gutachten_mietendeckel_fuer_spd-fraktion.pdf

67 Dazu sogleich unten.

68 Mayer/Artz, Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Aspekte eines „Mietendeckels" für das Land Berlin, Rechtsgutachten im Auftrag der Fraktion der SPD im Abgeordnetenhaus von Berlin, S. 22, abrufbar unter: https://www.spdfraktion-berlin.de/system/files/mayer_artz_gutachten_mietendeckel_fuer_spd-fraktion.pdf.

Verwaltungsgerichte. Typischerweise sieht öffentliches Mietpreisrecht Eingriffsbefugnisse für Behörden und staatliche Sanktionen vor.[69]

2. Entwicklungen des Mietpreisrechts 1914 bis zur Weimarer Reichsverfassung

Das öffentliche Mietrecht der vergangenen 100 Jahre geht zurück auf die Wohnungszwangswirtschaft der Weltkriegszeit ab 1914.[70] Sogenannte Einigungsämter fundierten seit 1914 als Vermittlungsstelle zwischen Vermietern und Mietern.[71] Diese kommunalen Anstalten hatten selbst zwar keine Eingriffsbefugnisse. Die Mietvertragsparteien waren ihnen gegenüber jedoch zu umfassenden Auskünften verpflichtet, die das Gemeindeamt durch Ordnungsstrafen durchsetzen konnte.[72] Die Einigungsämter setzten selbst keinen Mietpreis fest. Sie hatten aber mittelbaren Einfluss auf die Höhe desselben, da sie vor den Zivilgerichten als Gutachter zu hören waren.[73] Der Einfluss der Einigungsämter erhöhte sich erheblich mit der Mieterschutzverordnung vom 26. Juli 1917.[74] Im Streitfall über eine Kündigung wurden die Einigungsämter ermächtigt, über die Wirksamkeit der Kündigung und über eine Erhöhung des Mietpreises zu entscheiden.[75]

69 Putzer, Ein Mietendeckel für Berlin, NVwZ 2019, 283 (285).

70 Zu den Entwicklungen von 1914 bis 1959: BT-Drs. 3/1234, S. 46.

71 § 1 der Bekanntmachung betreffend Einigungsämter, RGBl. 1914, S. 511 (511).

72 § 2 Abs. 2 Satz 2 i. V. m. Abs. 1 Satz 2 der Bekanntmachung betreffend Einigungsämter, RGBl. 1914, S. 511 (511).

73 § 4 der Bekanntmachung betreffend Einigungsämter, RGBl. 1914, S. 511 (512).

74 RGBl. 1917, S. 659.

75 § 1 Satz 1 Nr. 1 der Mieterschutzverordnung, RGBl 1917, S. 659 (659).

Die Wohnungsmangelverordnung vom 23. September 1918[76] führte in Bezug auf Mietverträge erstmals einen Abschlusszwang – durch Festsetzung – ein.[77] Wurde der Festsetzung nicht rechtzeitig widersprochen, galt ein Vertrag als geschlossen.[78] Die Wohnungsmangelverordnung sah die Möglichkeit einer Geldstrafe für den Fall vor, dass Auskunftspflichten gegenüber den Gemeindeämtern verletzt wurden.[79]

Die Entbehrungen der Nachkriegszeit waren ebenfalls von Wohnungsnot geprägt. Als die Weimarer Reichsverfassung (WRV) entstand, gab es nur öffentliches Mietpreisrecht.[80] Der Kompetenztitel „bürgerliches Recht" in Artikel 7 Abs. 1 WRV ging auf die Reichskompetenz für „das gesamte bürgerliche Recht" der Verfassung des Deutschen Reiches von 1871 zurück und umfasste – wie heute – alle Normen, die herkömmlicherweise dem Zivilrecht zuzuordnen sind.[81] Daneben sah die WRV in Artikel 10 Nr. 4 die Grundsatzgesetzgebungskompetenz vor für:

„das Bodenrecht, die Bodenverteilung, das Ansiedlungs- und Heimstättenwesen, die Bindung des Grundbesitzes, das Wohnungswesen und die Bevölkerungsverteilung"

Dass das dort genannte Wohnungswesen auch mietpreisrechtliche Vorschriften der Wohnungszwangswirtschaft meint, wird deutlich, wenn man sich die Protokolle zu den Beratungen zum Reichsmietengesetz ansieht.[82]

76 RGBl. 1918, S. 1143.

77 § 4 der Wohnungsmangelverordnung, RGBl. 1918, S. 1143 (1144).

78 Ebenda.

79 § 10 Nr. 2 i. V. m. § 3 der Wohnungsmangelverordnung, RGBl. 1918, S. 1143 (1145, 1144).

80 Das Wucherverbot des § 138 Abs. 2 BGB ist kein originäres Mietpreisrecht, hatte aber ebenfalls mietpreisrechtliche Auswirkungen.

81 Burghart in: Leibholz/Rinck, Grundgesetz, 79. Lieferung 10.2019, Art. 74 GG, Rn. 1.

82 Hierzu sogleich unter II. 3.

3. Entwicklungen des Mietpreisrechts von 1919 bis 1949

Das Reichsmietengesetz vom 24. März 1922 sah eine „gesetzliche Miete" vor, auf die die Parteien ihre Miete durch einseitige Erklärung zurückführen konnten.[83] Die Erklärung hatte die Wirkung, dass die gesetzliche Miete ab dem nächstmöglichen Kündigungsdatum an die Stelle des vereinbarten Mietpreises trat.[84] Die Preisbindung des Reichsmietengesetzes galt nicht für neu gebaute Wohnungen. Das Gesetz sah Anzeigepflichten vor, deren Verletzung strafbewehrt war.[85]

In der zweiten Beratung zum Entwurf eines Reichsmietengesetz war unstrittig, dass dieses auf den Titel Wohnungswesen zu stützen war. Gestritten wurde lediglich darüber, ob die Reichsgesetzgebung angesichts der Grundsatzkompetenz eine zu detaillierte Regelung getroffen habe.[86] Es ging um die Frage, ob der Gesetzgeber eine verfassungsändernde Mehrheit benötigte, die es erlaubte, von der Grundsatzkompetenz abzuweichen bzw. eine umfassende Reichskompetenz für das Wohnungswesen zu begründen. Dem entgegnete die Reichsregierung:

„Der Vorwurf, daß hier ein zentralistisches Gesetz vorliegt, ist daher zweifelslos nicht begründet. Da es sich nur um ein Grundsatzgesetz handelt, das den Landesregierungen weitergehenden Spielraum gewährt, steht die Reichsregierung auch auf dem Standpunkte, daß das Gesetz nicht von den Vorschriften des Art. 10 der Verfassung abweicht, wonach die Reichsgesetzgebung nur Grundsätze über das Wohnungswesen aufstellen kann." (Ministerialdirektor Dr. Ritter)[87]

---

83 § 1 des Reichsmietengesetzes, RGBl. 1922, S. 273 (273).

84 Ebenda.

85 § 23 des Reichsmietengesetzes, RGBl. 1922, S. 273 (279).

86 170. Sitzung des Reichstages, 15. Februar 1922, Protokoll zuletzt abgerufen am 22. Mai 2020 unter: https://daten.digitale-sammlungen.de/~db//bsb00000036/images/index.html?id=00000036&groesser=&fip=eayayztsewqeayaxssdasyztsqrseayaxs&no=&seite=00617.

87 Ebenda.

Die Diskussion um die Regelungsdichte des RMG ergibt nur vor dem Hintergrund einer Grundsatzkompetenz aus dem Wohnungswesen Sinn. Sie wäre obsolet gewesen, wenn sich eine Reichskompetenz aus Art. 7 WRV ergeben hätte. Nur soweit das Reichsmietengesetz über die Aufstellung solcher Grundsätze hinausging, wurde die Kompetenz in Art. 7 Nr. 1 WRV (das Bürgerliche Recht) gesehen.[88]

Das Wohnungsmangelgesetz vom 26. Juli 1923 sah umfassende Auskunfts- und Duldungspflichten gegenüber den Gemeindebehörden vor.[89] Deren Befugnisse wurden durch eine Generalklausel erweitert.[90] Verstöße gegen Anzeigepflichten oder Anordnungen, die aufgrund der Generalklausel erlassen wurden, waren strafbewehrt.[91] Die Preistreiberverordnung 1923[92] als strafrechtlicher Einfluss auf das Mietrecht, die Steuernotverordnung von 1924[93], die die Länder ermächtigte, die Mietpreisbildung abweichend vom Reichsmietengesetz zu regeln, und die Mieterschutzgesetznovelle von 1926[94], die die Strafbewehrung der Preistreiberverordnung in das Mieterschutzgesetz verlagerte, können allesamt dem öffentlichen Mietpreisrecht zugeordnet werden. Am 26. November 1936 wurde die Preisstoppverordnung erlassen, die die Preise für sämtliche Güter und Leistungen – auch Mietpreise – einfror.[95] Die Verordnung war strafbewehrt. Auch im Rahmen dieser Verordnung gab es behördliche Eingriffsbefugnisse, etwa Betriebsschließungsbefugnisse.[96] Im Rahmen dieser Gesetze äußerte sich der Gesetzgeber nicht zur Gesetzgebungskompetenz.

88 Vgl. Gebhard, Handkommentar zur Verfassung des Deutschen Reichs, 1931, Art. 10 Rn. 7.

89 RGBl. I 1923, S. 754.

90 § 6 des Wohnungsmangelgesetzes, RGBl. I 1923, S. 754 (755).

91 § 17 des Wohnungsmangelgesetzes, RGBl. I 1923, S. 754 (757).

92 RGBl I 1923, 700.

93 RGBl. I 1924, 74.

94 RGBl I 1926, S. 317.

95 RGBl. I 1936, S. 956.

96 § 5 des Preisstopperlasses, RGBl I 1936, S. 956.

Nach dem zweiten Weltkrieg wurde der Wohnraum einer umfassenden und vollständigen öffentlichen Bewirtschaftung durch das Wohnungsgesetz des Kontrollrats vom 8. März 1946 unterstellt.[97] Hierin hieß es:

„Ein Mietvertrag gemäß Absatz 2 a) oder eine Verfügung mit der Wirkung eines solchen, gemäß Absatz 2 b), ist für die von der zuständigen Wohnungsbehörde festgesetzte Dauer gültig. Mietvertrag oder Verfügung müssen den zu zahlenden Mietzins sowie alle von der Wohnungsbehörde als zweckmäßig erkannten Bedingungen und Bestimmungen enthalten. Hierbei hat die Wohnungsbehörde Mietverträge, wie sie für Wohnungen der betreffenden Art ortsüblich sind, zu berücksichtigen."[98]

Die Verfügungen der Behörden hatten unmittelbaren Einfluss auf das Mietrechtsverhältnis. Diese wurden umfassend – durch eine Generalklausel – ermächtigt, alle erforderlichen Maßnahmen zu treffen.[99] Zuwiderhandlungen waren abermals strafbewehrt.[100]

4. Verständnis des Verfassungsgebers

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Grundgesetzes konnte auf eine Historie von 35 Jahren Wohnungszwangswirtschaft zurückgeblickt werden. Bis hierhin unterlag das Mietpreisrecht weitreichenden öffentlich-rechtlichen Bindungen.

97 Zu dieser Entwicklung BT-Drs. 3/1234, S. 46.

98 Artikel VIII lit. c) des Kontrollratsgesetz Nr. 18. zuletzt abgerufen am 22.05.2020 auf: http://www.verfassungen.de/de45-49/kr-gesetz18.htm.

99 Artikel IV des Kontrollratsgesetz Nr. 18. Zuletzt abgerufen am 22.05.2020 auf: http://www.verfassungen.de/de45-49/kr-gesetz18.htm

100 Ebenda.

Im Rahmen der Erarbeitung des Grundgesetzes wurde über viele Fragen kontrovers diskutiert. Die Zuständigkeiten des Bundes für „das bürgerliche Recht" und das „Wohnungswesen" zählten nicht hierzu. Diskutiert wurde zwar, ob dem Bund wegen der großen Wohnungsnot eine ausschließliche Gesetzgebungskompetenz zustehen solle.[101] Der Inhalt des Kompetenztitels „Wohnungswesen" war jedoch unstreitig. Im Bericht zum Verfassungskonvent von Herrenchiemsee heißt es zu den Gesetzgebungskompetenzen:

„Die Aufzählung der einzelnen Gesetzgebungs-Zuständigkeiten schließt sich auf vielen Gebieten dem Katalog der Weimarer Verfassung an. (...) Auch die Formulierungen sind, wo es angängig war, aus der Weimarer Verfassung übernommen worden, zumal Rechtsprechung und Verwaltung mit übernommenen und abgeklärten Fassungen leichter arbeiten als mit völlig neuen."[102]

Begriffskontinuitäten erleichtern Rechtsprechung und Verwaltung die Arbeit, weil sie auf eine vorangegangene Auslegungspraxis zurückgreifen können. Auch insofern wird also deutlich, dass der Verfassungsgeber den Begriff „Wohnungswesen" nicht anders verstanden wissen wollte, als es die Weimarer Reichsverfassung tat. Etwas anderes lässt allenfalls der Umstand vermuten, dass sich statt des Titels „Wohnungswesen" der Titel „Wohnungsrecht" im Bericht über das Verfassungskonvent auf Herrenchiemsee wiederfindet.[103] Eine Kontroverse gab es hierüber aber nicht. Im Gegenteil, dieser Umstand fiel erst dem Allgemeinen Redaktionsausschuss auf. Seine Stellungnahme zu dem Titel „Wohnungsrecht" lautete schlicht *„Wohnungswesen?"*.[104] Bereits im Entwurf nach der 1. Lesung des

101 Wandersleb, Die Gesetzgebungsbefugnis des Bundes auf dem Gebiete des Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesens, DÖV 1959, 244 (244).

102 Ministerpräsidenten-Konferenz/Verfassungsausschuss (Hrsg.), Bericht über den Verfassungskonvent auf Herrenchiemsee vom 10. bis 23. August 1948, München 1948, 31.

103 Ministerpräsidenten-Konferenz/Verfassungsausschuss (Hrsg.), Bericht über den Verfassungskonvent auf Herrenchiemsee vom 10. bis 23. August 1948, München 1948, 65.

104 Michael Hollmannn, Entwürfe zum Grundgesetz, Walter de Gruyter 2010, S. 49.

Hauptausschusses des Parlamentarischen Rats war dieser redaktionelle Fehler beseitigt und der Titel lautete wieder „Wohnungswesen".[105]

Die inhaltsgleiche Transformation des Titels „Wohnungswesen" aus der WRV in das Grundgesetz deutet darauf hin, dass dieser Titel zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Grundgesetzes, ebenso wie zu Zeiten der WRV, das öffentliche Mietpreisrecht umfasste.

5. Entwicklungen von 1949 bis zur Föderalismusreform 2006

Der Deutsche Bundestag reagierte auf den Wohnungsmangel nach dem zweiten Weltkrieg mit dem ersten Wohnungsbaugesetz von 1950, das die Preisbindung für neu gebaute Wohnungen zum Teil aufhob.[106] Der Gesetzgeber stützte das Gesetz allein auf Artikel 74 Abs. 1 Nr. 18, also das „Wohnungswesen".[107] Er ging also selbst davon aus, dass die Mietpreisbindung zumindest auch der Materie des „Wohnungswesens" unterfiel.

Es folgte 1951 der Entwurf für ein Wohnraummangelgesetz.[108] Er räumte den Preisbehörden die Befugnis ein, den Mietpreis entsprechend der geltenden Mietpreisvorgaben festzusetzen.[109] Der Vertragsschluss selbst konnte durch einen Hoheitsakt, die sogenannten Mietverfügung, ersetzt werden.[110] Der Gesetzgeber erblickte in der Mietverfügung ein traditionelles Instrument öffentlicher Wohnraumbewirtschaftung. So heißt es in der Begründung zum Entwurf eines Wohnraummangelgesetzes:

---

105 Entwurf zuletzt abgerufen am 22. Mai 2020 auf: https://www.verfassungen.de/de49/grundgesetz-entwurf2-48-i.htm.

106 Herrlein, 100 Jahre „Mietpreisbremse, NZM 2016, 1 (7).

107 BT-Drs. 1/567, S. 16.

108 BT-Drs. 1/2158.

109 BT-Drs. 1/2158, S. 5.

110 Ebenda.

„Die Mietverfügung, welche die Wirkung eines Mietvertrages hat, bisher auch vielfach „Zwangsmietvertrag" genannt, ist eine Maßnahme, um die Zuweisung eines Wohnungsuchenden durchzusetzen. Das Institut entspricht der öffentlichen Wohnraumbewirtschaftung seit jeher."[111]

Das Wohnraummangelgesetz wurde ebenfalls ausschließlich auf den Titel „Wohnungswesen" gestützt.[112]

1951 und 1952 folgten zwei preisrechtliche Verordnungen, die Verordnung über Maßnahmen auf dem Gebiet des Mietpreisrechts und die Verordnung über einen allgemeinen Mietzuschlag bei Wohnraum des Althausbesitzes. Diese Verordnungen waren gestützt auf das Preisgesetz von 1948, das die zuständigen Behörden ermächtigte, Preise, Mieten, Pachten, Gebühren und sonstige Entgelte für Güter und Leistungen jeder Art, ausgenommen Löhne, festzusetzen und zu genehmigen. Das BVerfG hatte zu entscheiden, ob die Verlängerung des Preisgesetzes im Jahr 1950 nicht der Zustimmung des Bunderates bedurft hätte, und hat im Zuge dessen die Gesetzgebungskompetenz für das „das Recht der Wirtschaft" gemäß Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 bejaht.[113]

Im Jahr 1955 vereinheitlichte der Gesetzgeber mit dem ersten Bundesmietengesetz (BMG) das bestehende Mietpreisrecht.[114] Dieses erlaubte bei Altbauten erstmals schrittweise Mieterhöhungen von bis 20 % und ließ bei Neubauten freie Mietvereinbarungen zu.
§ 10 BMG sah für den Fall, dass sich durch die Preisvorschriften des BMG oder anderer Gesetze eine Miete ergäbe, die für den Vermieter nicht mehr kostendeckend war, die Möglichkeit vor, auf Antrag des Vermieters durch die

111 BT-Drs. 1/2158, S. 15.

112 BT-Drs. 1/2158, S.8.

113 BVerfGE 8, 274 (294).

114 BGBl. I 1955, S. 458.

Preisbehörde eine Erhöhung der Miete zuzulassen.[115] Verstöße gegen das Mietpreisrecht waren fortan nicht mehr strafbewehrt. Der öffentlich-rechtliche Charakter blieb trotz der Flexibilisierung des Mietpreisrechts erhalten. Vermieter*innen konnten gemäß § 10 BMG bei der Preisbehörde eine Erhöhung der Miete beantragen, wenn die Miete des BMG oder anderer Gesetze für den Vermieter nicht mehr kostendeckend war. Verstöße gegen die Preisvorschriften führten zur Nichtigkeit des zivilrechtlichen Vertrags:

„Verstöße gegen die Mietpreisvorschriften sind in Zukunft nicht mehr strafbar. Wird gegen die Preisvorschriften verstoßen, so wirkt sich dieser Verstoß nur noch zivilrechtlich dahin aus, daß der Vertrag insoweit nichtig ist, als die Miete über der preisrechtlich zulässigen Miete liegt."[116]

Eine kompetenzrechtliche Zuordnung nahm der Entwurf nicht vor.

In den 60er Jahren folgte dann allmählich die Abkehr von der Wohnungszwangswirtschaft und vom öffentlichen Mietpreisrecht. Das „Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht"[117] von 1960 sah einen stufenweisen Abbau der Wohnungszwangswirtschaft vor, und zwar in dem Maße, wie sich die Wohnungsnot verringerte. Dieser Prozess sollte ursprünglich bis 1965 abgeschlossen sein, dieser Termin wurde jedoch für einige Gebiete mehrfach verschoben, weil der Wohnungsfehlbestand dort noch zu hoch war.[118] In West-Berlin galt die Mietpreisbindung noch bis 1987.[119]

115 BT-Drs. 2/1110, S. 4.

116 BT-Drs. 2/1110, S. 39.

117 BGBl. I 1960, S. 97.

118 Vgl. BT-Drs. 4/3199, S. 8; 8/2544, S. 1.

119 BGBl. 1987, S. 1625.

Parallel zu der teilweise noch bestehenden Wohnungszwangswirtschaft und dem gesetzlichem Mietpreisrecht entwickelte sich ab den 70er Jahren das sogenannte soziale Mietrecht.

1971 verabschiedete der Deutsche Bundestag das Wohnraumkündigungsschutzgesetz (WKSchG). § 1 WKSchG verbot die Kündigung zum Zweck der Mieterhöhung. Da dies allein Mieterhöhungen noch immer beliebig ermöglicht hätte, wurde gleichzeitig das System der Zustimmung zur Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete eingeführt.[120] Das Gesetz war zeitlich auf vier Jahre befristet und seine Vorschriften wurden 1974 im Wesentlichen in das Miethöheregelungsgesetz (MHG) überführt.[121]. Das MHG unterschied sich zum WKSchG in einem wesentlichen Punkt. Während das WKSchG noch den erheblichen Nachfrageüberhangs auf dem Wohnungsmarkt an den Beginn seiner Begründung stellt,[122] richtet das MHG seinen Blick auf das Individualrechtsverhältnis.

So heißt es im Entwurf zum MHG:

„Dieser Kündigungsschutz ist unabhängig davon erforderlich, ob die Lage auf dem Wohnungsmarkt als ausgeglichen angesehen wird. Jeder Wohnungswechsel bringt für den Mieter regelmäßig nicht unbeträchtliche Kosten und andere meist erhebliche Unzuträglichkeiten mit sich. Eine Belastung des vertragstreuen Mieters mit solchen Kosten und Unzuträglichkeiten ist bei der Bedeutung der Wohnung in einem sozialen Rechtsstaat nur gerechtfertigt, wenn der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Kündigung hat."[123]

120 Herrlein, 100 Jahre „Mietpreisbremse, NZM 2016, 1 (7).

121 BGBl. I 1974, S. 3603.

122 BT-Drs. 6/1549, S. 1.

123 BT-Drs. 7/2011, S. 7.

Es wurde nicht mehr das Wohnungswesen oder der Wohnungsmarkt geregelt, sondern das individuelle Rechtsverhältnis von Mieter und Vermieter. Damit war auch der Schutzzweck des MHG ein privatrechtlicher.

Zur Frage der Gesetzgebungskompetenz äußerte sich der Gesetzgeber weder im Entwurf zum WKSchG noch im Entwurf zum MHG. Das Bundesverfassungsgericht betrachtete das WKSchG in einer Entscheidung von 1974 als zwingende Vorschriften des Mietrechts im Bereich des Bürgerlichen Rechts.[124]

1982 wurde durch das MHG-Änderungsgesetz[125] die ortsübliche Vergleichsmiete durch Verkürzung des Betrachtungszeitraums „künstlich erhöht".[126] Durch Artikel 1 des Gesetzes wurden auch mietrechtliche Vorschriften des BGB, durch Artikel 3 Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes verändert. Erstmals stützte man die Gesetzgebungskompetenz neben Artikel 74 Abs. 1 Nr. 18 auch auf Nr. 1, „das bürgerliche Recht".[127] Da die Kompetenzzuordnung undifferenziert erfolgte, lässt sich nicht eindeutig beantworten, ob der Titel „das bürgerliche Recht" nur wegen der Änderung von Vorschriften im BGB aktiviert wurde oder ob das MHG selbst als bürgerliches Recht im Sinne von Artikel 74 Abs. 1 Nr. 1 GG angesehen wurde.

In den 70er und 80er Jahren existierte mit der auslaufenden Mietpreisbindung und dem neu entstandenen sozialen Mietrecht zwei Regime nebeneinander, die unterschiedliche Zielrichtungen verfolgten und mit unterschiedlichen Instrumenten durchgesetzt wurden. Dass sich diese Systeme für eine Übergangszeit ergänzen konnten, erkannte auch der Gesetzgeber in der Begründung für die Verlängerung preisbindender Elemente für eine Übergangszeit in Berlin:

---

124 BVerfGE 37, 132 LS 1.

125 BGBl. I 1982, S. 1912.

126 Herrlein, 100 Jahre „Mietpreisbremse, NZM 2016, 1 (7).

127 BT-Drs. 9/2079, S. 11.

„Das *System des sozialen Mietrechts* wird *durch preisbindende Elemente* für eine Übergangszeit *ergänzt*, die einerseits die Mieter vor ungerechtfertigten Mieterhöhungen schützen, andererseits jedoch die Überleitung und Anpassung der besonderen miet- und mietpreisrechtlichen Vorschriften im Land Berlin an das soziale Mietrecht zum 1. Januar 1988 erlauben."[128]

Nach der Wiedervereinigung stiegen die Mietpreise durch starke Wanderungsbewegungen von Ost nach West.[129] Der Deutsche Bundestag reagierte auf die *„Engpasssituation auf dem Wohnungsmarkt"*[130] mit dem vierten Mietrechtsänderungsgesetz.[131] Das Gesetz wurde ebenfalls auf Artikel 74 Abs. 1 Nr. 1 und 18 GG gestützt.[132] Da auch in diesem Fall mietrechtliche Vorschriften des BGB geändert wurden, lässt sich abermals nicht eindeutig beantworten, ob Artikel 74 Abs. 1 Nr. 1 GG wegen der Sachmaterie des Mietpreisrechtes oder wegen der Änderung von Vorschriften des BGB aktiviert wurde. Jedenfalls wurde im vierten Mietrechtsänderungsgesetz sogar privates Mietpreisrecht mindestens auch auf den Titel „Wohnungswesen" gestützt.

2001 wurde das MHG in das BGB überführt. Durch Artikel 10 des Mietrechtsreformgesetzes von 2001[133] wurde das MHG aufgehoben und durch Artikel 1 des Gesetzes in das BGB integriert. Im Unterschied zu allen vorangegangenen Gesetzentwürfen setzte man sich im Rahmen des Mietrechtsreformgesetzes von 2001 erstmals differenziert mit der Gesetzgebungskompetenz auseinander, indem nicht das Gesetz als Ganzes auf einen oder mehrere Kompetenztitel gestützt wurde, sondern die einzelnen Artikel des Gesetzes einzelnen Kompetenztiteln zugewiesen wurden. Artikel 1 des

128 BT-Drs. 11/304, S.1

129 Herrlein, 100 Jahre „Mietpreisbremse, NZM 2016, 1 (8).

130 BT-Drs. 12/3254, S. 1.

131 BGBl. I 1993, S. 1257.

132 BT-Drs. 12/3254, S. 12.

133 BGBl. I 2001, S. 1149.

Gesetzes (Integration des MHG in das BGB) wurde auf „das bürgerliche Recht" gestützt, während die anderen Artikel, also auch Artikel 10 (Aufhebung des MHG), auf „Artikel 74 Abs. 1 Nr. 1 (Strafrecht, gerichtliches Verfahren), Artikel 74 Abs. 1 Nr. 7 (öffentliche Fürsorge), Artikel 74 Abs. 1 Nr. 11 (Recht der Wirtschaft) und Artikel 74 Abs. 1 Nr. 18 (Bodenrecht, landwirtschaftliches Pachtwesen, Wohnungswesen) des Grundgesetzes" gestützt wurden.[134]

Soweit der Gesetzgeber sich für mietpreisrechtliche Regelungen ausdrücklich auf einen Kompetenztitel berief, nannte er stets (auch) Artikel 74 Abs. 1 Nr. 18 GG. Wenn daneben Vorschriften des BGB geändert wurden, berief er sich auch auf Artikel 74 Abs. 1 Nr. 1 GG.

6. Schlussfolgerungen

2006 konnte der verfassungsändernde Gesetzgeber auf ein Mietpreisrecht zurückblicken, das lange Zeit als Bestandteil der Wohnungszwangswirtschaft öffentlich-rechtlich geregelt war. Es diente einer ausgeglichenen Wohnungsversorgung und sollte sozialen Notlagen auf den Wohnungsmärkten begegnen. Erst in den 60er und 70er Jahren gab es einen Übergang vom öffentlich-rechtlichen Mietpreisrecht zum zivilrechtlich geregelten sozialen Mietrecht oder Miethöherecht, das sich um einen sozialen Ausgleich im Individualrechtsverhältnis bemühte. Viele Jahre existierten beide Instrumente nebeneinander, bis mit dem 31. Dezember 1987 schließlich auch in Berlin die Mietpreisbindung auslief. Die unterschiedlichen Schutzzwecke und Durchsetzungsinstrumente ermöglichten eine Koexistenz, bei der die öffentlich-rechtlichen Vorgaben Vorrang vor den privatrechtlichen Bestimmungen genossen.

Jedenfalls das öffentliche Mietpreisrecht wurde in der Vergangenheit – dort wo der Gesetzgeber einen Kompetenztitel genannt hat – stets auf den Kompetenztitel

134 BT-Drs. 14/4553, S. 39.

Wohnungswesen gestützt. Der Titel „das bürgerliche Recht" kam daneben teilweise dann zur Anwendung, wenn privates Mietpreisrecht geregelt wurde und immer, wenn auch Vorschriften des BGB geändert wurden. Es ist daher davon auszugehen, dass jedenfalls öffentliches Mietpreisrecht bislang immer Teil des Titels „Wohnungswesen" war.

~~Damit steht einer Wiederbelebung des Instruments der öffentlich-rechtlichen~~ Mietpreisvorgaben durch das Land Berlin nichts im Wege. Denn die Gesetzgebungskompetenz für das Wohnungswesen ist mit der Föderalismusreform auf das Land Berlin übergegangen. Genauso wie das in bis in die 1980er Jahre Rechtsnormalität war, kann auch heute das öffentliche Mietpreisrecht neben dem sozialen Mietrecht existieren. Als „Ausnahme- und Sonderrecht"[135] erfüllt es damals wie heute einen ganz anderen Schutzzweck als das soziale Mietrecht, nämlich die vorübergehende Bekämpfung einer sozialen Notlage auf dem Wohnungsmarkt insgesamt. Das öffentliche Mietpreisrecht darf nur so lange aufrechterhalten werden, wie es der Wohnungsmangel erfordert.

Bei Widersprüchen zum sozialen Mietrecht des BGB gilt im Zweifel ein Vorrang des öffentlichen Mietpreisrechts. Denn das Wohnungswesen als selbständige Sondermaterie (BVerfGE 3, 407/415) ist „lex specialis im Vergleich zur allgemeinen Bundeskompetenz zur Regelung des Bürgerlichen Rechts".[136]

Autor*innen:

Sarah Lincoln
Juristin und Fallkoordinatorin der Gesellschaft für Freiheitsrechte

Robin Becker

---

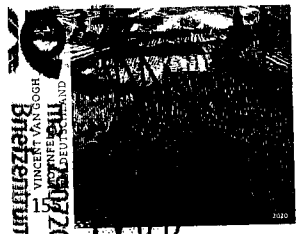
135 Vgl. BT-Drs. 3/1234, 47.

136 Dazu ausführlich Fischer-Lescano/Gutmann/Schmid, Rechtgutachten: Landeskompetenzen für Maßnahmen der Mietpreisregulierung, S. 4, 20.

[redacted]

BVR Huber

Bundesverfassungsgericht
Eing. 30.07.20 10-11
Doppel Bd.
Anlage Doppel



Armin-Paulus Hampel
Mitglied des Deutschen Bundestages
Außenpolitischer Sprecher
der AfD Fraktion

Eingang auf G 2
13. Aug. 2020

Armin-Paulus Hampel, MdB, Platz der Republik 1, 11011 Berlin

An das
Bundesverfassungsgericht
- Zweiter Senat -
- Herrn BVR Prof. Dr. Huber -
Postfach 1771

76006 Karlsruhe

Bundesverfassungsgericht
Eing. 13.08.20 8-9
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Berlin 25.07.2020

Beitritt zum Normenkontrollantrag 2 BvF 1/20

Sehr geehrter Herr Berichterstatter,

als Abgeordneter des Deutschen Bundestages teile ich Ihnen heute mit, daß ich dem von zahlreichen meiner Bundestagskollegen bereits eingereichten Normenkontrollantrag gegen das am 30. Januar 2020 durch das Abgeordnetenhaus von Berlin erlassene Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung („Berliner Mietendeckel"), Az. 2 BvF 1/20, hiermit ebenfalls

beitrete bzw. mich diesem Normenkontrollantrag anschließe bzw. mir diesen Normenkontrollantrag ebenfalls als weiterer Antragsteller zu eigen mache.

In der Literatur ist zum Teil behauptet worden, ein „Beitritt" zum Normenkontrollverfahren sei nicht statthaft. Dieser Einwand ist jedoch allein terminologischer Natur und knüpft an den Umstand an, daß beim Organstreitverfahren – als kontradiktorischem Verfahren zur Abgrenzung der Kompetenzen von Verfassungsorganen – der „Beitritt" weiterer Verfassungsorgane auf der einen oder der anderen Seite ausdrücklich vorgesehen ist (§ 65 Abs. 1 BVerfGG), beim abstrakten Normenkontrollverfahren als objektivem Beanstandungsverfahren ohne Antragsgegner oder Prozeßparteien im engeren Sinne jedoch nicht.

Dies ändert jedoch nichts daran, daß nach dem Grundgesetz wie nach dem Bundesverfassungsgerichtsgesetz jeder Bundestagsabgeordnete jederzeit berechtigt ist, beim Bundesverfassungsgericht einen Antrag auf abstrakte Normenkontrolle zu stellen, wenn er Zweifel an der Vereinbarkeit von

Rechtsnormen mit dem Grundgesetz hegt. Eine Sachentscheidung über diesen Antrag trifft das undesverfassungsgericht dann, wenn sich mindestens ein Quorum von 25% der Mitglieder des Deutschen Bundestages, d.h. derzeit 178 Bundestagsabgeordnete, hinter ein- und denselben Normenkontrollantrag stellen und gegenüber dem Bundesverfassungsgericht entsprechende Erklärungen sei es sukzessive einzeln oder von Anfang an in gesammelter Form abgeben. Ob das spätere Sich-Anschließen von Bundestagsabgeordneten an einen bereits formulieren bzw. anhängig gemachten Normenkontrollantrag nun „Beitritt" heißt oder anders, tut nichts zur Sache.

Weiter ist verschiedentlich behauptet worden – so etwa in dem ebenfalls beim Zweiten Senat anhängigen Normenkontroll-Beitrittsverfahren → **2 BvF 2/18** – der spätere Beitritt weiterer Bundestagsabgeordneter zu einem bereits anhängigen Normenkontrollverfahren sei von der Zustimmung der vorherigen Antragsteller abhängig (offengelassen in BVerfG, Beschl. v. 18. Dezember 1984, 2 BvF 2/94, E 68, 346 ff.). Diese Rechtsmeinung, die, soweit erkennbar, noch nirgendwo näher begründet worden ist, ist jedoch unzutreffend, weil weder dem Grundgesetz noch dem Bundesverfassungsgerichtsgesetz weder ein solches Zustimmungserfordernis als solches noch nähere Modalitäten der Herbeiführung oder Feststellung einer solchen Zustimmung zu entnehmen sind. Auch würde ein solches, angebliches Zustimmungserfordernis auf eine Art Vetorecht bestimmter Bundestagsabgeordneter gegen die freie Mandatsausübung anderer Bundestagsabgeordneter hinauslaufen, was offensichtlich nicht mit der grundgesetzlich vorausgesetzten Gleichheit des Mandats vereinbar wäre.

Daher kann ich dem Normenkontrollantrag 2 BvF 1/20 ohne weiteres beitreten.

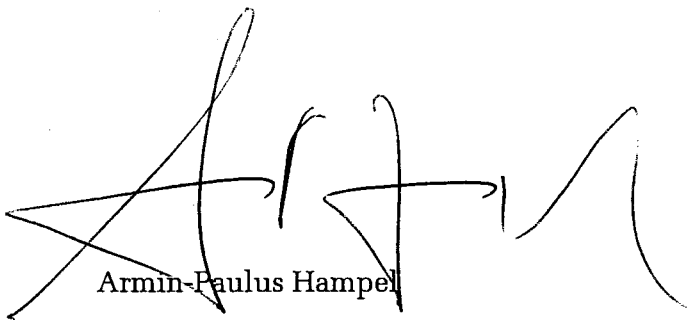
Ich bitte Sie, mir den Eingang dieses Beitrittsschreibens sowie den Umstand, daß das weitere Procedere unter dem richtigen Aktenzeichen 2 BvF 1/20 geführt wird, kurz schriftlich zu bestätigen. Die Vergabe etwa eines „AR"-Aktenzeichens halte ich hier für rechtswidrig, da ich Antragsteller in einem abstrakten Normenkontrollverfahren bin, so daß richtigerweise ein „2 BvF"-Aktenzeichen vergeben werden muß.

Ich bitte Sie weiter um die Mitteilung, daß mein Beitritt zum abstrakten Normenkontrollantrag 2 BvF 1/20 statthaft ist und ich daher vom Bundesverfassungsgericht nun als weiterer Antragsteller geführt werde.

Sollten Sie sich zu dieser Mitteilung bis auf weiteres außerstande sehen, so bitte ich um kurze Mitteilung, auf welchen rechtlichen Erwägungen mögliche Zweifel an der Statthaftigkeit meiner Beitrittserklärung beruhen und in welchem Verfahren das Bundesverfassungsgericht die Frage nach der Statthaftigkeit meines Beitritts nun abzuklären gedenkt.

Sollte es im Rahmen dieser eventuell erforderlichen Abklärung dazu kommen, daß ich – etwa gemäß § 22 Satz 1 2. Halbsatz BVerfGG – rechtsanwaltlich vertreten werden muß, so bitte ich um rechtzeitige Mitteilung.

Mit freundlichen Grüßen



Armin-Paulus Hampel

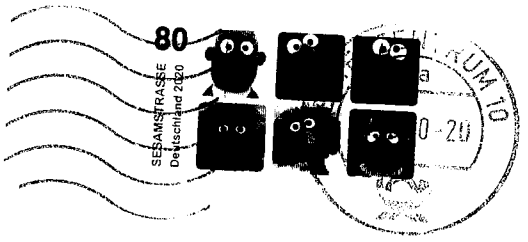
MdB Deutscher Bundestag
Außenpolitischer Sprecher
der AfD Fraktion

Platz der Republik 1
11011 Berlin

Büro Wilhelmstr. 64, R. 4.04

Festnetz: +49 30 227-79383
E-Mail: armin-paulus.hampel@bundestag.de
www.bundestag.de

Armin-Paulus Hampel
Mitglied des Deutschen Bundestages
Platz der Republik 1
11011 Berlin



Prof. Dr. [redacted] LL.M.

[redacted]

Prof. Dr. [redacted]

[redacted]

Bundesverfassungsgericht
Zweiter Senat
Schlossbezirk 3
76131 Karlsruhe

Per Telefax: 0721 9101-382

Berlin, 14. August 2020
2020-08-14 Stellungnahme Beitrittsbegehren AfD

2 BvF 1/20

In dem Verfahren nach Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG

nehmen wir Stellung zum Begehren der Abgeordneten des Deutschen Bundestages *Oehme*, *Müller*, *Friedhoff*, *König*, *Cotar* und *Sichert* (i.F. beitrittswilligen Abgeordneten), sich am Verfahren zu beteiligen:

Die Antragstellerinnen und Antragsteller widersprechen diesem Begehren und halten es im Übrigen auch für prozesssual unbeachtlich, jedenfalls unzulässig.

I.

1 Ein nachträglicher Beitritt zum Verfahren der abstrakten Normenkontrolle (Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG, § 13 Nr. 6, §§ 76 ff. BVerfGG) ist nicht möglich (Gegenschluss aus § 65 Abs. 1, § 69, § 82 Abs. 2, § 83 Abs. 2 Satz 2, § 94 Abs. 5 Satz 1 BVerfGG), jedenfalls unzulässig: An einem solchen Beitritt besteht auch kein berechtigtes Interesse. Das Normenkontrollverfahren ist ein rein objektives Verfahren, das ausschließlich dem Schutz der Verfassung, nicht aber dem Schutz der subjektiven Rechtstellung der jeweiligen Antragstellerinnen und Antragsteller dient. Bedeutung und Funktion der Antragstellung erschöpfen sich darin, den Anstoß zur verfassungsgerichtlichen Kontrolle zu geben. Ist das Verfahren durch den Antrag in Gang ge-

setzt, kommt es für den weiteren Verlauf nicht mehr auf die Anträge und Anregungen der Antragstellerinnen oder Antragsteller an, sondern ausschließlich auf Gesichtspunkte des öffentlichen Interesses (sog. Offizialcharakter).

BVerfGE 1, 208, 219 f. (Rn. 43 – juris); 68, 346, 350 f. (Rn. 9 – juris).

2 Dessen ungeachtet ergäbe sich vorliegend selbst bei einer analogen Anwendung der Regelungen im BVerfGG über einen Verfahrensbeitritt keine Berechtigung der beitrittswilligen Abgeordneten, dem Verfahren beizutreten. Auch durch ein „Zueigenmachen" des Antrages kann die fehlende Beitrittsberechtigung nicht umgangen werden. Nach dem Grundgesetz ist nur beitrittsberechtigt, wer entweder für sich genommen antragsberechtigte Partei oder Verfassungsorgan ist. Die beitrittswilligen Abgeordneten sind das nicht, da sie nicht ein Viertel der Mitglieder des Deutschen Bundestages ausmachen. Es würde die gesetzlich vorgesehene Beschränkung der Antragsberechtigung unterlaufen, wenn einzelne Mitglieder des Deutschen Bundestages, die für sich genommen keinen Antrag auf Normenkontrolle stellen können, dies nachträglich durch Beitritt doch noch erreichen könnten.

BVerfGE 68, 346, 348 f. (Rn. 4 ff. – juris).

II.

3 Auch eine Einbeziehung der beitrittswillligen Abgeordneten in den bestehenden Antrag im Wege des Anschlusses kommt hier nicht in Betracht. Aus der Beschränkung der Antragsberechtigung folgt, dass das antragsberechtigte Viertel der Mitglieder des Deutschen Bundestages als Einheit auftreten, sich einheitlich artikulieren und sich auch durch dieselben Bevollmächtigten vertreten lassen muss. Kein Abgeordneter muss sich nachträglich einen Mitantragsteller aufdrängen lassen. Eine Einbeziehung weiterer Abgordneter setzt daher jedenfalls die Zustimmung der ursprünglichen Antragstellerinnen und Antragstelller voraus.

Vgl. *Klein*, in: Benda/Klein, Verfassungsprozessrecht, 3. Aufl. 2012, Rn. 696; BVerfGE 68, 346, 350 (Rn. 7 – juris).

4 Die Antragstellerinnen und Antragsteller verweigern die Zustimmung jedoch ausdrücklich. Auch ihre Verfahrensbevollmächtigten sind nicht bereit, die beitrittswilligen Abgeordneten zu vertreten.

Prof. Dr. [redacted] Dr. [redacted] Prof. Dr. [redacted]

Prof. Dr. [redacted] LL.M.
[redacted]

Prof. Dr. [redacted]
[redacted]

s.V.

Eingang auf G2
14. Aug. 2020
[redacted]

Bundesverfassungsgericht
Zweiter Senat
Schlossbezirk 3
76131 Karlsruhe

Per Telefax: 0721 9101-382

Berlin, 14. August 2020
2020-08-14 Stellungnahme Beitrittsbegehren AfD

2 BvF 1/20

In dem Verfahren nach Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG

nehmen wir Stellung zum Begehren der Abgeordneten des Deutschen Bundestages *Oehme*, *Müller*, *Friedhoff*, *König*, *Cotar* und *Sichert* (i.F. beitrittswilligen Abgeordneten), sich am Verfahren zu beteiligen.

Die Antragstellerinnen und Antragsteller widersprechen diesem Begehren und halten es im Übrigen auch für prozesssual unbeachtlich, jedenfalls unzulässig.

I.

1 Ein nachträglicher Beitritt zum Verfahren der abstrakten Normenkontrolle (Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG, § 13 Nr. 6, §§ 76 ff. BVerfGG) ist nicht möglich (Gegenschluss aus § 65 Abs. 1, § 69, § 82 Abs. 2, § 83 Abs. 2 Satz 2, § 94 Abs. 5 Satz 1 BVerfGG), jedenfalls unzulässig: An einem solchen Beitritt besteht auch kein berechtigtes Interesse. Das Normenkontrollverfahren ist ein rein objektives Verfahren, das ausschließlich dem Schutz der Verfassung, nicht aber dem Schutz der subjektiven Rechtstellung der jeweiligen Antragstellerinnen und Antragsteller dient. Bedeutung und Funktion der Antragstellung erschöpfen sich darin, den Anstoß zur verfassungsgerichtlichen Kontrolle zu geben. Ist das Verfahren durch den Antrag in Gang ge-

BUNDESVERFASSUNGSGERICHT

Zweiter Senat
- Der Berichterstatter -
2 BvF 1/20

Karlsruhe, den 14. August 2020

gef.: 17.08.2020 [redacted]
Verf. 17.08.20[redacted]

ab: 18. AUG. 2020 [redacted]

Verfügung

I. Frau [redacted] mit der Bitte um Fertigung und Versendung folgender Berichterstatterschreiben (formlos, abgekürztes Rubrum ohne Bevollmächtigte):

1.
[redacted]
Professor Dr. [redacted], LL.M.
[redacted]

2.
Professor Dr. [redacted]
[redacted]

<Anrede>,

die beigefügte Beitrittserklärung von MdB Hampel vom 25. Juli 2020 erhalten Sie mit der Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 31. August 2020.

<Grußformel>

II. Bitte den Schreiben zu I. eine Kopie der in der Akte befindlichen Beitrittserklärung von MdB Hampel vom 25. Juli 2020 beifügen.

III. Abschrift der Schreiben zu I. und Original der Verfügung zur Akte.

IV. In der Akte befindliche Schriftsätze bitte paginieren und einsortieren.

V. WV: [redacted]

Professor Dr. Huber
Richter des Bundesverfassungsgerichts

Abschrift

BUNDESVERFASSUNGSGERICHT

Zweiter Senat
- Der Berichterstatter -
2 BvF 1/20

Karlsruhe, den 14. August 2020
Durchwahl 9101-[redacted]

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

[redacted]

Prof. Dr. [redacted], LL.M.
Dr. [redacted]

Verfahren über den Antrag festzustellen,

dass § 3, 4, § 5 Absatz 1, § 6 Absatz 1 bis 4, §§ 7 und 11 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin – MietenWoG Bln – in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020 (GVBl 2020, S. 50) mit Artikel 72 Absatz 1, Artikel 31 Grundgesetz und § 549 in Verbindung mit § 535 Absatz 2, § 555f Nr. 3, §§ 556 bis 556g, § 557 Absatz 1 und Absatz 2, §§ 557a, 557b, 558 bis 558d, 559, 559b, 559c und 573 Bürgerliches Gesetzbuch sowie § 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch und § 291 Strafgesetzbuch, hilfsweise mit dem rechtsstaatlichen Gebot der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung, unvereinbar und nichtig sind.

Sehr geehrte Herren Rechtsanwälte,

die beigefügten Beitrittserklärungen von MdB Hampel vom 25. Juli 2020 erhalten Sie mit der Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 31. August 2020.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. Huber
Richter des Bundesverfassungsgerichts

Beglaubigt

([redacted])
Regierungsoberinspektorin

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Abschrift

BUNDESVERFASSUNGSGERICHT

Zweiter Senat
- Der Berichterstatter -
2 BvF 1/20

Karlsruhe, den 14. August 2020
Durchwahl 9101-[redacted]

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Herrn Professor
Dr. [redacted]

Verfahren über den Antrag festzustellen,

dass § 3, 4, § 5 Absatz 1, § 6 Absatz 1 bis 4, §§ 7 und 11 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin – MietenWoG Bln – in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020 (GVBl 2020, S. 50) mit Artikel 72 Absatz 1, Artikel 31 Grundgesetz und § 549 in Verbindung mit § 535 Absatz 2, § 555f Nr. 3, §§ 556 bis 556g, § 557 Absatz 1 und Absatz 2, §§ 557a, 557b, 558 bis 558d, 559, 559b, 559c und 573 Bürgerliches Gesetzbuch sowie § 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch und § 291 Strafgesetzbuch, hilfsweise mit dem rechtsstaatlichen Gebot der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung, unvereinbar und nichtig sind.

Sehr geehrter Herr Professo[redacted]

die beigefügten Beitrittserklärungen von MdB Hampel vom 25. Juli 2020 erhalten Sie mit der Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 31. August 2020.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. Huber
Richter des Bundesverfassungsgerichts

Beglaubigt

[redacted]
Regierungsoberinspektorin

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

z.V. 26.8.2020 3x1

Prof. Dr. [redacted] LL.M.
Dr. [redacted]

Prof. Dr. [redacted]

Eingang auf G 2
26. Aug. 2020
[redacted]

Bundesverfassungsgericht
Zweiter Senat
Schlossbezirk 3
76131 Karlsruhe

Bundesverfassungsgericht
Eing. 26.08.20 10-11
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Berlin, 24. August 2020
94613409_4

2 BvF 1/20

In dem Verfahren nach Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG danken wir für die Gelegenheit, zu dem Begehren des Abgeordneten des Deutschen Bundestages *Hampel*, sich am Verfahren zu beteiligen, Stellung zu nehmen.

Die Antragstellerinnen und Antragsteller widersprechen diesem Begehren und verweisen insofern auf ihre Stellungnahme vom 14. August 2020. Rein vorsorglich widersprechen die Antragsteller und Antragstellerin auch allen etwaigen weiteren Begehren von Abgeordneten der Fraktion der AfD, sich am Verfahren zu beteiligen.

[redacted]
Prof. Dr. [redacted]

Dr. [redacted]

[redacted]
Prof. Dr. [redacted]

[redacted]

24.8.2020

BERLINER MIETERVEREIN
Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund

Berliner Mieterverein e.V., Spichernstr. 1, 10777 Berlin

Eingang auf G 2
24. Aug. 2020

An das Bundesverfassungsgericht
Zweiter Senat
Vizepräsidentin Frau Prof. Dr. Doris König
Schlossbezirk 3
76131 Karlsruhe

Vorstand
Herr Dr. [redacted]
Telefon - Durchwahl: (030) 226 26[redacted]
Telefax - Durchwahl: (030) 226 26[redacted]
[redacted]@berliner-mieterverein.de
www.berliner-mieterverein.de

1344155

Bitte geben Sie bei jedem Schriftwechsel unser vollständiges Zeichen und die Grundstücksbezeichnung an!

Bundesverfassungsgericht
Eing. 21.08.20 13-14
1 Doppel 9 Bd.
Anlage Doppel

EB zurück am 24. AUG. 2020
- bei (1) -

Ihr Zeichen	Ihr Schreiben vom	Unser Zeichen	Datum
			20.08.2020

Amicus-curiae-Eingabe des Berliner Mieterverein e.V. zu den Verfahren

2 BvF 1/20 (Abgeordnete der CDU/CSU und FDP)
2 BvL 4/20 (LG Berlin 67 S 274/19)
2 BvL 5/20 (AG Mitte 113 C 5055/19)
2 BvL 6/20 (AG Schöneberg 104 C 340/19)
2 BvL 7/20 (AG Schöneberg 104 C 306/19)
2 BvL 8/20 (AG Schöneberg 104 C 333/19)
2 BvL 9/20 (AG Schöneberg 104 C 349/19)
2 BvL 10/20 (LG Berlin 67 S 109/20)

betreffend das Gesetz zur Begrenzung von Wohnungsmieten in Berlin

Sehr geehrte Frau Vizepräsidentin, hohes Gericht,

dem 2. Senat des Bundesverfassungsgerichts liegen ein Normenkontrollantrag sowie mehrere Richtervorlagen vor zu dem am 22.2.2020 verkündeten Gesetz zur Begrenzung von Wohnungsmieten in Berlin.

Der Berliner Mieterverein ist der Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund. Er besteht seit 1888 und berät Mieter in Berlin, vor allem Wohnungsmieter. Darüber hinaus beobachtet der Berliner Mieterverein die wohnungswirtschaftliche Entwicklung, insbesondere in Berlin, setzt sich mit rechtlichen Regelungen, ihrer Anwendung, ihren Defiziten und ihrer Weiterentwicklung sowohl im Land Berlin als auch im

Bundesgebiet auseinander und nimmt dazu – ggf. in Kooperation mit dem Deutschen Mieterbund – juristisch und politisch Stellung.

Durch etwa 180.000 Mitglieder und jährlich über 80.000 Beratungen hat der Verein einen guten Überblick über die rechtlichen, wirtschaftlichen und sozialen Problemfelder für Mieter in Berlin. Fachleute des Berliner Mietervereins sind seit Jahrzehnten an der Erstellung der Mietspiegel in Berlin beteiligt, haben daher auch in der Bewertung von Preisentwicklungen viel Erfahrung.

Wir haben die uns bekanntgewordenen Argumente des Normenkontrollantrages und der Richtervorlagen und auch der Gutachten und Veröffentlichungen sorgfältig geprüft und wollen Ihnen unsere Darlegung der Ergebnisse unterbreiten.

Wir bitten freundlich, unsere Darlegungen den Senatsmitgliedern bekannt zu machen und in die Erwägungen einzubeziehen.

Hochachtungsvoll
BERLINER MIETERVEREIN E.V.

Dr. [redacted]
- Vorsitzender -

Berliner Mieterverein e.V.

Stellungnahme des Berliner Mieterverein e.V.
zu den Verfahren

2 BvF 1/20 (Abgeordnete der CDU/CSU und FDP)
2 BvL 4/20 (LG Berlin 67 S 274/19)
2 BvL 5/20 (AG Mitte 113 C 5055/19)
2 BvL 6/20 (AG Schöneberg 104 C 340/19)
2 BvL 7/20 (AG Schöneberg 104 C 306/19)
2 BvL 8/20 (AG Schöneberg 104 C 333/19)
2 BvL 9/20 (AG Schöneberg 104 C 349/19)
2 BvL 10/20 (LG Berlin 67 S 109/20)

betreffend das Gesetz zur Mietbegrenzung für Wohnraum in Berlin

Berlin, August 2020

Berliner Mieterverein e.V., Spichernstr. 1, 10777 Berlin, Tel.: 0049/30/22626-0, Mail: berliner-mieterverein.de
Vorsitzender: Dr. [redacted]

VORBEMERKUNG zu amicus-curiae-Eingabe

Wir haben die uns bekanntgewordenen Argumente des Normenkontrollantrages und der Richtervorlagen und auch der Gutachten und Veröffentlichungen sorgfältig geprüft und wollen dem Hohen Gericht unsere Darlegung der Ergebnisse unterbreiten.

Wir bitten freundlich, unsere Darlegungen den Senatsmitgliedern bekannt zu machen und in die Erwägungen einzubeziehen.

Der Berliner Mieterverein ist der Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund. Er besteht seit 1888 und berät Mieter in Berlin, vor allem Wohnungsmieter. Darüber hinaus beobachtet der Berliner Mieterverein die wohnungswirtschaftliche Entwicklung, insbesondere in Berlin, setzt sich mit rechtlichen Regelungen, ihrer Anwendung, ihren Defiziten und ihrer Weiterentwicklung sowohl im Land Berlin als auch im Bundesgebiet auseinander und nimmt dazu – ggf. in Kooperation mit dem Deutschen Mieterbund – juristisch und politisch Stellung. Durch etwa 180.000 Mitglieder und jährlich über 80.000 Beratungen hat der Verein einen guten Überblick über die rechtlichen, wirtschaftlichen und sozialen Problemfelder für Mieter in Berlin. Fachleute des Berliner Mietervereins sind seit Jahrzehnten an der Erstellung der Mietspiegel in Berlin beteiligt, haben daher auch in der Bewertung von Preisentwicklungen viel Erfahrung.

Dr. [redacted]
Vorsitzender

August 2020

Inhaltsverzeichnis

	Zusammenfassung	**5**
A.	**Wohnungswesen, Immobilienmarkt, Preise und Regelungen in Berlin**	**7**
1.	Wohnraumversorgung als öffentliche Aufgabe	7
2.	Wohnraumversorgung durch private Vermieter	7
3.	Bodenwerte, Immobilienspekulation und Mietniveau	8
4.	~~Wohnraumversorgung, Einkommen, Mietentwicklung und Mietbelastung in Berlin~~	9
5.	Wohnraummangellage in Berlin	13
6.	Maßnahmen des Landes Berlin und Anwendung bundesgesetzlicher Bestimmungen	13
7.	Gesetz zur Mietbegrenzung für Wohnraum in Berlin	19
	- Mietenstopp - Wiedervermietung - Modernisierungen - Härtefallantrag - Mietsenkung	
8.	Entwicklungen seit Erlass des Gesetzes zur Mietbegrenzung für Wohnraum in Berlin	21
a)	Mieterhöhungsverlangen im Bestandsverhältnis	21
b)	Wiedervermietung	22
c)	Modernisierungen, Mieterhöhung	23
d)	Neubautätigkeit	24
e)	Mietenentwicklung	24
9.	Tendenzen der Zivilrechtsprechung zum Gesetz	25
a)	Verfassungsmäßigkeit	26
b)	Verbotswirkung	27
	- Keine Wirkung auf Zustimmungsverlangen - Zugang des Mieterhöhungsverlangens vor dem 18.6.2019 - Mieterhöhungsverlangen mit Wirkung nach dem 18.6.2019 verboten - Unterscheidung zwischen Zustimmungsanspruch und Zahlungsanspruch - Wiedervermietung, modernisierungsbedingte Mieterhöhungen - Aussetzung analog § 148 ZPO	
B	**Erwägungen in den Vorlagebeschlüssen und der Normenkontrollklage**	**32**
1.	Richtervorlagen, konkrete Normenkontrolle gemäß Art. 100 GG	32
2.	Normenkontrollantrag, abstrakte Normenkontrolle gem. Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG	33
3.	Das MietenWoG Bln als angeblich überzogener Eingriff in die Eigentumsrechte	34
4.	Zur kostendeckenden Miete	37

C.	**Zuständigkeit des Landes Berlin**	**41**
1.	Wohnungswesen als sedes materiae	41
2.	Keine Zuständigkeit der Länder für Mietpreisregulierung?	44
a)	Zuständigkeit des Bundes für das Bürgerliche Recht	46
b)	Zuständigkeit des Bundes für das Mietpreisrecht als Annexkompetenz?	48
c)	Konkurrierende Zuständigkeit – abschließende Regelung?	49
3.	Sperrwirkung für landesrechtliche Regelungen durch ein Konzept des Bundes?	50
4.	Normwiderspruch?	53
D.	**Materielles Verfassungsrecht**	**55**
1.	Eigentumsfreiheit	55
a)	Eigentumsschutz und Gemeinwohl	55
b)	Ertragserwartungen	59
	- Mietenstopp - Wiedervermietung nach Inkrafttreten - Modernisierungsvorhaben - Härtefallgründe - Mietüberhöhung, Mietsenkung	
2.	Gleichheitssatz	66
a)	Vermieter kleiner Wohnungen benachteiligt?	66
b)	Vermieter mit bisher moderater Miete benachteiligt?	66
c)	Beschränkung auch bei Wiedervermietung, Wohnlage?	67
d)	Beschränkung auch für umfassend modernisierte Wohnungen?	67
e)	Beschränkung für alle Arten von Vermietern?	68
f)	Beschränkung ohne Rücksicht auf Einkommen der Bewohner?	68
3.	Rückwirkungsgesichtspunkte	69
a)	Wirkung für die Zeit nach dem 23.2.2020	70
b)	Wirkung für die Zeit zwischen dem 18.6.2019 und dem 23.2.2020	71
c)	Wirkung für Mietveränderungen vor dem 18.6.2019	72
d)	Überhöhte Mieten, Mietsenkungen	72
e)	Ordnungswidrigkeiten	73
4.	Vertragsfreiheit	74
5.	Berufsfreiheit	74
6.	Rechtsstaatlichkeit	75
7.	Sozialstaatlichkeit	75
	Fazit	**76**

Zusammenfassung

Ausgangspunkt der Bewertung ist die seit etwa 2010 in Berlin zu beobachtende Situation, dass die Wohnkosten durch den Anstieg der Nettokaltmieten einen immer höheren Anteil am Haushaltsnettoeinkommen ausmachen, und deshalb zunehmend negative Folgewirkungen für die Wirtschaft, die staatliche Daseinsvorsorge und die Stadtentwicklung entstehen.

Die bisherigen Versuche, über öffentlich-rechtliche Regelungen im Wohnungswesen und auch im Bau- und Städtebaurecht dieser Marktentwicklung entgegenzutreten, hatten keinen hinreichenden Erfolg, weder in Berlin noch in anderen Bundesländern bzw. Städten. So ist zum Beispiel durch den öffentlich geförderten Wohnungsbau wegen des Auslaufens der Preis- und Belegungsbindungen und der viel zu geringen Neubauaktivitäten in diesem Marktsegment kein allgemeiner Preisdämpfungseffekt erkennbar. Auch kommunale Wohnungsunternehmen können ihren Bestand nicht preisregulierend ausbauen, weil der Zukauf und der Bau von Wohnungen oder Wohngebäuden inzwischen durch die Preisentwicklung bei Immobilien und Grundstücken stark begrenzt sind. Über das Zweckentfremdungsrecht konnte das Zurückdrängen von Dauerwohnmietverhältnissen durch Ferienvermietung nicht gestoppt werden, weil die Vermarktungsportale im Internet bislang gerichtlich nicht zur Mitwirkung an der Zuführung von Wohnungen zum allgemeinen Wohnungsmarkt gezwungen werden konnten. Die zumeist gebietsweise festgelegten städtebaurechtlichen Eingriffsregelungen sind in ihrer tatbestandlichen Ausgestaltung nur bedingt zur Beeinflussung der Marktverhältnisse geeignet. Der privat finanzierte Sektor hat die größte Bedeutung bei der Wohnraumversorgung. Gerade hier mangelt es an preisrechtlichen Regelungen im Rahmen des Wohnungswesens, denn die Preise für Wohnungsmieten sind in Berlin deutlich stärker als die Einkommen der Bevölkerung gestiegen.

Das Berliner Abgeordnetenhaus hat am 30. Januar 2020 das Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung beschlossen (GVBl. 2020, 50), als Art. 1 des Gesetzes das Gesetz zur Begrenzung der Wohnungsmieten in Berlin (MietenWoG), dessen Geltung auf fünf Jahre befristet ist (Artikel 4 Abs. 2). Das Gesetz trat am 23. Februar 2020 in Kraft.

Trotz der Nutzung aller oben angesprochenen Instrumente, trotz der im Jahr 2014 wieder aufgenommenen Förderung des Neubaus mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen, dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, der Umstellung der Berliner Liegenschaftspolitik, der Ausweisung von Sozialen Erhaltungsgebieten, der Entwicklung neuer Wohngebiete und dem Abschluss von Kooperationsvereinbarungen mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und der Nutzung aller zur Verfügung stehenden ordnungsrechtlichen Mittel war bisher eine Dämpfung der Preisentwicklung nicht zu erzielen. Daher habe das Land Berlin – so die Begründung des Gesetzgebers – zu einer öffentlich-rechtlichen Mietpreisbegrenzung für Wohnraum greifen müssen.

Dass gerade in Berlin eine öffentlich-rechtliche Lösung gesucht wurde, kann im Hinblick auf die Geschichte und die soziale Situation der Bevölkerung nicht verwundern. Zwar ist die absolute Höhe der Wohnungsmieten in einigen anderen Städten durchaus höher als in Berlin, jedoch sind in Berlin die Durchschnittseinkommen deutlich geringer als in jenen Städten und Berlin hat einen hohen Anteil an Haushalten mit besonders niedrigen Einkommen.

Berlin ist eine Mieterstadt, etwa 80 % der Haushalte leben in Mietwohnungen. Damit werden die Wohnkosten zu einem stadtpolitischen Thema ersten Ranges. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Mietbelastung vieler Berliner Haushalte in Bestandsmietverhältnissen sehr hoch ist, und dass Menschen, die eine Wohnung suchen, weil sie neu nach Berlin kommen oder einen Wohnungswechsel benötigen, selbst bei mittlerem Einkommen nach Abzug der Miete häufig kein angemessenes Resteinkommen mehr zur Verfügung haben. Das führt zu sozialer Schieflage, zu Umweltbelastungen durch Pendelverkehr und dazu, dass Angehörige mancher in der Stadt dringend benötigter Berufe in Berlin keine für sie bezahlbare Wohnung finden (Teil A).

Das vom Berliner Abgeordnetenhaus beschlossene Gesetz zur Mietbegrenzung für Wohnraum in Berlin soll für die Dauer von fünf Jahren Mietsteigerungen für Wohnraum weitgehend ausschließen. Die Gegner dieser Regelung bestreiten nicht, dass durch das Gesetz eine Dämpfung des Preisanstieges eintreten wird, sie machen aber geltend, das Landesgesetz sei verfassungswidrig.

Einige Grundannahmen der richterlichen Vorlagebeschlüsse und des Normenkontrollantrages sind näher zu untersuchen (Teil B).

Die verfassungsrechtliche Bewertung muss sich einerseits mit der Frage befassen, ob das Land Berlin die Zuständigkeit hat, eine solche Regelung zu erlassen (Teil C). Diese Frage wird uneingeschränkt bejaht.

Andererseits ist zu prüfen, ob die durch das Gesetz vorgesehenen einzelnen Regelungen mit materiellem Verfassungsrecht des Grundgesetzes im Einklang stehen. Dazu sind die Verfassungsgrundsätze der Rechtsstaatlichkeit und Sozialstaatlichkeit zu prüfen, und die im Einzelnen berührten Grundrechte (Teil D). Im Ergebnis wird auch insoweit die Verfassungsmäßigkeit des Landesgesetzes klar bejaht.

A. Wohnungswesen, Immobilienmarkt, Preise und Regelungen in Berlin

Es gehört zur Daseinsvorsorge des Staates, dass der Bevölkerung ausreichend angemessener Wohnraum zur Verfügung steht. Bevor juristische Differenzierungen untersucht werden, ist die Problemlage näher zu beleuchten.

1. Wohnraumversorgung als öffentliche Aufgabe

Jeder Mensch braucht Wohnraum. Voraussetzung für die Bereitstellung von Wohnraum ist Grund und Boden. Bund, Länder und Kommunen sind verpflichtet, innerhalb ihrer jeweiligen Kompetenzbereiche darauf hinzuwirken, dass für alle Menschen in Deutschland angemessener Wohnraum zur Verfügung steht.

Versorgungsschwierigkeiten zeigen sich lokal. Freie Grundstücke und die Verfügungsrechte daran, Baubestände unterschiedlichen Alters und veränderlicher Qualität, Entstehen und Verlust von Arbeitsplätzen verschiedener Art, öffentliche und private Infrastruktur, verschiedenste Umweltbedingungen, Zuzug und Wegzug der Bevölkerung ganz unterschiedlicher Haushaltsgrößen und natürliche Bevölkerungsentwicklung, Differenzen von Lohnniveau und Vermögensverteilung führen zu deutlich unterschiedlichen Situationen bei der Wohnraumversorgung auf lokaler Ebene.

Es ist ausgeschlossen, dass dies durch Institutionen des Bundes differenziert genug erfasst und bewertet werden kann, bundeseinheitliche Regelungen können diesen Differenzierungen nicht gerecht werden.

2. Wohnraumversorgung durch private Vermieter

Private Eigentümer tragen seit jeher wesentlich zur Versorgung derjenigen Teile der Bevölkerung mit Wohnraum bei, die nicht selbst Wohnraum errichten oder zu Eigentum erwerben.[1] Soweit die öffentlichen Hände selbst Wohnraum halten, geschieht dies in aller Regel durch Gesellschaften des Privatrechts. Sie alle regeln ihre Beziehungen zu den Bewohnern durch privatrechtliche Verträge. Das gilt für vollständig vom Eigentümer ohne öffentliche Mittel errichteten Wohnraum wie auch für Wohnraum, der mit öffentlichen Mitteln gebaut oder verbessert wurde.

Das Bürgerliche Recht stellt dafür das Rechtsinstitut des Mietvertrages zur Verfügung, es setzt nur äußerste Grenzen für die Ausnutzung der Rechtsposition des Vermieters und verlässt sich im Übrigen darauf, dass die Eigentümer / Vermieter mit diesen Befugnissen verantwortlich umgehen.

Dabei gibt es keine verlässliche Annahme, welche Art von Vermietern sich mit maßvollen Mieten zufriedengibt. Es lässt sich empirisch nicht bestätigen, dass der kleine Einzeleigentümer stets sich auf moderate Mieten beschränkt. Moderat vermietende

1 Ob es überhaupt möglich wäre, die Wohnraumversorgung durch ausschließlich im Eigentum des Bundes, der Länder und der Kommunen stehende Wohnungen sicherzustellen, ist sehr zweifelhaft, es erscheint auch nicht erstrebenswert.

Einzeleigentümer stehen sogar unter dem Druck der Finanzämter, die eine erwerbswirtschaftliche Betätigung und entsprechende Abschreibungsmöglichkeiten für Ausgaben verneinen, wenn Eigentümer niedrige Mieten nehmen.[2] Auch bei Genossenschaften ist – seit der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit 1990 – nicht gewährleistet, dass eine maßvolle Bewirtschaftung erfolgt, mag dies auch in vielen Fällen so sein. Selbst bei vollständig landeseigenen oder kommunalen Gesellschaften kann der Eigentümer allenfalls die Gesellschaft durch Vertrag verpflichten, Mietgrenzen einzuhalten, nicht aber die Geschäftsführung entsprechend anweisen. Vorstände von Gesellschaften, bei denen sowohl öffentliche als auch private Anleger Eigentümer sind, setzen sich dem Untreuevorwurf aus, wenn sie vorhandene Mietspielräume nicht ausnutzen.

In all diesen Fällen führt eine gesetzliche Mietregulierung zu einer rechtlichen Entlastung.

3. Bodenwerte, Immobilienspekulation und Mietniveau

Ob ausreichend Wohnraum zur Verfügung steht, und zu welchen Preisen er angeboten, gekauft und gemietet wird, ist zunächst abhängig von der Bereitstellung öffentlicher und privater Infrastruktur, und zwar nicht nur am Ort selbst, sondern auch zumindest in der näheren Umgebung.

Besonders eindrucksvoll war insoweit die Entwicklung in zahlreichen Städten Ostdeutschlands nach dem Fall der Mauer: Verlust von Arbeitsplätzen, Fehlen von guten Verkehrsverbindungen und zahlreiche andere Faktoren führten zur Abwanderung der Bevölkerung, so dass vielfach Hunderte von Wohnungen leerstanden, die Vermieter für den Wohnraum nur geringe Mieten erhalten konnten – nicht zuletzt deshalb, weil die noch vorhandenen Bewohner nur sehr geringe Einkommen zur Verfügung hatten. Durch staatliche und kommunale Maßnahmen wurde – auf dringende Forderung der Wohnungswirtschaft – in großer Zahl Wohnraum zügig vernichtet, „der Markt bereinigt".

Umgekehrt ist dies nicht ganz so einfach. Ist eine gravierende Mangellage entstanden – sei es durch die attraktive öffentliche und private Infrastruktur einer Stadt und ihr folgende Zuwanderung, sei es durch Bevölkerungsentwicklung und Migration – dann sind die Möglichkeiten, eine stets höhere Miete zu verlangen und zu erhalten, kaum begrenzt. Selbst die Vorschrift über Mietwucher ist praktisch unanwendbar. Eine Begrenzung für Mietforderungen tritt erst dann ein, wenn für den zuletzt aufgerufenen Mietpreis kein Mieter mehr gefunden werden kann.[3]

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bestehende Spielräume, die Mieten zu erhöhen, auch genutzt werden; über sportlichen Ehrgeiz hinausgehend angestachelt z.B. durch die Ambition, eine höhere Ertragssteigerung vorzuweisen als die Konkurrenz, höhere Verwalterhonorare, oder auch die rechtliche Pflicht von Eigentümervertretern, die höchstmögliche Miete durchzusetzen. Preisbegrenzende Faktoren durch den Markt greifen erst bei deutlichen Leerständen ein.

2 Das Finanzamt München beanstandete eine Miete von 13,19 €/qm für eine einfache Einzimmerwohnung, weil es andere Vermieter gebe, die mehr als 22 €/qm verlangen; https://www.br.de/nachrichten/bayern/wohnungsmarkt-wie-das-finanzamt-die-mieten-in-die-hoehe-treibt,Rbf94uE

3 *Ziebarth*, WuM 2019, 481 (487): „Marktverzerrung zugunsten der teuersten Mieten".

Für die Ertragserwartung beim Erwerb von Immobilien sind der derzeitige Mietpreis und die mögliche Mietsteigerung die entscheidenden Kenngrößen. Die aktuellen Mieterträge gelten als Basis für die Bestimmung des Kaufpreises. Verstärkt wird dies durch den Zugriff von Investoren, deren Interesse mehr an einer gegenüber Anlegern vorweisbaren Ertragssteigerung als an einer dauerhaften, geringeren aber sicheren Rendite besteht. Diese Strategie zielt bei entsprechender Gesellschaftsform auf den Anstieg der Aktienpreise, zum Wohle der Anleger. Hier gibt es einen Anreiz, jeweils möglichst noch höhere Steigerungen auszuweisen, um die Anleger-Konkurrenz zu überflügeln. Deutlich wird dieses Erwartungsmoment darin, dass als Faktor für den Kaufpreis nicht mehr – wie vor den 2000er Jahren – das 9-fache bis 12-fache des Jahresertrags, sondern oft mehr als das 50-fache der (inzwischen weit höheren) Jahresmiete angesetzt wird. Ist eine Immobilie zu solchen Preisen verkauft worden, dann wird der Käufer alles daran setzen, dies durch möglichst hohe Mietpreise in möglichst kurzer Zeit zu refinanzieren.

Für eine Begrenzung der Bodenwerte auf Beträge, die mit einer sozialverträglichen Bewirtschaftung vereinbar wären, gibt es keine Rechtsnorm, nach einhelliger Ansicht könnte diese auch nur durch den Bund geschaffen werden.

4. Wohnraumversorgung, Einkommen, Mietentwicklung und Mietbelastung in Berlin

In Berlin ist die **Bevölkerung** angestiegen von 3.427.114 Personen im Jahr 2011 auf 3.769.495 Personen im Jahr 2019 (Stand jeweils am 31.12.).[4] Dies ist in 8 Jahren ein Zuwachs von 342.381 Personen, was der Bevölkerungszahl von Kiel und Saarbrücken zusammen entspricht. Zwischen 2014 und 2018 betrug der Anstieg mit ca. 175.000 Personen etwa 5 % der Gesamtbevölkerung.[5] In lediglich drei Bezirken betrug das Bevölkerungswachstum von 2009 bis 2018 weniger als 8 %, in drei anderen Bezirken betrug es hingegen sogar mehr als 14 %.[6] Bis 2030 wird sich die Bevölkerung gemäß mittlerer Bevölkerungsprognose des Senats von Berlin[7] ausgehend von 2014 um 7,5 % erhöhen. Auch die Zahl der Haushalte stieg an, von 1.901.000 in 2010 auf 1.917.700 in 2018.[8] Dem Bevölkerungszuwachs von 2011 bis 2019 von 342.381 Personen stand lediglich ein Angebotszuwachs an neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von 52.180 (2002- 2018) und ein Zuwachs in Ein- und Zweifamilienhäusern von 13.518 Wohnungen[9] gegenüber.

Der **Fehlbedarf an Wohnraum** beträgt laut der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen für den Zeitraum 2017 bis 2030 rund 194.000 Wohnungen,[10] bei 1.968.315 Wohnungen insgesamt am 31.12.2019.[11] Dabei soll das Angebotsdefizit aus Sicht des Senats zu mehr als 50% durch Neubau gemeinwohlorientierter Träger, der für

4 Statistischer Bericht A I 5 – h j 2/19, Einwohnerinnen und Einwohner im Land Berlin am 31.12. 2019, Hg. Amt für Statistik Berlin Brandenburg, Februar 2020.

5 R. Budras, M.Axnick: Bevölkerungsentwicklung in Berlin und Brandenburg, Amt für Statistik Berlin Brandenburg, 2019.

6 IBB-Wohnungsmarktbericht 2019, Berlin 2020, S. 22.

7 Ebd. S. 27.

8 Statistischer Bericht F I 2 – 4 j/18 Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2018, Amt für Statistik Berlin Brandenburg, 2019; Statistischer Bericht F I 2 – 4 j/10 Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2010, Amt für Statistik Berlin Brandenburg, 2012.

9 IBB-Wohnungsmarktbericht 2019, Berlin 2020, S. 37.

10 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 kompakt, Hg. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin 2019.

Haushalte mit niedrigem und mittlerem Haushaltseinkommen beziehbar ist, ausgeglichen werden. Selbst wenn der Wanderungszuwachs noch deutlicher abnehmen wird, kann für mindestens 5 – 10 Jahre das erhebliche Defizit bei Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung nur langsam abgebaut werden. Ursache dafür sind lange Planungsverfahren vor allem bei Bebauungsplänen, rechtliche Auseinandersetzungen, extrem hohe Grundstückspreise, zögerliche Grundstücksvergaben wegen Nutzungskonkurrenzen, Spekulation mit Baugenehmigungen und unbebauten Grundstücken und fehlende Kapazitäten in der Bauwirtschaft.

Soweit Grundstücke in öffentlichem Eigentum stehen und nicht für Gemeinbedarf benötigt werden, muss für eine Wohnbebauung die Bebauungsplanung bearbeitet und die notwendige Infrastruktur geschaffen werden. Stehen die Grundstücke in privatem Eigentum, muss zudem durchgesetzt werden, dass Wohnraum zu maßvollen Mieten geschaffen wird.

Von sich aus sehen nur wenige private Investoren die Schaffung von Wohnraum für Haushalte mit niedrigen Einkommen vor, weil die Rendite dort geringer ist.

Trotz mietrechtlicher Rahmensetzung (Kappungsgrenzenreduktion und Mietpreisbremse durch landesrechtliche Verordnungen aufgrund von Ermächtigungen aus dem BGB) haben die Mietpreiserwartungen der Anbieter in Berlin ungebremste Aufwärtstendenz. In Folge des Missverhältnisses von Angebot und Nachfrage hat sich eine **Mietenentwicklung** ergeben, die eine deutlich zunehmende Belastung für Mietende im individuellen Vertragsverhältnis – seien es Wohnungssuchende oder Bewohner in bestehenden Mietverhältnissen – bedeutet und die nicht im öffentlichen Interesse liegt.

Die angespannte Marktsituation wirkt sich zunächst bei den **Angebotsmieten** aus.[12]
Die Angebotsmieten stiegen in Berlin von ca. 6,60 €/qm nettokalt monatlich in 2012[13] auf 10,45 €/qm in 2019,[14] was einen Anstieg von knapp 58 % ausmacht. Dabei variieren die Angebotspreise stark nach Baualtersklassen und Wohnflächen. Für Wohnungen unter 40 qm Wohnfläche und für Wohnungen mit 90 qm und mehr sind die Angebotsmieten überdurchschnittlich, ebenso auch bei Wohnraum in Gebäuden mit Baualter vor 1918 und nach 2002.

Die Daten über Angebotsmieten weichen allerdings nach den Auswertungen unterschiedlicher Portale voneinander ab. So wird von Immowelt für Berlin von 2012 bis 2019 auch ein Anstieg von 73 %[15] (von 6,60 €/qm in 2012 auf 11,40 €/qm monatlich in 2019) ermittelt. Das Forschungsinstitut empirica ermittelte für die letzten eineinhalb Jahre hingegen unter den sogenannten TOP 7 Städten, zu denen auch Berlin zählt, weitgehend stagnierende Angebotsmieten. Nicht zutreffend scheint jedoch die Behauptung, Berlin sei die Stadt mit der günstigsten Angebotsmiete im Vergleich unter den großen 7 Städten. Laut Immowelt lag die Angebotsmiete nur in München, Frankfurt und Stuttgart über der von Berlin.

---

11 Statistischer Bericht F I 1 – j/19 Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2019, Amt für Statistik Berlin Brandenburg, Juni 2020.

12 Dass die Angebotsmieten nicht die tatsächlichen Miethöhen bei Vertragsabschluss widerspiegeln, kann nach Auffassung aller Experten bei angespannten Märkten vernachlässigt werden.

13 IBB Wohnungsmarktbericht 2013, Berlin 2014, S. 9.

14 IBB Wohnungsmarktbericht 2019, Berlin 2020, S. 64.

15 Immowelt: Analyse von Angebotsmieten und Einwohnerzahlen für deutsche Städte und Landkreise, Nürnberg, Juli 2020, Pressemitteilung.

Der Anstieg der Mieten bei Wiedervermietung hat Folgewirkungen für die Entwicklung der Mieten in den **Bestandsmietverhältnissen**. Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete, in Berlin ermittelt über die Mietspiegelerhebungen, stieg von 4,24 €/qm monatlich nettokalt in 2002 (Mietspiegel 2003)[16] über 4,83 €/qm mtl. in 2008[17] auf 6,72 €/qm monatlich nettokalt in 2018,[18] was einen Anstieg von 58 % ausmacht.[19] Laut Mikrozensus stieg die durchschnittliche Nettokaltmiete von 2002 bis 2018 um 65,4 %.[20] Die durchschnittliche Bruttokaltmiete erhöhte sich um 55 % und damit deutlich mehr als die durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommen (in diesem Zeitraum 42 %).[21]

Auch für andere Betrachtungszeiträume kommt man zu ähnlichen Ergebnissen. Während die durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommen von 2009 bis 2018 in Berlin um 35,5 %[22] anstiegen, erhöhten sich die Mieten ohne Betriebskosten im Schnitt um 39,1 %.

Das Missverhältnis zwischen verfügbaren Einkommen und Mietsteigerungen ist in den Jahren 2014 bis 2018 besonders evident. Während die Einkommen im Schnitt um 9,9 % stiegen, erhöhten sich die Mieten in bestehenden Mietverhältnissen um 15,2 % und bei Wiedervermietung sogar um 25,2 %.[23]

Zwar ist das Niveau der Wohnungsmieten in Berlin niedriger als in München, Stuttgart oder Frankfurt (Angebotsmieten 2020: Berlin 14,93 €/qm, München 21,70 €/qm, Frankfurt 17,32 €/qm oder Stuttgart 16,30 €/qm mtl.;[24] Bestandsmieten 2018: Berlin (West) 7,32 €/qm Berlin (Ost) 6,55 €/qm, Stuttgart 10,41 €/qm, München 9,74 €/qm und Frankfurt 8,59 €/qm monatlich monatlich).[25] Dem steht aber auch ein deutlich niedrigeres Durchschnittseinkommen gegenüber und vor allem eine besonders hohe Zahl von Haushalten mit weit unterdurchschnittlichem Einkommen.

Die **Wohnkostenbelastung**, also der Anteil der Kosten für die Wohnung (ohne Heizung) lag im Jahr 2018 in Berlin im Durchschnitt bei 28,2 %.[26] Sie ist aber in Abhängigkeit vom Haushaltsnettoeinkommen extrem unterschiedlich. So liegt sie für die 112.000 Haushalte (7,8 % aller Mieterhaushalte) in der untersten Einkommensgruppe bis 900,- mtl. bei 45,9 %, in der Einkommensgruppe 900 – 1.500 € mtl. (325.000 Haushalte, was 22,6 % aller Mieterhaushalte ausmacht) bei 37,2 %.[27]

16 IBB Wohnungsmarktbericht 2013, ebd. S. 61.
17 IBB Wohnungsmarktbericht 2019, ebd. S. 69.
18 Ebd. S.69.
19 Der Mikrozensus 2018 (Statistischer Bericht F I 2- 4 j/ 18, Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2018, Amt für Statistik Berlin Brandenburg, Berlin 2019, S.24) weist im Übrigen für 2018 eine höhere Durchschnittsmiete aus. Die Bruttokaltmiete beträgt demnach 8,82 €/qm. Nach Abzug der durchschnittlichen kalten Betriebskosten von etwa 1,50 €/qm im Monat läge die Nettokaltmiete in Berlin 2018 bei 7,32 €/qm im Monat.
20 *J. Feilbach:* Wohnen in der Metropolregion – Ergebnisse des Mikrozensus zur Wohnsituation, Amt für Statistik Berlin Brandenburg, Berlin 2019, S. 9.
21 Ebd. S. 21.
22 IBB Wohnungsmarktbericht 2019, ebd. S. 30.
23 IBB Wohnungsmarktbericht 2019, ebd. S.74.
24 https://www.f-und-b.de/beitrag/fb-wohn-index-deutschland-i-2020.html, abgerufen zuletzt 15.7.20
25 F+B Mietspiegelindex 2019, Hamburg 2019, S. 11.
26 Statistischer Bericht F I 2- 4 j/ 18, Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2018,Amt für Statistik Berlin Brandenburg, Berlin 2019, S.25.
27 Ebd. S. 25.

Damit zahlt fast ein Drittel aller Berliner Mieterhaushalte eine Bruttokaltmiete, die deutlich mehr als ein Drittel vom Haushaltsnettoeinkommen ausmacht. Mehr als 13 % der Haushalte haben eine Belastung von mehr als 40 % zu tragen.[28]

Einem Haushalt mit 1.300 € monatlichem Nettoeinkommen blieben dann nach Abzug der Wohnkosten incl. Beheizung etwa 735,- € monatlich zum Leben. Auch die Einkommensgruppe von 1.500 – 2.000 € monatlichem Nettoeinkommen hat mit 29,2 %[29] noch eine überdurchschnittliche Bruttokaltmietenbelastung. Unter Berücksichtigung der Heiz- und Warmwasserkosten zahlen diese 268.300 Haushalte (18,7 % aller Haushalte)[30] ein Drittel des Haushaltsnettoeinkommens für das Wohnen.

Die Mietbelastungsbetrachtungen aus dem Mikrozensus kommen zu ähnlichen Ergebnissen. Danach hatte das unterste Einkommensfünftel eine durchschnittliche Bruttokaltmietenbelastung von 42,2 %, das zweite Fünftel eine Belastung von 32,3 %.[31]

Es liegt nicht im öffentlichen Interesse, dass nahezu die Hälfte aller Berliner Haushalte eine Mietbelastung von mehr als einem Drittel hat und dadurch in ihren sonstigen Ausgaben, mit denen die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben und der allgemeine Konsum finanziert werden, eingeschränkt wird, zugunsten einer kleinen Gruppe von Immobilieneigentümern.

Die staatlichen Transfers können diese Entwicklung nicht aufhalten. Nur 1,8 % der Berliner Haushalte erhielten in 2018 Wohngeld.[32] Auch eine Anpassung der Richtwerte für Bezieher von Arbeitslosengeld II und Grundsicherung auf den Mietanstieg konnte nicht verhindern, dass immer noch rund 30 % der Leistungsbezieher eine Miete zahlen, die über den Richtwerten liegt.[33]

Diese Wohnkostenbelastung ist mittlerweile nicht zuletzt durch die Corona-Krise deutlich gestiegen, weil vielfach die Einkommen durch Kurzarbeit reduziert sind, oder Verdienstmöglichkeiten im Bereich von kurzfristig kündbaren Arbeitsverhältnissen oder für sogenannte Werkvertrags- und Honorartätigkeiten weggefallen sind. Der Sachverständigenrat für Verbraucherfragen geht davon aus, dass bereits eine Einkommenseinbuße von 100 € die Wohnkostenbelastung der Haushalte ohne Rücklagen auf über 40 % anhebt.[34]

Da die Sicherung der Wohnung gerade in der Krise höchste Priorität hat, spricht es nicht gegen diese Feststellungen, dass die meisten Wohnungsmieter bisher dennoch die Miete weiter bezahlt haben und bezahlen. Die Spätfolgen der wirtschaftlichen Überbelastung werden sich erst in den nächsten Monaten zeigen.

28 *J. Feilbach*, ebd. S. 29.
29 Ebd. S. 25.
30 Ebd., S. 25.
31 *J. Feilbach*, ebd. S. 27.
32 Ebd., S. 27.
33 Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales, Pressegespräch zur Anpassung der AV-Wohnen zum 1. Oktober 2019 und zur Bilanz 1. Halbjahr 2019, zuletzt abgerufen unter https://www.berlin.de/sen/ias/presse/pressemitteilungen/2019/pressemitteilung.850288.php am 24.7.2020
34 Sachverständigenrat für Verbraucherfragen (30.06.2020): Corona-Pandemie - Auch ein Stresstest für den Wohnungsmarkt https://www.svr-verbraucherfragen.de/dokumente/corona-pandemie-auch-ein-stresstest-fuer-den-wohnungsmarkt/ zuletzt abgerufen 15.7.2020.

5. Wohnraummangellage in Berlin

Nachdem Geschäfte der Landesbank Berlin zu hohen Verlusten geführt hatten, und eine Haushaltsnotlage bestand, wurden in den 1990er Jahren große Teile der Wohnungen von Landesgesellschaften verkauft, weiter fallen jedes Jahr viele Wohnungen aus den seinerzeit befristet festgelegten Bindungen des früheren Sozialen Wohnungsbaus.

Auch wenn man hier Fehler der früheren Politik rügen kann, ändert das nichts an der aktuellen Problematik.

Ein hoher Fehlbestand ist in Berlin nachweisbar besonders bei kleinen Wohnungen, zumal ein großer Anteil der Zuziehenden Singles sind. Aber es besteht auch ein gravierender Fehlbestand bei Wohnungen für Familien mit mehreren Kindern. Zudem ist eine deutliche Verstärkung der Überbelegung[35] nachweisbar, auch in mittelgroßen Wohnungen wohnen mittlerweile oft deutlich mehr Personen als angemessen.

Selbst die Wohnungswirtschaft und vehemente Gegner staatlicher Regulierung räumen ein, dass objektiv eine gravierende Wohnraummangellage in Berlin besteht.[36]

6. Maßnahmen des Landes Berlin und Anwendung bundesgesetzlicher Bestimmungen

Das Land Berlin wendet seit nunmehr fast zehn Jahren alle Instrumente an, die das Bundesrecht den Kommunen zur Planung, Schaffung, Erhaltung und Verbesserung von Wohnraum zur Verfügung stellt. Dies betrifft insbesondere Instrumente des Städtebaurechts, wie Festsetzung zahlreicher Sanierungsgebiete nach dem Fall der Mauer, die Festsetzung sozialer Erhaltungsgebiete gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (mittlerweile 63 Gebiete in Berlin, für weitere zwei liegen Aufstellungsbeschlüsse vor), und die infolge dieser Festsetzung mögliche Erschwerung der Umwandlung von Mietwohnungsbeständen in Wohnungseigentum,[37] sowie die Nutzung von Vorkaufsrechten in diesen Gebieten. Auch soweit durch die Festsetzung städtebaulicher Entwicklungsgebiete eine Steuerung des Wohnungsbaus möglich ist, werden diese Instrumente genutzt.

Auch die für Mietvertragsverhältnisse bundesweit zur Verfügung gestellten Instrumente hat das Land Berlin frühzeitig und für das ganze Stadtgebiet angewandt. Mietspiegel nach dem Miethöhegesetz wurden seit 1988 erstellt,[38] später als qualifizierte Mietspiegel gemäß § 558 d BGB.[39] Wegen der bestehenden Wohnungsmangellage wurden die Möglichkeiten zur Begrenzung von Mietsteigerungen im Bestandsverhältnis auf 15 % in drei Jahren (§ 558 Abs.

35 Von Überbelegung spricht man, wenn nicht jedem Bewohner ein Zimmer zur Verfügung steht, wobei auch sehr kleine Zimmer berücksichtigt werden.

36 *Knauthe*, ZfBR 2019, 509 (516, 517), mit Verweis auf Untersuchungen in Fn. 1.

37 Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Erhaltungsgebieten nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs (Umwandlungsverordnung) vom 3.3. 2015, GVBl. S. 43, vom 4.2.2020, GVBl. 38.

38 Miethöhegesetz vom 18.12.1974 (BGBl. I S. 3603), ab 1988 auch für Berlin geltend, aufgehoben durch Gesetz vom 19.06.2001 (BGBl. I S. 1149) mit Wirkung vom 01.09.2001.

39 In West-Berlin ab 1988 für Altbauwohnungen und ab 1992 auch für Neubau, in Ost-Berlin ab 1992 für Nachwendewohnungen und ab 1997 auch für Altbestände; gemeinsamer Mietspiegel ab 2000.

3 Satz 2 BGB)[40] und – seit 2015 diese Möglichkeit eröffnet wurde – die Begrenzung von Neuvermietungsmieten auf 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 556 d BGB)[41] durch Erlass entsprechender Landesverordnungen genutzt. Ebenso wurde frühzeitig gemäß § 577a Abs. 2 BGB eine Verordnung zur Verlängerung der Kündigungsfristen nach Umwandlung einer vermieteten Mietwohnung in Wohnungseigentum[42] erlassen.

Dennoch waren und sind intensive Verdrängungsprozesse zu beobachten, weil durch Auslaufen der Bindungen für ehemaligen Sozialen Wohnungsbau, Ankauf und bauliche Aufwertung zuvor preiswerter Wohnungsbestände durch Investoren, Umwandlung in Eigentumswohnungen, Zweitwohnungen, Ferienwohnungen Wohnraum zu Preisen, der für untere und mittlere Einkommen bezahlbar ist, immer weniger wird.

Nach dem Rückfall der Zuständigkeit für das Wohnungswesen an die Länder hat das Land Berlin ergänzende Vorschriften zur Wohnraumförderung, ein Gesetz über den Sozialen Wohnungsbau[43] und ein Gesetz gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum[44] erlassen. Das Wohnungsaufsichtsgesetz wurde verschärft,[45] um verfallenden Wohnraum wieder benutzbar zu machen. Darüber hinaus wurde eine Anstalt öffentlichen Rechts als Mantel für die landeseigenen Wohnungsgesellschaften und ein Wohnraumversorgungsgesetz[46] geschaffen. Die Landes-Wohnungsunternehmen wurden durch Kooperationsverträge auf eine maßvolle Mietenentwicklung verpflichtet.[47]

Berlin wendet soweit irgend möglich Vorkaufsrechte an, um mit Unterstützung durch Landesmittel Wohnraum anzukaufen und für eine maßvolle Bewirtschaftung zu sichern, und hat die landeseigenen Wohnungsgesellschaften mit zusätzlichem Eigenkapital in Höhe von 220 Mio € ausgestattet, um Ankäufe und Neubauvorhaben zu realisieren.

Trotz all dieser Maßnahmen hat sich die Wohnungsmangellage in Berlin seit 2011 immer weiter verschärft. Selbst wenn alle noch verfügbaren Bauflächen in Berlin strikt nur noch für Errichtung von Wohnungen für Haushalte mit niedrigen bis mittleren Einkommen zur Verfügung stünden und die unverzügliche Bebauung durchgesetzt werden könnte, würde dies erst in einigen Jahren zu einem entsprechenden Wohnungsangebot führen. Es wird also eine Verbesserung der Wohnungsversorgung – insbesondere für die einkommensschwächeren Haushalte – auch bei Nutzung aller bundesrechtlich zur Verfügung gestellten Instrumente und höchsten Anstrengungen des Landes erst in einigen Jahren zu erreichen sein.

---

40 Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 BGB (Kappungsgrenzenverordnung) vom 7.5.2013, GVBl. S. 128; vom 10.4.2018, GVBl. S. 370.

41 Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 BGB (Mietenbegrenzungsverordnung) vom 28.4.2015, GVBl. S. 101; vom 19.5. 2020, GVBl. S 343.

42 Umwandlungsschutzverordnung vom 13.8.2013, GVBl. S. 488.

43 Gesetz über den Sozialen Wohnungsbau in Berlin (Wohnraumgesetz Berlin - WoG Bln) vom 1.7.2011 GVBl. S. 319, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.7.2017, GVBl. S. 380.

44 Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vom 29. 11.2013, GVBl. S. 626, zuletzt geändert durch Gesetz vom 9.4.2018, GVBl. S. 211.

45 Gesetz zur Beseitigung von Wohnungsmißständen in Berlin i.d.F. vom 3. 4.1990, GVBl. S. 1081, zuletzt geändert durch Gesetz vom 7.4.2020, GVBl. S. 249.

46 Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung vom 24. November 2015, GVBl. S. 422.

47 https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/wohnungsbaugesellschaften/download/kooperationsvereinbarung.pdf (Vereinbarung von 2017), eine veränderte Vereinbarung steht kurz vor dem Abschluss.

Weitere öffentlich-rechtliche Maßnahmen zur Behebung der Wohnungsmangellage und zur Steuerung von Belegung und für den Schutz vor Verdrängung der Bevölkerung sind in Vorbereitung, insbesondere wird ein Wohnungs- und Mietkataster geschaffen.

Dass die Nutzung aller bundesrechtlichen Instrumente nicht zu einer Dämpfung der Preisentwicklung geführt hat, liegt teilweise an Konstruktionsfehlern der Gesetze.

So gibt es bis heute keine wirksame Begrenzung von Grundstückspreisen in den Städten, obwohl deren Wert und Wertsteigerung weitgehend durch Maßnahmen der öffentlichen Hände, durch Schaffung öffentlicher und privater Infrastruktur zustande kommt. In München machen die Grundstückskosten derzeit etwa 80 % der Kosten für die Errichtung eines Wohnhauses aus – gegenüber 1,42 % im Jahre 1952, 10 % um 1960 und 24 % um 1969 und trotz seither stark gestiegener Baupreise.[48] Schätzungen für Berlin gehen von einem Anteil der Grundstückskosten an den Kaufpreisen von 50 % bis 70 % aus. Diese ungesteuerten Bodenpreise wirken sich auch beim Verkauf bebauter Immobilien aus, denn jeder Verkäufer rechnet dem Investor vor, dass allein das Grundstück schon hoch werthaltig sei – wenn die Ertragswertmethode zugrunde gelegt wird. In Berlin werden derzeit über 50 Jahresmieten als maßgeblich angesehen – gegenüber dem 9- bis 12-fachen der Jahresmiete in den 2000er Jahren. Auch bei der Realisierung gesetzlicher Vorkaufsrechte schlägt dies durch, zumal das Landgericht Berlin der Meinung ist, auch eine Überschreitung des Verkehrswerts um mehr als 20 % sei nicht „erheblich".

Im Bereich des städtebaulichen Sanierungs- und Erhaltungsrechts nennt das **Baugesetzbuch** für Wohnraum bisher die nach Baumaßnahmen erzielbare Miete überhaupt nicht. Es ignoriert genau den Parameter, der Investoren am meisten interessiert. Das Bundesverwaltungsgericht entschied,[49] die Begrenzung der Mietentwicklung sei auch aus städtebaulicher Sicht ein legitimes Ziel, aber das BauGB biete kein Tatbestandsmerkmal, an das entsprechende mietbegrenzende Bescheide oder Auflagen anknüpfen könnten.

Die bundesgesetzlichen Regelungen des **Mietrechts** sind insgesamt auf eine ständige Steigerung der Mieten angelegt: Den Vermietern wird die Möglichkeit eröffnet, die Wohnungsmiete fortwährend zu erhöhen unter Berufung auf eine „ortsübliche Vergleichsmiete". In die Bemessung dieser Ortsüblichkeit werden nur die Mieten einbezogen, die innerhalb der letzten vier Jahre – für Mietspiegel ab 2020: der letzten sechs Jahre – geändert oder neu vereinbart wurden.[50] Das umfasst auch überhöhte Mieten, und insbesondere auch Mieterhöhungen, die gar nicht im Marktvergleich mit anderen Wohnungen entstanden sind, sondern durch einseitige Umlage von Modernisierungskosten. Ausgeblendet bleiben hingegen all diejenigen Mieten, die innerhalb des Betrachtungszeitraums – und auch seit davor liegender Zeit – nicht erhöht wurden, obwohl deren Vermieter offenbar nicht von unangemessen niedrig bemessener Miete ausgehen. Und schließlich führt selbst ein etwaiger Rückgang der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht etwa dazu, dass der Vermieter die Miete senken müsste, sondern es bleibt ihm lediglich die weitere Erhöhung versagt.[51]

48 *Vogel*, Mehr Gerechtigkeit! 2019, S. 38, gibt für 2018 den Anteil der Baulandkosten in München mit 79,15 % an, Vergleichswerte aus früheren Jahren auch S. 455 f., siehe auch *ders.*, NJW 1972. 1544.

49 BVerwG Urteil vom 24.5.2006 - 4 C 9.04, dazu *Tietzsch*: Soziale Sanierungsziele - Ziele ohne Mittel? NVwZ 2007, 299 ff.

50 Änderung durch Gesetz vom 21.12.2019, BGBl. I 2911; kritisch zur Begrenzung des Betrachtungszeitraums *Gsell*, Die gerechte Miete, WuM 2017, 305 (310).

Bei der Durchsetzung zivilrechtlicher Ansprüche im Mietrecht gibt es strukturelle Ungleichgewichte zwischen Anbietern und Mietern. Dabei ist von besonderer Bedeutung, dass die Wohnung eben kein Wirtschaftsgut wie andere ist, da Menschen grundsätzlich für eine menschenwürdige Lebensführung auf eine Wohnung angewiesen sind. Zivilrechtliche Ansprüche gegen Vermieter oder durch den Vermieter stellen daher für breite Teile der Bevölkerung eine Belastung dar, manchmal bis hin zu Existenzängsten. Auch die unterschiedlichen materiellen Voraussetzungen von Vermietern und Mietern stärken das Ungleichgewicht. Gerade bei Miethöhestreitigkeiten, egal ob es sich um die Miethöhe bei Vertragsabschluss oder um Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen handelt, scheitert vielfach die Rechtsverfolgung an den hohen Gutachterkosten. Diese Gutachten werden gerichtlich oft als erforderlich angesehen, weil die ortsübliche Vergleichsmiete als Mietenbegrenzungsinstrument zu unbestimmt ist. Zudem haben Verbraucherstudien[52] belegt, dass die Wahrnehmung von Rechtsansprüchen bei zahlreichen Bevölkerungsgruppen durch strukturelle Hindernisse gefährdet ist.

Im Ergebnis werden die gesellschaftlich-politischen Ziele des Berliner Senats durch die existierenden zivilrechtlichen Regelungen nicht erreicht. Auch ist nicht erkennbar, dass Bundesregierung bzw. Bundestag in naher Zukunft Maßnahmen zur Erreichung der Ziele beschließen würden. So haben weder die Änderungen der Mietpreisbremse zum 1.4.2020 und der ortsüblichen Vergleichsmiete zum 1.1.20 erkennbar eine solchermaßen erwünschte Wirkung intendiert bzw. erzielt.

Öffentlich-rechtliche Bestimmungen zur Mietpreisbegrenzung sind daher besser geeignet, eine Überforderung mit Wohnkosten für breite Schichten der Bevölkerung zu verhindern, weil sie damit den Mietpreis ein Stück weit aus der Dispositionssphäre von Anbietern und Nachfragern herausnehmen.

Zwar sieht § 558 Abs. 2 BGB für **Mieterhöhungen im Bestand** eine Kappungsgrenze von 20 % in drei Jahren vor und ermöglicht in Gebieten mit besonderem Wohnbedarf eine Begrenzung auf 15 % Steigerung in drei Jahren, wovon Berlin durch Verordnung Gebrauch gemacht hat. Diese zu Zeiten ständiger Lohnsteigerungen erdachte Regelung ist aber seit vielen Jahren nicht mehr angemessen. Einkommenssteigerungen von 5 % pro Jahr gibt es kaum mehr, und es gibt sie vor allem nicht für die Bezieher niedriger Einkommen.[53]

Hinzu kommt, dass gegen die Mietrechtsvorgaben anbieterseits massiv verstoßen wird. So hat eine Studie des Berliner Mietervereins von 2017[54] ergeben, dass bei Mieterhöhungsverlangen in fast 64 % der Fälle die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 0,80 €/qm im Monat im Durchschnitt überschritten wurde, was dazu führt, dass diese Mieterhaushalte bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 77 qm im Jahr fast 740 € zu viel an Miete zahlen.

51 Siehe zu den im Mieterhöhungsrecht angelegten Verzerrungen auch *Ziebarth*, Die Verfassungswidrigkeit anlassloser Mieterhöhungen nach § 558 BGB, WuM 2019, 481; *Rödl / von Restorff*: Das geltende Mietrecht: Vermieterbegünstigungsrecht, WuM 2020, 57.

52 Institut für Verbraucherpolitik conpolicy: Zugang zum Recht für Verbraucherinnen und Verbraucher in Nordrhein-Westfalen, Berlin 2016.

53 Selbst aus der Wohnungswirtschaft kommt inzwischen der Vorschlag, diese Kappungsgrenze auf 10 % in fünf Jahren zu senken, Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) Pressemitteilung vom 2.7.2020.

54 Berliner Mieterverein e.V.: Analyse von 200 Mieterhöhungen nach Erscheinen des Berliner Mietspiegels 2017, September 2017, https://www.berliner-mieterverein.de/presse/pressearchiv/pm1730.htm abgerufen zuletzt 15.7.2020.

Auch in den Fällen, in denen die ortsübliche Vergleichsmiete noch nicht überschritten war, wurde gegen die gesetzliche Begrenzung der Mietsteigerung verstoßen: In 30 % dieser Fälle forderten Vermieter Erhöhungsbeträge, die über der Kappungsgrenze des § 558 Abs. 2 BGB lagen.

Bei 194 voll auswertbaren Mieterhöhungen missachteten somit insgesamt mehr als zwei Drittel der Vermieter die mietrechtlichen Vorgaben.

Für **Modernisierungsmaßnahmen** im laufenden Mietverhältnis sieht § 555 d BGB kategorisch vor, dass der Mieter diese zu dulden hat. Ob sie eine Nutzungsverbesserung bringen und ob sie wirtschaftlich sind, ist bei den meisten Konstellationen keine Duldungsvoraussetzung. Die Kosten dieser einseitig verfügten Änderung des Vertragsgegenstandes trägt nach Vorfinanzierung des Eigentümers vollständig der Mieter. Sogar wenn er Aufwendungen hat, um die Durchführung der Arbeiten zu ermöglichen, werden diese den Kosten der Modernisierung zugeschlagen. Zwar ist die Modernisierungsumlage nunmehr begrenzt worden,[55] das bewirkt aber lediglich, dass die Refinanzierung weiter gestreckt wird; auch nach vollständiger Refinanzierung bleibt die nach Modernisierung erreichte Miete dauerhaft auf dieser Höhe.

Eine weitere Studie des Berliner Mietervereins von 2017[56] hat hierzu dokumentiert, in welchem Umfang[57] die einseitige Vertragsänderung den Mieter über Gebühr in Anspruch nimmt. Der durchschnittliche Mietenanstieg betrug danach 2,44 €/qm bzw. 186,37 € absolut im Monat. Die Heizkosten verringerten sich trotz überwiegend energetischer Maßnahmen im Jahr nach der Modernisierung nicht. Die Vermieter verlangten weiterhin die alten Vorauszahlungen, offenkundig weil sie der vermuteten Energieeinsparung und damit auch der Heizkostenersparnis nicht trauten. Nur bei einer sehr kleinen Fallzahl konnte anhand von Heizkostenabrechnungen vor und nach der Modernisierung die tatsächliche Reduktion des Energieverbrauchs ermittelt werden. In diesen Fällen sank der Energieverbrauch für Heizwärme von vorher 138 kWh/qm/a auf 102,94 kWh/qm/a. Bei einem Energiepreis von 8 Cent/kWh ergäbe sich in diesem Fall eine Einsparung von 2,80 €/qm im Jahr, bei einer 70 qm großen Wohnung gerade knapp 200,- € im Jahr. Selbst wenn unterstellt wird, dass die energetische Ausgangssituation der meisten modernisierten Gebäuden schlechter als der Durchschnitt ist, wird in der Regel keine Heizkostenersparnis von mehr als 300,- €/Jahr bei einer 70 qm großen Wohnung erreicht. Nach den Ergebnissen der Kurzstudie des Berliner Mietervereins müssten bei unterstellten 65% der Baukosten für energetische Maßnahmen mehr als 1.300,- € im Jahr an Mieterhöhung gezahlt werden.

Mieterhöhung und Heizkostenersparnis stehen also in keinem vernünftigen Verhältnis.
In 13% der Fälle wurden den Mietern Mietsteigerungen von 4,- €/qm und mehr angekündigt, bei knapp einem Viertel aller Ankündigungen sollte die Miete um 3,- €/qm mtl. und mehr erhöht werden, mithin bei einer 70 qm großen Wohnung um mindestens 200,- € monatlich.

55 Mietrechtsanpassungsgesetz vom 18.12.2018, BGBl. I, 2648.

56 Berliner Mieterverein e.V.: Mieterhöhungen nach Modernisierung und Energieeinsparung - Empirische Kurzstudie über 200 Maßnahmen im Berliner Mietwohngebäudebestand, Berlin, August 2017, https://www.berliner-mieterverein.de/downloads/pm-1725-modernisierung-bmv-kurzstudie.pdf, abgerufen zuletzt 15.7.2020.

57 Vor Inkrafttreten des Mietrechtsanpassungsgesetzes vom 18.12.2018.

Im Verhältnis zur Ausgangsmiete vor Modernisierung bedeutete dies in fast zwei Drittel aller Fälle eine Nettokaltmietenerhöhung um bis zu 60 %, in 13,64 % der Fälle einen Anstieg der Nettokaltmiete um mehr als das Doppelte. In diesen Fällen nahmen Vermieter bewusst in Kauf, dass die Modernisierung zu einer Verdrängung führen würde. Nur in 5,5 % der Fälle wurden Fördermittel beantragt, die eine Reduktion der umlegbaren Kosten bewirken würden.

Die Festlegung von Höchstgrenzen war und ist ganz offenkundig geboten. Zwar ist nun in § 559 Abs. 3a BGB[58] eine gewisse Begrenzung eingeführt – die bis dahin hochgetriebenen Mieten prägen aber dauerhaft das Mietniveau.

Für **Neuvermietungen** gilt zwar seit 2015 eine Begrenzung auf einen Betrag von maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete.[59] Das Gesetz sieht aber zahlreiche Aufweichungen[60] und Ausnahmen[61] vor, so dass eine spürbare Dämpfung der Mieten dadurch nicht eingetreten ist, zumal Eigentümerverbände sehr offensiv dafür geworben hatten, die gesetzlichen Festlegungen zu ignorieren. Zudem liegt dabei das Klagerisiko einseitig beim Mieter. Dem Vermieter droht bestenfalls die Rücknahme einer überhöhten Forderung auf den höchstzulässigen Wert. Die Analyse der Angebots- und der abgeschlossenen Mieten zeigt, dass die gesetzlichen Vorschriften in der Praxis weitgehend unbeachtet bleiben.[62]

Zwar kennt das BGB seit alters her in § 138 BGB das Verbot sittenwidrig überhöhter Preise, und für den Bereich der Wohnungsmieten definiert § 5 WiStG Mieten als überhöht und bußgeldbedroht, die die üblichen Mieten um mehr als 20 % übersteigen. Jedoch versteht der Bundesgerichtshof diese Vorschrift so, dass dem jeweiligen Vermieter die Absicht nachgewiesen werden müsste, die Wohnungsmangellage auszunutzen.[63] Diese Regelung wird seither praktisch nicht mehr angewandt. Erst recht erfolgt eine Ahndung des Mietwuchers, § 291 Abs. 1 Nr. 1 StGB – nach der Rechtsprechung[64] bei einem Überschreiten der angemessenen Miete um mehr als 50 % – nur äußerst selten, weil dem Vermieter der Vorsatz nachgewiesen werden muss, die Zwangslage des Mieters auszunutzen.

All diese bundesrechtlichen Regelungen haben im Ergebnis nicht zu einer Milderung der Wohnungsmangellage, zur Dämpfung der Mietpreissteigerungen und zur Sicherung der Wohnungen für diejenigen geführt, die auf Mietwohnraum angewiesen sind, insbesondere die Haushalte mit niedrigen Einkommen.

---

58 Mietrechtsanpassungsgesetz vom 18.12.2018, BGBl. I, 2648.

59 §§ 556d bis 556g BGB, eingefügt durch Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG) vom 21.4.2015, BGBl. I 610;
für Berlin: Verordnung vom 28.4.2015, GVBl. 101 und vom 19. Mai 2020, GVBl. 343.

60 § 556e BGB.

61 § 556f BGB.

62 Asum GmbH: Sozialstudie Samariterkiez. Überprüfung der Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Auftrag des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, 2020: In einer Untersuchung in zwei Wohnquartieren der Berliner Innenstadt 2019 hat es sich gezeigt, dass sogar 35 % der Neuabschlüsse mehr als 10 % über dem Oberwert der jeweiligen Mietspiegeltabelle - und **damit höher** als sie nach Gesetz äußerstenfalls zulässig - liegen. Da nur wenige Wohnungen eine derart hohe Ausstattungsqualität besitzen, dürfte der Anteil der Überschreitungen deutlich höher liegen.

63 BGH Urteil vom 28.01.2004 - VIII ZR 190/03.

64 OLG Köln Urteil vom 22.08.1978, 1 Ss 391/78, WuM 1980, 36; OLG Hamburg Urteil vom 05.08.1992 - 4 U 22/92, NJW-RR 1992, 1366.

Der Bundesgesetzgeber könnte auch die Entwicklung in einzelnen Regionen weder genau erfassen und bewerten, noch kann er auf den jeweiligen Teilraum bezogene Vorschriften zur Steuerung erlassen. Bereits die Ermächtigungen an die Länder, Regelungen des Bundes für Gebiete mit Wohnungsmangellage in verschärfter Form zu Anwendung zu bringen, belegen, dass der Bundesgesetzgeber selbst erkennt, dies nicht in der gebotenen Tiefe regeln zu können, eine Konstellation, zu der das Bundesverfassungsgericht in einem Beschluss vom 23.3.1965 zu bundesgesetzlicher Verordnungsermächtigung ausführte:

> Gerade der Umstand, daß in Art. 2 des Fünften Strafrechtsänderungsgesetzes die Landesregierung mit dem Recht der Subdelegation zum Erlaß von Rechtsverordnungen ermächtigt wird, ist ein Beweis dafür, daß der Bundesgesetzgeber die Materie nicht erschöpfend geregelt hat, weil er sie im Hinblick auf die Verschiedenheit der örtlichen Verhältnisse nicht erschöpfend regeln konnte. [65]

Wir teilen daher die Auffassung des Landes Berlin, dass durch landesrechtliche Maßnahmen eingegriffen werden muss, um den ständigen Preisauftrieb für Wohnraum zeitweilig auszusetzen, bis weitere Maßnahmen – insbesondere die Schaffung eines größeren Sektors gemeinwohlverträglicher Wohnraumbewirtschaftung in Berlin, der preisdämpfend wirken kann, realisiert sind.

7. Gesetz zur Mietbegrenzung für Wohnraum in Berlin

Das Gesetz zur Mietbegrenzung für Wohnraum in Berlin geht aus von dem Ansatz, dass der Landesgesetzgeber für das Wohnungswesen, für die Wohnungsmarktverhältnisse in seinem Gebiet und für die Wohnraumversorgung seiner Bevölkerung verantwortlich ist.[66]

Für einen begrenzten Zeitraum von fünf Jahren soll in die Preisverhältnisse für Wohnungen eingegriffen werden, in der Erwartung, dass bereits dies zu einer Dämpfung der Spekulationsprozesse führen kann, und dass andererseits in der dadurch erreichten Ruhepause die anderen vom Land Berlin eingeleiteten Maßnahmen zur Sicherung und Schaffung von Wohnraum insbesondere für Haushalte mit niedrigen Einkommen greifen.

Mit einem **Mietenstopp** und Preiserhöhungsverbot (§ 3 MietenWoG Berlin) sollen die Vermieter an der zuletzt getroffenen Vertragsvereinbarung festgehalten werden, die – so die Unterstellung – auch die Vermieterseite bisher als auskömmlich angesehen hat.

Bei **Wiedervermietung** freier oder freiwerdender Wohnungen (§ 4 MietenWoG Bln) liegt ein solcher Vertragskonsens aktueller Mietparteien nicht vor. Auf die mit dem Vormieter vereinbarte Miete kann nicht ohne weiteres zurückgegriffen werden, weil die Beendigung des Mietverhältnisses häufig auch daran liegen dürfte, dass diese Miete relativ hoch, für die Mieterseite nicht mehr leistbar war. Die Vormiete soll daher nach dem Gesetz die oberste Grenze bei der Wiedervermietung darstellen, wobei eine Ausnahme für diejenigen Wohnungen gilt, deren Vermieter bisher trotz einigermaßen moderner Ausstattung der Wohnung lediglich eine Miete bis 5,02 €/qm verlangt hatten (§ 3 Abs. 4 MietenWoG Bln).

65 BVerfGE 18, 407, Beschluss vom 23. März 1965 - 2 BvN 1/62 (Rn. 40), dazu *Kingreen*, NVwZ 2020, 737 (740).

66 Hierzu unten Teil C.

Daneben soll aber eine Begrenzung der Miete anhand objektiver Kriterien erfolgen, in einer möglichst einfach gehaltenen Mietentabelle (§ 6 MietenWoG Bln), die nach Baualtersklassen und Grundausstattung der Wohnungen klassifiziert. Die Werte in dieser Tabelle sind nicht etwa – wie gelegentlich kolportiert – die Mietspiegelwerte von 2013, sondern diese sind lediglich als Ausgangswerte genommen – weil sie am 1.9.2012, vor Beginn einer deutlich zunehmenden Spreizung der Mietpreise zwischen 2013 und 2019 erfasst worden sind. Diese Ausgangswerte wurden sodann über die Steigerung der Realeinkommen hochgerechnet und aggregiert, mit der Überlegung, dass bei gleichgewichtiger Verhandlungspositionen Mieterhaushalte bestimmter Größe auch heute keinen höheren Anteil ihres Haushaltseinkommens für die Miete ausgeben würden als 2012.

Modernisierungen sind weiterhin möglich und erlaubt, jedoch haben solche Maßnahmen – bei oft zweifelhaftem Nutzen – bisher wesentlich zu starker Verteuerung der Wohnungen beigetragen. Daher sollen für einen begrenzten Zeitraum die Mietsteigerungen begrenzt werden einerseits insofern, als nur einige als gesellschaftlich notwendig angesehene Verbesserungen zu einer höheren Mietforderung führen können, andererseits die damit erreichbare Miete begrenzt wird, § 7 MietenWoG Bln.

Für diejenigen Fälle, in denen die nach den vorstehenden Kriterien ermittelte Miete für die Immobilie nicht auskömmlich ist, ist die Möglichkeit eines **Härtefallantrages** eröffnet, § 8 MietenWoG Bln, ergänzt durch die Härtefallverordnung vom 5.6.2020 (GVBl. 522). Kommt es auf entsprechenden Antrag zur Bewilligung einer höheren Miete, dann hat der Mieter einen Anspruch auf entsprechenden Zuschuss aus Landesmitteln, § 9 MietenWoG Bln, wie er nach dem Wohnraumgesetz Berlin für Bezieher niedriger Haushaltseinkommen im landeseigenen Wohnungsbestand vorgesehen ist.

Im Hinblick darauf, dass es seit 2011 in Berlin zu Mietsteigerungen gekommen ist, die weit über die übliche Preisentwicklung hinausgehen, offensichtlich seither eine gleichgewichtige Verhandlungsposition der Mieter nicht mehr gegeben war, und seit 2013 viele Mieten vereinbart worden sind, die nicht mehr als maßvolle Ausnutzung des Eigentums angesehen werden können, soll es ab November 2020 möglich sein, eine **Mietsenkung** geltend zu machen, § 5 MietenWoG Bln. Diese soll lediglich diejenigen Wohnungen erfassen, deren Miete die Tabellenmiete, zuzüglich etwaiger Zuschläge wegen Lage in einem Zweifamilienhaus, moderner Ausstattung oder weiterer Modernisierungsmaßnahmen, um mehr als 20 % übersteigt, soweit nicht eine Überschreitung gemäß § 8 genehmigt wird. Die lange Vorlaufzeit von neun Monaten nach Inkrafttreten des Gesetzes soll den Vermietern die Möglichkeit geben, in Bestandsmietverhältnissen die Miete entsprechend zu senken und damit zivilrechtliche Streitigkeiten, Verwaltungs- und Bußgeldverfahren überflüssig zu machen.

All diese Regelungen adressieren nicht einzelne Mieter und einzelne Vermieter, sondern sie regeln die Preisverhältnisse für Wohnungen bestimmter Art, unabhängig davon, wer Eigentümer ist, ob die Wohnungen derzeit vermietet sind oder nicht, und ggf. welcher Mieter sie gemietet hat. Es handelt sich also um klassisch öffentlich-rechtliche Regelungen, die auf das Grundstück bzw. die einzelne Wohnung bezogen sind und auf Preisverhältnisse, die das Ergebnis gravierender Ungleichgewichte auf dem Wohnungsmarkt sind.[67]

67 *Weber*, JZ 2018, 1022, zum hoheitlichen Schutz des Preisstandes insbesondere S.1028.

Die Überwachung des Preisrechts ist Behörden und öffentlichen Körperschaften übertragen, und die Preisüberwachung ist Bestandteil eines umfassenden Konzepts des Landes Berlin zur Bewältigung der Wohnungsmangellage. Würde keine Preisregulierung für Wohnungsmieten eingeführt, dann könnten auch beim Ankauf von Wohnungen beliebig hohe Mieten in Ansatz gebracht werden, und die Öffentliche Hand würde sich dem Vorwurf aussetzen, dass sie durch Ankäufe Preissteigerungen sogar noch unterstützt und vorantreibt.

8. Entwicklungen seit Erlass des Gesetzes zur Mietbegrenzung von Wohnraum in Berlin

Gegen das Gesetzesvorhaben in Berlin ist neben den Einwänden, das Land Berlin sei für derartige Regelungen nicht zuständig und die Eingriffe in das Eigentum seien zu weitgehend, auch vorgebracht worden, das Gesetz werde die Bautätigkeit abwürgen, sowohl beim Neubau von Wohnungen als auch bei Modernisierungsmaßnahmen.

Belastbare Zahlen liegen dazu bisher allerdings nicht vor. Hinzu kommt, dass kurz nach Verabschiedung des Landesgesetzes die Beschränkungen wegen der Covid-19-Krise in Kraft gesetzt wurden, die zu sehr starken Einschnitten in das gesamte wirtschaftliche Leben geführt haben. Es wird also möglicherweise kaum unterschieden werden können, welche Auswirkungen in Berlin auf welche Faktoren zurückgehen.

a) Mieterhöhungsverlangen im Bestandsmietverhältnis

Fest steht, dass in der Zeit seit Bekanntwerden[68] des Vorhabens des Senats von Berlin und aller ihn tragenden Fraktionen, die Wohnungsmieten „einzufrieren" und kurz vor der offiziellen Bekanntmachung des Senatsbeschlusses vom 18.6.2019[69] einige zehntausend **Mieterhöhungsverlangen** gemäß § 558 BGB ausgebracht worden sind, offenbar in der Hoffnung, damit der Begrenzung der Mieten zu entgehen.[70] Ob dies zum Erfolg führt, ist noch nicht entschieden.[71]

Auch nach Inkrafttreten des Gesetzes zur Mietenbegrenzung in Berlin werden weiterhin Mieterhöhungsverlangen gestellt.

68 Erste Veröffentlichungen zu Plänen für einen Mietenstopp im Januar 2019: https://www.tagesspiegel.de/berlin/wohnungsnot-in-der-hauptstadt-berlin-koennte-eine-eigene-mietpreisregulierung-einfuehren/23880014.html
Bericht über die unmittelbar bevorstehende Beschlussfassung im Mai 2019.

69 Pressemitteilung vom 18.6.2010, https://www.stadtentwicklung.berlin.de/aktuell/pressebox/archiv_volltext.shtml?arch_1906/nachricht6755.html

70 Dem lag eine vom Eigentümerverband Haus und Grund breit veröffentlichte Kampagne zugrunde: https://haus-und-grund-berlin.de/warum-sie-noch-vor-dem-18-juni-2019-die-miete-erhoehen-muessen/

71 Zu Tendenzen der Rechtsprechung unter A. 9 (S. 25 ff).

b) Wiedervermietung

Bei der **Wiedervermietung** und Erstvermietung von Wohnraum, der dem Mietenbegrenzungsgesetz unterliegt,[72] sind bisher nur wenige Fälle bekannt geworden, in denen Vermieter die seit dem 23.2.2020 geltenden Regeln völlig ignorieren; andererseits kommen Vermietungen, in denen sich Vermieter strikt an das Gesetz halten, in der Regel nicht zur Beratung beim Berliner Mieterverein. Die landeseigenen Wohnungsgesellschaften haben sich verpflichtet, die Regelungen des Gesetzes strikt einzuhalten.

Festzustellen ist allerdings eine sehr hohe Zahl von Fällen, in denen Vermieter bei der Vermietung eine gespaltene zweite Miete oder auch „Schattenmiete" vereinbaren. Mit Textbausteinen, die in den Vermieterverbänden kursieren, wird in der Regel ein Vermietungspreis in den Vertrag genommen, der die nach dem Gesetz zulässige Tabellenmiete nebst Zuschlägen übersteigt, und zugleich vereinbart, dass während der Geltung des Mietenbegrenzungsgesetzes nur der nach diesem Gesetz geltende Betrag – gleichfalls im Vertrag dargestellt – zu zahlen ist.

Beispiel aus einem Immobilienportal

> Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die im Inserat angegebene Miete diejenige ist, welche im Mietvertrag vereinbart werden wird.
> Während der Geltungsdauer des Berliner Mietendeckels (MietenWoG Bln) wird als Zahlbetrag bis auf weiteres lediglich die Nettokaltmiete gem. Mietendeckel in Höhe von … [73] von dem Vermieter entgegengenommen werden.
> Der Vermieter wird sich im Mietvertrag die Nachforderung von Differenzen und zukünftig vollständige Zahlung insbesondere für den Fall vorbehalten, dass der Berliner Mietendeckel (MietenWoG Bln) ganz oder teilweise verfassungswidrig bzw. nichtig ist, endet oder außer Kraft tritt.

Die entsprechenden Klauseln werden dann in den Vertrag aufgenommen.

Solche Schattenmietverträge werden insbesondere auch von Genossenschaften und anderen im Verband BBU[74] organisierten Vermietern vereinbart.[75] Bereits die Annoncierung der Wohnungen erfolgt in der Regel mit der Angabe des gespaltenen Mietpreises.

Andere Anbieter versuchen, den Abschluss eines Mietvertrages zu tarnen. So heißt es in weiteren Annoncen auf Immobilienportalen beispielsweise:

> Wir bitten ausdrücklich um Beachtung, dass zu der hier angebotenen Wohnung kein Mietvertrag abgeschlossen wird, sondern lediglich ein dinglich gesichertes Wohnrecht mit Eintrag ins Grundbuch (ohne Kosten für den Nutzungsberechtigten) angeboten wird.
> Für die Überlassung und Nutzung der Wohnung nebst dazugehörigem Kellerraum wird ein Nutzungsentgelt von insgesamt …€ [ein deutlich über dem nach MietenWoG Bln zulässiger Wert] monatlich vereinbart.

72 Ausgenommen ist u.a. Neubauwohnraum, der vor dem 1.1.2014 bezugsfertig geworden ist, § 1 MietenWoG Berlin.

73 In einem uns vorliegenden Fall wurde eine Schattenmiete von etwa 25 €/qm nettokalt vereinbart.

74 Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU).

75 Eine Pressemitteilung des BBU vom 2.7.2020 nennt dies „Transparenzmiete". https://bbu.de/sites/default/files/press-releases/pressemappe_jpk_berlin_2020_-final-.pdf

Ob diese Strategien zivilrechtlich irgendeinen Erfolg haben können, ist derzeit noch ungeklärt.

Allerdings erschweren solche Umgehungsstrategien die Umsetzung des gesetzgeberischen Zieles, dass bei der Wiedervermietung von Wohnraum verstärkt Haushalte mit niedrigen Einkommen berücksichtigt werden: Die Vermietungsunternehmen prüfen die Solvenz und Mietbelastungsfähigkeit von Mietbewerbern häufig mit der Faustregel, dass das Haushaltseinkommen das Dreifache der Miete betragen soll. Dafür legen die Unternehmen, die sich für diese Umgehungsstrategie entschieden haben, die höhere, durch das Mietenbegrenzungsgesetz verbotene Miete zugrunde, und berücksichtigen demzufolge meist Mietbewerber nicht, die nur das Dreifache der durch das Gesetz begrenzten Miete vorweisen können.

Die Mietbewerber selbst können derzeit nicht übersehen, ob die gesetzliche Mietenbegrenzung Bestand haben wird, und nehmen gerade bei prekären Verhältnissen – insbesondere Einkommen knapp oberhalb der Grenzen für Transferleistungen und/oder leicht kündbare Arbeitsverhältnisse oder Honorartätigkeit – von der Anmietung Abstand wegen des Risikos, letztlich doch die höhere Miete zahlen zu müssen.

c) Modernisierungen, Mieterhöhungen

Zu beobachten ist in der Beratungspraxis des Berliner Mietervereins, aber auch nach den uns zugänglichen Daten, ein Rückgang der Ankündigung von umfangreichen **Modernisierungsvorhaben**. Dies allerdings bereits seit Anfang 2019, also vor Beginn der öffentlichen Debatte über landesrechtliche Mietpreisbegrenzungen. Grund dafür ist nach unserer Einschätzung das Mietrechtsänderungsgesetz,[76] wonach seit dem 1.1.2019 Modernisierungskosten nur noch mit 8 % p.a. und begrenzt auf 3,00 €/qm – bzw. 2,00 €/qm – auf die Miete umgelegt werden können. Außerdem kann infolge einer Ergänzung des Wirtschaftsstrafgesetzes die – zuvor zahlreich beobachtete – missbräuchliche Ankündigung und Durchführung von Modernisierungen, um Mieter zum Auszug zu bewegen und dann diese Wohnungen mieterfrei verkaufen zu können – seit dem 1.1.2019 zu erheblichen Sanktionen führen.[77]

Offenbar haben viele Eigentümer die Ankündigung von vorgesehenen Modernisierungen noch vor dem 31.12.2018 vorgenommen, um in den Genuss einer Altfall-Privilegierung zu kommen. Andererseits dürften Eigentümer, die den Extra-Profit aus der Durchführung von Modernisierungsarbeiten realisieren wollten, durch die Neuregelung gebremst worden sein.

d) Neubautätigkeit

In Berlin wurden in den ersten drei Monaten 2020 Baugenehmigungen für rund 5.300 Wohnungen erteilt, fast 10 Prozent mehr als im gleichen Zeitraum 2019[78] In der aktuellsten Betrachtung für die Monate Januar bis April wird hingegen ein Rückgang der

76 § 559 Abs. 3a BGB, Mietrechtsanpassungsgesetz vom 18.12.2018, BGBl. I 2648.
77 § 6 WiStG in der Fassung von Art. 3 des Gesetzes vom 18.12.2018, BGBl. I 2648.
78 Abgeordnetenhaus von Berlin: Antwort auf eine schriftliche Anfrage des Abgeordneten Stefan Förster (FDP) vom 15.6.2020 Drs. 18/23618.

Baugenehmigungen für Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr von 13 % ermittelt, wobei der Wohnflächenrückgang nur 4,5% betrug.[79]

Die Verkaufspreise für diese Neubauten sollen gestiegen sein – wie bereits dargelegt, erfolgt allerdings ohnehin nur wenig Neubau für Haushalte mit niedrigem Einkommen.

e) Mietenentwicklung

Einige Quellen berichten, die Angebotsmieten in Berlin seien in jüngster Zeit gesunken:[80] Das Institut Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt kommt zu Preisrückgängen um 1,3 %. Empirica stellt einen Rückgang der mittleren Quadratmetermiete im 1. Quartal 2020 um 9,6 % dar. Andere berichten, ein Preisauftrieb sei weiterhin festzustellen, allerdings in geringerem Maße als zuvor.

Allerdings leiden solche Publikationen häufig an dem Mangel, dass sie Durchschnittswerte zugrunde legen. Differenziertere Kenntnis, in welchen Segmenten eine Dämpfung des Preisauftriebs festzustellen ist und seit wann, wird erst durch weitere Untersuchungen aufgeklärt werden können.
Wiederum sollte zur Kenntnis genommen werden, dass eine klare Zuordnung, welcher Faktor hier zu welcher Wirkung führt, praktisch nicht möglich ist. Denn in 2019 sind weitere Änderungen des BGB diskutiert und letztlich verabschiedet worden, insbesondere Verschärfungen der sogenannten Mietpreisbremse, also der Begrenzung von Mieten bei der Wiedervermietung. Seit dem 1.1.2020 sind die Anforderungen an die Erhebung einer Rüge gesetzwidriger Miethöhe gesenkt,[81] und für Verträge ab 1.4.2020 ist festgelegt, dass Mietzahlungen, die die gesetzliche Grenze übersteigen, für maximal 30 Monate zurückgefordert werden können, danach eine Absenkung nur für die Zukunft möglich ist.[82] Eine stärkere Zurückhaltung bei Mietforderungen könnte also ganz oder teilweise darauf beruhen, dass das Risiko der Entdeckung und der Realisierung von Rückforderungsansprüchen höher geworden ist.

Weiter wird berichtet, die Mieterfluktuation habe in 2020 etwas abgenommen.[83] Bei solchen Feststellungen ist zu berücksichtigen, dass die Maßnahmen zur Bekämpfung des Covid-19-Virus Auswirkungen auch auf die Mieter-Haushalte hatten. Es waren nicht nur längere Zeit Wohnungsbesichtigungen kaum möglich. Durch Kurzarbeit, Wegfall der Arbeit und weitere Belastungen sehen viele Mieter auf absehbare Zeit keine Sicherheit, Kosten – etwa für einen Umzug und die Folgekosten – tragen zu können. Da oftmals die Notwendigkeit umfassender Kinderbetreuung bestand und durch ähnliche Faktoren waren viele Mieter gar nicht in der Lage, einen Wohnungswechsel vorzubereiten oder durchzuführen. Dass die geringe

79 Statistischer Bericht F II 1 - m 04/20: Baugenehmigungen in Berlin April 2020, Amt für Statistik Berlin Brandenburg, Juni 2020, S. 5.

80 Institut Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt, zitiert nach *Zacharakis*, Das vorläufige Ende des Immermehr, https://www.zeit.de/wirtschaft/2020-06/mietendeckel-berlin-senkung-mieten-wohnungsmarkt

81 Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz–MietAnpG) vom 18. 12.2018. BGBL. I 2648.

82 § 556g Abs. 2 BGB in der Fassung des Gesetzes zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miete bei Mietbeginn vom 19.3.2020, BGBl. I 540.

83 Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) Pressemitteilung vom 2.7.2020 nennt einen Rückgang von 5,3 % auf 5,0 %.

Mieterfluktuation auf die Covid-19- Auswirkungen zurückzuführen ist, zeigt sich auch daran, dass sie in allen deutschen Großstädten festzustellen ist.

9. Tendenzen der Zivilrechtsprechung zum Gesetz

Das Gesetz zur Mietbegrenzung für Wohnraum in Berlin ist als öffentlich-rechtliches Preisgesetz angelegt. Auswirkungen auf die Vertragsverhältnisse und die Zahlungsansprüche zwischen Vermietern und Mietern haben derartige Gesetze über die Vermittlung von § 134 BGB und die Anwendung durch Zivilgerichte: Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs[84] verbietet es die Einheit der Rechtsordnung, ein Verhalten, das öffentlich-rechtlichen Vorgaben zuwiderläuft, mit Mitteln des Privatrechts durchzusetzen. Die Verwaltungsgerichtsbarkeit prüft andererseits nur die etwaigen ergangenen öffentlich-rechtlichen Bescheide, ob diese nach den Maßstäben des Verwaltungs- und Verfassungsrechts rechtmäßig sind.[85] In diesem Fall sind sie der zivilrechtlichen Entscheidung zugrunde zu legen.[86] Öffentliches Recht ändert – von wenigen Ausnahmen abgesehen – nicht unmittelbar zivilrechtliche Verträge.

Diese Mehrdimensionalität im Wohnungsrecht[87] ist frühzeitig bestätigt worden einerseits vom Bundesgerichtshof, hier zu einem die Preisgrenzen anhebenden Bescheid:

> „Für das Verhältnis der Parteien untereinander hat der Bescheid… nur insofern Bedeutung, als ihnen die Erlaubnis erteilt worden ist, die nach dem Vertrage zu leistende Miete auf die in dem Bescheid genannten Beträge zu erhöhen."[88]

Und andererseits vom Bundesverwaltungsgericht:

> „Trifft die Preisbehörde die … Entscheidung, so nimmt sie nicht Stellung zum Inhalt der zwischen den Mietparteien bestehenden Vereinbarung… Ob im Falle der preisrechtlichen Unzulässigkeit dem Mieter ein Rückforderungsrecht… oder im Falle der preisrechtlichen Zulässigkeit dem Vermieter ein Forderungsrecht zusteht, haben allein die Zivilgerichte zu entscheiden."[89]

84 Insbesondere BGH Urteil vom 9.1.1981 - V ZR 58/79, ständige Rechtsprechung.

85 Selbst wenn gegen einen Bescheid Widerspruch eingelegt oder Klage erhoben ist, ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgericht dieser Bescheid bis zu seiner Aufhebung wirksam, BVerwGE 1, 11; 11, 13; 66, 218.

86 BGH vom 19.6.1998 - V ZR 43/97, NJW 1998, 3055 mit Verweis auf BGHZ 73, 114 = NJW 1979, 597, BVerwG NVwZ 1987, 496; BVerfGE 60, 269 ff. Anders nur, wenn der Verwaltungsakt als offensichtlich gesetzwidrig, willkürlich anzusehen ist. Siehe auch BSG vom 17.1.2011 - B 5 R 26/10 BH: „...in der höchstrichterlichen Rechtsprechung der obersten Bundesgerichte ist einhellig anerkannt und damit nicht mehr klärungsbedürftig, dass die Gerichte aller Gerichtszweige die bereichsspezifischen Regelungen ressortfremder Verwaltungsakte grundsätzlich hinzunehmen haben, soweit ihnen nicht... ausnahmsweise eine Kontrollkompetenz eingeräumt ist."

87 *Weber*, ZMR 2019, 389.

88 BGHZ 13,17, Urteil vom 3.3.1954 – VI ZR 303/52 (S. 18).

89 BVerwG Urteil vom 15.6.1967 – VIII C 60.66 (Rn. 14).

In jedem Einzelfall sind spezifische Sachverhaltsaspekte zu bewerten, und die heute amtierenden Richter haben in der Regel keine Erfahrung mit dem bis in die 1990er Jahre reibungslos funktionierenden Zusammenwirken zwischen öffentlich-rechtlichem Preisrecht und Zivilrecht, wie es z.B. während der Zeit der Altbaupreisbindung für Wohnraum charakteristisch war.

Es ist daher nicht verwunderlich, dass in der Ziviljustiz sehr unterschiedliche Ansichten vertreten werden darüber, welche Wirkungen die gesetzlichen Anordnungen für die konkreten Rechtsbeziehungen zwischen Mietvertragsparteien haben.

Alle bisher ergangenen Entscheidungen beziehen sich auf die Frage, ob Vermieter die Zustimmung zu einer Miete, die die am 18.6.2019 geltende übersteigt, nach Inkrafttreten des Gesetzes noch verlangen können und ob ggf. die gerichtliche Ersetzung der Zustimmung noch erfolgen darf. Die aus einer Erhöhung resultierende Zahlungsforderung ist in diesen Verfahren nicht streitgegenständlich, weil die Pflicht zur Zahlung des Mieterhöhungsbetrags erst mit Rechtskraft des Zustimmungsurteils eintritt, auch für die dann bereits abgelaufenen Monate.[90]

a) Verfassungsmäßigkeit

Die 67. Kammer des LG Berlin hat mit Vorlagebeschlüssen vom 12.3.2020 und 6.8.2020 vertreten, das Gesetz zur Mietenbegrenzung für Wohnraum in Berlin sei verfassungswidrig.[91] Zur Zulässigkeit der Vorlage kam die Kammer nur, indem sie eine erweiternde Auslegung des Gesetzes vornahm, denn sie erging in einem Fall, in dem ein Mieterhöhungsverlangen vom 8.3.2019 zu einer Erhöhung ab 1. Juni 2019 führen sollte: Nach Ansicht der Kammer solle das Verbot in jedem Falle eingreifen, wenn bis zum 23.2.2020 einem Mieterhöhungsverlangen noch nicht zugestimmt und die Zustimmung auch bis zum 23.2.2020 noch nicht gerichtlich rechtskräftig ersetzt worden ist.[92] Diese Ansicht wird soweit ersichtlich von niemandem sonst vertreten.[93] Der Bundesgerichtshof hat den Rechtsstandpunkt – allerdings in einem Fall, in dem eine Erhöhung bereits im Jahr 2015 eintreten sollte – ausdrücklich verworfen.[94]

Es könnte damit für die erste Vorlagefrage der 67. Kammer nunmehr der Ansatz für die Streiterheblichkeit fehlen, die Vorlage unzulässig sein; der zweite Vorlagebeschluss vom 6.8.2020 bezieht sich nun auf eine Mieterhöhungsverlangen vom 9.8.2019, das zu einer Erhöhung der Miete ab 1.11.2019 führen sollte. Weitere Vorlagebeschlüsse liegen vor von einer Abteilung des Amtsgerichts Mitte[95] und einer Abteilung des Amtsgerichts Schöneberg.[96]

90 Allerdings werden gelegentlich Vergleiche geschlossen, die auch Regelungen der Zahlungspflicht enthalten.
91 LG Berlin, Vorlagebeschluss vom 12.03.2020 - 67 S 274/19 = 2 BvL 4/20, WuM 2020, 204; vom 6.8.2020 – 67 S 109/20 = 2 BvL 10/20.
92 LG Berlin 67 S 274/19.
93 Gegenteilig bereits AG Neukölln vom 26.9.2019 – 12 C 372/19 Mieterhöhung zum 1.4.2019, bestätigt durch LG Berlin vom 27.5.2020 - 65 S 233/19.
94 BGH Urteil vom 29.4.2020 - VIII ZR 355/18.
95 AG Mitte, Beschluss vom 18.5.2020 – 113 C 5055/19 = 2 BvL 5/20, GE 2020, 743.
96 AG Schöneberg 104 C 340/19 = 2 BvL 6/20; 104 C 306/19 = 2 BvL 7/20; 104 C 333/19 = 2 BvL 8/20; 104 C 349/19 = 2 BvL 9/20; Begründungen nicht veröffentlicht.

Einzelne Amtsrichter haben ohne weitere eigene Begründung mitgeteilt, sie hielten das Gesetz für verfassungswidrig, oder Zweifel geäußert und im Hinblick darauf das Ruhen des Verfahrens oder Vergleichsabschlüsse angeregt.[97]

Zwei Kammern des Landgerichts Berlin und die meisten Amtsrichterinnen und Amtsrichter in Berlin haben hingegen in den bisher vorliegenden Urteilen erklärt, dass sie keine Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes zur Begrenzung der Wohnungsmieten in Berlin haben, und haben dies teilweise sehr ausführlich begründet,[98] oder formulieren, dass sie von der Verfassungswidrigkeit nicht überzeugt sind.

b) Verbotswirkung

Die Frage, welche Verbotswirkung das Gesetz zivilrechtlich in welcher Fallkonstellation hat, berührt sich teilweise mit der verfassungsrechtlichen Frage der Rückwirkung.
Dies wird in Teil D Ziffer 3 analysiert.

In der Zivilrechtsprechung gibt es derzeit im Wesentlichen folgende Ansichten:

Keine Wirkung auf Zustimmungsverlangen: Einige Urteile gehen davon aus, dass das öffentlich-rechtliche Verbot die zivilrechtliche Vereinbarung überhaupt nicht berühre, sondern nur das Recht, einen qua Vereinbarung dann geschuldeten – die gesetzlichen Grenzen überschreitenden – Betrag zu fordern oder entgegenzunehmen. Der Vermieter habe – wenn die Voraussetzungen nach BGB vorliegen – einen Anspruch auf die Zustimmung zur Vertragsänderung, und diese sei bei Weigerung des Mieters durch das Gericht zu ersetzen, ohne Rücksicht auf das öffentlich-rechtliche Landesgesetz.[99]

Dies erscheint im Hinblick auf die frühere Rechtsprechung des BGH und des BVerwG zum Ineinandergreifen von Zivilrecht und Öffentlichem Recht nicht haltbar. Gegen diesen Ansatz spricht auch, dass er konsequenterweise auch für jede folgende Mieterhöhung im Geltungszeitraum anzuwenden wäre. Es wären also die Mieter am Ende des vom Gesetz vorgesehenen Mietenstopps auf einen Schlag mit einer deutlich höheren, dann unanfechtbaren vertraglich vereinbarten Mietforderung konfrontiert. Und auch bei der Wiedervermietung würden sich Vermieter für die Vereinbarung einer „Schattenmiete“ darauf berufen, dass sie die höhere Miete nur vereinbaren, derzeit aber die Zahlung nicht fordern – am Ende der Geltungszeitraums der Mietbegrenzung wäre aber sofort die höhere Miete zu zahlen.

Zugang des Mieterhöhungsverlangens vor dem 18.6.2019: Einige Richter stellen darauf ab, ob das Mieterhöhungsverlangen des Vermieters dem Mieter vor dem 18.6.2019 zugegangen ist. In diesem Fall soll eine Zustimmungsverurteilung – auch durch Urteile nach dem

97 AG Mitte 13 C 5011/19; AG Schöneberg 105 C 360/19; AG Schöneberg 11 C 438/19; AG Wedding 19a C 28/20.

98 Insbesondere AG Mitte vom 24.3.2020 - 25 C 5054/19, GE 2020, 180; AG Mitte vom 14.5.2020 - 25 C 5019/19, WuM 2020, 353; AG Mitte vom 20.5.2020 - 7 C 5102/19; AG Mitte vom 25.5.2020 - 20 C 5034/19; AG Mitte vom 10.6.2020 - 123 C 5146//19, GE 2020, 808; AG Mitte vom 10.6.2020 - 124 C 5060/19, WuM 2020, 447; AG Neukölln vom 30.4.2020 - 12 C 476/19; LG Berlin vom 15.7.2020 - 65 S 76/20; LG Berlin vom 31.7.2020 - 66 S 95/20.

99 AG Charlottenburg vom 20.3.2020 - 238 C 188/19; AG Neukölln vom 18.3.2020 - 13 C 456/19; AG Pankow-Weißensee vom 18.3.2020 - 2 C 409/19, bestätigt durch LG Berlin vom 15.7.2020 - 65 S 76/20.

23.2.2020 – noch möglich sein. Teilweise wird bereits darauf hingewiesen, dass Zahlungsansprüche auf die erhöhte Miete ab dem 23.2.2020, also für Monate ab März 2020, nicht mehr bestünden.

Hier wird teilweise damit argumentiert, der Vermieter habe nach dem BGB einen fälligen Anspruch auf Zustimmung bis zum 23.2.2020 gehabt, dieser entfalle auch nachträglich nicht durch das Gesetz.[100] Es wird auch das Urteil des BGH vom 29.4.2020 in Anspruch genommen und argumentiert, die dortige Erwägung, der Gesetzgeber habe ganz offensichtlich alte Mieterhöhungsansprüche nicht antasten wollen, gelte in gleicher Weise für alle Mieterhöhungsverlangen, die vor dem 18.6.2019 ausgebracht wurden, denn sie seien in Unkenntnis des Senatsbeschlusses vom 18.6.2019[101] erfolgt.[102]

Von Unkenntnis kann spätestens seit der Kampagne von Haus & Grund im Mai 2019[103] keine Rede mehr sein. Auch ist anerkannt, dass Vermieter ein Mieterhöhungsverlangen auch weit früher ausbringen können auf einen deutlich späteren Erhöhungszeitpunkt,[104] z.B. wenn die Kappungsgrenze des § 558 Abs. 2 BGB (20 % bzw. in Berlin 15 % innerhalb von 3 Jahren) eine frühere Erhöhung nicht zulassen würde. Es kann also auch ein vor dem 18.6.2019 zugegangenes Mieterhöhungsverlangen sogar auf eine Mieterhöhung nach dem 23.2.2020 gerichtet sein.

Deshalb kann es für das öffentliche Mietpreisrecht nur darauf ankommen, wann eine Mieterhöhung wirksam werden soll, denn nur dadurch und erst dann tritt der – aus Sicht des Gesetzgebers für das Allgemeinwohl schädliche – Effekt ein. Es kommt aus öffentlich-rechtlicher Sicht nicht wesentlich darauf an, was Vertragsparteien wann erklärt haben.[105] Soweit das öffentlich-rechtliche Verbot greift, haben die Vertragsparteien keine Dispositionsbefugnis.

Es ist dem Vermieter – bis zur Erteilung oder Ersetzung der Zustimmung – auch jederzeit möglich, ein Mieterhöhungsverlangen zurückzunehmen. Dies geschieht durchaus häufig in Fällen, in denen ein Vermieter ein Mieterhöhungsverlangen nach dem bisherigen Mietspiegel ausgebracht hat, dann aber nach Verkündung des neuen Mietspiegels sieht, dass er nunmehr eine höhere Miete verlangen könnte, im Fall einer Zustimmung aber für 15 Monate mit Mehrforderungen ausgeschlossen wäre. Ebenso wie dem Vermieter eine Rücknahme des Mieterhöhungsverlangens zur Erlangung eines Vorteils möglich ist, könnte er auch bei Inkrafttreten eines Verbots jederzeit von seinem Verlangen Abstand nehmen, ggf. sogar eine Erhöhungsklage zurücknehmen oder für erledigt erklären.[106] Diese Fälle lassen sich also auch zivilrechtlich bei strikter Anwendung des § 134 BGB lösen.

100 AG Neukölln vom 5.3.2020 - 7 C 353/19.

101 Pressemitteilung vom 18.6.2019, https://www.stadtentwicklung.berlin.de/aktuell/pressebox/archiv_volltext.shtml?arch_1906/nachricht6755.html

102 LG Berlin vom 10.6.2020 - 65 S 54/20, GE 2020, 876.

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

104 BGH Urteil vom 25.9.2013 - VIII ZR 280/12.

105 So bereits BVerwG Beschluss vom 5.3.1954 -II ER 46.53, BVerwGE 1, 87, ständige Rechtsprechung zur Mietpreisfestsetzung, *Weber*, JZ 2018, 1022 (1029).

106 Es käme dann eine Kostenaufhebung in Betracht, LG Berlin vom 23.6.2020 - 67 T 58/20, juris.

Es kann auch nicht das Argument einer teleologischen Reduzierung, das der BGH im Urteil vom 9.4.2020 verwendet hat, einfach auf Mieterhöhungen übertragen werden, die in der Zeit zwischen dem 18.6.2019 und dem 23.2.2020 eintreten: So klar einerseits es nicht die Absicht des Gesetzgebers war, frühere Mieterhöhungen, die nur noch nicht ausgeurteilt waren, dem Verbot zu unterwerfen, so klar ist andererseits sein Wille, Mieterhöhungen ab dem Senatsbeschluss vom 18.6.2019 möglichst zu unterbinden.

Eine teleologische Reduzierung der Gesetzeswirkung ist somit an dieser Stelle nicht überzeugend. Denkbar wäre eine verfassungskonforme Auslegung, wenn man zu dem Ergebnis kommt, die insoweit eintretende unechte Rückwirkung[107] sei übermäßig, nicht angemessen.

Mieterhöhungsverlangen nach dem 18.6.2019 mit Wirkung bis 23.2.2020 erlaubt: Andere Urteile halten einen Anspruch auf gerichtliche Ersetzung der Zustimmung auch dann für gegeben, wenn das Mieterhöhungsverlangen zwar nach dem 18.6.2019 zuging, aber die Mieterhöhung vor dem 23.2.2020 eintreten sollte, die Zustimmungsfrist vor dem 23.2.2020 endete.[108] Teilweise wird wiederum angedeutet, die daraus resultierende Zahlungsforderung könne andererseits seit Inkrafttreten des Gesetzes nicht mehr geltend gemacht werden, jedenfalls nicht für Monatsmieten, die nach dem 23.2.2020 fällig werden.[109]

Gegen diese Ansicht spricht die Zielsetzung des Gesetzes, mit Wirkung vom 18.6.2019 Preiserhöhungen zu unterbinden, wie sich insbesondere auch aus der Überschrift zu § 3 „Mietenstopp und Preiserhöhungsverbot" ergibt. Da eine Erhöhung erst mit der Zustimmung des Mieters – freiwillig oder gerichtlich ersetzt – zustande kommt, ab dem 18.6.2019 aber eine Erhöhung verboten ist, könnte der Vermieter ein noch nicht durch Zustimmung oder Urteil abgeschlossenes Zustimmungsverlangen zurücknehmen oder für erledigt erklären.[110] Der Schutzzweck des Gesetzes spricht dagegen, die Etablierung einer Vertragslage zuzulassen, gar durch Gerichtsurteil herbeizuführen, in der klaren Kenntnis, dass die daraus resultierende Forderung nicht mehr durchgesetzt werden kann. Ein Verhalten, das öffentlich-rechtlichem Verbot zuwiderläuft, darf nicht mit privatrechtlichen Mitteln durchgesetzt werden.[111]

Mieterhöhungsverlangen mit Wirkung nach 18.6.2019 verboten: Zahlreiche Amtsrichter gehen davon aus, dass das gesetzliche Mieterhöhungsverbot seit Inkrafttreten des Gesetzes keine Zustimmungsverurteilung mehr erlaubt, wenn durch das Zustimmungsverlangen eine Erhöhung ab einem nach dem 18.6.2019 liegenden Zeitpunkt begehrt wird. Zur Begründung wird angeführt,[112] eine die am 18.6.2019 geltende übersteigende Miete sei durch das Gesetz

107 Siehe dazu Teil D Ziffer 3.

108 AG Charlottenburg vom 17.3.2020 - 224 C 423/19; AG Charlottenburg v. 4.3.2020 - 213 C 136/19; AG Neukölln vom 26.2.2020 - 13 C 473/19, bestätigt durch LG Berlin vom 10.6.2020 - 65 S 54/20.

109 AG Charlottenburg vom 11.6.2020 - 230 C 21/20; AG Neukölln v. 15.4.2020 - 17 C 220/19 „temporäre Rechtsdurchsetzungssperre".

110 Die Kosten könnten in einem derartigen Fall gegeneinander aufgehoben werden, so LG Berlin Beschluss vom 27.5.2020 - 67 T 58/20, juris.

111 BGH Urteil vom 9.1.1981 V ZR 78/79, NJW 1981, 980, juris Tz. 37, insoweit zutreffend auch LG Berlin im Vorlagebeschluss vom 12.3.2020 - 67 S 274/19, WuM 2020, 204.

112 Ausführlich AG Mitte vom 5.3.2020 - 25 C 5054/19; AG Mitte vom 24.3.2020 - 124 C 5049/19; AG Mitte vom 6.5.2020 - 123 C 5146/19; AG Neukölln vom 30.4.2020 - 12 C 476/19; siehe aber auch AG Mitte vom 2.3.2020 - 124 C 5050/19; vom 11.3.2020 - 7 C 5007/19; AG Schöneberg, vom 5.2.2020 - 104 C 324/19; AG Pankow-Weissensee vom 2.3.2020 - 4 C 342/19; vom 12.3.2020 - 102 C 372/19; vom 6.4.2020 - 4 C

ausdrücklich verboten. In dem Festhalten an dem Zustimmungsverlangen liege seit Inkrafttreten des Gesetzes eine unzulässige Rechtsausübung gem. § 242 BGB, der durch eine Zustimmungsverurteilung zustande kommende Änderungsvertrag wäre eine gesetzwidrige Vereinbarung.

> „Die Verurteilung zu einem verbotenen Rechtsgeschäft kommt nicht in Betracht… Nichtig ist ein Rechtsgeschäft insbesondere dann, wenn der Leistungserfolg durch das verletzte Gesetz verboten wird "[113]

Weitere Amtsrichter haben entsprechende Hinweise an die Parteien gegeben.

Zustimmungsanspruch, aber nur bis zum Inkrafttreten des MietenWoG
Die 66. Kammer des Landgerichts hat die Rechtsansicht entwickelt und ausführlich begründet, das Inkrafttreten des MietenWoG am 23.2.2020 spalte den zivilrechtlichen Streitgegenstand bereits auf der Ebene der Zustimmung in der Weise auf, dass ein zuvor dem Mieter zugegangenes Zustimmungsverlangen bei Vorliegen der Voraussetzungen nach dem Mietspiegel noch auszuurteilen sei, jedoch nur mit Wirkung bis einschließlich Februar 2020, für die danach liegende Zeit sei die Klage abzuweisen.[114]

Unterscheidung zwischen Zustimmung und Zahlungsanspruch: Unter denjenigen Gerichten, die Zustimmungsverurteilungen in der einen oder anderen Konstellation noch für möglich halten, gibt es viele, die einen Zahlungsanspruch für entsprechende Mietdifferenzen für Monate ab Juli 2019 – oder ab März 2020 – nicht mehr sehen und darauf hinweisen.[115]

Aus unserer Beratungspraxis ist uns bekannt, dass es auch nach dem 23.2.2020 bereits jetzt zu zahlreichen Mieterhöhungsverlangen gekommen ist. Manchmal wird mit dem Erhöhungsverlangen oder parallel eine Erklärung abgegeben, dass die sich daraus ergebende Mietdifferenz während der Geltung des MietenWoG Bln oder bis zu seiner verfassungsgerichtlichen Aufhebung nicht geltend gemacht wird. Rechtsprechung zu solchen Mieterhöhungsverlangen gibt es bisher nicht, was aber angesichts der dann frühestens am 30.4.2020 abgelaufenen Zustimmungsfrist aus Zeitgründen auch kaum möglich wäre.

Deutlich gegen eine solche gespaltene Rechtslage wiederum das Amtsgericht Mitte im Vorlagebeschluss vom 18.5.2020 unter Verweis auf die Begründung in der Beschlussvorlage des Senats an das Abgeordnetenhaus vom 28.11.19 Seite 25:

> „Weder sollen die Beträge nach Auslaufen des Gesetzes nachzuzahlen sein, noch soll die erhöhte Miete Ausgangsmiete für spätere Mieterhöhungen sein. Überzahlungen sollen nach § 812 ff. BGB zurückzuzahlen sein."[116]

348/19; AG Schöneberg vom 5.3.2020 - 104 C 324/19; AG Tempelhof-Kreuzberg vom 5.3.2020 - 18 C 374/19; vom 20.3.2020 - 2 C 178/19; vom 10.6.2020 -3 C 339/19; aber auch AG Mitte im Vorlagebeschluss vom 18.5.2020 -113 C 5055/19, GE 2020, 743.

113 AG Mitte im Vorlagebeschluss vom 18.5.2020 -113 C 5055/19, GE 2020, 743 mit Hinweis insbesondere auf BGHZ 118, 142.

114 LG Berlin vom 31.7.2020 - 66 S 95/20, BeckRS 2020, 18714.

115 AG Tempelhof-Kreuzberg vom 28.4.2020 - 4 C 118/19: „Allerdings wird die Vereinbarung mit dem 23.2.2020 teilnichtig, soweit sie die am 18.6.2019 wirksam vereinbarte Höhe übersteigt." Streitgegenständlich ist diese Frage nicht, die Meinungsäußerung des Gerichts somit ohne (Selbst- und Fremd-)Bindungswirkung.

116 AG Mitte im Vorlagebeschluss vom 18.5.2020 -113 C 5055/19, GE 2020, 743 (744).

Teilweise nehmen Befürworter einer Unterscheidung zwischen Vertragsänderung und Zahlungspflicht – und auch Befürworter des Abschlusses von „Schattenmietverträgen" – eine Formulierung im Beschluss des BVerfG vom 10.3.2020 für sich in Anspruch. Dort wurde eine Eilentscheidung gegenüber den Ordnungswidrigkeitenbestimmungen des MietenWoG Bln abgelehnt, unter anderem mit den Worten:

> „Entgegen dem Vorbringen der Antragstellenden ist auch nicht erkennbar, dass Vermieterinnen und Vermieter jenseits des durch § 11 Abs. 1 Nr. 4 MietenWoG Bln sanktionierten Forderns und Entgegennehmens einer unzulässigen Miete daran gehindert wären, sich für den Fall der Verfassungswidrigkeit des Gesetzes oder Teilen desselben bei Neuvermietungen eine höhere Miete versprechen zu lassen, und ihnen deshalb ein insoweit irreversibler Schaden entstehen könnte."[117]

Wir halten die Schlussfolgerung, das Vereinbaren einer „Schattenmiete" oder von Mieterhöhungen während der Geltung des Gesetzes sei vom BVerfG erlaubt, wenn nur die entsprechende Mietzahlungsforderung unterlassen werde, für eine Fehlinterpretation. Das Gericht hatte hier lediglich zum Ausdruck gebracht, dass im Falle einer Nichtigerklärung des Gesetzes die Vermieter von diesem Zeitpunkt an die gewünschten Erhöhungserklärungen ausbringen, entsprechende Verträge abschließen könnten. In der Zwischenzeit bis zur absehbaren verfassungsgerichtlichen Entscheidung entgehender Gewinn ist kein die Eigentumssubstanz berührender Schaden, jedenfalls ist nichts dafür erkennbar, warum dies der Fall sein sollte – diese Schmälerung des Ertrags ist hinzunehmen.[118]

Zur **Wiedervermietung** und zu **modernisierungsbedingten Mieterhöhungen** nach dem 23.2.2020 sind derzeit noch keine Entscheidungen ersichtlich, ebenso wenig zu Härtefallanträgen.

Aussetzung analog § 148 ZPO: Einige Amtsrichterinnen und Amtsrichter setzen die Verfahren aus, in Analogie zu § 148 ZPO, bis zu einer Klärung durch das Verfassungsgericht.[119] Hier ist teilweise nicht erkennbar, dass die Richter sich selbst eine gegen die Verfassungskonformität sprechende Überzeugung gebildet haben,[120] was nach Art. 20 Abs. 3 GG Voraussetzung für eine Aussetzung sein müsste. Einen Aussetzungsbeschluss des AG Spandau hat die 67. Kammer des LG Berlin aufgehoben und darauf hingewiesen, dass der Amtsrichter in seinem Beschluss jedenfalls deutlich darlegen muss, dass die vorgelegte Frage entscheidungserheblich ist.[121]

---

117 BVerfG Beschluss vom 10.3.2020 – 1 BvQ 15/20, Rn. 27.

118 Ebenso *Dünchheim*, Erfolgloser Eilantrag gegen Berliner "Mietendeckel" Anmerkung zu BVerfG vom 10.3.2020 1BvQ 15/20, jurisPR-ÖFFBauR 5/2020 Anm 1.

119 AG Köpenick vom 5.5.2020 -2 380/19, GE 2020, 807; 2 C 386/19;

120 Zulässigkeitsvoraussetzung einer Vorlage ist die eigene Überzeugung des vorlegenden Gericht von der Verfassungswidrigkeit des Gesetzes; bloße Bedenken oder Zweifel genügen ebenso wenig wie der Hinweis auf die Überzeugung anderer, BVerfG, Beschl. v. 18.12.1984 – 2 BvL 22/82, juris Rz. 25; Beschl. v. 31.01.1989 - 1 BvL 17/87, NJW 1989, 891, juris Rn. 28; *Dederer* in Maunz/Dürig, GG Art. 100 Rn. 128ff, mwN (81. EL September 2017; *Morgenthaler* in BeckOK Grundgesetz, 36. Ed. 1502.2018, GG Art. 100 Rn. 19, mwN.

121 LG Berlin Beschluss vom 23.4.2020 – 67 T 35/20, WuM 2020, 362.

B. Erwägungen in den Vorlagebeschlüssen und der Normenkontrollklage

1. Richtervorlagen, konkrete Normenkontrolle gemäß Art. 100 GG

Mehrere Richter haben dem Bundesverfassungsgericht die Frage vorgelegt, ob **§ 3 Abs. 1** des Gesetzes zur Mietbegrenzung für Wohnraum in Berlin verfassungswidrig ist.

Sie tragen vor, ihrer Ansicht nach verstoße das Gesetz gegen Bestimmungen des Grundgesetzes.

Die Vorlagebeschlüsse zweier Amtsrichter am Amtsgericht Berlin-Mitte (Abteilung 113) und am Amtsgericht Berlin-Schöneberg (Abteilung 104) und auch die beiden Vorlagebeschlüsse der 67. Kammer des Landgerichts Berlin gehen von dem Standpunkt aus, das Land Berlin habe nicht die Zuständigkeit für Regulierungen der Miethöhe für Wohnraum.

Es wird behauptet, Regelungen über die Miethöhe für Wohnraum gehörten untrennbar zum Mietrecht des BGB und damit zum Bürgerlichen Recht, für welches der Bund gemäß Art. 74 Abs.1 Nr. 1 die Gesetzgebungszuständigkeit habe.

Der Bund habe das Recht der Miethöhe für nicht öffentlich geförderten Wohnraum umfassend und abschließend geregelt, und damit jegliche Regelungen der Länder ausgeschlossen. Daher sei gemäß Art. 72 Abs. 1 GG das Landesgesetz formell verfassungswidrig.
Selbst wenn das Verbot des § 3 Abs. 1 MietenWoG Bln nicht ausschließlich dem bürgerlichen Recht zuzuordnen, sondern als öffentlich-rechtliche Regelung im Bereich des „Wohnungswesens“ anzusehen wäre, habe das Land unter dem Gesichtspunkt der bundesstaatlichen Rücksichtnahme und des Gebots der Widerspruchsfreiheit von Bundes- und Landesrecht seine Gesetzgebungskompetenz überschritten.

Die vorlegenden Richter sind der Ansicht, ohne Berücksichtigung des Berliner Gesetzes müssten sie den dort anhängigen Klagen auf Zustimmung zu Mieterhöhungen stattgeben. Sei § 3 Abs. 1 des Gesetzes verfassungskonform, so wären die Klagen abzuweisen.

Das Landesgesetz lasse sich auch nicht bei der Anwendung durch das Gericht verfassungskonform auslegen.

Hier ist zunächst festzuhalten, dass zahlreiche Zivilrichter nach sorgfältiger Prüfung § 3 Abs. 1 des Landesgesetzes ausdrücklich für verfassungskonform halten, einige Richter zivilprozessual unterscheiden wollen zwischen dem Anspruch auf Vertragsänderung einerseits und dem Zahlungsanspruch andererseits, und einige Richter eine Wirkung des Gesetzes erst ab seinem Inkrafttreten sehen, und dafür teilweise sich auf eine verfassungskonforme Auslegung des Gesetzes berufen.

Hierzu im Einzelnen oben Teil A, Ziffer 9

Zu weiteren Bestimmungen des Gesetzes liegen bisher keine Instanzgerichtsentscheidungen vor.

Es ist bei einem neu eingeführten Gesetz, das von bisher gewohnten Regelungsmechanismen abweicht, nicht überraschend, dass schon auf der zivilrechtsdogmatischen und zivilprozessualen Ebene unterschiedliche Ansichten entwickelt werden, zumal die heute amtierenden Richter in der Regel keine Erfahrung mehr mit dem früher reibungslosen Ineinandergreifen von Mietpreisbindung für Altbauwohnungen und dem BGB haben.

Soweit die Gerichte ihre Interpretation des Gesetzes auch oder hilfsweise als „verfassungskonforme Auslegung" bezeichnen, ist das insofern problematisch, als die Verwerfung eines Gesetzes als kompetenzwidrig allein den Bundesverfassungsgericht zusteht.

Eine „verfassungskonforme Auslegung" setzt aber logisch den Satz voraus, dass eine andere oder gar jede andere – zivilrechtsdogmatisch auch in Betracht kommende – Auslegung verfassungswidrig wäre. Daher kann eine verfassungskonforme Auslegung durch Instanzgerichte oder auch den Bundesgerichtshof, will sie nicht das Verwerfungsmonopol des Bundesverfassungsgerichts unterlaufen, nur zu akzeptieren sein, wenn die einschlägigen verfassungsrechtlichen Fragen bereits hinreichend tief und differenziert durch das Bundesverfassungsgericht geklärt sind.

Das betrifft insbesondere das Problem der sogenannten „Schattenmiete", also einerseits das Verlangen einer Zustimmung zur Mieterhöhung im laufenden Mietverhältnis (siehe oben Teil A, Ziffer 8 a) und 9 a), andererseits das Vereinbaren einer die preisrechtlichen Grenzen des Gesetzes überschreitenden Miete in einem neuen Mietvertrag (siehe oben Teil A, Ziffer 8 b), jeweils mit der Erklärung des Vermieters, die Zahlung dieser Miete werde derzeit zum Teil nicht verlangt.

Es sollte verfassungsgerichtlich klargestellt werden, dass die Verfassung nicht gebietet, solche Umgehungsvereinbarungen passieren zu lassen.

2. Normenkontrollantrag, abstrakte Normenkontrolle gem. Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG

Der Normenkontrollantrag von Bundestagsabgeordneten der CDU/CSU und der FDP richtet sich gegen **das Gesetz als Ganzes**.

Er wird – soweit bekanntgeworden – ebenso auf die Argumentation gestützt, das Land sei für eine Regulierung der Mietpreise für Wohnraum nicht zuständig. Die für Berlin verabschiedete Regelung führe zu Normwidersprüchen gegenüber dem Bundesrecht, insbesondere dem Recht zur Mieterhöhung aus §§ 558, 559 BGB und zu den vom Bundesgesetzgeber mit der sogenannten „Mietpreisbremse" erlassenen Regelung §§ 556d ff. BGB, und hätte unter dem Gesichtspunkt der bundesrechtlichen Rücksichtnahme nicht erlassen werden dürfen.

Weiter wird argumentiert, das Berliner Gesetz schränke Grundrechte der Vermieter – insbesondere das Eigentumsgrundrecht aus Art. 14 GG – zu stark ein und verstoße gegen den Gleichheitssatz.

Hierbei ist zunächst festzuhalten, dass größtenteils dieselben Akteure, die nun geltend machen, die „Mietpreisbremse" der §§ 556d ff. BGB sei eine abschließende und effektiv

wirksame Regelung des Bundes, kurz zuvor noch behauptet haben, diese Regelung könne keine Wirkung haben, sie sei verfassungswidrig.

> Siehe z.B. *Blankenagel/Schröder/Spoerr*, Verfassungsmäßigkeit des Instituts und der Ausgestaltung der sog. Mietpreisbremse auf Grundlage des MietNovGE, NZM 2015, 1(12 ff.), weniger deutlich *Schuldt*, Mietpreisbremse, 2017, S. 216 ff.

Insoweit geht es also offensichtlich nicht um die Frage, welche Gebietskörperschaft für die Regelungen zuständig sei, sondern darum, Beschränkungen gegenüber den Vermietern insgesamt abzuwehren.

Hinter diesem Vorbringen scheint die Vorstellung zu stehen, jeder Vermieter habe einen Anspruch auf eine Erhöhung der Miete, solange andere Vermieter am Markt höhere Mieten durchgesetzt haben. Bereits die Beschränkung auf eine gesetzlich definierte „ortsübliche Vergleichsmiete" sei ein wesentlicher Eingriff in die Eigentumsrechte des Vermieters und erst recht sei jede weitere Beschränkung der Miete verfassungsrechtlich nicht zu rechtfertigen.

Dieser Grundansatz entspricht aus unserer Sicht nicht der Verfassungsordnung. Maßstab ist Artikel 14 Abs. 2 GG: Ein Wohnungsvermieter, der seiner dort niedergelegten Verantwortung, beim Gebrauch seines Eigentums zugleich dem Wohl der Allgemeinheit zu dienen, nachkommt, wird eben nicht alle möglichen Erhöhungsspielräume ausnutzen.

> Hierzu im Einzelnen Teil D, Ziffer 1.

Ausgangspunkt des Landesgesetzes ist die Feststellung, dass – wodurch immer das verursacht oder begünstigt wird – im Ergebnis das erreichte Niveau der Mieten und deren ständige Steigerung erhebliche Teile der Bevölkerung vom Zugang zu Wohnraum ausschließt, bzw. viele Mieter dazu zwingt, ihre bisherige Wohnung aufzugeben.

Bestandteil des Landesgesetzes sind im Übrigen auch Auskunfts- und Anzeigepflichten. Es ist keinerlei Grund ersichtlich, warum es verfassungsrechtlich fragwürdig sein sollte, wenn ein Bundesland den Eigentümern von Wohnungen solche Verpflichtungen auferlegt, und auch für den Fall der Verletzung solcher Pflichten Bußgelder vorsieht.

3. Das MietenWoG Berlin als angeblich überzogener Eingriff in Eigentumsrechte

Vor und nach Erlass des Berliner Landesgesetzes (MietenWoG Bln) sind Gutachten und Kommentare veröffentlicht worden, die sich mit den beobachtbaren und den voraussichtlichen Rückwirkungen öffentlich-rechtlicher Preiseingriffe befasst haben.

> Siehe unter anderem:
> *P. Sagner, M. Voigtländer:* Volkswirtschaftliche Folgen des Berliner Mietendeckels, Gutachten des Instituts der Deutschen Wirtschaft, im Auftrag der CDU-Fraktion, Köln 2019;
> *M. Fuest, C. Krolage, C. Neumeier, F. Stöhlker, D. Dolls:* Ökonomische Effekte des Berliner Mietendeckels ifo Institut, München, 2020; *C. Michelsen*: Der Mietendeckel ist ein süßes Gift mit bitteren Nebenwirkungen, Kommentar Januar 2020,
> https://www.diw.de/de/diw_01.c.704203.de/der_mietendeckel_ist_ein_suesses_gift_mit_bitteren_nebenwirkungen.html

Ihr Kernargument ist, dass die Umsetzung einem enteignungsähnlichen Eingriff gleichkäme, der eine auskömmliche Bewirtschaftung unmöglich mache und mit seiner Wirkung als ‚Neubaubremse' die örtliche Mangellage verstärken würde.

Um die wohnungswirtschaftlichen Rückwirkungen zu belegen, sind die unterschiedlichsten Argumente vorgetragen worden. Da der Zeitraum für die Auswertung praktischer Erfahrungen mit dem Berliner Landesgesetz sehr kurz war, handelte es sich im Wesentlichen um zwei Arten von ‚Beweisführung':

Bei der ersten Form der Beweisführung wurden Momentaufnahmen vorgelegt, die eine isolierte Betrachtung von Zusammenhängen ermöglichen sollen. Zum Beispiel wurde der Rückgang der Baugenehmigungen in einen direkten kausalen Zusammenhang mit dem Mietendeckel gestellt, obwohl der Rückgang bereits vor der Mietendeckeldiskussion begonnen hatte und Probleme bei der Mobilisierung von bebaubaren Grundstücken für den Rückgang einen nachweislich größeren Stellenwert haben. Dass der Zusammenhang zwischen Baugenehmigungen und Mietpreisregulierungen nicht kausal gesehen werden kann, zeigt auch die aktuelle Entwicklung. So wurden im ersten Halbjahr 2020 trotz Inkrafttreten des Mietendeckels in neuen Gebäuden Baugenehmigungen für 11.429 Wohnungen erteilt, 17,6% mehr gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

> Amt für Statistik Berlin Brandenburg, Statistischer Bericht F II 1 – m 06/20 Baugenehmigungen in Berlin Juni 2020, August 2020.

Bei der zweiten Form der ‚Beweisführung', wurde auf der Grundlage von modellbasierten Rechnungen auf prognostischem Weg der ‚Beweis' geführt, dass Preiseingriffe unweigerlich den Wohnraummangel verstärken müssen. Der Kern dieses Arguments ist die Behauptung, dass es nur bei nicht regulierten Mieten möglich sei, Knappheiten zu beseitigen. Weil der Mietendeckel eine ‚Kostendeckung' für den Neubau und eine auskömmliche Bestandsbewirtschaftung verhindere, komme es zwangsläufig zur ‚Investitionszurückhaltung'. Neubau und Modernisierung würden gestoppt und der Wohnraummangel vergrößert. Der Beweisführung für diese These fehlt nicht nur die empirische Fundierung; sie zeichnet auch ein realitätsfernes Bild der vorhandenen Wohnungsmärkte. Das Modell weist grundlegende Mängel auf, wenn es um eine Überprüfung von Marktauswirkungen des Preisrechts geht. Darauf muss im folgenden eingegangen werden.

Beim Wohnungsmarkt handelt es sich um ein ortsgebundenes Angebot an Wohnraum innerhalb festgelegter Verwaltungsgrenzen, dem auf der Nachfrageseite die örtlichen Einwohner und im Zeitablauf die Nettogewinne aus überregionaler Zu- und Abwanderung mit unterschiedlicher Wohnkaufkraft gegenüberstehen. Der Argumentation der Normenkontrollkläger liegt im Kern ein Marktmodell zugrunde, das auf der Vorstellung eines abgeschlossenen Markt- und Wirtschaftsraumsystems basiert. Territorial begrenzte Märkte (z.B. Gesamtdeutschland oder bestimmte Städte/Regionen) werden dort wie abgeschottete Räume behandelt, in denen Mengen- und Preisveränderungen entscheidend dafür sind, ob genügend gebaut wird oder steigende bzw. sinkende Preise zur Angebotsausweitung bzw. -verknappung führen.

Die Defizite dieser modellbedingten Blickverengung auf Wohnungsmärkte sind offenkundig. Es ist vielfach nachgewiesen worden, dass weltpolitische Ereignisse wie die deutsche Wiedervereinigung, die Grenzöffnungen zu den osteuropäischen EU-Staaten und die damit ausgelösten Wanderungsprozesse maßgeblich zu den regionalen Knappheitssituationen beigetragen haben, die man heute in Ballungsräumen – so auch Berlin – beobachtet.

> Siehe dazu auch *A. Hentschel*: Der deutsche Immobilienmarkt im europäischen Wirtschaftsraum, in Klaus Voy (Hg.): Deutschland in Europa, Marburg 2019; *A. Hentschel, J. Hopfenmüller*: Der lokale Staat - Vier Perioden der Soziogenese deutscher Städte, Marburg 2017; *J. Jessen, S. Siedentop* et.al.: Rezentralisierung der Stadtentwicklung? Kleinräumige Analyse des Wanderungsgeschehens in deutschen Großstädten, in: Klaus Brake (Hg.) Reurbanisierung - Materialität und Diskurs in Deutschland, Wiesbaden 2012.

So waren beispielsweise die aus Ostdeutschland generierten Nettozuwächse zwischen 1990 und 2010 in Stuttgart fast größengleich mit dem Bevölkerungswachstum dieser Stadt.

Nach 2010 waren die Öffnung des Schengenraums und die hierauf folgende Arbeitsplatzwanderung innerhalb der EU maßgeblich für die Mangellagen verantwortlich, die sich über längere Zeiträume in west- und ostdeutschen Städten gleichermaßen aufgebaut haben. Wanderungsprozesse dieser Größenordnung und Dauer und die daraus resultierenden Nettozuwächse an wohnberechtigter Bevölkerung sind anhand der verlässlichen amtlichen Wanderungsstatistiken auch für Berlin belegt.

Deshalb ist es erstaunlich, dass diese politisch verursachten Nachfrageschübe in den o.g. wohnungswirtschaftlichen Gutachten kaum eine Rolle spielen. Stattdessen sind aufwändige Modellberechnungen erstellt worden, die solche „externen Faktoren" vollständig ausblenden. Die Modellannahmen sollen die These belegen, dass künstlich niedrig gehaltene Mieten unweigerlich Mehrnachfrage und Wohnraumknappheit auslösen. Hierbei handelt es sich um ‚Wenn-Dann-Aussagen' und Prognosen. Stimmen die unterliegenden Modellannahmen nicht oder sind, wie in den meisten Fällen, die Modelle auf künstlich eingeengte Wirtschaftsräume begrenzt, sind die Ergebnisse obsolet.

Gäbe es die behauptete ‚Kausalität' zwischen niedrigen Mieten und Einwohnerzuwächsen, dann hätte das in den alten Industriezentren Ost- und Westdeutschlands und ländlichen Regionen wegen des dort im Vergleich niedrigeren Mietniveaus längst für den ausgleichenden Zustrom an Einwohnern gesorgt, den diese ausgezehrten Wirtschaftsräume dringend bräuchten. Hinweise über die aktuelle Bevölkerungsentwicklung in Berlin weisen zudem auf die Defizite dieser monokausalen Beziehung zwischen Miethöhe und Bevölkerungsentwicklung hin. So meldet das Amt für Statistik Berlin Brandenburg für das erste Quartal 2020 – indem der mietenbegrenzende Deckel als Landesgesetz in Kraft trat, im jahrelangen Vergleich erstmals wieder eine Abnahme der Bevölkerung.

> Amt für Statistik Berlin Brandenburg, Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsstand in Berlin, 1. Quartal 2020, Statistischer Bericht A I 1 – vj 1/20 und A II 4 – vj 1/20, Berlin August 2020.

August 2020

4. Zur kostendeckenden Miete

In den o.g. Gutachten wird teilweise argumentiert, dass der Mietendeckel eine kostendeckende Bewirtschaftung und die Vorwärtsfinanzierung für den Neubau nicht mehr zulasse und somit Bestandserhaltungsmaßnahmen, Bestandsverbesserungen und Neubau behindere. Diese Argumentation konzentriert sich auf die vorangekündigten Reaktionen der Anbieterseite und ist insofern eine Spezifizierung des Vorwurfs, dass es sich um einen überzogenen und unzulässigen Eingriff handelt. Dabei steht die Frage im Mittelpunkt, ob das mietenpolitische Konzept, das hinter dem MietenWoG Bln steht, dem Grundsatz nach eine kostendeckende Bewirtschaftung verhindert.

Hier müssen drei verschiedene Ebenen der Auseinandersetzung über Kostendeckung auseinander gehalten werden.

(1) Eine Reihe von Anbietern, vornehmlich aus dem Kreis der Genossenschaften aber auch der privaten Vermieter bewirtschaften ihre Wohnungsbestände auskömmlich mit Mieten, die unterhalb der Mietobergrenzen des Mietendeckels liegen. Instandhaltungsdefizite oder Ausstattungsmängel sind zumindest im größeren Umfang nicht bekannt. Dieser empirische Befund zeigt, dass die erforderliche Kostendeckung offenkundig von verschiedenen Faktoren abhängig ist, von denen wiederum die Gewinnerwartung für das eingesetzte Eigenkapital ein wesentliches Element darstellt.

(2) Von erheblicher Bedeutung ist, welche Kosten beim Kostendeckungsprinzip einbezogen werden. In der Wohnungswirtschaft sind Kosten vor allem kalkulatorische Werte, die man nach Erfahrungsmaßstäben benötigt, um die laufenden Aufwendungen einer ordentlichen Bewirtschaftung von Wohnungen zu decken. Hier sind zwei Kostenarten zu unterscheiden.

(a) Zum einen geht es um die (realen) wohnungswirtschaftlichen Leistungen und die dafür nötigen Aufwendungen. Das sind Verwaltung, Instandhaltung, mögliche Mietausfälle, Wertverluste durch Alterung (Abschreibung), laufende Betriebskosten. Diese Kosten sind durch Mieten abgedeckt. Nicht-kostendeckende Mieten können demgemäß vorrangig die angesetzte Verzinsung auf das Eigenkapital und die Kosten der Fremdfinanzierung betreffen.

(b) Ein Rückfluss aus den Mieteinnahmen, der sowohl die Kosten der Bewirtschaftung wie die Kosten der Bedienung des Fremdkapitals überschreitet, wird gewöhnlich als kalkulatorischer Gewinn bezeichnet. Die kalkulatorisch angesetzten Zinsen für das Eigenkapital, die man als übliche Gewinnmargen zugrundelegt, wurden in den Stellungnahmen und Studien, die es zu den Auswirkungen des Mietendeckels gab, nicht offen gelegt. Hier kommt es sehr auf den Einzelfall an. Nach unserer Kenntnis ist über untypische Einzelfälle hinaus die Beweisführung für die These einer nicht auskömmlichen Bewirtschaftung nicht erbracht worden.

(3) Das Verhältnis von Fremd- und Eigenkapital ist entscheidend für die erzielten Gewinnmargen. Dieses Verhältnis ist vor allem zinsniveauabhängig. Aufgrund der historisch niedrigen Zinsen ist derzeit eine hinreichende Gewinnerzielung schon bei sehr niedrigen Eigenkapitalquoten möglich. Auch hohe Fremdkapitalquoten stehen kurzfristig guten Gewinnmargen nicht im Weg. Allerdings sind die Risiken dieser Fremdfinanzierung hoch, da sie – vor allem bei kurzen Zinsbindungen – im Einzelfall zu wirtschaftlichen Problemen der

Investoren führen können. Die langfristigen Risiken einer Überschuldung, die bei künftigen Zinsanhebungen und kurzen Zinsbindungsfristen gegeben sind, sind nicht von der Hand zu weisen. Solche Risiken können aber nicht über die Miethöhe abgedeckt werden.

Die Einwendungen der Vermieterseite im Hinblick auf die unzureichende Kostendeckung im MietenWoG betreffen vor allem die angemessene Verzinsung des Eigenkapitals. Nach unserer Auffassung ist die Verfassungsmäßigkeit einer gesetzlichen Regelung nicht daran zu messen, ob durch sie die Risiken einer schwer kalkulierbaren Zinsentwicklung und hohen Fremdkapitalquote durch entsprechend hohe Mieten abgedeckt werden.

Folgt man den Argumenten, die oben wiedergegeben wurden, so könnte es im Grundsatz nur zwei tragfähige Mietenkonzepte geben, die eine auskömmliche Bewirtschaftung sichern können: Die Orientierung an der Marktmiete mittels ortsüblicher Vergleichsmiete oder das Prinzip der Kostenmiete, das im Sozialen Wohnungsbau die Grundlage der Mietenberechnung bildet. Da der Landesgesetzgeber die Orientierung an der Marktmiete verlässt, ohne auf das Kostendeckungsprinzip abzustellen, müsse es zu nachhaltigen Verwerfungen kommen.

An dieser Stelle lässt sich zunächst historisch einwenden, dass im Land Berlin bisher die preisrechtlich zulässigen Mieten – sei es im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Preisbindungen oder der Mietspiegel – immer insoweit auskömmlich waren, und dass auch die Steigerung der realen Kosten abgebildet war. Die Behauptung, es gebe im Mietpreisecht ein konzeptionell bedingtes Hemmnis gegen Anpassungen an historische Kosten, entbehrt jeder Grundlage. Anderenfalls ließen sich wohl die milliardenschweren Investitionen in den Erwerb von Berliner Wohngebäuden – im Übrigen auch noch nach Inkrafttreten des MietenWoG – nicht erklären.

Es ist zudem nicht zutreffend, dass das in den Gutachten als zweites legitimes Mietenkonzept dargestellte Kostenmietsystem keine Verwerfungen produziere und es dazu keine Alternative gebe. Gerade in Berlin wurde dieses System zu Lasten der Steuerzahler und am Ende auch der Mieter in unvorstellbarer Weise pervertiert. Die zeitweilig enorm hohen Fremdfinanzierungskosten am Kapitalmarkt wurden in der früher in Berlin praktizierten Version des sozialen Wohnungsbaus durch die staatliche Förderung abgedeckt (Aufwandssubvention) und hatten eine Kostenexplosion zur Folge. Die Verschuldung Berlins war lange Zeit zur Hälfte auf die staatlichen Garantien für die unsinnigsten und riskantesten Formen der Fremdfinanzierung zurückzuführen. Darüber herrscht politisch weitgehend Konsens, wie diverse vom Berliner Senat eingesetzte Expertenkommissionen erarbeiteten, die Spätfolgen dieser aberwitzigen Wohnungsbaufinanzierung sind bis heute nicht fördertechnisch und mietrechtlich umfassend abgewickelt.

Von den wohnungswirtschaftlichen Verbänden der Vermieterseite wie auch von den Instituten der Wohnungswirtschaft, auf deren Gutachten sich die Normenkontrollklage bezieht, wird regelmäßig darauf verwiesen, dass bei der Anwendung der Mietspiegel als Abbild der ortsüblichen Vergleichsmiete die Marktorientierung nicht hinreichend erfüllt sei. Insoweit werden regelmäßig Forderungen aufgestellt, dass auch im schon vermieteten Bestand die bei Wiedervermietung erzielbaren Mieten maßgeblich sein sollten, wodurch der Sinn und Zwecke des Wohnraumkündigungsschutzgesetzes von 1971, eine Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung auszuschließen, konterkariert würde.

August 2020

Dass gerade hier argumentiert wird, im Vergleichsmietensystem seien die Kosten immer abgebildet, mutet unglaubwürdig an. Denn de facto kennt das Mietpreisrecht des BGB bis auf § 559 BGB keinen Bezug zu Herstellungs- oder Bewirtschaftungskosten. Die Mieterhöhung nach Modernisierung auf Basis eines Prozentsatzes der Baukosten ist insoweit ein systemfremdes Element, das jedoch bislang nicht als verfassungswidrig aufgehoben wurde. Anscheinend haben keine grundsätzlichen Bedenken bestanden, zwei mietpreisbildende Systeme zu vermengen. Die ortsübliche Miete stellt auf vermeintlich wohnwertbildende Merkmale ab und ist insoweit eine Marktsimulation, der der Grundgedanke zugrunde liegt, dass die Preisbildung am ‚Markt' entlang der Wohnungsqualität erfolgt. Da es bei den tatsächlichen Austauschbeziehungen am Wohnungsmarkt nachgewiesenermaßen eine Reihe qualitätsunabhängiger Einflussfaktoren auf die Miethöhe gibt, handelt es sich auch um ein normatives – marktgestaltendes – Element. Der Gesetzgeber wollte zum Beispiel nicht, dass persönliche Eigenschaften des Mieters (wie Hautfarbe oder soziale Herkunft bzw. Sprache etc.) Einfluss auf die verlangte Miethöhe haben. Der Nachweis, dass diese Faktoren dennoch eine Rolle spielen und Einfluss auf die Miethöhe nehmen, wurde mehrfach erbracht.

Das Vergleichsmietensystem nimmt zweifelsohne eine marktgestaltende Funktion wahr und bildet gleichzeitig die örtliche Knappheit und Wohnkaufkraft ab,

> Siehe auch *P. Sallandt*: Determinanten des Mietniveaus auf regionalen Wohnungsmärkten, Beiträge zum Siedlungs- und Wohnungswesen und zur Raumplanung, Münster 1987.

wobei gleichzeitig die Grenzen der Wohnkostenbelastung auf angespannten Märkten immer mehr nach oben geschoben werden. Die Modernisierungsregelungen des BGB stellen einen Bezug zu zeitnahen Herstellungskosten unabhängig von der erzielten Qualität her. Demgegenüber nimmt das Kostenmietenprinzip nur auf die historischen Kosten Bezug, die man zur Deckung der laufenden Aufwendungen benötigt zuzüglich einer angemessenen Verzinsung und der Berücksichtigung von Abschreibungssätzen. Die holzschnittartige Gegenüberstellung der Markt- bzw. Vergleichsmiete einerseits und der Kostenmiete andererseits als einzig verfügbare Konzeptionen zur Mietgestaltung entbehrt in der Realität jeder Grundlage und missachtet zudem die Geschichte der Mietpreisregulierungen seit 1917.

In der langen Phase, in der es ein Nebeneinander öffentlich rechtlicher Eingriffe in die Mietpreisbildung im Altbau und im geförderten Neubau gab (vor und nach Einführung des Kostenmietenprinzips) lagen die Neubauquoten in Westdeutschland am höchsten. Dies ist im übrigen eine historische Entkräftung des modelltheoretischen Arguments, dass öffentlich-rechtliche Preiseingriffe mit sinkender Neubautätigkeit einhergehen.

Im Ergebnis bleiben die von den Normenkontrollklägern in Anspruch genommenen Gutachten und Studien den Beweis schuldig, dass nur ein an Marktmiete ausgerichtetes Mietpreisrecht die erforderlichen Aufwendungen kostenmäßig abdecken könne. Schon die verfassungsrechtliche Prüfung der Mietpreisbremse hat geklärt, dass es keinen Anspruch auf eine höchstmögliche Rendite gibt. Die verfassungsrechtliche Zulässigkeit der Mietpreisbremse ist auch nicht daran gescheitert, dass die Preisbegrenzung auf 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete keine Kostendeckung ermögliche, obwohl regelmäßig bei der Wiedervermietung am Markt höhere Mieten als diese realisiert wurden.

Die wohnungswirtschaftlichen Erörterungen in der Normenkontrollklage lassen auch keinen Schluss zu, dass das MietenWoG keine auskömmlichen Mieten ermögliche. Nicht nur wegen der Härtefallregelung in § 8 MietenWoGBln scheint dies ausgeschlossen. Die Deckelwerte bei Wiedervermietung wie auch die Stichtagsmiete für den Mietenstopp gehen von einer auskömmliche Miete aus, denn es sind die Mieten, die bisher von Vermieterseite gefordert und von Mieterseite gezahlt wurden bzw. die auf Basis des Berliner Mietspiegels 2013 – also den seinerzeit vereinbarten und gezahlten Mieten – unter Fortschreibung anhand der seither eingetretenen Einkommensentwicklung in Berlin festgelegt wurden.

C. Zuständigkeit des Landes Berlin für Regulierung im Bereich des Wohnungswesens

Entgegen der Ansicht der Richtervorlagen und der Normenkontrollantragsteller sind für Regelungen des Mietpreisrechts die Länder zuständig.

Unbestritten haben die Länder die Regelungszuständigkeit überall dort, wo nicht eine – in aller Regel ausdrückliche – Zuständigkeitszuweisung an den Bund vorliegt, Art. 70 GG. Besonders deutlich dazu das Bundesverfassungsgericht in

> BVerfGE 42, 20 (28): „Es muss gewissermaßen der ‚Nachweis' geführt werden, daß die geregelte Materie einem der in Art. 74 aufgeführten Sachbereiche zugeordnet ist."[122]

Derartige Zuständigkeitszuweisungen an den Bund lassen sich aus Art. 74 GG nicht begründen.[123]

1. Wohnungswesen als sedes materiae

Der Sachbereich des „Wohnungswesens" findet sich bereits in Art. 10 der Weimarer Verfassung als Rahmenkompetenz,[124] sodann in Art. 74 Nr. 18 des Grundgesetzes[125] als konkurrierende Zuständigkeit des Bundes. In seinem ausführlichen Gutachten vom 16.6.1954 über Zuständigkeitsfragen im Bundesstaat fasste das Bundesverfassungsgericht[126] darunter „Angelegenheiten [...], die sich auf Wohnzwecken dienende Gebäude beziehen", abzugrenzen z.B. von Fragen der Bebauungsplanung oder des Grundstücksverkehrs einerseits, aber auch andererseits von Fragen des Bauordnungsrechts, also der Sicherheit der Gebäude.

Es geht im Sachbereich des Wohnungswesens somit um öffentlich-rechtliche Aspekte außerhalb des Planungsrechts und Bauordnungsrechts, und zwar bezüglich Gebäuden, die Wohnzwecken dienen. Dazu gehört insbesondere deren Bewirtschaftung und auch Maßnahmen zur Steuerung einer Wohnungsmangelsituation. Folgerichtig sind z.B. die früheren Wohnungsbaugesetze des Bundes,[127] Gesetze über die öffentliche Förderung des Wohnungsbaus und daraus folgende Bindungen,[128] Regelungen über Zweckentfremdung von Wohnraum[129] und auch öffentlich-rechtliche Preisvorschriften für Wohnraum[130] in der Regel

122 BVerfG vom 10.03.1976 - 1 BvR 355/67, BVerfGE 42,20; mit Verweis auf BVerfGE 26, 281 (297); 15, 1 (17), siehe auch BVerfGE 16, 72 (79): „Grundregel unserer Verfassung"; BVerfGE 111, 226 (247).

123 Eine ausschließliche Zuständigkeit des Bundes aus Art. 73 GG wird von niemandem behauptet.

124 Verfassung des Deutschen Reichs vom 11.8.1919 (RGBl. I 1383), dort als Kompetenz des Reiches, Grundsätze aufzustellen.

125 Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland vom 23.5.1949, RGBl. 1.

126 BVerfGE 3, 407, Rechtsgutachten vom 16.6.1954 - 1 PBvV 2/52 unter II.2 (S. 416).

127 Erstes Wohnungsbaugesetz vom 26.4.1950 BGBl. I , 83; BT-Drs. I, 567, S. 16; Zweites Wohnungsbaugesetz vom 27.6.1075 BGBl. I, 523, BT-Drs. II, 601; BT- Drs. V/2063, dazu BVerfGE 21, 117 (128) vom 17. Januar 1967 - 2 BvL 28/63.

128 Wohnungsbindungsgesetz vom 24. August 1965 (BGBl I S. 954), BT- Drs. IV/2891, VI/3634.

129 Gesetz zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen (Artikel 6: Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum) vom 4. November 1971 (BGBl. I S. 1745), BT-Drs. VI/2564, dazu BVerfGE 38, 348 vom 4.2.1975 - 2 BvL 5/74.

130 Heute noch für Wohnraum nach §§ 5, 87a, 88 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes; zuvor Erstes Bundesmietengesetz vom 27.5.1955 (BGBl. I, 458); Zweites Bundesmietengesetz vom 23.6.1960, BGBl. I, 97, sowie Altbaumietenverordnungen für Berlin vom 21.3.1961, BGBl. I, 230; vom 8.3.1979, BGBl. I, 287; vom 28.10.1982, BGBl. I, 1472.

nur, zumindest aber *auch* auf den Kompetenztitel aus Art. 74 Nr. 18 GG a.F., die Zuständigkeit für „das Wohnungswesen", gestützt worden.[131]

Dieser Kompetenztitel des Bundes ist mit der Föderalismusreform von 2006 in der Weise geändert worden,[132] dass der Bund nunmehr nur noch zuständig ist für

> 18. den städtebaulichen Grundstücksverkehr, das Bodenrecht (ohne das Recht der Erschließungsbeiträge) und das Wohngeldrecht, das Altschuldenhilferecht, das Wohnungsbauprämienrecht, das Bergarbeiterwohnungsbaurecht und das Bergmannssiedlungsrecht;

Dieser Wortlaut ist eindeutig: Ausschließlich die hier genannten Zuständigkeiten soll der Bund in diesem Sachbereich haben. Jede andere Interpretation würde dem Wortlaut Gewalt antun.

Insofern gehen die Erwägungen der Normenkontrollklage fehl, der verfassungsändernde Gesetzgeber habe 2006 einen Übergang der Zuständigkeit für das breite Gebiet des Wohnungswesens an die Länder nicht beabsichtigt, es seien in der Begründung des verfassungsändernden Gesetzes[133] nur Einzelkompetenzen genannt, nicht der übergreifende Sachbereich „Wohnungswesen", der verfassungsändernde Gesetzgeber habe diesen Sachbereich nicht den Ländern übertragen wollen.[134] Das ist schon im methodischen Ausgangspunkt nicht überzeugend.

Auch im Verfassungsrecht gilt der Wortlaut, wenn er eindeutig ist, uneingeschränkt.[135] Zu einer Auslegung – etwa anhand der Motive des verfassungsändernden Gesetzgebers – kommt es nur dann, wenn der Wortlaut unklar ist, oder eine ersichtlich nicht erkannte Lücke besteht, nicht aber, wenn in dem Verfassungswortlaut in einer Einzelaufzählung etwas fehlt, was man als Leser gern dort ebenfalls sehen würde. Das aufwändige Verfahren zur Verabschiedung einer Verfassungsänderung zwischen Bundestag und Bundesrat bis hin zum Vermittlungsausschuss, oft auf der letzten Wegstrecke von Kompromissen geprägt, würde ad absurdum

131 Siehe dazu auch *Wissenschaftlicher Dienst* des Bundestages WD 3 - 3000 - 029/19 (Fn. 3), S. 4.

132 Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 31.8.2006, BGBl. I 2006, 2034, siehe auch Föderalismus-Begleitgesetz BGBl. 2006 I, 2098.

133 BT-Drs. 16/813, S. 13.

134 *Papier*, Rechtsgutachtliche Stellungnahme im Auftrag des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. GdW, 1. Teil Stand 30.8.2019, abrufbar unter https://web.gdw.de/uploads/pdf/Pressemeldungen/Gutachten_Mietendeckel_Zustaendigkeit.pdf S. 13 f.; *Schede/Schuldt*, NVwZ 2019, 1572 (1576); gegenteilige Äußerungen im Gesetzgebungsverfahren werden völlig übergangen, siehe dazu *Weber*, Mehrdimensionalität, Fn. 53 - 58 mit Verweis auf *Huber*, Verhandlungen des Deutscher Juristentages 2004 Band I, zu Arbeitsunterlage 0032 und Kommissionsdrucksache 0045 sowie Arbeitsunterlage 0104 der Koalitionsarbeitsgruppe; dagegen auch *Battis*, Rechtsgutachten, Verfassungsrechtliche Prüfung des Referentenentwurfs eines Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung in Berlin, im Auftrag der Senatskanzlei des Landes Berlin (September 2019), unveröffentlicht, S. 9.

135 "Der Staat spricht nicht in den persönlichen Äußerungen der an der Entstehung des Gesetzes Beteiligten, sondern nur im Gesetz selbst. Der Wille des Gesetzgebers fällt zusammen mit dem Willen des Gesetzes" (Radbruch, Rechtsphilosophie, 4. Aufl. 1950, S. 210 f.); BVerfGE 11, 126, (Rn. 22, 25); ständige Rspr. siehe BVerfGE 144, 20 (Rn. 555): „Der Entstehungsgeschichte kommt für die Auslegung regelmäßig nur insofern Bedeutung zu, als sie die Richtigkeit einer nach den allgemeinen Grundsätzen ermittelten Auslegung bestätigt oder Zweifel behebt, die ansonsten nicht ausgeräumt werden können."

geführt, wenn nachträglich der klare Wortlaut damit in Frage gestellt werden könnte, dass sich ein bestimmter Aspekt nicht in den Begründungserwägungen findet.

Das gilt besonders für den Zuständigkeitskatalog. Das Bundesverfassungsgericht hat am 25.6.1996[136] nachdrücklich entschieden:

> (Rn. 45): „Im Gegensatz zur Reichsverfassung von 1871 und zur Weimarer Verfassung verbietet die Systematik des Grundgesetzes eine extensive Interpretation der Zuständigkeitsvorschriften zugunsten des Bundes. Art. 30 GG geht von dem Primat der Länderzuständigkeit aus. Art. 70 Abs. 1 GG präzisiert diese Regel für den Bereich der Gesetzgebung dahin, daß die Länder das Recht der Gesetzgebung haben, soweit dieses Grundgesetz nicht dem Bund Gesetzgebungsbefugnisse verleiht. Hieraus ergibt sich eine allgemeine Schranke für die in Art. 73 bis 75 GG aufgeführten Bundeskompetenzen."

Es bedarf somit keiner besonderen Begründung für eine Zuständigkeit der Länder,[137] sondern umgekehrt: Eine Bundeszuständigkeit für das Wohnungswesen (und hier genauer: für das Mietpreisrecht für Wohnungen) besteht nur dann, wenn eine klare Kompetenzzuweisung an den Bund vorliegt. Keiner der kritischen Autoren hat bisher für den Verfassungsstand ab 2006 eine solche Zuweisung darlegen können.

Auch sachlich sind die Überlegungen, der Bund habe möglicherweise doch den Sachbereich des „Wohnungswesens" gar nicht aus der Hand geben wollen, nicht haltbar. Der Föderalismusreform 2006 liegt die Stärkung des Subsidiaritätsgedankens zugrunde: Es soll, wie von der Verfassung ursprünglich vorgesehen und in Art. 70 GG klar zum Ausdruck gebracht, der Bund nur soweit für die Gesetzgebung zuständig sein, wie dies für die Rechtseinheit sinnvoll ist.

Selbst als sich der – seinerzeit sowohl für das Bürgerliche Recht als auch für das Wohnungswesen zuständige – Bundesgesetzgeber entschied, Miethöheregelungen in das Bürgerliche Recht aufzunehmen, in einem Gesetz mit dem Titel

> Drittes Gesetz zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin

hat er sich dafür ausdrücklich auch auf die Zuständigkeit aus Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG a.F. berufen,[138] ebenso bei der nächsten Änderung.[139] Der Bundesgesetzgeber unterschied also gerade zwischen Mietrecht und Mietpreisrecht. Er mag damals der Auffassung gewesen sein, die Wohnraumversorgung sei inzwischen so gut, dass es behördlicher Regulierung nicht mehr bedürfe. Aber auch damals wurde der umfassende Kompetenztitel „Wohnungswesen" nicht abgeschafft.

---

136 BVerfG Beschluss vom 25.6.1996 – 2 BvR 128/66 – zum Ingenieurgesetz; BVerfGE 26, 246, ständige Rechtsprechung.

137 Das räumen auch *Schede/Schuldt*, NVwZ 2019, 1572 (1573) ein.

138 Drittes Gesetz zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin vom 7.8.1982, BGBl. I 110, BT-Drs 9/1640 (S.14).

139 Auch das Vierte Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften vom 21.7.1993 (BGBl. I 1258) wurde sowohl auf Art. 74 Nr. 1 als auch auf Nr. 18 gestützt, BT-Drs. 12/3254, S. 12.

Keiner der zahlreichen Gutachter hat einen Beleg dafür ausfindig machen können, dass der Verfassungsgesetzgeber in der Föderalismusreform 2006 hoheitliche Tätigkeit auf dem umfassenden Gebiet des Wohnungswesens für die Zukunft ausschließen wollte.

Die Debatte der Föderalismusreform 2006 war darauf gerichtet, die Zuständigkeiten des Bundes wieder stärker an dem Grundsatz der Verfassung auszurichten, dass die Generalkompetenz bei den Ländern liegt, der Bund nur dort Zuständigkeiten haben soll, wo dies notwendig ist.

Es ist auszuschließen, dass bei der Föderalismusreform 2006 entschieden worden ist, künftig solle es im Falle des Eintretens einer Wohnungsmangellage keine hoheitlichen Maßnahmen mehr geben. Abgesehen von der Frage, ob eine solche Aufhebung staatlicher Zuständigkeit zulasten künftiger Legislative überhaupt möglich wäre, ergibt sich ein solcher Ausschluss weder aus dem Text der Verfassung in der Fassung der Änderung 2006, noch ist in der Begründung oder den dazu protokollierten Debatten irgendein Hinweis zu finden, dass die Abschaffung der staatlichen Zuständigkeit für das Wohnungswesen – in dem bis dahin herrschenden Verständnis dieses Begriffes – erwogen oder gar beschlossen wurde.[140]

Eine solche grundsätzliche Änderung der staatlichen Regelungsbefugnisse wäre mit Sicherheit ausführlich – und wohl durchaus kontrovers – diskutiert worden.[141] Es findet sich aber in den Begründungen und Protokollen keinerlei Hinweis, dass eine solche Diskussion stattgefunden hat. Es ist auszuschließen, dass die zahlreichen an dem Änderungsprozess beteiligten Organe und Personen übersehen hätten, dass hinter den nun ausgewählten dem Bund in Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 ausdrücklich vorbehaltenen Einzelsachgebieten der umfassendere überkommene Sachbereich des Wohnungswesens liegt, der nicht dadurch verschwindet, dass man ihn nicht mehr benennt.

Ist aber die staatliche Zuständigkeit für das Wohnungswesen nicht aufgehoben worden, dann steht sie kraft Art. 70 GG den Ländern zu, weil es eine Zuweisung dieses Sachbereichs an den Bund nicht mehr gibt.

2. Keine Zuständigkeit der Länder für Mietpreisregulierung?

Wenn aber das Wohnungswesen nach wie vor ein Sachgebiet staatlicher Regelungen ist, dann gehört dazu grundsätzlich auch das Mietpreisrecht.

Mietpreisregulierungen für nahezu allen Wohnraum[142] bestanden als öffentlich-rechtliche Regelungen auf dem Gebiet des Wohnungswesens in Deutschland seit 1917 in unterschiedlichen Spielarten bis weit über den II. Weltkrieg hinaus,[143] in Berlin (West) bis

140 Dazu ausführlich *Schneider / Franke*, DÖV 2020, 415.
141 *Schneider / Franke, aaO; Kingreen*, NVwZ 2020, 737 (739).
142 Neu gebaute Wohnungen wurden von Regulierungen meist ganz oder teilweise ausgenommen.
143 Zusammengestellt in *Hügemann*, Die Geschichte des öffentlichen und privaten Mietpreisrechts vom Ersten Weltkrieg bis zum Gesetz zur Regelung der Miethöhe 1974, Diss. Bielefeld 1966; siehe auch *Herrlein*, 100 Jahre „Mietpreisbremse", NZM 2016, 1; *Weber* JZ 2018, 1022; *Putzer* NVwZ 2019, 283 (bei Fn. 9-13).

1988,[144] und – auf anderer Grundlage – in den östlichen Bundesländern,[145] und sie gelten noch heute für geförderten Wohnraum.[146]

Durch öffentlich-rechtliche gesetzliche Verbote, präzisierende Rechtsverordnungen und behördliche Entscheidungen wurde die Regulierung von Mieten im Wohnungswesen durchgesetzt, um in Reaktion auf Wohnraumknappheit und daraus resultierende Übersteigerung der Preise Belange der Allgemeinheit geltend zu machen. Zunächst waren behördenähnliche Einrichtungen (Einigungsstellen), später klassisch organisierte Behörden für die Überwachung der Mietpreise und die Durchsetzung der Regeln des Mietpreisrechts zuständig, über Streitigkeiten betreffend diese Mietpreisregelungen entschied (vom Beginn der Bundesrepublik Deutschland an) die Verwaltungsgerichtsbarkeit.[147]

Die Feststellung, dass Regelungen im Sachbereich des Wohnungswesens durchweg durch Öffentliches Recht erfolgten, ebenso wie die Tatsache, dass ausdrückliche Mietpreisregulierungen in früherer Zeit stets aus diesem Kompetenztitel begründet wurden, und schließlich die Tatsache, dass die Regelungen im Gesetz zur Mietbegrenzung für Wohnraum in Berlin gesetzliche Verbote für Wohnraum bestimmter Art anordnen und Behörden – bzw. die Investitionsbank Berlin als Beliehene – zur Überwachung einsetzen, kennzeichnen dieses Gesetz klar und unmissverständlich als Regelung auf dem Gebiet des Wohnungswesens.

Dies wiederum gibt einen deutlichen Hinweis, dass es sich nicht um Regelungen auf dem Gebiet des Bürgerlichen Rechts handelt.

Dennoch wird gegen die landesrechtliche Regulierung von Mieten angeführt,[148] der Bund habe gemäß Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG die Zuständigkeit für das Mietrecht, und er habe von dieser auch durch Mietpreisbegrenzungen erschöpfend Gebrauch gemacht, der Landesgesetzgeber könne keine Regelungen erlassen, die in Widerspruch zu den bundesrechtlichen Regelungen oder der zugrundeliegenden Konzeption stehen. Daher seien landesrechtliche Regelungen des Mietpreisrechts nicht möglich, sie verstießen gegen Art. 31 („Bundesrecht bricht Landesrecht"). Auch dies kann bei genauer Betrachtung nicht überzeugen.

---

144 Drittes Gesetz zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin vom 7.8.1982, BGBl. I 1106. Bereits der Titel zeigt, dass zwischen *Mietrecht* und *Mietpreisrecht* unterschieden wurde, die Begründung BT-Drs 9/1640 (S.14) leitet die Zuständigkeit des Bundes ausdrücklich „aus Art. 74 Nr. 1 (bürgerliches Recht) **und** Art. 74 Nr. 18 … (Wohnungswesen)" ab.

145 Anordnung über die Forderung und Gewährung preisrechtlich zulässiger Preise vom 6.5.1955 (GBl. S. 330); Verordnung zur Verbesserung der Wohnverhältnisse der Arbeiter, Angestellten und Genossenschaftsbauern vom 10.5.1972 (GBl. S. 318); Verordnung über die Festsetzung von Mietpreisen in volkseigenen und genossenschaftlichen Neubauwohnungen vom 19.11.1981 (GBl. 389); Gesetz über die Preisbildung und Überwachung beim Übergang zur sozialen Marktwirtschaft – Preisgesetz – vom 22.6.1990 (GBl. S. 471). Siehe hierzu BVerfGE 91, 294, Beschl. vom 22.11.1994 – 1 BvR 351/91.

146 Zur Einordnung des Mietpreisrechts als öffentliches Recht siehe auch *Weber*, ZMR 2019, 389 f. *Putzer*, NVwZ 2019, 283 (284 f.), *Battis*, Rechtsgutachten (Fn. 134), S. 11 f.

147 *Herrlein*, NZM 2016, 1.

148 *Dünchheim*, Die Unvereinbarkeit einer Mietenbegrenzung mit dem Verfassungsrecht, Rechtsgutachten für ZIA, Februar 2019, abrufbar unter https://zia-cloud.de/data/public/c6a1d9, S. 19 f.; *Papier*, Rechtsgutachtliche Stellungnahme für GdW, 1. Teil (Fn. 134) S. 5 f.; *Schede/Schuldt*, NVwZ 2019, 1572 (1573); differenzierter *Battis*, Rechtsgutachten (Fn. 134), S. 11 ff.

a) Zuständigkeit des Bundes für das Bürgerliche Recht

Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG weist dem Bund die Kompetenz für „das Bürgerliche Recht" zu, das „Mietpreisrecht" ist dort nicht genannt.

Bürgerliches Recht schreibt die Rechtsinstitute und Regelungen fest, die zwischen Privatpersonen[149] gelten, auch das Mietrecht gehört dazu.[150] Auf dieser Ebene der individuellen Rechtsbeziehungen gleicher Rechtssubjekte können Grenzen festgelegt werden, die eine Übervorteilung einer Seite verhindern, und die damit dem Rechtsfrieden und insofern auch der Allgemeinheit dienen sollen.[151]

Ob dies letztlich zu funktionierendem Austausch und zu ausreichender Versorgung mit Wohnraum zu akzeptablen Bedingungen auf lokaler Ebene führt, ist aber vom Normbereich des Bürgerlichen Rechts gar nicht erfasst.

Richtig ist, dass das Mietrecht des BGB seit langem insofern als „soziales Mietrecht" bezeichnet wird, als eine Kündigung des Mietvertrages allein zum Zwecke einer Mieterhöhung gesetzlich ausgeschlossen ist. Anders war dies unter dem Grundgesetz nur in der Zeit von 1960 bis 1971 – mit dem Ergebnis der Entwurzelung vieler Mieter und gravierender gesellschaftlicher Unruhen, so dass letztlich erneut das Verbot, Wohnraummietverträge zum Zwecke der Mieterhöhung zu kündigen, eingeführt wurde.[152] Andererseits wird dem Vermieter seither durch das BGB die Möglichkeit gegeben, ohne eine Kündigung durch eine Vertragsänderung – ggf. durch ein Zivilgerichtsurteil – zu einer Erhöhung von Mieten zu kommen.

Mehr lässt sich bezüglich der Mietpreisrechts aus dem Begriff des „sozialen Mietrechts" nicht herleiten.

Denn der Doppelgriff des „sozialen Mietrechts", einerseits die Kündigung zum Zweck der Mieterhöhung auszuschließen, andererseits die Mietvertragsänderung bezüglich der Miethöhe zuzulassen, galt in dieser Form auch, während viele Städte – Berlin bis noch 1988 – als „Schwarzer Kreis" der Mietpreisbindung unterlagen, die neben den vertragsrechtlichen Regelungen galt, und überschießende BGB-Vereinbarungen gemäß § 134 BGB nichtig machte, wofür behördliche Mietpreisüberwachung installiert war.

Selbst als sich der – seinerzeit sowohl für das Bürgerliche Recht als auch für das Wohnungswesen zuständige – Bundesgesetzgeber entschied, Miethöheregelungen in das BGB aufzunehmen, hat er sich dafür aber ausdrücklich auch auf die Zuständigkeit aus Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG a.F. berufen.[153]

149 Das können natürliche oder Juristische Personen sein.

150 Bürgerliches Recht kann auch dann vorliegen, wenn traditionshalber eine zivilrechtliche Entscheidung dem „Grundbuchamt" übertragen ist, das organisatorisch eine Einrichtung der Zivilgerichtsbarkeit ist. Dies und nicht mehr besagt die Entscheidung BVerfGE 11, 192 vom 8. Juni 1960 - 1 BvR 580/53; irreführend insoweit *Papier*, Rechtsgutachtliche Stellungnahme für GdW (Fn. 134), 1. Teil, S. 6; *Schede/Schuldt*, NVwZ 2019, 1572 (1573).

151 Siehe dazu bereits § 138 BGB: Es können bereits auf der Ebene des Vertragsrechts allgemeine Regeln für Entgelte gesetzt werden.

152 § 3 des I. Wohnraumkündigungsschutzgesetzes vom 25.11.1971, BGBl. I 1839.

153 Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz) vom 19. Juni 2001, BGBl. I 1149; BT-Drs. 14/4533.S. 39.

Die Behauptung, „das Mietpreisrecht" sei Teil des Mietrechts und damit Teil des Bürgerlichen Rechts, ist rechtslogisch nicht überzeugend und historisch definitiv falsch.

Zwar kann der Bundesgesetzgeber im Rahmen seiner Gesetzgebung im Bürgerlichen Recht auch äußerste Grenzen für Vertragsänderungen oder Vertragsinhalte bei Neuabschlüssen festlegen, und im besten Falle könnte dies sogar zu funktionierenden Wohnungsmärkten in jeder Stadt oder Region führen, auf denen Vermieter und Mieter gleichgewichtig über Mietpreise verhandeln könnten.[154]

Davon sind wir aber – offenkundig – weit entfernt.

Treten gravierende Ungleichgewichte auf dem lokalen oder regionalen Wohnungsmarkt auf, dann ist es die traditionelle Aufgabe der für das Wohnungswesen zuständigen Körperschaften, hiergegen mit örtlich begrenzten Mitteln vorzugehen. Dies ist historisch wie rechtstechnisch der Inhalt eines Begriffs des „Mietpreisrechts". Er kann nicht eskamotiert werden mit der Wendung, die Regelung der Miethöhe gehöre zum „sozialen Mietrecht".

Für dieses – öffentlich-rechtliche – Mietpreisrecht ist wiederum nicht entscheidend, ob und wie einzelne Vermieter zu der als schädlich erkannten Situation und ihrer Entwicklung beigetragen haben, und ob einzelne Mieter dadurch unangemessen behandelt, im konkreten Vertragsaushandlungsprozess überfordert wurden oder nicht.

Die Entscheidung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs vom 16.7.2020[155] trägt zur Klärung nichts bei. Der Bayer. VerfGH hat sich mit den zahlreichen – durchaus sehr unterschiedlichen – Begründungen für eine Zuständigkeit der Länder für Mietpreisregulierungen gar nicht auseinandergesetzt, sondern meint lediglich,[156] „die dort vertretene Ansicht" vermöge „im Hinblick auf den vorliegenden Gesetzentwurf unter keinem Aspekt zu überzeugen". Auch im Übrigen prüfte der Gerichtshof lediglich den dort als Volksbegehren vorliegenden Gesetzesentwurf, der sich vom Berliner Gesetz zur Mietbegrenzung für Wohnraum in allen wesentlichen Punkten deutlich unterscheidet.

Es ist und bleibt ein wesentliches Kriterium für die Klärung von Kompetenzbereichen gegenüber dem Kompetenztitel aus Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 „das Bürgerliche Recht", ob die abzugrenzenden Regelungen eines Sachbereichs dem öffentlichen Recht zugehören, in wesentlichen Teilen durch Behörden und öffentliche Organe bearbeitet werden. Mag dies auch in Ausnahmefällen nicht ausreichen, wie beim Grundbuchrecht, das trotz seiner behördenmäßigen Organisation und Verfahrensweise traditionell dem Zivilrecht zugeordnet wurde und wird.[157]

Für das Mietpreisrecht ist nachgewiesen, dass es traditionell **nicht** als Teil des Bürgerlichen Rechts sondern als klar öffentlich-rechtliche Materie angesehen wurde. Gerade weil das Bürgerliche Recht nur die Sachbereiche und Normen umfasst, „die herkömmlicherweise dem Zivilrecht zugeordnet werden",[158] spricht genau dies gegen eine Zuordnung des Mietpreisrechts zum Bürgerlichen Recht. Dies ergibt sich klar auch aus der weiteren vom

154 Treffend *Kloepfer*, NJW 2019, 1656 (1659): „Der Bund kann zwar eine… Mietendeckelung nicht verhindern, er kann sie aber mit seiner Gesetzgebung weitgehend überflüssig machen."
155 BayVerfGH vom 16.7.2020 - Vf. 32-IX20.
156 BayVerfGH vom 16.7.2020, Seite 34 des Urteilsabdrucks.
157 BVerfGE 11, 192 (199)), auf die der BayVerfGH aaO auf Seite 28 verweist.

BayVerfGH in Anspruch genommenen Entscheidung des BVerfG vom 21.7.2010,[159] denn dort wurde mit dieser Argumentation eine Zugehörigkeit des Staatshaftungsrechts zum Bürgerlichen Recht **abgelehnt**.

Kein taugliches Kriterium für eine Abgrenzung wäre es, inwieweit letztlich Zivilgerichte über die Folgen der öffentlich-rechtlichen Mietpreisregulierung für das jeweilige Vertrags- und Forderungsverhältnis entscheiden – denn genau diese Dualität war seit jeher für öffentlich-rechtliche Mietpreisregulierungen kennzeichnend. Im Gesetz zur Mietbegrenzung für Wohnraum in Berlin ist der Mietpreisstopp in klassisch öffentlich-rechtlicher Weise als Verbot mit Erlaubnisvorbehalt ausgestaltet, für alle Abweichungen und Einzelheiten sind die im einzelnen in § 2 MietenWoG Bln benannten Behörden und Einrichtungen zuständig:

> „Die Bezirksämter überwachen die Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes, …
> Sie können von Amts wegen alle Maßnahmen treffen, die zur Umsetzung dieses Gesetzes erforderlich sind."[160]

Für die Bearbeitung von Modernisierungsvorhaben, die Klärung und Entscheidung von Härtefällen und Mietzuschüssen ist die Investitionsbank Berlin zuständig,[161] weil dort das Know How über Wirtschaftlichkeit, Finanzierung und Förderung vorhanden ist.

Über etwaige Mietsenkungen nach § 5 MietenWoG – erst im November 2020 in Kraft tretend – wird die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung entscheiden.[162]

Die Gegenüberstellung zwischen Regelungen des Bürgerlichen Rechts zur Begrenzung von Auswüchsen im Verhältnis zweier Vertragspartner und Regelungen des Öffentlichen Rechts zur Steuerung gegenüber Effekten, die für die Gesellschaft entstehen, ist nicht – wie *Papier* meint[163] – unerheblich. Sie bleibt eine wesentliche Kategorie bei der Bestimmung dessen, was „Bürgerliches Recht" im Sinne des Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG ist.

b) Zuständigkeit des Bundes für das Mietpreisrecht als Annexkompetenz?

Eine Zuordnung des Mietpreisrechts oder der Regulierung von lokalen Preisen für Wohnungsvermietung zur Bundeskompetenz für das Bürgerliche Recht käme nur in Betracht über eine sogenannte Annexkompetenz. Auch hier ist das Bundesverfassungsgericht aber zu Recht streng: Eine Kompetenz kraft Sachzusammenhangs kommt nur in Betracht,

> wenn „die entsprechende Materie nicht geregelt werden kann, ohne dass zugleich eine nicht ausdrücklich zugewiesene Materie mitgeregelt wird, wenn also das Übergreifen unerlässliche Voraussetzung für die Regelung der zugewiesenen Materie ist."[164]

158 BayVerfGH aaO Seite 28 des Urteilsabdrucks mit Verweis auf BVerfGE 11, 192 und BVerfGE 126, 331 (199).
159 BVerfGE 126, 331, auf die der BayVerfGH ebenfalls auf Seite 28 verweist.
160 § 2 Abs. 2 MietenWoG Bln.
161 § 2 Abs. 1 Satz 2 MietenWoG Bln, mit Bezugnahme auf §§ 7-9.
162 § 2 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln, mit Bezugnahme auf § 5.
163 *Papier*, Rechtsgutachtliche Stellungnahme für GdW, (Fn. 134), Teil 1, S. 5: „grundsätzlich belanglos".
164 BVerfG vom 24.10.2002 – 2 BvF 1/01, mit Verweis auf ständige Rechtsprechung, BVerfGE 3, 407; 8, 143; 12, 205; 15, 1; 26, 246; 26, 281; 97, 228; 98, 265. Auch aus BVerfGE 61, 149, Urt. vom 19.10.1982 - 2 BvF 1/81 (Staatshaftungsrecht) - lässt sich entgegen *Papier* (Fn. 134), 1. Teil, S. 6 nichts anderes herleiten.

Dies lässt sich schlechterdings nicht behaupten, denn von 1917 bis 2001 war Mietpreisrecht für Wohnraum die meiste Zeit vollständig außerhalb des Bürgerlichen Rechts geregelt,[165] und beim Mietpreisrecht für geförderten Wohnraum ist dies – im Rahmen ansonsten privatrechtlicher Mietverträge – noch heute so:

Der Eigentümer und Vermieter geförderten, preisgebundenen Wohnraums ist – neben etwaiger Belegungsbindung – darauf beschränkt, den Wohnraum nicht zu einer höheren als der gesetzlich festgelegten Miete (hier: Kostenmiete) zu überlassen.[166] Das gilt auch dann, wenn er selbst nie öffentliche Mittel erhalten hat, oder diese zurückgezahlt sind, innerhalb der Nachwirkungsfrist.[167] Praktisch kann der Vermieter nicht gehindert werden, einen Vertrag mit höherer Miete mit seinem Mieter abzuschließen – aber dieser Regelung ist durch öffentliches Recht die zivilrechtliche Wirksamkeit versagt, und der Vermieter setzt sich im Falle der Zuwiderhandlung einem Bußgeld aus.[168] In gleicher Weise griffen das frühere öffentlich-rechtliche Preisrecht für Altbaumieten und das Zivilrecht ineinander.[169]

Öffentlich-rechtliche Mietpreisbindungen[170] hat das Bundesverfassungsgericht mehrfach bestätigt, so im Beschluss vom 22.11.1994 über die Fortgeltung der Preisbindung in den neuen Bundesländern,[171] im Beschluss vom 15.10.1996 über Regelungen des Wohnungsbindungsgesetzes.[172]

Preisrecht kann also keine „unerlässliche Voraussetzung" für Regelungen des Bürgerlichen Rechts sein.[173]

c) Konkurrierende Zuständigkeit - abschließende Regelung?

Selbst wenn das Mietpreisrecht – entgegen aller historischen und systematischen Darlegung – doch als dem Bürgerlichen Recht zugehörig angesehen wird, ist damit noch nicht eine Zuständigkeit der Länder für Regelungen ausgeschlossen.

Auch auf dem Gebiet des Bürgerlichen Rechts steht dem Bund nur die konkurrierende Zuständigkeit aus Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG zu. Das Grundgesetz ordnet für solche Sachbereiche grundsätzlich an, dass die Länder die – in Art. 70 GG niederlegte – Gesetzgebungsbefugnis behalten, wenn der Bund keine umfassende und abschließende Regelung getroffen hat.

---

165 § 3 des 1. Wohnraumkündigungsschutzgesetz (1971) beschrieb eher das Problem als eine Regelung, und das Miethöhegesetz (1974) setzte zwar bei den Vertragsregelungen an, wurde aber noch bewusst außerhalb des BGB gehalten, und die Zuständigkeitsfrage wurde nicht näher erörtert.

166 § 8 Abs. 1 WoBindG.

167 Siehe dazu §§ 13 bis 18 WoBindG.

168 § 26 WoBindG.

169 Siehe dazu *Herrlein*, NZM 2016, 1 ff; *Weber*, JZ 2018, 1022, *ders*. ZMR 2019, 389 (290).

170 Zu anderen Preisbindungen siehe auch BVerfGE 87, 114 (Rn. 111) mit Verweis auf BVerfGE 21, 73 (83).

171 BVerfG vom 22.11.1994 -1 BvR 351/91 zur Fortgeltung der Mietpreisbindung in den neuen Bundesländern.

172 BVerfG vom 15.10.1996 -1 BvL 44/92; 1 BvL 48/92, BVerfGE 95, 64 zur Änderung der Nachwirkung von Bindungen.

173 Auch andere Normen des Preisrechts waren und sind öffentlich-rechtlicher Natur, außerhalb des Bürgerlichen Rechts angesiedelt, sie beschränk(t)en lediglich Forderungsrechte, die in den ansonsten zivilrechtlich geregelten Vertragsverhältnissen möglich wären, z.B. im KrankenhausEntG (BGHZ 73, 114), im PostG (BGH, Urt. vom 14. 6. 2007 – I ZR 125/04), AVBFernwärmeV; StromNEV vom 25.07.2005.

Der Bundesgesetzgeber hat aber selbst erkannt, dass er für die Verhältnisse auf den lokalen Wohnungsmärkten keine zureichenden Regelungen treffen kann. Er hat zwar in § 558 Abs. 2 BGB und §§ 556 d bis 556g BGB zusätzliche, § 138 BGB näher bestimmende vertragsbegrenzende Regelungen zur Verfügung gestellt für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten. Der Bundesgesetzgeber hat aber einerseits ausdrücklich der Entscheidung der Länder überantwortet, ob diese Regelungen überhaupt zur Anwendung kommen, weil diese „sachnäher" sind.[174] Und er hat andererseits für den Fall der Inkraftsetzung der Regelungen der §§ 556 d bis 556g BGB den Bundesländern abverlangt, in einer Begründung ihre weiteren Maßnahmen im Hinblick auf die angespannten Wohnungsmärkte darzulegen.[175]

Der Bundesgesetzgeber selbst ist also davon ausgegangen, dass eine einheitliche Regelung in ganz Deutschland gar nicht sinnvoll ist. Damit steht schon der Grundansatz der konkurrierenden Gesetzgebung in Frage: Bundesrechtliche Regelungen sollen nur dann getroffen werden, wenn eine einheitliche Regelung geboten ist.[176] Das ist ganz offensichtlich nicht der Fall.

Und der Bundesgesetzgeber ist weiter davon ausgegangen, dass auch die von ihm zur Verfügung gestellten Regelungsmöglichkeiten allein gar nicht ausreichen, um der Situation Herr zu werden. Sonst würde nicht von den Ländern verlangt, weitere Maßnahmen darzulegen.

Dann aber können die Regelungen des BGB in Bezug auf Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt nicht umfassend und abschließend sein.[177] Selbst wenn man annehmen wollte, die – traditionell öffentlich-rechtlich geordnete – Regulierung von Mietpreisen sei doch dem Bürgerlichen Recht zuzuordnen, könnte dies eine Sperrwirkung gegenüber landesrechtlichen Regelungen nicht auslösen.

3. Sperrwirkung für landesrechtliche Regelungen durch ein Konzept des Bundes?

Ist demnach weder eine ausdrückliche Kompetenzzuweisung an den Bund für das Mietpreisrecht festzustellen, noch eine Kompetenz kraft Sachzusammenhangs zu konstruieren, dann können Regelungen des Bundes, mögen sie auch Regelungen über die Miethöhe für Wohnraum erfassen, keine Sperrwirkung gegenüber landesrechtlichen Regelungen des Mietpreisrechts entfalten. Art. 31 GG findet keine Anwendung, denn nur kompetenzgemäß erlassenes Bundesrecht für den gleichen Normbereich[178] kann Landesrecht brechen.[179]

---

174 BT-Drs. 18/3121, S. 16.

175 § 556 d Abs. 2 Satz 5 BGB.

176 Zwar steht Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 nicht in der Aufzählung des Art. 72 Absatz 2, der Regelungen des Bundes ausdrücklich nur zulässt, „soweit die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse im Bundesgebiet oder die Wahrung der Rechts- oder Wirtschaftseinheit im gesamtstaatlichen Interesse eine bundesgesetzliche Regelung erforderlich macht." Jedoch gilt dies in gleicher Weise beim Bürgerlichen Recht, wird dort nur generell vermutet, *Uhle*, in Maunz/Dürig (Hrsg.) Grundgesetz-Kommentar, 84. EL August 2018, Art. 72 Rn. 51 mwNw.

177 *Kingreen*, NVwZ 2020, 737 (740 f.): „Sollen allen Ernstes die ‚sachnäheren Länder' durch die Bundesgesetzgebung an eigener Gesetzgebung gehindert werden?", so schon *Weber*, JZ 2018, 1022 (1027).

178 Der Normbereich ist der von der Norm gezielt geregelte Sachbereich, nicht etwa eine damit verbundene Zielsetzung, politische Zielvorstellungen oder Sekundärfolgen.

Die Normenkontrollkläger und die Richtervorlagen wollen einwenden, gestützt auf das im Auftrag der Wohnungswirtschaft erstellte Gutachten von *Papier*[180] und ihm folgende Autoren, der Landesgesetzgeber dürfe „die Konzeption" des Bundes nicht stören, die dieser im BGB für mögliche Mieterhöhungen im Bestandsmietverhältnis[181] und – seit 2015 – für die Anfangsmiete bei der Wiedervermietung freiwerdenden Wohnraums[182] festgelegt habe, der Grundsatz des „bundesfreundlichen Verhaltens" verbiete Regelungen, die dem Rechtsadressaten widersprüchliche Anweisungen geben.[183]

Hier wird keine saubere Unterscheidung getroffen entlang dem Normbereich der Zuständigkeitsnormen der Verfassung, es werden politische Zielsetzungen allgemeiner Art mit Regelungszielen einzelner Normen und erwarteten Effekten vermischt, es wird ignoriert, dass Bürgerliches Recht und Öffentliches Recht unterschiedliche Rechtssphären darstellen, es wird als geschlossene Konzeption ausgegeben, was allenfalls einzelne Regulierungselemente anbietet, aber eine örtliche Erfolgskontrolle gar nicht umfassen kann, und es wird eine Widersprüchlichkeit von Verhaltensanweisungen konstruiert, die objektiv nicht besteht.

Die herangezogenen Judikate des BVerfG betreffen wesentlich andere Konstellationen. Im Fall des bayerischen Schwangerenhilfeergänzungsgesetzes stand die Sachkompetenz des Bundesgesetzgebers für Regelungen des Strafrechts außerhalb jeden Zweifels.[184] Im Falle der Landesgesetze oder kommunalen Satzungen für Abfallabgaben lag die Sachkompetenz[185] ohne Zweifel beim Bund, den Ländern stand nur die Zuständigkeit für Abgaben zu; weil der Gesetzgeber im Rahmen seiner Sachkompetenz ganz ausdrücklich auf freiwillige Vereinbarungen mit den Unternehmen setzte, hielt das BVerfG die Abgabenzuständigkeit der Länder für nicht ausreichend. Vorliegend geht es ausschließlich um die Sachkompetenz für das Wohnungswesen, die – wie dargelegt – nicht mehr beim Bund liegt, sondern bei den Ländern.

Normen des Bürgerlichen Rechts können bereits auf der Ebene des Vertragsrechts Vereinbarungen verbieten, die eine übervorteilende oder darüber hinausgehend gemeinwohlschädliche Wirkung haben, wie dies allgemein bereits in § 138 BGB festgelegt ist. Dies kann auch weiter ausdifferenziert werden, mit der Folge, dass bestimmte

179 Zutreffend *Korioth* in Maunz/Dürig, Grundgesetz, 87. EL März2019 (Rn. 2 am Ende): Für Art. 31 GG verbleibt nur eine schmaler Anwendungsbereich, für den Fall, dass sich die Kompetenzordnung einmal als unvollkommen erweisen sollte, siehe auch Rn. 7: „ein verfassungsrechtliches Fossil".
Siehe dazu auch Bayer. VerfGH vom 3.12.2019 – 6-VIII-17 und 7-VIII-17
https://www.bayern.verfassungsgerichtshof.de/media/images/bayverfgh/6-viii-17__7-viii-17-entscheidung.pdf

180 *Papier*, Rechtsgutachtliche Stellungnahme für GdW, (Fn. 134), Teil 1 S. 6 f.

181 §§ 557 bis 561 BGB.

182 §§ 555d bis 555g BGB.

183 *Dünchheim*, Rechtsgutachten für ZIA (Fn. 148), S. 19 f.; *Papier*, Rechtsgutachtliche Stellungnahme für GdW, 1. Teil (Fn. 134), S. 9 bezugnehmend auf BVerfGE 98, 265, Urteil vom 27.10.1998 - 1 BvR 2306/96 u.a. (Bayerisches Schwangerenhilfeergänzungsgesetz); BVerfGE 98, 106, Urteil vom 7.5.1998 - 2 BvR 1991/95 u.a. - (kommunale Verpackungssteuer Kassel) und BVerfGE 98, 83 vom 7.5.1998 - 2 BvR 1083/92 u.a. (Landesabfallabgabengesetze); ebenso *Schede/Schuldt*, NVwZ 2019, 1572 (1573); insoweit ähnlich argumentierend *Battis*, Rechtsgutachten (Fn. 134), S. 13 f.

184 Vehement **gegen** einen Ausschluss landesrechtlicher Regelungen durch Schweigen übrigens *Papier* im Minderheitsvotum BVerfGE 98, 265 (329, 349) Rdnr. 310, 313.

185 Art. 74 Abs. 1 Ziffer 24, damals „Recht der Abfallbeseitigung, die Luftreinhaltung und die Lärmbekämpfung"; heute „die Abfallwirtschaft, die Luftreinhaltung und die Lärmbekämpfung (ohne Schutz vor verhaltensbezogenem Lärm)".

Vereinbarungen oder Vertragsänderungen von vornherein zivilrechtlich nicht erlaubt sind.[186] Das Zivilrecht kann aber die Beteiligten nicht verpflichten, von Schutzrechten Gebrauch zu machen, es sieht keine Prüfung vor, ob die festgelegten Beschränkungen respektiert werden, ob im Ergebnis auf der lokalen Ebene eine ausreichende Versorgung mit Wohnungen zu akzeptablen Preisen festzustellen ist. Es handelt sich also nicht um eine „Konzeption" zur Regulierung des Wohnungswesens.

Die Regelungen des BGB dienen letztlich wohl *auch* dem *politischen Ziel*, zur Sicherung der Wohnungsversorgung der Bevölkerung beizutragen, die nicht über Eigentum verfügt. Damit können aber nicht andere *Maßnahmen ähnlicher Zielrichtung* ausgeschlossen werden. Der Bundesgesetzgeber hat dies auch klar erkannt: Er erwartet ausdrücklich, dass die Länder weitere Maßnahmen zur Sicherung der Wohnraumversorgung ergreifen.[187]

Auszugehen ist von einem kooperativen Föderalismus:[188] Soweit einheitliche Regelungen erforderlich sind, werden sie vom Bund getroffen, z.B. im BGB. Soweit aber lokale Verhältnisse entscheidend sind, wie typischerweise in der Wohnungswirtschaft, besteht der traditionelle Kompetenzbereich des „Wohnungswesens" weiterhin gleichrangig daneben, nunmehr in der Zuständigkeit der Länder.

Selbstverständlich kann ein Bundesland nicht die Anwendung des BGB aussetzen. Aber wenn die vom Bund im Rahmen seiner Zuständigkeit erlassenen Regelungen im Ergebnis vor Ort zu gravierender Störung des Preisstandes und sehr unausgeglichenen Verhältnissen der lokalen Wohnungsversorgung führen, dann kann und muss der Landesgesetzgeber gestützt auf seine Generalkompetenz Regelungen treffen, und diese Regelungen sind kraft der ausdrücklichen Anordnung in § 134 BGB zivilrechtlich zu respektieren.[189]

Er kann öffentlich-rechtliche Anforderungen für vermietende Eigentümer setzen, die neben bereits zivilrechtlich angeordnete Verbote treten. Das Gebot der bundesrechtlichen Rücksichtnahme gilt auch für den Bund und verpflichtet ihn, die von der Verfassung gezogene Kompetenzgrenze zu respektieren.[190]

Der Bundesgesetzgeber hat keine Kompetenz (mehr) für öffentlich-rechtliche Preisvorschriften auf dem Gebiet des Wohnungswesens. Er könnte nicht durch eine „Konzeption" seine Kompetenz erweitern, in den Zuständigkeitsbereich der Länder eindringen. „Das Gebot der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung verpflichtet die Länder

---

186 Die Regelungen des BGB über Miethöhe und Mieterhöhung sind spezialgesetzliche Normierungen des in § 138 Abs. 2 BGB niedergelegten Grundsatzes, dass ein Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung bereits auf der Ebene des Vertragsrechts vermieden werden soll, siehe dazu auch *Gather, von Restorff, Rödl*, https://verfassungsblog.de/warum-dem-land-berlin-die-gesetzgebungskompetenz-fuer-den-mietendeckel-zusteht/

187 Begründung zu dem am 1.6.2015 in Kraft getretenen Mietrechtsänderungsgesetz vom 21.4.2015 (BGBl. I 610), BT-Drs. 18/3250, S. 29.

188 *Kingreen*, NVwZ 2020, 737 (742), siehe dazu auch *Farahat*, JZ 2020, 602 (605).

189 Auch das Preisgesetz vom 10.4.1948 (WiGBl. S. 27) legt die Zuständigkeit für den Erlass konkreter Preisvorschriften in die Hand der Landesregierungen. Das Gesetz gilt in der bereinigten Fassung vom 18.2.1986 (BGBl. I 265) fort, BVerfGE 8, 274, Beschl. v. 12.11.1958 - 2 BvL 4/56; BVerwG Beschl. v. 4.5.1999 - 1 B 34/99, NVwZ 1999, 1112. Aber es ist rechtsstaatlich klarer, eine Preisregulierung im Wohnungswesen auf die speziellere Kompetenz für das Wohnungswesen und ausschließlich auf ein nachkonstitutionelles Gesetz zu stützen, s.a. *Weber*, JZ 2018, 1022 (1028), *Putzer*, NVwZ, 2019, 283 (285).

190 Wie hier *Gather u.a.* (Fn. 186).

nicht, bei ihrer Gesetzgebungstätigkeit nur solche konzeptionellen Ansätze zu verfolgen, die denen des Bundesgesetzgebers entsprechen."[191]

4. Normwiderspruch?

Die Rechtsordnung darf den Bürger nicht gegensätzlichen Verhaltensanweisungen aussetzen. Ein Widerspruch für den Normadressaten entsteht hier aber gar nicht. Der Eigentümer muss als Vermieter die Anforderungen des BGB erfüllen, und er muss als Eigentümer zusätzlich die Anforderungen erfüllen, die das öffentliche Recht auf dem Gebiet des Wohnungswesens setzt.[192] „Der bloße Umstand, dass ein Landesgesetzgeber im Rahmen seiner Legislativbefugnisse einer Gruppe von Normadressaten Verhaltenspflichten auferlegt, die zu deren bundesgesetzlich begründeten Pflichten hinzutreten, lässt … noch keinen Normwiderspruch entstehen".[193] Solche überschneidenden Regelungsbereiche sind weithin erprobt und anerkannt, auch im Bereich der Vermietung von Wohnraum.[194]

So ist nach Bürgerlichem Recht erlaubt, dass der Vermieter Wohnraum verändert – nach Denkmalschutzrecht oder Städtebaurecht kann dies öffentlich-rechtlich verboten sein, somit je nach Kompetenzzuweisung durch Bundesrecht oder Landesrecht, ggf. ergänzt durch kommunale Satzung. Es ist nach dem BGB erlaubt, Wohnraum für gewerbliche Nutzung zu vermieten – nach dem in die Zuständigkeit der Länder zurückgefallenen Zweckentfremdungsrecht kann dies verboten sein.[195] Eine Eigenbedarfskündigung des Wohnraummietvertrages kann nach BGB möglich sein – aus der Festlegung der Wohnung als öffentlich gefördert entstehen aber zusätzliche Anforderungen,[196] die zumindest auf ein zeitweiliges Verbot hinauslaufen können. Das Mietrecht des BGB mag den Mieter verpflichten, bestimmte Modernisierungsmaßnahmen zu dulden, jedoch kann diese Pflicht nicht durchgesetzt werden, wenn Städtebaurecht[197] und eine kommunale Satzung die Durchführung solcher Maßnahmen verbieten.

Wenn und soweit beide Rechtskreise dem Eigentümer / Vermieter sein Verhalten erlauben, kann er nach seinen Wünschen handeln. Ein „unauflöslicher Normwiderspruch"[198] bestünde nur dann, wenn die zivilrechtliche Norm den Adressaten **verpflichten** würde, in bestimmter Weise zu handeln, und die öffentlich-rechtliche Norm genau dieses **verbieten** würde, oder umgekehrt. Das ist aber gar nicht der Fall: Der Vermieter kann nach den Regeln des BGB möglicherweise alle drei Jahre eine Mieterhöhung verlangen oder bei Wiedervermietung eine

191 Bayer. VerfGH Beschl. v. 3.12.2019, – 6-VIII-17 und 7-VIII-17, Rn. 107, abrufbar unter https://www.bayern.verfassungsgerichtshof.de/media/images/bayverfgh/6-viii-17__7-viii-17-entscheidung.pdf

192 Das war zu Zeiten so, als beide Kompetenzen für Bürgerliches Recht und für das Wohnungswesen beim Bund vereinigt waren; nichts anderes gilt, wenn sie verschiedenen Körperschaften zustehen.

193 Bayer. VerfGH vom 3.12.2019 (Fn. 191), Rn. 106.

194 Ebenso *Weber*, ZMR 2019, 389 (391); *ders.* NZM 2019, 878 (879). Siehe auch für das ähnliche Einwirken öffentlich-rechtlicher Normen im Schadenersatzrecht des BGB: LG Berlin vom 31.7.2020 - 66 S 95/20, Beck-RS 2020, 18714.

195 Siehe dazu BVerfGE 38, 348 vom 04.02.1975 - 2 BvL 5/74, noch zur damals bundesrechtlichen Regelung.

196 Eigenbedarf kann nur geltend gemacht werden für Bedarfspersonen, die über einen Wohnberechtigungsschein verfügen.

197 Z.B. § 172 BauGB.

198 *Weber*, NZM 2019, 878 (880); *Korioth* in Maunz/Dürig/Herzog, Grundgesetz, Rn. 13 zu Art. 31 (EL März 2019).

hohe Miete vertraglich vereinbaren. Er **muss** das aber nicht tun, und eine beträchtliche Zahl von Vermietern beschränkt sich – in Beachtung der Gemeinwohlverpflichtung aus Art. 14 Abs. 2 GG – auf maßvolle Forderungen. Soweit die Verbotsnormen des Gesetzes zur Mietbegrenzung für Wohnraum Berlin ein maßvolles Verhalten verlangen, die Gemeinwohlverpflichtung konkretisieren, hindert nichts den Vermieter, dem nachzukommen.

Lässt eine Norm eine Handlung des Eigentümers / Vermieters zu, die von einer anderen Norm verboten wird, dann ist es ohne weiteres möglich, die „strengere" Norm zu befolgen. Ob hier überhaupt ein „Widerspruch" vorliegt, ist zweifelhaft, jedenfalls ist der nicht „unauflöslich".

D. Materielles Verfassungsrecht

Die Normenkontrollkläger machen geltend, die Eigentümer von Wohnraum würden durch das Landesgesetz in ihrem Eigentumsrecht beschränkt und in ihrer Vertragsfreiheit, ihrer Berufsfreiheit und die Regelungen verstießen gegen den Gleichheitssatz.

1. Eigentumsfreiheit

Die Regelungen des Gesetzes zur Mietbegrenzung für Wohnraum in Berlin beschränken zweifellos das Eigentumsrecht. Jedoch sind die dort gegebenen Beschränkungen sachgerecht und verhältnismäßig.

a) Eigentumsschutz und Gemeinwohl

Zum Eigentumsrecht gemäß Art. 14 GG gehört das Recht, Vermögensgegenstände als Eigentümer zu verwerten durch Verkauf und Vergabe von entgeltlichen Nutzungsrechten.[199] Wird die Höhe des Entgelts gesetzlich begrenzt, dann kann darin eine Beschränkung des Eigentumsrechts liegen.

Dem Normenkontrollantrag liegt die Vorstellung zugrunde, den Eigentümern stehe für die Vermietung ihrer Wohnungen der „Marktpreis" zu, der sich in den Neuvermietungsmieten niederschlage, sozusagen ein „natürlicher Preis", alles andere sei eine Beschränkung ihres Eigentums.

Dies überzeugt bereits im Ansatz nicht: Die Gleichgewichtstheorie[200] setzt voraus, dass Nachfrager und Anbieter auf den Preis bzw. dessen Veränderung auf der Güterebene reagieren können. Es ist aber bereits Grund und Boden unvermehrbar, selbst Baulandreserven, soweit sie im Stadtgebiet überhaupt noch vorhanden sind, müssen erst in aufwändigen Verfahren aktiviert werden. Erst recht gilt das für Wohnungen: Weder können die Nachfrager das Wohnen einstellen, bis die Preise fallen, noch kann die Anbieterseite in überschaubarer Zeit mehr Wohnraum zur Verfügung stellen.

Die Aushandlung der Wohnungsmiete „auf Augenhöhe" ist nur möglich bei ausgeglichenem Wohnungsmarkt. Ein etwa ausgeglichenes Verhältnis von Nachfrage und Angebot von Wohnraum – es wird eine Fluktuationsreserve von 2 - 3 % notwendig gehalten, um Wohnungswechsel zu ermöglichen – gab es in Berlin etwa zwischen 2004 und 2010, bereits ab 2011 zeigte sich ein Rückgang der Leerstandsquote, die 2012 unter 2 % fiel und seither darunter blieb.

Die nach 2013 abgeschlossenen Mietverträge beruhen bereits auf einem deutlichen Marktungleichgewicht, inzwischen besteht eine gefährliche Schieflage. Neuvermietungsmieten sind seither Ergebnis dieses Marktungleichgewichts, sozusagen ein „widernatürlicher Preis". Dieser trieb – nicht zuletzt, weil nur Neuabschlüsse und Erhöhungen

199 BVerfGE 79, 292 (303 f.); 101, 54 (75), m.w.N.; BVerfGE 149, 86 (Rn. 71 m.w.N.); BVerfG vom 18.7.2019 - 1 BvL 1/18, 1 BvR 1595/18, 1 BvL 4/18, WuM 2019, 510.

200 Weitere Einwände gegen diese „Theorie" sollen hier unerörtert bleiben.

der letzten vier Jahre in den Mietspiegel Eingang fanden – die durch Gesetz definierte „ortsübliche Vergleichsmiete" nach oben, die wiederum ständige Mieterhöhungen im Bestand nach sich zog, so dass – ergänzt durch Modernisierungsmieten – eine unaufhaltsame und steile Mietentwicklung das Ergebnis ist.

Diese der Allgemeinheit schadende Entwicklung kann nicht die Grundlage sein für „wohlerworbene Ansprüche" der Eigentümer.[201]

Vom Vertreter einer im Wohnungswesen aktiven Kapitalgesellschaft wird die Äußerung berichtet, es gehöre nicht zu den Aufgaben der Immobilienunternehmen, Wohnraum für die arme Bevölkerung bereitzustellen, dafür sei allein der Staat verantwortlich.[202] Der Eigentümer sei berechtigt, mit seinem Eigentum nach seinem Belieben zu verfahren und für seine Immobilien, wenn er sie anderen zur Nutzung überlassen will, als Entgelt zu verlangen, was sich erzielen lasse.

Dies entspricht nicht dem, was das Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland zum Eigentum regelt.

Das Grundgesetz geht von dem gesellschaftlich verantwortlichen Eigentümer aus, und setzt die Anforderungen um so höher an, je mehr andere Menschen auf die Nutzung der Eigentumsgegenstände angewiesen sind.[203]

Die Anordnung des Art. 14 Absatz 2 GG:

> Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohl der Allgemeinheit dienen.

ist kein unverbindlicher Appell, sondern eine verbindliche Verhaltensanforderung, die sich direkt an die Eigentümer richtet.[204] Das Bundesverfassungsgericht bestätigte im Beschluss vom 17.1.1967:

> Das Gebot sozialgerechter Nutzung ist nicht nur eine Anweisung für das konkrete Verhalten des Eigentümers, sondern in erster Linie Richtschnur für den Gesetzgeber, bei der Regelung des Eigentumsinhalts das Allgemeinwohl zu beachten.[205]

Diese inhaltliche Anforderung an den Gebrauch des Eigentums korrespondiert mit der Anordnung in Art. 14 Absatz 1 GG:

---

201 Es ist sehr fraglich, ob eine auf ständige Mieterhöhung orientierte Regelung des Privatrechts und die Vorstellung, es sei allein Sache des Staates, sich um die wirtschaftlich Schwächeren zu kümmern, der Grundkonzeption der Verfassung entspricht. Die Einwände von *Ziebarth*, WuM 2019, 481 sind eindrucksvoll, auch wenn man im Hinblick auf den weiten Spielraum des Gesetzgebers die Folgerung der Verfassungswidrigkeit nicht unbedingt ziehen muss.

202 *Spann*, Europa-Geschäftsführer des schwedischen AKELIUS-Konzerns in Die Tageszeitung (taz) vom 8.10.2019: "Die preiswerten Wohnungen bereitzustellen, das ist Aufgabe des Staates. Es ist nicht unsere Aufgabe, preiswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen". https://taz.de/Mietendeckel-in-Berlin/!5628554/

203 BVerfGE 37, 132 (141); 38,348 (370); 95, 64 (84 f.); BVerfG vom 18.7.2019 (Fn 199).

204 *Farahat*, JZ 2020, 602 (609); *Wieland*, Gemeinwohlbindung des Eigentums als republikanisches Rechtsinstitut, in: *von Schlieffen* (Hg), Republik, Rechtsverhältnis, Rechtskultur, 2018, S. 115 ff.

205 BVerfGE 21, 73 (83) – in der Regel wird nur der zweite Halbsatz zitiert.

> Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.

Durch Bundesgesetze, Landesgesetze und ggf. auch kommunale Satzungen, meist dem Öffentlichen Recht zugehörig, ist in vielen Bereichen festgelegt, dass der Eigentümer nicht nach Belieben verfahren darf, das gilt insbesondere für Immobilien. Die Bebauung ist nur zulässig, soweit das Gesetz und ggf. ein Bebauungsplan der Gemeinde ein Baurecht zubilligt; die Bebauung von Grundstücken kann durch Gebot angeordnet werden; Bauwerke darf der Eigentümer nicht abreißen, wenn das Denkmalschutzrecht des Landes dies verbietet; er darf sie nicht entgegen den Regeln der Landesbauordnung verfallen lassen, muss gesetzlichen Veränderungsanordnungen entsprechen. Wohnraum darf er nicht leerstehen lassen oder abreißen, wenn ein Landesgesetz die Zweckentfremdung verbietet.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts ist im Bereich vermieteten Wohnraums die Verpflichtung auf das Wohl der Allgemeinheit besonders stark, und ist es in erster Linie Sache der parlamentarischen Gesetzgebungskörperschaften, abzuwägen und zu entscheiden, welche Befugnisse mit dem Eigentum verbunden, welche eingeschränkt und welche ausgeschlossen sind. Dabei macht es keinen Unterschied, ob die Befugnis zur Regelung dem Bundesgesetzgeber oder dem Landesgesetzgeber zusteht. Grundsätzlich soll über Inhalt und Grenzen des Eigentums und die Durchsetzung des Wohls der Allgemeinheit im demokratischen Willensbildungsprozess entschieden werden, der auch je nach der gegebenen Problemlage zu unterschiedlichen Ergebnissen kommen kann.[206]

So hat das Bundesverfassungsgericht zwar in einigen Fällen zivilgerichtliche Urteile aufgehoben, wenn Auslegungen zu einer – vom Gesetzgeber nicht klar beabsichtigten – Einschränkung des Eigentums führten. Die dort zur Reichweite und zu den Grenzen des – dort nicht klar durch Gesetz präzisierten – Eigentumsrechts dargelegten Maßstäbe und Erwägungen aus der Verfassung selbst können nicht unmittelbar auf die hier vorliegende Konstellation übertragen werden, in welcher der Gesetzgeber von seinem Recht Gebrauch gemacht hat, Inhalt und Grenzen des Eigentumsrechts zu bestimmen.

Der Gesetzgeber selbst ist bei der Inhalts- und Schrankenbestimmung nur durch den verfassungsrechtlichen Wesensgehalt des Eigentums beschränkt: Eine Entziehung des Eigentums ist nur gegen Entschädigung möglich. Und wenn das Eigentum nicht entzogen wird, muss dem Eigentümer eine Privatnützigkeit bleiben.

Eine Entziehung des Eigentums erfolgt vorliegend nicht, und es ist auch in der Noremenkontrollklage nicht dargelegt, dass die Bewirtschaftung der Immobilien den Beschwerdeführern keinen erheblichen Ertrag mehr bringe.

Unterhalb dieser strengen, unmittelbar aus dem Eigentumsrecht folgenden Grenzen ist – unter Wahrung des Gestaltungsspielraums des Gesetzgebers – zu prüfen, ob die Eigentumsbeschränkungen unverhältnismäßig sind.

---

206 BVerfG vom 15.10.1996 - 1 BvL 44/92, 1 BvL 48/92, BVerfGE 95, 64 (84) zum Wohnungsbindungsänderungsgesetz für die neuen Bundesländer.

Der Gesetzgeber ist nicht darauf beschränkt, über das Mietrecht die Belange einzelner Mieter zu schützen. Er kann sich vielmehr auch auf das darüber hinausgehende gesellschaftspolitische Interesse an einer durchmischten Wohnbevölkerung in innerstädtischen Stadtvierteln berufen, und auch die Wohnungssuchenden unterliegen entsprechendem verfassungsrechtlichem Schutz.[207] Gesetzliche Beschränkungen, die dem Kern des Eigentumsrechts widersprechen, können verfassungsgerichtlich aufgehoben werden, Abstufungen, die sich z.B. im Rahmen der Verhältnismäßigkeit ergeben, können zu Maßgaben verfassungskonformer Auslegung führen.

Mietpreisbegrenzungen für Wohnraum sind innerhalb dieser breiten Spanne und nach Maßgabe des in das Eigentumsgrundrecht quasi inkorporierten Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes zu beurteilen: Ein Substanzverlust muss vermieden werden. Eine beschränkende Regelung muss geeignet sein, die angestrebten Ziele zu verfolgen, sie muss erforderlich sein und sie darf nicht zu unzumutbaren Ergebnissen führen.[208]

Dass zeitliche Begrenzungen der Wohnungsmieten **geeignet** sind, knappe Wohnungsmärkte zu regulieren, ist ernsthaft nicht zu bestreiten. Jahrzehntelange Mietpreisregulierungen basierten genau auf dieser Überlegung, und auch bei der Aufnahme von Miethöheregelungen in das BGB hat der Bundesgesetzgeber dies damit begründet, dass dies zum Schutz der Mieter erforderlich sei.[209] Zwar zielen die BGB-Regelungen auf die Vermeidung einer Überforderung des einzelnen Mieters, und vertrauen im Übrigen darauf, dass die Vermieter von den immer noch beträchtlichen Spielräumen verantwortungsvoll Gebrauch machen. Dass bei erheblichen Störungen des Marktaustauschs in einer Region auch generell ansetzende Preisregulierungen wirksam sein können, um der Gesamtgruppe dieser Verbraucher eine fairere Verhandlungsposition zu geben, ist aber nachgewiesen. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts reicht es aus, wenn eine Eignung der vorgesehenen Regelung zur Annäherung an das verfolgte Ziel nicht ausgeschlossen ist.[210] Das ist offenkundig nicht der Fall.

Damit wäre zu prüfen, ob die Eigentumsbeschränkungen **erforderlich** sind. Alle bisher gesetzlich verabschiedeten und angewandten Maßnahmen haben – wie eingangs dargelegt – nicht dazu geführt, dass die unaufhaltsamen Steigerungen von Wohnungsmieten in Berlin zum Stillstand gekommen wären. Neueste Veröffentlichungen gehen im Gegenteil von weiterer kräftiger Steigerung aus.[211] Sicher lässt sich dies allerdings immer erst rückschauend bewerten, die Annahme des Berliner Landesgesetzgebers, dass der Preisauftrieb ohne die vorgesehenen Regulierungsanstrengungen sich fortsetzen wird, scheint bisher jedenfalls bestätigt. Umgekehrt sind Ankündigungen der politischer Gegner von Regulierungen, diese würden nur negative Wirkungen haben, nicht belegt. Nach der ständigen Rechtsprechung des

207 BVerfG vom 18.7.2019 (Fn. 199), Rn. 72, 82.

208 BVerfGE 71, 230 (250); 79, 283; 91, 294 (310); BVerfG vom 3. April 1990 - 1 BvR 268/90 u.a. -, NJW 1992, S. 1377 (1378);

209 *Weber*, JZ 2018, 1022 (1026) mit ausführlichen Nachweisen aus der Gesetzes-Begründung.

210 BVerfG vom 18.7.2019 (Fn 199) Rn. 61; BVerfGE 90, 145 (172); 126, 112 (144), stRspr.; BVerfG vom 23.5.2018 - 1 BvR 3292/14 . Auch *Papier*, bestreitet das nicht, Rechtsgutachtliche Stellungnahme im Auftrag des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. GdW, 2. Teil Stand Dezember 2019, S. 8, abrufbar unter https://www.morgenpost.de/wirtschaft/article227849213/Mietendeckel-Das-zweite-Gutachten-von-Papier-im-Wortlaut.html

211 WELT-ONLINE vom 9.7.2020 https://www.welt.de/wirtschaft/article211345589/Mieten-Der-Irrtum-von-den-sinkenden-Preisen.html

Bundesverfassungsgerichts steht dem demokratischen Gesetzgeber auch diesbezüglich ein weiter Einschätzungsspielraum zu.[212]

Somit bleibt letztlich nur die Frage, ob die vorgesehenen Beschränkungen des Eigentumsrechts zu einer **unangemessenen**, außer Verhältnis zum angestrebten Ziel stehenden Belastung der Eigentümer führen. Dies kann nur anhand der einzelnen Regelungen untersucht werden.

b) Ertragserwartungen

Zum Eigentumsrecht gemäß Art. 14 GG gehört das Recht, Vermögensgegenstände als Eigentümer zu verwerten durch Verkauf und Vergabe von entgeltlichen Nutzungsrechten.[213] Wird die Höhe des Entgelts gesetzlich begrenzt, dann kann darin eine Beschränkung des Eigentumsrechts liegen. Aber eine Beschränkung – auch eine Verringerung gegenüber dem bisherigen Stand – ist möglich und grundsätzlich zulässig.

Dem Rechtsinstitut des Eigentums einerseits steht gegenüber, dass der Inhalt dieses Rechts historisch kontingent ist und durch Gesetzgebung verändert werden kann.[214]

Es gehört aber gar nicht zu dem vom Grundgesetz geschützten Inhalt des Eigentums, einen größtmöglichen Ertrag zu erzielen.[215] Es ist schon fraglich, ob Ertragserwartungen für vermietete Wohnimmobilien überhaupt eigentumsrechtlichen Schutz genießen können. Denn wenn – wie dies allenthalben gefordert wird – die öffentlichen Hände oder klar gemeinwirtschaftlich orientierte Träger in großem Umfang Wohnraum errichten und preiswert zur Verfügung stellen würden, dann wäre für die anderen Eigentümer die Vermietung ihrer Immobilien zu höheren Preisen kaum auf Dauer möglich, sie müssten auf Preiserhöhungen verzichten, auch Preissenkungen hinnehmen. Würde also bereits die Ertragserwartung eigentumsrechtlich geschützt, dann könnte ein Eigentümer die Eigentumsverletzung geltend machen, wenn infolge der beabsichtigten und erfolgreichen – sogar staatlich initiierten und geförderten – Schaffung preiswerten Wohnraums sein eigener Ertrag abnehmen würde. Das kann nicht richtig sein.

212 BVerfG vom 18.7.2019 (Fn 199), Rn. 66; BVerfGE 103, 293 116 202 (225); BVerfG vom 23.5.2018 - 1 BvR 3292/14. Selbst *Papier*, Rechtsgutachtliche Stellungnahme, Teil 2 (Fn 210) , S. 10 f. sieht hier kein Hindernis für stärkere Regulierung.

213 BVerfGE 79, 292 (303 f.); 101, 54 (75), m.w.N.; BVerfGE 149, 86 (Rn. 71 m.w.N.); BVerfG vom 18.7.2019 (Fn 199) Rn. 53 m.w.Nw.

214 *Farahat*, Eigentum verpflichtet: die Sozialbindung des Eigentums am Beispiel des Berliner Mietendeckels, JZ 2020, 60, mit Verweis auf BVerfGE 31, 275, 284 f.; 36, 281, 293; 42, 263, 294; 58, 300, 351; 143, 246, 438 ff.

215 BVerfG vom 18.7.2019 (Fn 199). Rn. 76 mit Verweis auf BVerfGE 37, 132 (142); 71, 230 (250); 91, 294 (310); 100, 226 (242 f.).

Jedenfalls aber wird eine Bestimmung von Inhalt und Schranken in diesem Bereich um so weniger Bedenken begegnen können, auch deshalb, weil dieser Aspekt des Eigentums nahezu keinen personalen Bezug hat.[216] Soweit dies der Verfolgung von Zielen des Allgemeinwohls dient, können bei der Verwertung des Eigentums durch Gesetz Grenzen auferlegt werden.[217]

aa) Vorliegend geschieht das zunächst durch einen **Mietenstopp**, § 3 MietenWoG Bln, für die Dauer von fünf Jahren.

Der Mietenstopp hält die Eigentümer / Vermieter nur an dem fest, was sie selbst in den vergangenen Jahren vereinbart und offenbar für angemessen gehalten haben. Es ist nicht dargelegt, dass dies nun nicht mehr auskömmlich und einen gewissen Ertrag bringend wäre. Erst recht gilt dies für die Begrenzung der Miete im Falle einer Wiedervermietung (oder Erstvermietung) zwischen dem 18.6.2019 und den 23.2.2020 (§ 3 Abs. 2 MietenWoG Bln): Hier wird der Vermieter ebenfalls an der – gerade erst getroffenen – Vereinbarung festgehalten, er darf diese während der Geltungsdauer des Gesetzes nicht überschreiten.

Ab dem 1. Januar 2022 wird zudem eine Anhebung der als Stichtagsmiete „eingefrorenen" Höchstwerte um die Inflationsrate, maximal um 1,3 % erfolgen, so dass dann entsprechende Mieterhöhungen wieder möglich werden. Selbst wenn diese Steigerung unter der real festgestellten Inflationsrate bleiben sollte, ist nicht feststellbar, dass eine Unauskömmlichkeit eintreten könnte.

Welche Auswirkung diese Mietbegrenzungen genau hat, kann nicht ohne Darlegung der Eigentümer / Vermieter geklärt werden, welche Mieterhöhung sie für welche Wohnung – das Gesetz hinweggedacht – überhaupt verlangen könnten. Eine generelle Unzuträglichkeit ist nicht dargelegt. Für die Prüfung des Einzelfalls steht die Härtefallbestimmung des § 8 MietenWoG Bln und das dafür vorgesehene Verfahren zur Verfügung.

bb) Im Falle einer **Wiedervermietung nach Inkrafttreten** ist nach dem Gesetz (§ 4 MietenWoG Bln) die Obergrenze wiederum die zuletzt vor dem 18.6.2019 vereinbarte Miete, es gilt daher das Vorstehende: Es ist nicht ersichtlich, dass diese zuletzt vereinbarte Miete nun nicht mehr auskömmlich sein soll.

Überschreitet die zuletzt vereinbarte Miete die in § 6 MietenWoG Bln festgelegte Tabellenmiete, zuzüglich etwaiger Zuschläge (§ 6 Abs. 2 und 3 MietenWoG Bln), dann ist letztere maßgeblich und darf bei der Wiedervermietung, sofern nicht (§ 8 MietenWoG Bln) eine höhere Miete aufgrund eines Härtefallantrages genehmigt wird, nicht überschritten werden.

---

216 Siehe dazu BVerfGE 79, 283, juris, Rn. 20: „Allerdings hat das Interesse an freier wirtschaftlicher Verfügbarkeit geringeren personalen Bezug als das Bedürfnis, eine Wohnung selbst zu nutzen oder Familienangehörigen zur Verfügung zu stellen".

217 Das BVerfG hat in der Entscheidung vom 7.12.2004 - 1 BvR 1804/03 sogar die Beschränkung äußerst persönlicher Ansprüche (Entschädigung von Zwangsarbeitern) für gerechtfertigt gehalten, und auch in der Entscheidung vom 26.4.1995 - 1 BvL 19/94 gesetzliche Beschränkungen im Interesse der Allgemeinheit für angemessen gehalten.

Die in § 6 MietenWoG Bln festgelegte Tabellenmiete ist angelegt als diejenige Miete, die sich – ausgehend von den am 1.9.2012, vor der rapiden Verschärfung des Wohnungsmarkts in Berlin festgestellten erhobenen Mieten – nach Hochrechnung aufgrund der Steigerung der Realeinkommen ergibt.

Auch diese Festlegung hält die Anforderungen des Art. 14 GG ein: Inhalt und Grenzen des Eigentums werden unter Beachtung der Folgen für das Allgemeinwohl bestimmt. Die festgelegten Mieten entsprechen dem, was bei einer einigermaßen gleichgewichtigen Verhandlungssituation zwischen Vermietern und Mietern mutmaßlich vereinbart werden würde. Sie orientieren sich also an der Miete, die ein Vermieter, der die Gemeinwohl-verpflichtung des Art. 14 Abs. 2 GG respektiert, nicht überschritten hätte und nicht überschreiten würde. Da in diesen Fällen noch kein schuldrechtlicher Vertrag geschlossen ist, ist die öffentlich-rechtliche Festlegung auch zivilrechtlich nahtlos umsetzbar, durch entsprechenden Vertragsabschluss.

Selbstverständlich können dem nicht die Daten aus dem letzten Mietspiegel (2019, Stichtag 1.9.2018) entgegengehalten werden, denn dieser wird ausschließlich gebildet aus den in den Jahren 2014 bis 2018 erhöhten oder neu vereinbarten Mieten – er bildet also gerade die Übersteigerung der Mietforderungen ab.

Welche Auswirkung die Mietbegrenzung bei Wiedervermietung genau hat, kann nicht ohne Darlegung der Eigentümer / Vermieter geklärt werden, welche Wohnungen überhaupt zur Wiedervermietung während des Geltungszeitraums anstehen, und welche Miete sie für welche Wohnung – das Gesetz hinweggedacht – überhaupt verlangen könnten. Eine generelle Unauskömmlichkeit ist nicht dargelegt. Wiederum ist die Möglichkeit der Einzelfallprüfung über § 8 MietenWoG Bln eröffnet.

cc) Für etwaige **Modernisierungsvorhaben** nach Inkrafttreten des Gesetzes sieht § 7 MietenWoG Bln eine Beschränkung von Modernisierungsumlagen vor.

Hier ist festzuhalten, dass die Modernisierung einer Immobilie zunächst einmal der dauernden Werthaltigkeit und Wertverbesserung, und damit dem Vermögen des Eigentümers dient. Dieser Wertgewinn verbleibt dem Vermieter, der eine Modernisierung durchführen will, nach wie vor, ebenso wie die steuerliche Ersparnis, die für solche Aufwendungen gewährt wird.

Die landesgesetzliche Regelung reagiert darauf, dass in vielen Fällen in Berlin Modernisierungen angekündigt und durchgeführt wurden, deren Nutzen äußerst fraglich ist, und deren Kosten sehr hoch waren, so dass Mietsteigerungen um 50 % nicht selten waren – auch Mietsteigerungen um 80 % oder 100 % kamen vor.[218] Da diese Mieten wiederum in den Mietspiegel Eingang finden, hat dies zum rasanten Anstieg der Mieten stark beigetragen und in beträchtlichem Maß zur Verdrängung von Mietern aus ihrem angestammten Gebiet geführt.

218 Berliner Mieterverein e.V.: Mieterhöhungen nach Modernisierung und Energieeinsparung - Empirische Kurzstudie über 200 Maßnahmen im Berliner Mietwohngebäudebestand, Berlin, August 2017, https://www.berliner-mieterverein.de/presse/pressearchiv/pm1730.htm abgerufen zuletzt 15.7.2020

Es ist auch weiterhin so, dass die Mieter die – ihnen aufgedrängte – Modernisierung und die dafür entstandenen Aufwendungen refinanzieren. Allerdings wird dies mit dem Gesetz beschränkt auf einen monatlichen Betrag von 1,00 €/qm. Das ist z.B. bei energetischer Sanierung immer noch mehr als das Doppelte dessen, was die Mieter bestenfalls an Energiekosten sparen können. Allerdings ist die Rückfinanzierung durch die Mieter auf diese Weise auf einen längeren Zeitraum gestreckt.

Die Beschränkung der Miethöhe soll dafür sorgen, dass der Druck durch unsinnige Modernisierungsmaßnahmen in Richtung Preiserhöhung weggenommen wird. Soweit Modernisierungsmaßnahmen gesellschaftlich sinnvoll sind und innerhalb der gesetzten Grenzen nicht wirtschaftlich sind, wird eine ergänzende Landesförderung angeboten.

Welche Auswirkung diese Mietbegrenzung genau hat, kann nicht ohne Darlegung der Eigentümer / Vermieter im Einzelfall geklärt werden, welche Modernisierung für welche Wohnung überhaupt in Betracht käme, und welche Mieterhöhung sie – das Gesetz hinweggedacht – überhaupt verlangen könnten. Eine generelle Unauskömmlichkeit ist nicht dargelegt. Wiederum ist die Möglichkeit der Einzelfallprüfung über § 8 MietenWoG Bln eröffnet.

dd) § 5 MietenWoG Bln verbietet das Fordern und Entgegennehmen **überhöhter Mieten**, und definiert als überhöht eine Miete, welche die Tabellenmiete des § 6 MietenWoG Bln, zuzüglich etwaiger Zuschläge (§ 6 Abs. 2 und 3 MietenWoG Bln) um mehr als 20 % überschreitet, sofern nicht eine Härtefallgenehmigung zur Überschreitung gemäß § 8 MietenWoG Bln erteilt worden ist.

Die von solcher Mietüberhöhung betroffenen Mieter können entweder einen Behördenbescheid beantragen, der die zulässige Miete feststellt, oder sie können gegenüber dem Vermieter die Mietüberhöhung, den Verzicht auf übersteigende Miete und etwaige Rückforderung geltend machen.

Dies ist unbestreitbar ein Eingriff in das Eigentum, denn es soll eine vertragliche Forderung reduziert werden. Auch dieser Eingriff ist aber aus Gründen des Allgemeinwohls grundsätzlich gerechtfertigt.

Vorliegende Beispielsfälle zeigen, dass bei sehr vielen Eigentümern für gar keine oder nur sehr wenige Wohnungen ernsthaft eine Mietsenkung in Betracht kommt. Oft sind dies Wohnungen, die nach Inkrafttreten der „Mietpreisbremse“ des § 556d BGB und der zum 1.6.2015 für Berlin in Kraft getretenen Verordnung vermietet wurden zu einem Mietpreis, der die ortsübliche Miete nach dem seinerzeit geltenden Mietspiegel 2015 um mehr als 10 % überstieg, also die äußerste Grenze des nach BGB-Regeln Zulässigen nicht nur ausreizte, sondern überschritt.

Berücksichtigt man, dass bereits der Mietspiegel 2015 drastische Mietsteigerungen gegenüber dem vorangegangenen Mietspiegel 2013 aufwies, und diese noch um mehr als 10 % überschritten wurden, war diese Mietforderung unzweifelhaft bereits Ausdruck der gravierenden Schieflage des Wohnungsmarkts, und die Mietforderung missachtete die Gemeinwohlverpflichtung aus Art. 14 Abs. 2 GG.

August 2020

Dabei ist weiter zu berücksichtigen, dass nach der Konstruktion des Gesetzes den Vermietern für alle diejenigen Wohnungen, für welche die – nach den Maßstäben des Gesetzes – angemessene Miete zwar deutlich überschritten wurde, aber um nicht mehr als 20 %, der Vermieter diese Forderung weiterhin behält und der Mieter keine Senkung durchsetzen kann.

In einem uns vorliegenden durchaus repräsentativen Beispielsfall hat der Vermieter – eine Eigentümer-GbR – eines in Berlin-Charlottenburg belegenen Mehrfamilienhauses mit zehn Wohnungen selbst aufgelistet, welche Mietverträge zu welchem Zeitpunkt abgeschlossen wurden, und welche Mieten jeweils verlangt werden:

Nr.	Mietbeginn	Fläche qm	Nettokaltmiete	€/qm	Mieten WoG	Abweichung
1	1.12.2014	69,74	481,21	6,90	6,69	3,14 %
2	15.7.2012	92,38	695,16	7,53	6,69	12,56 %
3	1.2.2012	94,04	707,58	7,53	6,69	12,56 %
4	*1.7.2013*	*105,22*	*847,02*	*8,05*	*6,69*	***20,33 %***
5	**1.1.2016**	**94,03**	**799,26**	**8,50**	**6,69**	**27,06 %**
6	1.5.2015	105,22	809,71	7,70	6,69	15,10 %
7	15.10.2003	94,03	657,04	6,99	6,69	4,48 %
8	1.5.1997	105,22	719,34	6,84	6,69	2,24 %
9	*15.9.2013*	*94,03*	*756,94*	*8,05*	*6,69*	***20,33 %***
10	1.11.1999	105,22	763,51	7,26	7,69	8,52 %

Der älteste Mietvertrag [Nr. 8] datiert vom 1.5.1997. Die für diese Wohnung angegebene gezahlte Miete von 6,84 €/qm differiert nur um 2,24 % von der angegebenen Miete laut MietenWoG Bln.

Beim zweitältesten Mietvertrag [Nr.10], der vom 1.11.1999 datiert, wird eine gezahlte Miete von 7,26 €/qm angegeben, sie differiert um 8,52 % von der angegebenen Miete laut MietenWoG Bln.

Beim drittältesten Mietvertrag [Nr. 7], der vom 15.10.2003 datiert, wird eine gezahlte Miete von 6,99 €/qm angegeben, sie differiert nur um 4,48 % von der angegebenen Miete laut MietenWoG Bln.

Auch bei „kleinsten" Wohnung [Nr. 1, 69,74 qm, Vertrag vom 1.12.2014] wird angegeben, dass die gezahlte Miete von 6,90 €/qm nur um 3,14 % von der angegebenen Miete laut MietenWoG Bln abweicht.
Größere Abweichungen werden angegeben für die großen Wohnungen, die ab 2012 vermietet wurden. Hier soll die Abweichung von der angegebenen Miete laut MietenWoG Bln 12,56 % für die 2012 geschlossenen Verträge [Nr. 2, 3] sein, 15,10 % für den 2015 geschlossenen Vertrag [Nr. 6], 20,33 % für die 2013 geschlossenen Verträge [Nr. 4, 9] und 27,06 % für den 2016 geschlossenen Vertrag [Nr. 5].

August 2020

- Aus dieser Auflistung – Sachvortrag der Eigentümer in einem gerichtlichen Verfahren – ergibt sich zunächst die Bestätigung, dass die in § 6 des Gesetzes zur Mietbegrenzung für Wohnraum in Berlin festgesetzte Miete ziemlich genau die Miete trifft, die bei vor 2012 geschlossenen Mietverträgen trotz turnusmäßiger Mieterhöhungen heute gilt.

Deutliche Abweichungen gibt es erst in den Mietverträgen seit 2012, und zwar (mit Ausnahme der kleineren Wohnung Nr. 1) steigend, je später die Mietverträge abgeschlossen wurden.

- Es ist festzuhalten, dass die Vermieter seit 2012 (mit einer Ausnahme, Wohnung Nr. 1) nicht etwa moderate Mietforderungen gestellt haben, sondern sie haben die nach BGB-Regeln möglichen Spielräume ausgereizt.

Für die Wohnung Nr. 5 legte die Eigentümerseite in ihrem Sachvortrag selbst dar, dass bei der Wiedervermietung 2016 die Grenze der „Mietpreisbremse", § 556d Abs. 1 BGB[219] – „wenn auch nur geringfügig" – überschritten wurde.

Wegen des in § 5 MietenWoG Bln gegebenen Toleranzzuschlags von 20 % kommt eine Mietsenkung nur für die Wohnungen mit höherer Überschreitung in Betracht.

- Nach der Aufstellung der Vermieter ergibt sich, dass lediglich bei einer Wohnung eine Mietsenkung ernsthaft in Betracht kommt.

Bei zwei Wohnungen [Nr. 4 und Nr. 9], beide 2013 vermietet, ist eine Überschreitung der Grenze nach MietenWoG Berlin um 0,33 % angegeben, dass hier eine Mietsenkung – von 8,05 €/qm auf 8,03 €/qm (6,69 + 20 %) verlangt würde, ist sehr unwahrscheinlich. Lediglich bei einer Wohnung [Nr. 5] beträgt überschreitet die Abweichung die Toleranzgrenze erheblich (27,06 %), auch hier würde die Mietsenkung lediglich aber nur 0,47 €/qm betragen

[Wohnung 5] 8,50 - (6,69 + 1,34) 8,03 = 0,47 € * 94,03 = 44,19 € monatlich

Dem steht einerseits gegenüber, dass den Vermietern sämtliche nicht zu senkenden Mieten verbleiben, auch soweit sie selbst nicht mehr als maßvolle, auf das Allgemeinwohl Rücksicht nehmende Forderungen anzusehen sind.

In dem Beispielsfall verbleiben somit den Eigentümern/ Vermieter monatliche Mehrerträge – gemessen an dem als angemessen angesehenen Mietniveau der Tabelle – für

- zwei Wohnungen mit einer Mietüberschreitung von 12,56 %,
[Wohnung 2] 7,53 -6,69 = 0,84 € * 92,38 = 77,97 € monatlich
[Wohnung 3] 7,53 -6,69 = 0,84 € * 94,03 = 78,98 € monatlich

219 Mietrechtsnovellierungsgesetz (MietNovG) vom 21.4.2015, BGBl. I 610, für Berlin Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 BGB (Mietenbegrenzungsverordnung) vom 28.4.2015, GVBl. S. 101; vom 19.5. 2020, GVBl. S 343.

- eine Wohnung mit einer Mietüberschreitung von 15,10 %
[Wohnung 6] 7,70 -6,69 = 1,01 € * 105,22 = 106,27 € monatlich

- zwei Wohnungen mit einer Mietüberschreitung von 20,33 %
[Wohnung 4] 8,05 -6,69 = 1,36 € * 105,22 = 143,10 € monatlich
[Wohnung 9] 8,05 -6,69 = 1,36 € * 94,03 = 127,88 € monatlich

somit 534,20 € monatlich.

~~Gemessen daran ist die Einbuße für Wohnung 5 von 44,19 € monatlich sehr gering.~~

Erst recht zeigt sich die Marginalität eine Mietsenkung im Vergleich mit den Gesamtmieten der Immobilie, die jene Eigentümer selbst wie folgt vortrugen:

Wohnung	Fläche	Miete €/qm	Nettomiete €
1	69,74	6,90	481,21
2	92,38	7,53	695,62
3	94,03	7,53	708,05
4	105,22	8,05	847,02
5	94,03	8,50	799,26
6	105,22	7,70	810,19
7	94,03	6,99	657,27
8	105,22	6,84	719,70
9	94,03	8,05	756,94
10	105,22	7,26	763,90
Summe monatlich			7.239,16

Selbst in Fällen wie dem dargelegten Beispielsfall, in denen Eigentümer ab 2012 alle Spielräume des BGB und des Mietspiegels ausgereizt und teilweise überschritten haben, dürfte es somit nur für wenige Wohnungen zu einer Mietsenkung kommen.

Es lässt sich daher eine generell unverhältnismäßige Beschränkung des Eigentums durch § 5 MietenWoG Bln nicht behaupten. Sollten anteilig mehr Wohnungen eines Eigentümers betroffen sein, spricht dies dafür, dass dort die Gemeinwohlverpflichtung in größerem Umfang missachtet wurde.

Sollte im Einzelfall eine Mietsenkung für einen Eigentümer / Vermieter unangemessen sein, dann kann er dies durch einen Härtefallantrag gemäß § 8 MietenWoG Bln geltend machen, und zwar auch dann, wenn z.B. bereits ein behördliches Verfahren auf Feststellung der nach dem Gesetz zulässigen Miete eingeleitet ist, denn er ist gemäß § 28 VwVfG vor dem Erlass eines Bescheids anzuhören.

August 2020

2. Gleichheitssatz

Es liegen auch keine Verstöße gegen den Gleichheitssatz aus Art. 3 Abs. 1 GG vor.

a) Vermieter kleiner Wohnungen benachteiligt?

Soweit geltend gemacht wird, für kleine Wohnungen müsse eine höhere Miete zulässig sein als für mittelgroße und große Wohnungen, weil der anteilige Bauaufwand für Sanitär- und Kücheneinrichtung sich auf eine geringere Quadratmeterzahl verteile, lässt sich daraus keine relevante Ungleichbehandlung durch das MietenWoG Bln ableiten.

Zum einen machen die Baukosten bei Neubauten in Berlin ohnehin nur noch etwa 30 – 50 % der Immobilienkosten aus. Zum anderen verteilen sich höhere Baukosten über die jahrzehntelange Dauer der Nutzung von Wohngebäuden. Neubauten ab 2014 sind von dem Gesetz zur Mietbegrenzung für Wohnraum in Berlin ohnehin ausgenommen. Dass letztlich für die davor liegenden Baujahrgänge heute noch ein gravierender Ungleichheitstatbestand sich ergebe, ist nicht dargelegt.

Unterschiede der Miethöhe ergeben sich vor allem daraus, dass bei sehr kleinen Wohnungen weit häufiger ein Mieterwechsel eintritt, somit die Bremswirkung der Kappungsgrenze des § 558 Abs. 3 BGB sich gar nicht auswirken kann, vielmehr bisher bei jeder Neuvermietung eine möglichst hohe Miete (bis 2015 überhaupt nicht begrenzt) verlangt werden konnte.

Kleine Wohnungen werden oft von allein lebenden Menschen gemietet, oder von Menschen, die eigentlich eine größere Wohnung bräuchten, aber nicht bezahlen können. Die Miete für eine kleine Wohnung ist dann im Gesamtpreis doch meist niedriger als die pro qm „billigere“ größere Wohnung. Kleine Wohnungen werden auch oft von Studenten gemietet, von Alleinerziehenden und von alten Menschen oder Ausländern in prekären Einkommensverhältnissen. Sie werden oft als Notbehelf angemietet, auch wenn die Miete überzogen erscheint, und so bald wie möglich wieder verlassen.

Der Mietspiegel bildet also nicht einen höheren Wohnwert ab, sondern die häufigere Möglichkeit, den Wohnwert überschreitend und unter Ausnutzung der Drucksituation zu vermieten.

b) Vermieter mit bisher moderater Miete benachteiligt?

Soweit Wohnraum bisher zu moderater Miete vermietet wurde, haben die Vermieter dies offenbar bisher als auskömmlich angesehen. Oft sind diese Wohnungen einfach ausgestattet, und sie sind meist von Mietern bezogen, die ein sehr niedriges Einkommen haben. Das in Diskussionen gern angeführte Beispiel von der wohlhabenden Witwe oder dem Facharzt, die am Kurfürstendamm in Wohnungen zu niedriger Miete wohnen, sind seltene Ausnahmen, weil solche Mieter in aller Regel höhere Ansprüche an Ausstattung und Instandhaltung der Immobilie stellen, und in aller Regel Vermieter haben, die dafür auch das Höchstmaß der möglichen Miete fordern.

Der Gesetzgeber muss nicht alle derartigen Sonderfälle abbilden. Legitimes Ziel des Gesetzes ist eine möglichst übersichtliche – vom Mieter wie vom Vermieter weitestgehend auf einen Blick überschaubare – Regelung zu Mietbegrenzung für einen Zeitraum von fünf Jahren. Zugleich soll die Regelung naheliegende negative Anreize und Verzerrungseffekte vermeiden.

c) Beschränkung auch bei Wiedervermietung, Wohnlage?

Das gilt auch für weitere geltend gemachte angebliche Verstöße gegen den Gleichheitssatz. Es ist in erster Linie Aufgabe des Gesetzgebers festzulegen, welche Parameter für die Trennung von Tatbeständen maßgeblich sind. Willkürlich sind die im MietenWoG Berlin angesetzten Unterscheidungsmerkmale nicht.

So kann nicht lediglich die Mieterhöhung im Bestandsmietverhältnis begrenzt werden, weil dies zusätzliche Anreize setzen würde, Mietverhältnisse zu beenden. Die Wiedervermietungsmiete muss begrenzt sein, und es kann nicht allein die Vormiete Maßstab sein – denn dies würde auch die bisher unter Ausnutzung des Marktungleichgewichts vereinbarten überhöhten Mieten mit Bestandsschutz versehen.

Es muss auch nicht für die Festsetzung der zur Stabilisierung der Marktverhältnisse zulässigen Miete nach Wohnlagen unterschieden werden. Dies wird zwar bei der Erstellung und Anwendung von Mietspiegeln als Differenzierung verwendet, es werden aber durch die Bewertungsunterschiede Aspekte berücksichtigt, für die der Eigentümer keinerlei eigene Leistung erbracht hat. Festgestellt wird in den Mietspiegelerhebungen nur, dass angesichts des angespannten Markts für bestimmte Wohnlagen höhere Mieten durchsetzbar sind als in anderen. Zwangsläufig führt eine Differenzierung nach Wohnlagen dazu, dass Haushalte mit niedrigen Einkommen aus den entsprechenden Lagen verdrängt werden.
Es ist ein legitimes Ziel des Gesetzgebers, Gebietsbewohner vor Verdrängung zu schützen, zumal diese zur Konzentration wirtschaftlich und sozial wenig belastbarer Haushalte in anderen Gebieten / Lagen führt, und es ist ein legitimes Ziel, eine durchmischte Bevölkerungsstruktur anzustreben.[220]

d) Beschränkung auch für umfassend modernisierte Wohnungen?

Es ist nicht geboten, umfassend sanierte / modernisierte Wohnungen ebenso wie Neubauwohnungen von der Anwendung des MietenWoG freizustellen.

Eine Gleichsetzung käme allenfalls aus der Sicht des Eigentümers in Betracht, der für seine umfangreichere Investition in das eigene Vermögen eine höhere Miete erzielen möchte.

Dem steht aber das Interesse der Allgemeinheit gegenüber, eine möglichst einfache und übersichtliche Regelung zu setzen. Die tatbestandliche Beschreibung, wann eine umfassende Sanierung vorliegt, führt fortwährend zu Prozessauseinandersetzungen und letztlich kaum kalkulierbaren Streitentscheidungen. Zudem würde eine Privilegierung umfassender

220 *Weigelt*, Die wachsende Stadt als Herausforderung für das Recht, 2016, insbes. S. 24 ff.; BVerfG vom 18.7.2019 (Fn. 199) Rn. 72.

Modernisierung das weitere Ziel des Gesetzes vereiteln, dass die Verdrängung der Mieter durch umfassende und höchst aufwändige Baumaßnahmen vermieden werden soll.

Es widerspricht nicht dem Gleichheitssatz, sondern aus der Sicht der Wohnungsversorgung gibt es den entscheidenden Unterschied, der eine Ungleichbehandlung von Neubauten und Nichteinbeziehung umfassend modernisierter Altbauten rechtfertigt:

Neuschaffung von Wohnraum erfolgt eben nur durch Neubau (oder Wiederbewohnbarmachen von bisher unbewohnbaren Wohnungen, § 1 Ziffer 3 MietenWoG), nicht in allen anderen Fällen.

e) Beschränkung für alle Arten von Vermietern?

Soweit problematisiert wird, ob nicht bestimmte Arten von Vermietern von der Anwendung des Gesetzes ausgenommen werden müssten, etwa Genossenschaften oder landeseigene Gesellschaften, oder Einzelvermieter, die auf die Mieterträge für den Lebensunterhalt angewiesen sind, ist dies im Gesetzgebungsverfahren geprüft und als untauglich verworfen worden.

Derartige Ausnahmen für Kategorien von Eigentümern würde aber nicht nur dem öffentlich-rechtlichen, dinglichen Ansatz widersprechen, dass Maßstäbe für Wohnraum bestimmter Art und dessen Mietpreis gesetzt werden. Sie wären auch aus weiteren Gründen nicht sachgerecht:

Die Wahl einer bestimmten Rechtsform – etwa der Genossenschaft – führt nicht zwangsläufig dazu, dass das Eigentum in gemeinwohlverträglicher Weise bewirtschaftet wird. Das mag oft der Fall sein, ist aber seit der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit nicht mehr rechtlich gesichert. Andererseits gibt es andere Trägerformen wie Verein oder Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die sich vertraglich zu gemeinwohlverträglicher Bewirtschaftung verpflichtet haben, es würden also durch eine Bevorzugung der Genossenschaften andere Eigentümer ohne sachlichen Grund benachteiligt. Eine Berücksichtigung des individuellen Aspekts, dass einzelne Eigentümer auf die Erträge aus der Immobilie angewiesen sind, lässt sich nicht durch einen Rechtsbegriff treffsicher und umgehungssicher abbilden. Deshalb sieht das Gesetz die Prüfung der konkreten individuellen Verhältnisse im Rahmen eines Härtefallantrages nach § 8 MietenWoG Bln vor.

f) Beschränkung ohne Rücksicht auf Einkommen der Bewohner?

Von der Differenzierung, die Feststellung etwaiger Preisüberhöhung von der Einkommenslage der Bewohner abhängig zu machen – anfangs war dies vorgesehen[221] – ist letztlich zur Recht abgesehen worden, denn es geht um öffentlich-rechtliche Preisregulierung im Interesse einer Beruhigung der Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt, nicht um sozialrechtliche Steuerung. Die Preisüberhöhung muss objektbezogen bestimmt werden, nicht dadurch, ob der hohe Preis „den Falschen trifft".[222]

221 Daher zu diesem Aspekt noch *Putzer*, NVwZ 2019, 283.

3. Rückwirkungsgesichtspunkte

Das Gesetz zur Mietbegrenzung für Wohnraum in Berlin ist am 23.2.2020 in Kraft getreten. Jedenfalls von diesem Zeitpunkt an ist „eine Miete verboten", welche die am 18.6.2019 gezahlte Miete übersteigt.

Eine echte Rückwirkung läge darin nur, wenn mit dem Gesetz in vollständig abgeschlossene Sachverhalte eingegriffen würde,[223] wenn also beispielsweise Vermieter oder Mieter wegen einer bereits vor dem 23.2.2020 abgegebenen Erklärung oder einer vor dem 23.2.2020 entgegengenommenen höheren Mietzahlung bußgeldrechtlich belangt würden. Das ist aber nach dem klaren Gesetzeswortlaut nicht der Fall.

Ansonsten handelt es sich bei Wohnungsmietverträgen um Dauerschuldverhältnisse. Die dort vereinbarten Leistungen und Austauschverpflichtungen können durch ein Gesetz während der Laufzeit der Verträge verändert werden, eine „echte Rückwirkung" scheidet aus, sofern nicht das Mietverhältnis schon beendet ist.[224] Selbstverständlich gelten z.B. Änderungen des BGB zum Mietrecht über wechselseitige Verpflichtungen, das Kündigungsrecht, oder auch Anforderungen an Miethöheänderungen auch für laufende Mietverträge.

Auch neue oder geänderte öffentlich-rechtliche Regelungen wirken sich grundsätzlich auf bereits laufende Rechtsverhältnisse aus. Dies kann allenfalls – ob notwendig und sinnvoll oder nicht – durch Übergangsregelungen verändert werden in dem Sinne, dass bestimmte abgeschlossene Verträge oder Vertragsänderungen von den geänderten Normen nicht erfasst werden sollen.

Soweit neue Regeln an in der Vergangenheit geschaffene Tatsachen oder Rechte anknüpfen, liegt eine unechte Rückwirkung – oder tatbestandliche Rückanknüpfung – vor, die grundsätzlich möglich und zulässig ist.[225] Andernfalls könnte durch Abschluss und Gestaltung von Verträgen das Recht und die Pflicht des demokratischen Gesetzgebers, Sachverhalte bei Bedarf neu zu regeln, insbesondere das verfassungsmäßige Recht des Gesetzgebers, Inhalt und Schranken des Eigentums zu bestimmen, ggf. im Hinblick auf gesellschaftliche Veränderungen und Anforderungen auch neu zu bewerten und verändert zu bestimmen, unterlaufen werden. Die gesetzliche Rückwirkung kann – nach den o.g. Regeln des Vertrauensschutzes und der Verhältnismäßigkeit – verfassungsgemäß oder verfassungswidrig sein.[226]

---

222 Eine Bewertung anhand des Haushaltseinkommens oder der Mietbelastungsquote würde neue Abgrenzungsprobleme und jedenfalls eine deutliche Komplizierung des Verfahrens nach sich ziehen. Es bestünde auch die Gefahr, dass die ohnehin schwierige Wohnungssuche von Haushalten mit niedrigem Einkommen noch zusätzlich erschwert würde.

223 BVerfGE 11, 139 (145 f.).

224 A.A. *Wissenschaftlicher Parlamentsdienst* des Abgeordnetenhauses von Berlin, Gutachten vom 28.10.2019, abrufbar über https://www.parlament-berlin.de/de/Verwaltung/Wissenschaftlicher-Dienst/Gutachten, S. 7 f. ; *Knauthe, Schede, Shirvani* in der Anhörung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wohnen, des Berliner Abgeordnetenhauses am 11.12.2019, Wortprotkokoll abrufbar unter https://www.parlament-berlin.de/ados/18/StadtWohn/protokoll/sw18-049-wp.pdf

225 Tatbestandliche Rückanknüpfung im Gegensatz zur Rückbewirkung von Rechtsfolgen, dazu *Putzer*, BVDR-Rundschreiben 2020, 1 mit Verweis auf BVerfGE 127, 1 (17), siehe auch BVerfGE 97, 67 (Rn. 35, 36, 45 f.).

226 BVerfGE 23, 12 (Rn. 32); 30, 272; 45, 142 (Rn. 65); 72, 200; 88, 384 (Rn. 108 ff); 97, 67 (Rn. 43 ff) ; 105, 48 (Rn. 35 ff); 126, 286 (Rn. 80 ff).

Das Bundesverfassungsgericht war früher gegenüber solcher Rückwirkungsanordnung teilweise sehr streng, siehe z.B. im Beschluss vom 10.3.1971.[227] In späteren Entscheidungen hat es aber insbesondere das Recht des Gesetzgebers anerkannt, Ankündigungseffekte durch Anordnung einer Rückwirkung auszuschließen, z.B. zur Nachwirkungsfrist im Sozialen Wohnungsbau BVerfGE 95,64 - 1 BvL 44/92, 1 BvL 48/92 (nicht berücksichtigt im Gutachten des *Wissenschaftlichen Parlamentsdienstes* des Abgeordnetenhauses;[228] aber auch BVerfGE 97, 67, Beschluss vom 3. 12.1997 - 2 BvR 882/97, dessen Übertragbarkeit der *Wiss. Parlamentsdienst* (aaO) wenig überzeugend verneint.

Festzuhalten ist, dass bereits mit dem Beschluss des Senats vom 18.6.2019 die Absicht aller ~~drei Regierungsparteien, einen~~ Mietenstopp ~~durchzusetzen, unmissverständlich breit~~ bekanntgemacht wurde.[229] Hiernach wurde zwar im Verlauf der parlamentarischen Beratungen diskutiert darüber, ob es in Ausnahmefällen Abmilderungen des Mietenstopps geben solle, und welche Mietentabelle im Detail für die Wiedervermietungsmiete und für eine Herabsetzung überhöhter Mieten zugrunde gelegt werden solle. An dem verkündeten Mietenstopp änderte sich hingegen nichts. Ein schützenswertes Vertrauen von Eigentümern, es könnten doch noch Mieterhöhungen realisiert werden, kann nicht anerkannt werden.

a) Wirkung für die Zeit nach dem 23.2.2020

Es begegnet keinem Zweifel, dass jedenfalls für die Zukunft nach Inkrafttreten, somit für die Zeit ab 23.2.2020 der Gesetzgeber Verbote erlassen durfte, die auch bereits laufende Verträge in ihrer Wirkung begrenzt.

Das betrifft nach dem klaren Wortlaut des § 3 Abs. 1 MietenWoG Bln

> „eine Miete, die die am 18.6.2019 wirksam vereinbarte Miete überschreitet",

und zwar auch dann, wenn Vereinbarungen über eine höhere Miete vorher als Staffelmiete oder Indexmiete vereinbart worden sind (Abs. 1 Satz 2).

Für das öffentlich-rechtliche Mietpreisrecht ist gleichgültig, ob für den Wohnraum überhaupt eine Mietvereinbarung vorliegt, und welcher Art eine privatrechtliche Vereinbarung ist, ob diese mündlich, schriftlich, oder durch faktischen Leistungsaustausch zustande kommt, und wie weit der Abschluss zurückliegt.

Es ist auch anerkannt, dass Vertragsvereinbarungen über eine Staffelmiete oder eine Indexmiete von dem Zeitpunkt an ihre Wirkung verlieren, in dem die vereinbarte Stufe die zulässige Miete übersteigt.[230]

---

227 BVerfGE 30, 272, Beschluss vom 10.3.1971 - 2 BvL 2/68; 72, 200, siehe auch Beschluss vom 14.5.1986 - 2 BvL 2/83.

228 *Wissenschaftlicher Parlamentsdienst* des Abgeordnetenhauses (Fn. 223).

229 Pressemitteilung vom 18.6.2019, https://www.stadtentwicklung.berlin.de/aktuell/pressebox/archiv_volltext.shtml?arch_1906/nachricht6755.html

230 Insoweit sogar übereinstimmend LG Freiburg vom 20.8.1998 - 3 S 69/98, ZMR 1998, 782; AG Schöneberg vom 6.7.1993 - 4 C 46/93 -, MM 1993, 291; HansOLG vom 13.1.2000 - 4 U 112/99, WuM 2000, 111, wenn und soweit ein Mietstopp oder anderweitiges Preishöheverbot gilt.

Mieterhöhungen in laufenden Mietverträgen, die – gleich auf welcher Grundlage – für einen Zeitpunkt nach dem 23.2.2020 eintreten sollen, Wiedervermietungen, die nach dem 23.2.2020 erfolgen, oder Erstvermietungen – soweit nicht durch § 1 des Gesetzes ausgenommen – nach diesem Datum sind somit klar von dem Gesetz erfasst, es ist verboten, eine höhere Miete zu verlangen als in den §§ 3, 4, 6, 7, 8 MietenWoG Bln zugelassen.

Die Ansicht, es könnten auch nach dem 23.2.2020 noch Mieterhöhungsverlangen ausgebracht werden, und diese könnten auch noch ausgeurteilt werden,[231] erscheint unvertretbar.

Für jegliche Mieterhöhungen, oder Mietvertragsabschlüsse, die nach dem Inkrafttreten des Gesetzes eintreten sollen, stellt sich die Frage der Rückwirkung überhaupt nicht.

b) Wirkung für die Zeit zwischen dem 18.6.2019 und dem 23.2.2020

Das Gesetz ordnet in § 3 ausdrücklich an, dass die am 18.6.2019 wirksam vereinbarte Miete nicht überschritten werden darf. Hierzu gibt es – wie oben Teil A Ziff. 9 dargelegt – bei den Zivilgerichten in Berlin unterschiedliche Ansichten:

Soweit vertreten wird, jegliches Zustimmungsverlangen zu einer Mieterhöhung, die vor dem 23.2.2020 wirksam werden solle, sei vom Gesetz gar nicht erfasst, entsprechende Zustimmung zur Mieterhöhung sei ggf. auch nach Inkrafttreten des Gesetzes noch immer auszuurteilen, tritt eine Rückwirkung überhaupt nicht ein. Lediglich Zahlungsforderungen, die einen Zeitraum nach dem Inkrafttreten am 23.2.2020 – also realistischerweise ab März 2020 – betreffen, sind dann ausgeschlossen.

Soweit für Mieterhöhungsverlangen, die nach dem 18.6.2019 zugegangen sind und vor dem 23.2.2020 zu einer Mieterhöhung führen sollen, eine Zustimmungsverurteilung für möglich gehalten wird, tritt wiederum insofern gar keine Rückwirkung ein. Dadurch, dass für solche Mieterhöhungen ab 23.2.2020 das Recht entfällt, den überschießenden Zahlungsbetrag zu fordern oder entgegenzunehmen, entsteht keine, allenfalls eine sehr schwache unechte Rückwirkung.

Zivilrechtlich nicht ausgeschlossen ist es, eine Zustimmungsverurteilung auch in denjenigen Fällen abzulehnen, in denen zwar das Erhöhungsverlangen vor dem 18.6.2019 zugegangen ist, aber eine Mieterhöhung ab einem nach dem 18.6.2019 liegenden Zeitraum verlangt wird.[232] Hier tritt eine unechte Rückwirkung insofern ein, als der Vermieter vor dem 18.6.2019 noch nicht definitiv wissen musste, dass der angekündigte Mietenstopp eintreten werde, sein Mieterhöhungsverlangen möglicherweise in dem Glauben abgegeben hat, damit dem absehbaren Verbot zuvor kommen zu können. Aus öffentlich-rechtlicher Sicht ist aber der Glaube des Vermieters ebenso irrelevant wie die „Fälligkeit" einer Zustimmung. Das öffentliche Mietpreisrecht bewertet lediglich, ob das Ergebnis dem Interesse der Allgemeinheit schadet. Hält man dennoch die Rückwirkung in diesen Fällen für zu stark, für übermäßig im Verhältnis zum damit verfolgten Zweck oder dem Eigentumsrecht, wäre dies nicht durch eine teleologische Reduzierung, sondern durch eine verfassungskonforme Auslegung zu lösen.

231 Dazu oben Teil A Ziffer 9 b), Seite 27.
232 Siehe dazu oben Teil 9 b), Seite 29 f.

c) Wirkung für die Mietveränderungen vor dem 18.6.2019

Definitiv vom Gesetzgeber nicht beabsichtigt war, Mieterhöhungen, die vor dem 18.6.2019 wirksam werden sollten, aber z.B. wegen eines noch nicht abgeschlossenen Zustimmungsprozesses noch nicht wirksam geworden waren, über das Mieterhöhungsverbot des § 3 MietenWoG Bln auszuschließen. Die 67. Kammer des Landgerichts hat zwar in ihrem Vorlagebeschluss vom 12.03.2020[233] eine entsprechend erweiternde Auslegung vorgenommen, es gibt aber für eine solche Absicht keinerlei Hinweise im Gesetzgebungsprozess, wie der Bundesgerichtshof zutreffend festgestellt hat.[234]

Die Reichweite des § 3 MietenWoG Bln ist also – wie der BGH entschied – teleologisch in der Weise zu begrenzen, dass der Mietenstopp Mieterhöhungen nicht betrifft, die **vor dem 18.6.2019 wirksam werden** sollten.

Das bestätigt sich auch daraus, dass sogar für Wiedervermietungen und Erstvermietungen, die zwischen dem 18.6.2019 und dem Inkrafttreten des Gesetzes vorgenommen werden, die vereinbarte Miete vom Gesetz zunächst einmal hingenommen wird.

Eine etwaige Korrektur soll in solchen Fällen nur über das Verfahren nach § 5 MietenWoG Bln, ggf. unter Einbeziehung einer Härtefallprüfung nach §§ 8 und 9 MietenWoG durch die zuständige öffentliche Stelle möglich sein.

d) Überhöhte Mieten, Mietsenkungen

§ 5 MietenWoG Bln definiert als überhöht diejenigen Mieten, die um mehr als 20 % über die gesetzlichen Grenzen der §§ 3, 4, 6, 7, 8 MietenWoG – hier unter Berücksichtigung der Lage, § 5 Abs. 1 Satz 2 – hinausgehen. Diese überschießenden Mieten „sind verboten", ohne dass es hier darauf ankommt, ob und wann und auf welche Weise formell eine Miethöhevereinbarung zustande gekommen ist, und ob dem Vermieter Kenntnis vom Verbot oder eine Umgehungsabsicht nachzuweisen ist.

Die Behörde – hier: Senatsverwaltung für das Wohnungswesen – überwacht die Einhaltung des Verbots und kann alle erforderlichen Maßnahmen zur Durchsetzung treffen. Sie wird insbesondere auf Antrag von Mieterseite die ortsübliche Miete feststellen, den Vermieter auf eine festgestellte Überschreitung aufmerksam machen und zur Einhaltung der Regeln auffordern, möglicherweise einen entsprechenden Bescheid erlassen und ggf. Maßnahmen des Verwaltungszwanges ergreifen, möglicherweise darauf hinweisen, dass das Verbot bußgeldbewehrt ist.

Eine Abänderung von privatrechtlichen Vereinbarungen durch Bescheid erfolgt nicht. Vielmehr kann sich der Mieter im Falle eines Bescheids, der feststellt, ab welcher Miete in seinem Fall eine Überhöhung stattfindet, mit diesem Bescheid an seinen Vermieter wenden und diesen zur Abänderung der Vereinbarung auffordern, ggf. überzahlte Beträge zurückfordern und zivilgerichtlich geltend machen.

233 LG Berlin Beschluss vom 12.03.2020 - 67 S 274/19, WuM 2020, 204.
234 BGH Urteil vom 29.4.2020 - VIII ZR 355/18.

All diese Regelungen treten erst am 23.11.2020 in Kraft, und die behördliche Feststellung einer überhöhten Miete wäre erst ab diesem Zeitpunkt bzw. ab späterem Antragseingang möglich. Daher liegt auch hier keine echte Rückwirkung vor, denn die Senkung betrifft im unabgeschlossenen Dauervertragsverhältnis ausschließlich die Zukunft.

Auch eine unechte Rückwirkung ist nicht ohne Einschränkung zulässig, vielmehr ist abzuwägen: Einerseits besteht ein Interesse der Allgemeinheit, deutlich überhöhte Preise nicht auf Dauer aufrechtzuerhalten, zumal denjenigen, die Mieten neu vereinbaren oder bisherige Mieten erhöhen wollen, Beschränkungen auferlegt werden.

Dem steht gegenüber das Vertrauen des Vermieters, der sich darauf verlassen hat, dass seine Mietforderung bzw. Vereinbarung bis zum 18.6.2019 – bei Wiedervermietung bis zum 23.2.2020 – nicht verboten war, und der erwartet hat, dass sein Ertrag unter diesen Stand nicht fallen wird.

Für die Rechtmäßigkeit der für die Zukunft durch Gesetz angeordneten, ggf. durch Bescheid fassbar gemachten Begrenzung der Erträge des Vermieters spricht einerseits, dass dank der hohen Toleranzschwelle diejenigen Vermieter, die bisher lediglich moderate Mietforderungen gestellt haben, praktisch gar nicht betroffen sind.[235] Betroffen ist Wohnraum, für den die Vermieter bisher die äußersten Möglichkeiten der BGB-Regelungen ausgenutzt oder sogar überschritten haben [siehe oben Teil D, Seite 62 ff.], also in der Vergangenheit gerade nicht der Anforderung des Art. 14 Abs. 2 GG, beim Gebrauch des Eigentums zugleich das Wohl der Allgemeinheit zu beachten, entsprochen haben.

Hinzu kommt eine vom Gesetz vorgesehene lange Übergangsfrist von 9 Monaten nach Inkrafttreten des Gesetzes bis zum Inkrafttreten des § 5 MietenWoG.

Insgesamt halten wir daher auch im Falle des § 5 MietenWoG Bln die unechte Rückwirkung und dadurch eintretende Beschränkung von Forderungen ab dem 23.11.2020 für gerechtfertigt und angemessen.

e) Ordnungswidrigkeiten

Die Ordnungswidrigkeitentatbestände des MietenWoG Bln finden erst seit dem Inkrafttreten des Gesetzes am 23.2.2020 Anwendung, und erfassen keine früher entstandenen Tatsachen oder Handlungen.

Damit sind insbesondere ab dem 23.2.2020 die Forderung einer Mieterhöhung oder die Forderung einer Wiedervermietungsmiete, die die gesetzlichen Grenzen der §§ 3, 4, 6, 7, 8 MietenWoG übersteigen, ordnungswidrig.

Bezüglich von Mieterhöhungsverlangen ist allerdings festzuhalten, dass hier die Abgabe einer solchen Erklärung – die zweifellos ein Fordern darstellt – vor dem 23.2.2020 nicht verboten war. Die Erklärung schafft aber selbst noch gar keine veränderte Sach- oder Rechtslage, und

235 Eine alte Berliner Baugenossenschaft mit über 4.000 Wohnungen berichtet, es komme lediglich in 5 Fällen eine Mietsenkung in Betracht, und selbst dort sei die höhere Miete aus besonderen Gründen zu rechtfertigen; *Charlottenburger Baugenossenschaft 1907*, Mitgliederjournal Ausgabe 67, April 2020, Seite 6.

der Vermieter kann sie – solange der Mieter nicht zugestimmt oder ein Gericht die Zustimmung ersetzt hat – jederzeit zurücknehmen. Das geschieht z.B. in der mietrechtlichen Praxis durchaus häufig, wenn ein Vermieter unter der Geltung eines alten Mietspiegels ein Mieterhöhungsverlangen ausgebracht hat, aber feststellt, dass er nach einem neuen Mietspiegel eine höhere Miete verlangen könnte. Denn der Vermieter müsste sonst 15 Monate warten, bis er ein erneutes Mieterhöhungsverlangen ausbringen könnte.

Ebenso wie die Rücknahme des Erhöhungsverlangens im Falle einer günstigeren Mietenentwicklung möglich wäre, ist sie es auch im Falle eines vor Zustimmung eintretenden Verbots. Es wäre also denkbar, dass der Vermieter, der trotz des eingetretenen Verbots nach dem 23.2.2020 an einem zuvor ausgebrachten Mieterhöhungsverlangen festhält, sich einem Bußgeld aussetzt.

Bei der Wiedervermietung / Erstvermietung gibt es kein Abgrenzungsproblem: Diese findet entweder vor dem 23.2.2020 oder danach statt.

Ist die Miete mehr als 20 % über die gesetzlichen Grenzen der §§ 3, 4, 6, 7, 8 MietenWoG hinausgehend überhöht, dann kann nach § 5 eine Mietsenkung verlangt werden. Die Preisbehörde wird in solchen Fällen zunächst den Vermieter gemäß § 28 VwVfG anhören und ihn damit darauf hinweisen, dass es verboten ist, die überhöhte Miete weiterhin zu fordern. Setzt der Vermieter danach sein Verhalten fort, indem er die überhöhte Forderung auch im folgenden Monat fordert, wird er dafür mit einem Bußgeld belegt werden können. Eine Rückwirkung liegt hier gar nicht vor.

4. Vertragsfreiheit

Der Normenkontrollantrag macht geltend, das Gesetz beschränke ihre Vertragsfreiheit. Das ist richtig, jedoch stellt dies – jedenfalls vorliegend – keine Grundrechtsbeeinträchtigung dar, die außerhalb der Grenzen des Eigentumsrechts Bedeutung hätte. Mietpreisbegrenzende Regelungen greifen in die Vertragsfreiheit ein, die über die allgemeine Handlungsfreiheit in Art. 2 Abs. 1 GG geschützt ist,[236] nach allgemeiner Ansicht gewährt dieses Grundrecht aber insoweit Schutz nur im Rahmen der Gesetze.[237]

5. Berufsfreiheit

Auch eine Verletzung der Berufsfreiheit wird geltend gemacht. Soweit Eigentümer Wohnraum gewerblich vermieten, könnten mietpreisbegrenzende Regelungen auch als Beschränkung der Berufsfreiheit im Sinne des Art. 12 GG angesehen werden – allerdings wird weder der Zugang zu diesem Beruf noch die Freiheit der Berufswahl beschränkt,[238] sondern allenfalls marginal Modalitäten der Berufsausübung. Es ist schon fraglich, ob die Regulierung von Preisen die Berufsausübung betrifft. Eingriffe sind aber jedenfalls hinzunehmen, wenn es –

236 BVerfGE 72, 155 (170); 81, 242 (254 ff.); 89, 214 (231 ff.); 103, 89 (100 f.).

237 BVerwG vom 18.2.1955 – V C 75.74: „Der Gesetzgeber (ist) in den Grenzen des Art. 19 Abs. 2 GG im sozialen Rechtsstaat auch zu Eingriffen in die Vertragsfreiheit befugt...“; siehe auch BVerfGE 87, 114 (Rn. 111): „Preisrechtliche Vorschriften, die durch sozialpolitische Ziele hinreichend legitimiert werden, sind verfassungsrechtlich nicht ausgeschlossen“.

238 Zur Abgrenzung z.B. BVerfGE 9, 338; 11, 168; 33, 303; 39, 334.

wie hier dargelegt – vernünftige Gründe für die Beschränkungen gibt und sie nicht unverhältnismäßig erscheinen; die Gestaltungsfreiheit des Gesetzgebers ist in den Fällen noch größer, in denen die Regelung – wie hier – keinen unmittelbar berufsregelnden Charakter hat.[239] Es gibt keinen Anhaltspunkt, dass das Gesetz übermäßig in die Berufsfreiheit eingreifen könnte.

6. Rechtsstaatlichkeit

Aspekte der Verhältnismäßigkeit – Ausdruck der Rechtsstaatlichkeit – sind bereits beim Eigentumsschutz erörtert worden, der rechtsstaatliche Vertrauensschutz bei den Rückwirkungsgesichtspunkten. Soweit beanstandet wird, das Gesetz mache keine näheren Angaben, wann ein Härtefall vorliegt, ist das kein Verstoß gegen den Rechtsstaatsgrundsatz: In vielen Gesetzen wird lediglich allgemein die Prüfung der Zumutbarkeit oder Unzumutbarkeit vorgegeben, wenn es um die Abmilderung vorgesehener Eingriffe geht. Das ist angemessen und ausreichend, weil gerade dies immer die Prüfung des Einzelfalles voraussetzt, die maßgeblichen Gesichtspunkte erst nach und nach durch die Rechtsprechung zusammengetragen und dann erst systematisiert werden können.

7. Sozialstaatlichkeit

Ansprüche lassen sich aus dem Sozialstaatsprinzip unmittelbar nicht ableiten. Das Sozialstaatsprinzip gibt aber dem Staat Handlungsverpflichtungen, und zwar auf allen Ebenen.[240] Bund, Länder und Gemeinden errichten die notwendige Infrastruktur, auch um die Schaffung von Arbeitsplätzen zu fördern. Im Rahmen der europäischen Freizügigkeit fördern sie den Zuzug von Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern. Dass dies in Berlin seit vielen Jahren gelingt, ist ein wesentlicher Grund für den Bevölkerungszuwachs, und auch für die guten wirtschaftlichen Ergebnisse, die nicht zuletzt den Grundeigentümern zugute kommen. Es gehört zur Daseinsvorsorge, dass die Menschen auch angemessenen Wohnraum finden,[241] und wiederum ist dabei besonders darauf zu achten, dass diejenigen eine Versorgungschance haben, die über geringe wirtschaftliche Mittel verfügen.

Das Land Berlin ist daher verpflichtet, mögliche rechtliche Maßnahmen zu ergreifen. Gerade angesichts der Tatsache, dass viele der Zugewanderten in Berufen arbeiten, die ihnen nur niedrige Einkommen verschaffen, und sie fast durchweg auf gemieteten Wohnraum angewiesen sind, besteht eine besondere Verantwortung, die Überforderung der vorhandenen und der hinzukommenden Mieter durch ständige Mietsteigerungen zu begrenzen, der Spaltung in reiche und arme Gebiete entgegen zu wirken.

Auch deshalb ist eine Auslegung des Eigentumsgrundrechts in der Weise geboten, dass die Wohnungsmieten eine sozialverträgliches Maß nicht übersteigen dürfen, und sind flankierende öffentlich-rechtliche Regelungen geboten. Nicht mehr und nicht weniger unternimmt das Gesetz zur Mietbegrenzung für Wohnraum in Berlin.

---

239 Grundlegend BVerfGE 7, 377, ständige Rechtsprechung; siehe weiter BVerfGE 46, 120 (145); 57, 139 (158 f.); 77, 308 (332).

240 BVerfGE 1, 97 (105).

241 BVerfGE 125, 175 (223), BVerfG vom 18.7.2019 (Fn. 199), Rn 72.

Fazit

Seit 2011 hat sich die Wohnungsmangellage in Berlin immer weiter verschärft. Selbst wenn alle noch verfügbaren Bauflächen in Berlin strikt nur noch für die Errichtung von Wohnungen für Haushalte mit niedrigen bis mittleren Einkommen zur Verfügung stünden und die unverzügliche Bebauung durchgesetzt werden könnte, würde dies erst in einigen Jahren zu einem entsprechenden Wohnungsangebot führen. Es wird also eine Verbesserung der Wohnungsversorgung – insbesondere für die einkommensschwächeren Haushalte – auch bei Nutzung aller bundesrechtlich zur Verfügung gestellten Instrumente und höchsten Anstrengungen des Landes erst in einigen Jahren zu erreichen sein.

Eine Regulierung des Preisstandes für Wohnraum ist notwendig. Der Einwand, das Land Berlin sei zum Erlass des Gesetzes zur Mietbegrenzung für Wohnraum in Berlin nicht zuständig, hat sich als nicht stichhaltig erwiesen.

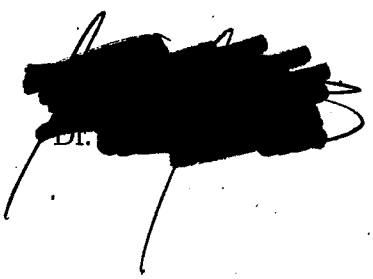
Die Regelungen des Gesetzes adressieren nicht einzelne Mieter und einzelne Vermieter, sondern sie regeln die Preisverhältnisse für Wohnungen bestimmter Art, unabhängig davon, wer Eigentümer ist, ob die Wohnungen derzeit vermietet sind oder nicht, und ggf. welcher Mieter sie gemietet hat. Es handelt sich also um klassisch öffentlich-rechtliche Regelungen, die auf das Grundstück bzw. die einzelne Wohnung bezogen sind und auf Preisverhältnisse, die das Ergebnis gravierender Ungleichgewichte auf dem Wohnungsmarkt sind.

Die Regelungen sind Teil eines umfassenden Konzepts des Landes zur Linderung des Wohnungsmangels, die befristete Begrenzung der Mieten soll Spielraum verschaffen für die Umsetzung der bereits eingeleiteten und Inkraftsetzung weiterer Maßnahmen.

Auch die Einwände, die Regelungen des Gesetzes verstießen gegen materielles Verfassungsrecht, betrachten wir als widerlegt.

Das Gesetz bestimmt in zulässiger Weise Inhalt und Schranken des Eigentums. Es hält die Eigentümer an den zuletzt getroffenen Vereinbarungen fest, und beschränkt für den Fall der Wiedervermietung den Preis auf die Ertragserwartung, die einem die Gemeinwohlverpflichtung beachtenden Eigentumsgebrauch entspricht. Mietsenkungen sieht es vor für Fälle, in denen dieser gemeinwohlverträgliche Gebrauch in den vergangenen Jahren deutlich überschritten wurde. Ein unverhältnismäßiger Eingriff in das Eigentum oder andere Grundrechte erfolgt nicht.

Berlin, 20.8.2020



August 2020

Fazit

Seit 2011 hat sich die Wohnungsmangellage in Berlin immer weiter verschärft. Selbst wenn alle noch verfügbaren Bauflächen in Berlin strikt nur noch für die Errichtung von Wohnungen für Haushalte mit niedrigen bis mittleren Einkommen zur Verfügung stünden und die unverzügliche Bebauung durchgesetzt werden könnte, würde dies erst in einigen Jahren zu einem entsprechenden Wohnungsangebot führen. Es wird also eine Verbesserung der Wohnungsversorgung – insbesondere für die einkommensschwächeren Haushalte – auch bei Nutzung aller bundesrechtlich zur Verfügung gestellten Instrumente und höchsten Anstrengungen des Landes erst in einigen Jahren zu erreichen sein.

Eine Regulierung des Preisstandes für Wohnraum ist notwendig. Der Einwand, das Land Berlin sei zum Erlass des Gesetzes zur Mietbegrenzung für Wohnraum in Berlin nicht zuständig, hat sich als nicht stichhaltig erwiesen.

Die Regelungen des Gesetzes adressieren nicht einzelne Mieter und einzelne Vermieter, sondern sie regeln die Preisverhältnisse für Wohnungen bestimmter Art, unabhängig davon, wer Eigentümer ist, ob die Wohnungen derzeit vermietet sind oder nicht, und ggf. welcher Mieter sie gemietet hat. Es handelt sich also um klassisch öffentlich-rechtliche Regelungen, die auf das Grundstück bzw. die einzelne Wohnung bezogen sind und auf Preisverhältnisse, die das Ergebnis gravierender Ungleichgewichte auf dem Wohnungsmarkt sind.

Die Regelungen sind Teil eines umfassenden Konzepts des Landes zur Linderung des Wohnungsmangels, die befristete Begrenzung der Mieten soll Spielraum verschaffen für die Umsetzung der bereits eingeleiteten und Inkraftsetzung weiterer Maßnahmen.

Auch die Einwände, die Regelungen des Gesetzes verstießen gegen materielles Verfassungsrecht, betrachten wir als widerlegt.

Das Gesetz bestimmt in zulässiger Weise Inhalt und Schranken des Eigentums. Es hält die Eigentümer an den zuletzt getroffenen Vereinbarungen fest, und beschränkt für den Fall der Wiedervermietung den Preis auf die Ertragserwartung, die einem die Gemeinwohlverpflichtung beachtenden Eigentumsgebrauch entspricht. Mietsenkungen sieht es vor für Fälle, in denen dieser gemeinwohlverträgliche Gebrauch in den vergangenen Jahren deutlich überschritten wurde. Ein unverhältnismäßiger Eingriff in das Eigentum oder andere Grundrechte erfolgt nicht.

Berlin, 20.8.2020

Dr. [redacted]

Freie Universität Berlin

[redacted]
Rechtsanwälte

[redacted]
Univ.-Prof[redacted]

Eingang auf G 2
28. Aug. 2020
[redacted]

RA Dr. [redacted]
RA [redacted]
Telefon: 030[redacted]
Fax: 030[redacted]

Bundesverfassungsgericht
Eing. 28.08.20 10-11
10 Doppel Bd.
Anlage 10 Doppel

26. August 2020

In dem Normenkontrollverfahren

über den Antrag festzustellen,

dass § 3, 4, § 5 Abs. 1, § 6 Abs. 1-4, §§ 7 und 11 des Gesetzes zu Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin – MietenWoG Bln – in der Fassung des Art. 1 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020 (GVBl 2020, S. 50) mit Art. 72 Abs. 1, Art. 31 Grundgesetz und § 549 in Verbindung mit § 535 Abs. 2, § 555f Nummer 3, §§ 556-556g, § 557 Abs. 1 und Abs. 2, §§ 557a, 557b, 558-558d, 559, 559b, 559c und 573 Bürgerliches Gesetzbuch sowie § 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch und § 291 Strafgesetzbuch, hilfsweise mit dem rechtsstaatlichen Verbot der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung, unvereinbar und nichtig sind

2 BvF 1/20

nehmen wir für den Senat von Berlin und das Abgeordnetenhaus von Berlin, dessen **Vollmacht** wir beifügen, unter Voranstellung einer Gliederung wie folgt Stellung:

GLIEDERUNG

A. Vorbemerkung 8
B. Sachverhalt 11
I. Zunehmende Anspannung des Berliner Mietwohnungsmarkts 11
1. Entwicklung der Mietpreise in Berlin 12
a) Entwicklung der Angebotsmieten 12
b) Entwicklung der Bestandsmieten 13
c) Entwicklung der Leerstandsquote 14
d) Entwicklung der Mietbelastungsquote 16
e) Folgen dieser Entwicklung 17
2. Bevölkerungs- und Einkommensstruktur Berlins 21
a) Demographische Entwicklung Berlins 21
b) Einkommensentwicklung Berlins 22
aa. Relativ niedriges Durchschnittseinkommensniveau 22
bb. Relativ hohes Einkommensniveau bei Neumietern 24
c) Sehr hohe Mietquote Berlins 25
3. Keine kurzfristige Entspannung zu erwarten 26
II. Keine hinreichende Wirksamkeit bestehender Regelungen 27
1. Regelung des Bundes in §§ 556d ff. BGB 27
2. Maßnahmen des Landes Berlin 29
a) Wohnungsneubauförderung im Land Berlin 30
b) Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung 31
c) Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 31
d) Berliner Liegenschaftspolitik für mehr Wohnungsneubau 32
e) Bündnisse für Wohnungsneubau in Berlin 32
f) Vereinbarungen mit städtischen Wohnungsbaugesellschaften 32
g) Umwandlungsverordnung 2020 33
h) Festlegung sozialer Erhaltungsgebiete 33
i) Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum 34
j) Kappungsgrenzenverordnung 2018 34
k) Bemühungen Berlins zur Anpassung der BGB-Mietregelungen 35
l) Zwischenfazit 35
III. Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin 37
1. Inhalt des Gesetzes 38
2. Öffentlich-rechtliches Konzept 40

3. Gesetzgebungshistorie ... 43
4. Entwicklungen seit dem Inkrafttreten des Gesetzes ... 43
C. Rechtliche Würdigung ... 46
I. Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin ... 46
1. Keine Materie des bürgerlichen Rechts ... 47
a) Normativ-rezeptive Materie ... 48
aa. Tradition des Rechtsgebiets ... 48
bb. Normative Struktur bürgerlich-rechtlicher Gesetze ... 49
(1) Recht der privaten Rechtsverhältnisse ... 49
(2) Bürgerlich-rechtliche Struktur von Nebengesetzen ... 50
cc. Abgrenzung zu Gesetzen des öffentlichen Rechts ... 51
(1) Öffentliches Recht versus öffentliche Zwecke ... 51
(2) Grundlegende Strukturdifferenz ... 52
(3) Spiegelung in der Kompetenzordnung ... 53
b) Struktur der Preisbildung im bürgerlichen Vertragsrecht ... 55
aa. Marktpreisbildung als Korrelat der Vertragsfreiheit ... 56
bb. Normative Rolle des Marktwerts im Vertragsrecht ... 57
cc. Im Kontrast: Gesetzliche Preisvorgaben ... 59
(1) Privatrechtliche Mindestvergütungen ... 60
(2) Öffentlich-rechtliche Preisgrenzen ... 61
c) Struktur der Mietpreisbildung im sozialen Mietrecht ... 62
aa. Erhöhungen laufender Miete ... 62
(1) Systematischer Zusammenhang mit dem Kündigungsschutz ... 62
(2) Ausgleich durch wertbezogene Entwicklung der Miete ... 64
bb. Miethöhe bei Neuabschluss ... 65
(1) Normatives Kontinuum ... 65
(2) § 5 WiStG und § 556d BGB als Spezifikationen ... 66
cc. Ortsübliche Vergleichsmiete als Wertmaß der Vermieterleistung ... 69
(1) Vergleichsmiete versus „Marktmiete“ ... 69
(2) Zur Ausklammerung unveränderter Bestandsmieten (1983) ... 72
dd. §§ 556d, 558 BGB als privatrechtliche Preisvorgaben? ... 73
d) MietenWoG Bln: öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen ... 75
aa. Mietpreisgrenzen ... 76
(1) Bezifferte Preisvorgaben für Neuabschlüsse ... 76
(2) Aufhebung der Bindung laufender Miete an die Wertentwicklung ... 78

(3) Wertunabhängige Absenkung vereinbarter Mieten ... 78
bb. Öffentlich-rechtlicher Charakter ... 79
(1) Durchsetzung mit öffentlich-rechtlichen Instrumenten ... 80
(2) Auswirkungen im Mietverhältnis als gesetzliches Verbot ... 81
e) Entsprechende Zuordnung früherer Mietpreisgrenzen ... 82
aa. Mietpreisverordnungen auf Grundlage von § 2 PreisG (1951/52) ... 83
bb. Bundesmietengesetze (ab 1955) ... 84
cc. Sonderfall Reichsmietengesetz (1922) ... 85
f) Hilfsweise: Keine erschöpfende Regelung des Bundes ... 90
aa. Ermächtigung der Länder in § 556d Abs. 2 BGB? ... 91
bb. Vorbehalt gesetzlicher Mietpreisgrenzen in § 558 Abs. 2 S. 2 BGB ... 91
(1) Wortlaut ... 93
(2) Historische Entwicklung ... 93
2. Materie des Wohnungswesens ... 96
a) Ausschließliche Landeskompetenz ... 96
b) Faktisch-deskriptive Materie ... 97
aa. Zweck der Gesetze im Wohnungswesen ... 98
(1) Bewältigung von Problemen der Wohnungsversorgung ... 98
(2) Öffentliche Wohnraumwirtschaft und Mietpreisgrenzen ... 99
(3) Keine Kompetenz lediglich kraft Sachzusammenhangs ... 101
bb. Tradition und Staatspraxis ... 103
(1) Verfassungsgeber und früher Bundesgesetzgeber ... 103
(2) Insbesondere: Mietpreisgrenzen auch ohne öffentliche Förderung 105
(3) Keine Materie des Rechts der Wirtschaft ... 106
c) Keine Verkürzung gerade um öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen ... 107
aa. Keine Verkürzung durch jüngere Staatspraxis ... 107
(1) Bedeutung der Staatspraxis für die Auslegung ... 107
(2) Tatsächlich kein Wandel der Staatspraxis ... 108
bb. Keine Verkürzung im Zuge der Verfassungsänderung 2006 ... 110
d) Zuordnung des MietenWoG Bln ... 111
3. Kein Verstoß gegen Grenzen der Kompetenzausübung ... 112
a) Keine Kollision mit Bundesrecht (Art. 31 GG) ... 112
aa. Begriff der Kollision ... 113
(1) Keine Begrenzung auf normlogische Widersprüche ... 113
(2) Identität der geregelten Gegenstände ... 114

(3) Zusammentreffen privat- und öffentlich-rechtlicher Normen 115
bb. Keine Kollision mit §§ 556d ff. BGB und §§ 557 ff. BGB 116
b) Keine Verletzung der Pflicht zur Bundestreue (Art. 20 GG) 118
aa. Erzeugung konzeptionellen Widerspruchs als Pflichtverletzung 119
bb. Keine Aufgabe des Prinzips der Wechselseitigkeit 121
cc. Kein konzeptioneller Widerspruch zu §§ 556d ff. BGB 124
(1) Maßgeblicher Bereich: Wohnungsmiete? 124
(2) Maßgeblicher Bereich: Soziale Verdrängung in großen Städten ... 127
(3) Keine abschließende Konzeption des Bundes 127
dd. Jedenfalls: Vorrang der speziellen Sachkompetenz des Landes 130
II. Zwischenergebnis 132
III. Vereinbarkeit mit der Eigentumsgarantie (Art. 14 GG) 132
1. Privatnützigkeit *und* Sozialbindung des Eigentums an Wohnraum 133
a) Privatnützigkeit des Eigentums 133
b) Sozialbindung des Eigentums 136
2. Verhältnismäßigkeit des Gesetzes 139
a) Legitimer Zweck 139
b) Geeignetheit 141
c) Erforderlichkeit 144
3. Angemessenheit der Regelungen des Gesetzes im Einzelnen 147
a) Mietenstopp (§ 3 MietenWoG Bln) 148
aa. „Einfrieren" der Miethöhe 148
bb. Staffel- und Indexmieten 151
cc. Entkopplung von der ortsüblichen Vergleichsmiete 152
dd. Vielzahl von belasteten Eigentümern 153
ee. Einkommenssteigerungen der Mieter 155
ff. Keine Unverhältnismäßigkeit in Fällen umfassender Sanierung 155
gg. Zwischenergebnis 157
b) Mietobergrenzen für Neuvermietungen (§ 4 MietenWoG Bln) 158
aa. Differenzierte Regelungen in § 4 i.V.m. §§ 6 und 7 MietenWoG Bln. 158
bb. Entkopplung von der ortsüblichen Vergleichsmiete zumutbar 160
cc. Nichtberücksichtigung der Lage zumutbar 161
c) Absenkung von Bestandsmieten (§ 5 MietenWoG Bln) 163
d) Modernisierungsmaßnahmen 169
IV. Vereinbarkeit mit dem allgemeinen Gleichheitssatz (Art. 3 Abs. 1 GG) 171

1. Mietenstopp (§ 3 MietenWoG Bln) 173
a) Berücksichtigung der Höhe der Vormieten 173
aa. Gleichbehandlung von wesentlich Ungleichem? 173
bb. Ungleichbehandlung von Mieten in § 3 Abs. 3 MietenWoG Bln 174
b) Berücksichtigung der Miete für die eigene Lebensgestaltung 175
aa. Keine Gleichbehandlung von wesentlich Ungleichem 176
bb. Hilfsweise: Rechtfertigung der Gleichbehandlung 176
c) Berücksichtigung der finanziellen Leistungsfähigkeit der Mieter 179
aa. Keine Gleichbehandlung von wesentlich Ungleichem 179
bb. Hilfsweise: Rechtfertigung der Gleichbehandlung 179
d) Berücksichtigung von Wohnungsmerkmalen (Lage, Größe, Ausstattung) 180
aa. Gleichbehandlung von wesentlich Ungleichem? 180
bb. Hilfsweise: Rechtfertigung der Gleichbehandlung 181
e) Unterscheidung von finanziertem und öffentlich gefördertem Eigentum .. 181
f) Berücksichtigung von Neubauten 183
aa. Keine Ungleichbehandlung von wesentlich Gleichem 183
bb. Rechtfertigung durch sachgerechte Wahl des Stichtags 184
g) Berücksichtigung der Sanierung einer Wohnung 187
2. Mietobergrenzen (§ 4 MietenWoG Bln) 188
a) Berücksichtigung der Lage der Wohnung 188
aa. Gleichbehandlung von Wohnlagen sachgerecht 189
bb. Gleichbehandlung von Ost und West sachgerecht 190
b) Berücksichtigung der Wohnungsgröße 192
c) Berücksichtigung der Wohnungsausstattung 194
3. Mietabsenkung (§ 5 MietenWoG Bln) 194
4. Zusammenfassung 195
V. Kein Verstoß gegen den Bestimmtheitsgrundsatz 195
1. Anforderungen an die Bestimmtheit der Norm 196
2. Unbestimmte Rechtsbegriffe anderer Regelungen 196
3. § 8 MietenWoG Bln 197
VI. Kein Verstoß gegen das Rückwirkungsverbot 199
1. Keine echte Rückwirkung des Gesetzes 199
2. „Echte“ und „unechte“ Rückwirkung 200
3. Kein aus Art. 14 Abs. 1 GG abgeleiteter Vertrauensschutz 201
VII. Keine Verletzung der Vertrags- und Berufsfreiheit 203

1. Keine Verletzung der Vertragsfreiheit – Art. 2 Abs. 1 GG 203
2. Keine Verletzung der Berufsfreiheit – Art. 12 Abs. 1 GG 204
a) Keine Eröffnung des Schutzbereichs 204
b) Kein Eingriff in das Grundrecht 205
c) Verfassungsrechtliche Rechtfertigung 206
D. Zusammenfassung 207

A. Vorbemerkung

Das Normenkontrollverfahren richtet sich gegen das Berliner Landesgesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung (GVBl. für Berlin, 76. Jahrgang, Nr. 6 vom 22. Februar 2020, S. 50 ff.). 1

Kern des Artikelgesetzes ist das in Artikel 1 enthaltene Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (nachfolgend auch: MietenWoG Bln). 2

Der Berliner Landesgesetzgeber reagierte damit auf eine sich seit Jahren stetig verschärfende Anspannung des Berliner Wohnungsmarktes (Abgeordnetenhaus-Drs. [Agh-Drs.] 18/2347 vom 28. November 2019, S. 1 (**Anlage 1**)). 3

Die Situation führte zu einer fortsetzenden Verdrängung großer Bevölkerungsschichten aus ihrem sozialen Umfeld. Dies betrifft vor allem einkommensschwache Menschen. Es ist aber auch längst zu einem Problem der Mittelschicht geworden. Insbesondere Familien, Alleinerziehende und ältere Menschen finden in Berlin immer schwerer eine angemessene und bezahlbare Wohnung. Eine Segregation in die Peripherie ist die Folge, was erhebliche Konsequenzen für die Stadt hat. Immer mehr Menschen drohen vom Leben in ihrem bisherigen Umfeld ausgeschlossen zu werden. 4

Diese Entwicklung stellt eine Gefahr für die Akzeptanz der gesellschaftlichen Ordnung dar. Wenn sich, um einen Begriff des aktuellen politischen Kontextes zu wählen, „systemrelevante Berufe“ wie Krankenpfleger, Supermarktkassierer oder Polizisten eine Wohnung in der Berliner Innenstadt nicht mehr leisten können, hat dies Konsequenzen für das soziale Miteinander. Haushalte mit durchschnittlichem Netto-Haushaltseinkommen können sich nur sehr wenige Wohnungsangebote innerhalb des Berliner S-Bahn-Rings leisten; Haushalte mit drei und mehr Kindern finden innerhalb des Rings oft gar kein Angebot für ein angemessenes Budget (vgl. die vom Bundesministerium für Bildung und Forschung geförderten Erhebungen auf www.mietenwatch.de). Große Teile der Stadt verlieren dadurch ihre soziale Durchmischung. Die galoppierenden Miethöhen sind *das* dominierende Thema städtischer Diskussionen („in Berlin brodelt und kocht es“, Lukas Siebenkotten, Präsident des Deutschen Mieterbunds, zum Mietenthema im Berliner Tagesspiegel am 13. Juli 2020). 5

Das Land Berlin hat in den vergangenen Jahren mit einer Vielzahl von Maßnahmen der zunehmenden Wohnungsnot entgegengesteuert. Zu nennen ist insbesondere die Wohnungsbauförderung, das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, die Berliner Liegenschaftspolitik für mehr Wohnungsneubau, die Kooperationsvereinbarungen mit städtischen Wohnbaugesellschaften, die Festlegung von sozialen Erhaltungsgebieten, dem Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum, Verordnungen zu Kappungsgrenzen etc. Die fortschreitende unangemessene Erhöhung der Wohnraummieten wurde dadurch jedoch nicht beendet. 6

In Berlin hat eine Volksinitiative die Durchführung eines Volksbegehrens beantragt mit dem Ziel, nach Art. 15 GG die Sozialisierung großer Immobilienunternehmen zu erreichen (https://www.dwenteignen.de/). Im Januar 2019, und damit vor Beginn des Gesetzgebungsverfahrens zum MietenWoG Bln, sprachen sich in einer Umfrage eine Mehrheit der Befragten für das Ansinnen der Initiative aus (https://www.tagesspiegel.de/berlin/civey-umfrage-fuer-den-tagesspiegel-mehrheit-der-berliner-fuer-enteignung-von-grossvermietern/23837788.html). Im November 2019, und damit nach Beginn des Gesetzgebungsverfahrens zum MietenWoG Bln, präferierte die deutliche Mehrheit der Befragten den sogenannten Mietendeckel und votierte gegen Enteignungen (https://www.morgenpost.de/berlin/article227723927/Umfrage-Berliner-fuer-Mietendeckel-aber-gegen-Enteignungen.html). Je nach Fortgang des Verfahrens der Volksinitiative steht eine Volksabstimmung am Tag der Bundestags- und Abgeordnetenhauswahlen im September 2021 im Raum. 7

Der Berliner Landesgesetzgeber ist in Anbetracht der sich zuspitzenden Mietenkonflikte, die den sozialen Frieden der Stadt bedrohen, zu der Erkenntnis gelangt, dass die bisherigen gesetzgeberischen Regelungen des Bundes und des Landes sowie die sonstigen im Land Berlin ergriffenen umfangreichen Maßnahmen nicht genügen, um dem Problem hinreichend zu begegnen. Wenn nicht gegengesteuert wird, ist mit weiterhin deutlich steigenden Mieten und der Unbezahlbarkeit angemessenen Wohnraums für immer größer werdende soziale Schichten zu rechnen. 8

Berlin als eine Stadt mit einem *überdurchschnittlich* hohen Mietanteil bei gleichzeitig *unterdurchschnittlichen* Einkommen ist von dieser Situation, die sich im letzten Jahrzehnt deutlich verschärft hat, in besonderer Weise betroffen. Hohe und immer weiter steigende Mieten, mit denen die Einkommensentwicklung nicht mithalten 9

kann, sind ein Armutsrisiko, führen zu einer möglichen Ghettoisierung einkommensschwacher Schichten mit den damit verbundenen Herausforderungen und verursachen bis in die Mittelschicht hinein Abstiegsängste und erhebliche Verunsicherungen darüber, ob man sich „seinen" Kiez in der Zukunft noch leisten kann. Es handelt sich daher zuvorderst um ein lokales Problem, auf das im föderalen Staat eine lokale Antwort zu finden ist.

Das Berliner Mietenbegrenzungsgesetz ist die staatliche Reaktion auf diesen sich zuspitzenden sozialen Konflikt, der ein Grundbedürfnis des Menschen berührt, das Wohnen. Der Berliner Landesgesetzgeber wird mit diesem Gesetz seiner wohnungspolitischen Aufgabe gerecht, durch geeignete und – wie darzustellen sein wird – verhältnismäßige gesetzgeberische Regelungen sozialen Spannungen zu begegnen und zukünftigen Konflikten vorzubeugen. Nach Art. 28 Abs. 1 der Verfassung von Berlin (VvB) hat jeder Mensch „das Recht auf angemessenen Wohnraum". Die überragende Bedeutung eines angemessenen Wohnens folgt auch aus dem Grundgesetz, insbesondere dem Sozialstaatsprinzip (Art. 20 Abs. 1 GG) und der Sozialbindung des Privateigentums (Art. 14 Abs. 2 GG). 10

Wir werden darlegen, dass der Landesgesetzgeber das verfassungsrechtliche Kompetenzgefüge mit seiner öffentlich-rechtlichen Regulierung nicht verletzt hat. 11

Die Antragsteller konzentrieren sich zwar auf diese Rüge. Sie führen aber auch zu Grundrechtsfragen aus (S. 88 ff.). Dort, wo die Antragsteller angebliche Widersprüche zum Bundesrecht benennen (S. 78 ff.), adressieren sie sowohl Grundrechts- als auch Kompetenzfragen. Grundrechtlich eingefärbt sind auch ihre Ausführungen zum Sachverhalt. Im Grunde sind ihre Ausführungen zumindest ebenso grundrechtlich wie kompetenziell geprägt. 12

Da das Gericht den Antrag überdies umfassend auf seine Verfassungsmäßigkeit zu überprüfen hat, werden wir ausführen, dass mit den gesetzgeberischen Regelungen ein austariertes System geschaffen wurde, welches keine Grundrechtsverletzungen mit sich bringt. 13

B. Sachverhalt

Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin ist eine Reaktion des Landesgesetzgebers auf eine sich im Verhältnis zu allen anderen deutschen Großstädten in den letzten Jahren immer schneller nach oben drehenden Mietspirale. 14

Die Mietensituation in Berlin ist zum einen von ballungsraumtypischen Problemen, wie sie in vielen deutschen Großstädten zu beobachten sind, geprägt, zum anderen aber auch von Herausforderungen des Berliner Wohnungsmarkts, die sich so andernorts nicht stellen. Wie zu zeigen sein wird, entwickelten sich bestimmte Konflikte in Berlin in einer größeren Schärfe als in anderen Ballungsräumen in Deutschland (dazu I.). 15

Zum anderen haben sich sowohl die mietpreisrechtlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) als auch die verschiedenen und seit Jahren mit großem Aufwand betriebenen Bemühungen des Landes Berlin zur Entspannung des Wohnungsmarktes als bislang nicht hinreichend wirksam erwiesen, um dem Preisanstieg auf dem Berliner Wohnungsmarkt entgegenzutreten. Diese lokalen Bemühungen werden wir darlegen (dazu II.). 16

Das öffentlich-rechtlich ausgestaltete Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin ist daher ein weiterer wichtiger Baustein in der Gesamtstrategie des Landes Berlin zur Regulierung und damit Entschärfung dieses sozialen Konflikts; das Gesetz ist eingebettet in ein öffentlich-rechtliches Gesamtkonzept (dazu III.). 17

Im Einzelnen:

I. Zunehmende Anspannung des Berliner Mietwohnungsmarkts

Die Gründe für die verschärfte Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt sind vielfältig; wir beschränken uns im Folgenden auf die Darstellung der wesentlichen Gründe: 18

1. Entwicklung der Mietpreise in Berlin

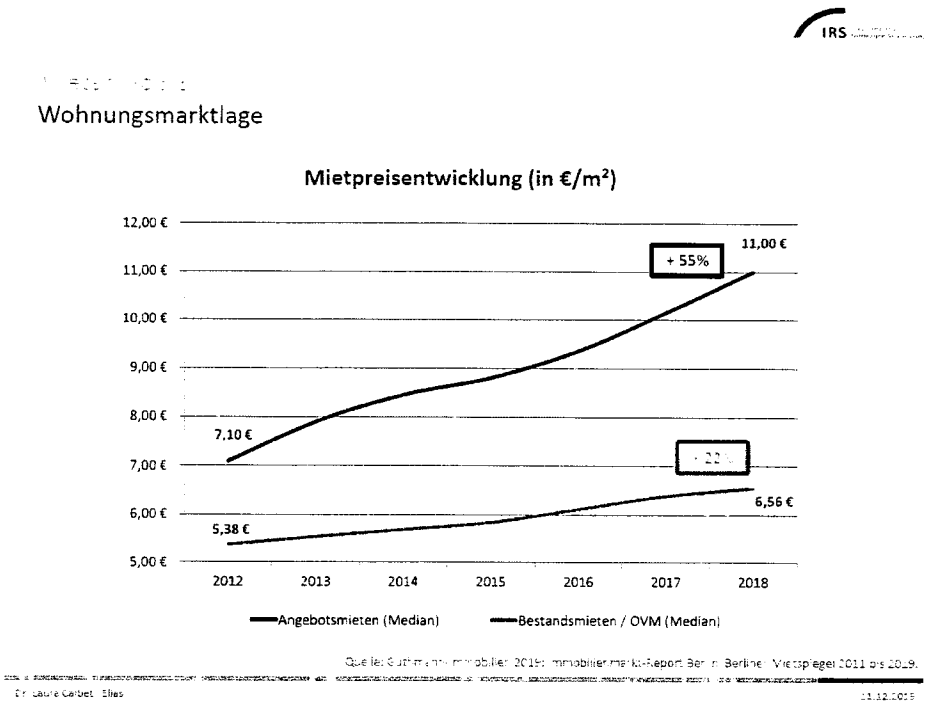
Die zur Miete wohnenden Bürgerinnen und Bürger Berlins erlebten in den 2010er-Jahren einen bisher so nicht bekannten Anstieg der Mietpreise. 19

Im Einzelnen:

a) Entwicklung der Angebotsmieten

Am deutlichsten ist diese Entwicklung an den Preisen für die Neu- und Wiedervermietung abzulesen. Die entsprechenden Preise werden durch die Preise der sog. Angebotsmieten dokumentiert. Die Angebotsmieten (also die aktuellen Vermietungsangebote) bilden das jeweilige Marktgeschehen auf dem Mietwohnungsmarkt ab und sind daher ein sicherer Indikator für die Entwicklung der Mietpreise. 20

Danach haben sich die Angebotsmieten nettokalt in Berlin zwischen 2006 und 2019 von 5,53 € auf 11,82 € je Quadratmeter Wohnfläche monatlich mehr als verdoppelt. Im Zeitraum von 2012 bis 2018 ist eine Steigerung um 55 % festzustellen (vgl. die Ausführungen von Frau Dr. Elias, Leibniz-Institut für Raumbezogene Sozialforschung e.V., in: Wortprotokoll StadtWohn 18/49 zur Sachverständigenanhörung des Abgeordnetenhauses von Berlin vom 11. Dezember 2019 (**Anlage 2**)), die in folgender Grafik zusammengefasst werden: 21



Die Preisspirale der Angebotsmieten ist insbesondere in den Jahren seit 2015 von einer hohen Dynamik geprägt: 22

	2015	2019	**Entwicklung in %**	**Absolute Veränderung**
Deutschland	7,29	8,76	**20,3 %**	**1,47 €**
Land Berlin	8,63	11,82	**36,9 %**	**3,19 €**

Quellen: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung und IDN ImmoDaten GmbH) - Angaben in €/m² monatlich, Nettokaltmiete

Im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt ist daher in Berlin eine besonders hohe Preisdynamik festzustellen (Agh-Drs. 18/2347 vom 28. November 2019, Seite 14). 23

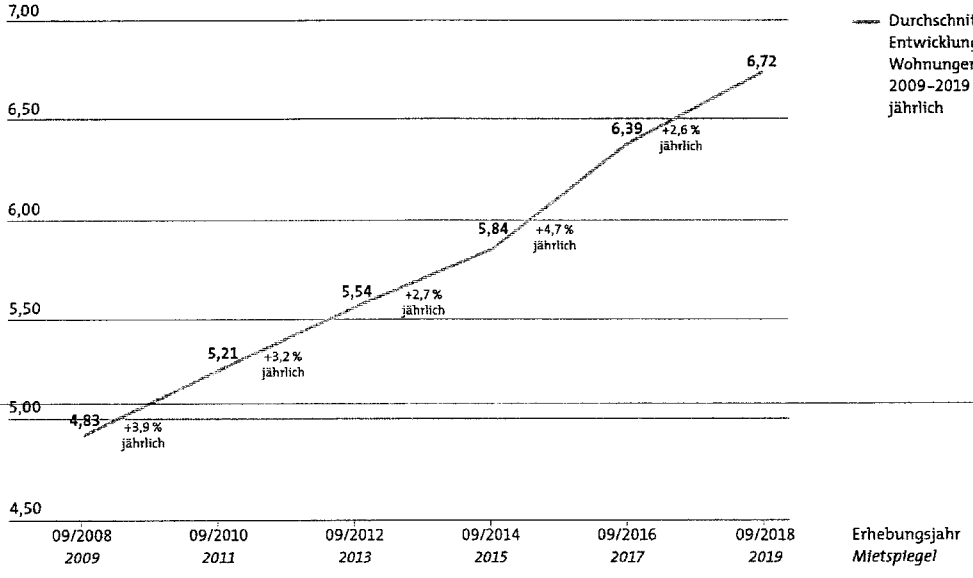
Im Jahr 2015 waren die durchschnittlichen Angebotsmieten in Berlin 18,4 % höher als im Bundesdurchschnitt. Im Zeitraum von 2015 bis 2019 sind die Angebotsmieten im Bundesdurchschnitt um 20,3 % gestiegen, wohingegen sie im selben Zeitraum in Berlin um 36,9 % stiegen und damit im Jahr 2019 rund 34,9 % höher als im Bundesdurchschnitt lagen. 24

b) Entwicklung der Bestandsmieten

Ein ähnliches Bild ergibt sich bei den Bestandsmieten, die vor allem durch Modernisierungen zu Erhöhungen führten. 25

Die Mittelwerte der im Berliner Mietspiegel abgebildeten ortsüblichen Vergleichsmieten erhöhten sich vom Berliner Mietspiegel 2013 (Erhebungsstichtag war der 1. September 2012) bis zum Berliner Mietspiegel 2019 (Erhebungsstichtag war der 1. September 2018) von 5,54 € auf 6,72 € je Quadratmeter Wohnfläche monatlich. Im Ergebnis bedeutet dies einen Anstieg der Bestandsmieten um 21,3 %. Die Entwicklung wird durch den Wohnungsmarktbericht 2019 der Investitionsbank Berlin, Seite 69 (Abbildung 75) unterstrichen (**Anlage 3**): 26

Abb. 75 Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten (nettokalt), Berliner Mietspiegel 2009–2019 Tab. 23
Nettokaltmiete in EUR/m² mtl.



Quellen: Institute GEWOS, A & K und F + B Mietspiegel 2003 bis 2015; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

c) Entwicklung der Leerstandsquote

Neben der Entwicklung der Angebotsmieten und der Preise der Bestandsmieten lässt sich das zuspitzende Wohnraumproblem in Berlin auch an der Entwicklung der Leerstandsquote ablesen. 27

Je geringer die Leerstandsquote ist, desto weniger finden Menschen angemessenen Wohnraum. 28

Als Indikator für einen noch funktionierenden Wohnungsmarkt gilt eine Leerstandsquote zwischen 2 und 3 %. Man nennt dies die sogenannte Fluktuationsreserve. Es ist anerkannt, dass jedenfalls eine Leerstandsquote von unter 2 % ein klares Zeichen für einen nicht mehr funktionierenden Wohnungsmarkt ist (vgl. Rink/Wolff, Wohnungsleerstand in Deutschland. Zur Konzeptualisierung der Leerstandsquote als Schlüsselindikator der Wohnungsmarktbeobachtung anhand der GWZ 2011. Raumforschung, Raumordnung 73:311–325. DOI 10.1007/s13147-015-0361-8, https://www.ufz.de/index.php?de=37252). 29

Die im Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) organisierten städtischen, genossenschaftlichen und sonstigen Wohnungsunternehmen, deren Bestand 43 % aller Berliner Mietwohnungen umfasst, wiesen im Jahr des letzten Zensus (2011) noch insgesamt ca. 17.000 freie Wohnungen aus. Dies 30

ergab eine Leerstandsquote von 2,6 %. Sie lag damit im Jahr 2011 noch innerhalb einer funktionierenden Fluktuationsreserve. Schon in den Jahren 2012 und 2013 lag sie aber unterhalb des empfohlenen Wertekorridors (Agh-Drs. 18/2347 vom 28. November 2019, Seite 14). Bis Ende 2018 sank der Leerstand auf rund 11.800 Wohnungen, was eine Leerstandsquote von nur noch durchschnittlich 1,7 % ergab (vgl. BBU Marktmonitor 2019, S. 57 f., https://bbu.de/sites/default/files/publications/fvvvvvve8lm1h1drn9b5q3Do_BBU_Marktmonitor_2019_Bericht.pdf).

Auch der CBRE-empirica-Leerstandsindex, der sich auf moderne voll ausgestattete Neubauwohnungen bezieht, weist für Berlin eine seit 2011 stark sinkende Leerstandsquote aus. Lag diese Quote im Jahr 2011 noch bei 2,3 %, sank sie für das Jahr 2018 auf nur noch 0,8 % bzw. 13.200 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (https://www.empirica-institut.de/thema/regionaldatenbank/cbre-empirica-leerstandsindex). 31

Ein Leerstand in dieser Größenordnung liegt unterhalb der als notwendig erachteten Fluktuationsreserve für einen funktionierenden Wohnungsmarkt. Die verstärkte Nachfrage nach Wohnungen wegen der in Berlin zu verzeichnenden Bevölkerungszunahme kann durch den Wohnungsleerstand nicht mehr aufgefangen werden. Da auch der Neubau von Wohnungen an seine Grenzen gerät, gehen, den Gesetzen des Marktes folgend, die Preise nach oben, sofern keine ordnungsrechtlichen Maßnahmen ergriffen werden. 32

Sofern für einige Stadtbezirke im Jahr 2018 höhere Leerstandsquoten ermittelt wurden als noch im Jahr 2008, hat dies spezifische Gründe und ändert nichts an dem beschriebenen Befund. Denn das Gros der Wohnungen steht nur kurzfristig leer, etwa wegen eines Mieterwechsels. Allein ein Drittel der leerstehenden Wohnungen war zum Jahresende 2018 aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen nicht bewohnt (BBU Marktmonitor 2019, S. 61; abrufbar unter https://bbu.de/sites/default/files/publications/fvvvvvve8lm1h1drn9b5q3Do_BBU_Marktmonitor_2019_Bericht.pdf). Der ermittelte Leerstand besteht daher wegen des hohen Modernisierungsanteils teilweise sogar innerhalb bestehender Mietverhältnisse. Selbst wenn es zu einem Mieterwechsel kommt, ist der Leerstand nicht von Dauer und daher nicht Ausdruck einer echten Reserve. Zudem ist Berlin als einheitlicher Wohnungsmarkt zu betrachten, in dem die Leerstandsquote insgesamt stark gesunken ist. 33

Zwar ist es zutreffend, dass die Durchschnittsmiete in Berlin immer noch günstiger ist als beispielsweise in München oder Frankfurt am Main. Wie zu zeigen sein wird, ist die Einkommenssituation in Berlin aber auch eine andere. Hinzu kommt der in Berlin deutlich nach oben zeigende Preisindex, der erwarten lässt, dass bei fehlender politischer Steuerung bald ähnliche Preise wie in München oder Frankfurt am Main erreicht sein könnten, was in Anbetracht der geringeren Einkommen in Berlin zu einer noch unzumutbareren Mietbelastungsquote führen würde. 34

d) Entwicklung der Mietbelastungsquote

Ein ähnliches Bild ergibt sich bei Betrachtung der Mietbelastungsquote. 35

Zur Bestimmung einer zumutbaren Mietbelastung wird in der Wissenschaft regelmäßig das Verhältnis der zu zahlenden Miete zum Gesamteinkommen eines Haushalts betrachtet (Agh-Drs. 18/2347 vom 28. November 2019, Seite 14). Wird eine Quote von 30 % (bei Zugrundelegung der Nettokaltmiete) bzw. 40 % (bei Betrachtung der Bruttokaltmiete) als Zumutbarkeitsgrenze überschritten, ist die Mietbelastung zu hoch (Lebuhn/Holm/Junker/Neitzel, Wohnverhältnisse in Deutschland <S. 14>; abrufbar unter https://www.boeckler.de/pdf_fof/99313.pdf). 36

Der Anteil der Personen mit einer Mietbelastungsquote bruttokalt von über 40 % lag im Jahr 2002 in Berlin noch bei 11,9 % und damit *unter* der gesamtdeutschen Quote von 13,3 % (Agh-Drs. 18/2347 vom 28. November 2019, Seite 14). Dieser Wert ist in Berlin seitdem kontinuierlich gestiegen und erreichte schon 2014 einen Wert von 14,5 %. In der gesamten Bundesrepublik lag er im Jahr 2014 nur noch bei 13,0 %. 37

Im Ergebnis bedeutet dies, dass die Mietbelastungsquote schon im Jahr 2014 in der gesamten Bundesrepublik gegenüber den Vorjahren sank, hingegen sie in Berlin deutlich stieg. Betrachtet man die Nettokaltmiete der Hauptmieterhaushalte, stieg die Mietbelastungsquote in Berlin zwischen 2011 und 2017 sogar von 21,4 % auf 24,9 %. Unter den Hauptmieterhaushalten, die die Wohnung innerhalb der letzten 4 Jahre vor 2017 bezogen haben, stieg die Mietbelastung nettokalt im gleichen Zeitraum sogar von 20,2 % auf 32,1 % (Agh-Drs. 18/2347 vom 28. November 2019, Seite 15). 38

e) Folgen dieser Entwicklung

Alle Indikatoren zeigen somit, dass sich der Mietmarkt in Berlin in den letzten Jahren rasant entwickelt hat und die Preise deutlich gestiegen sind. 39

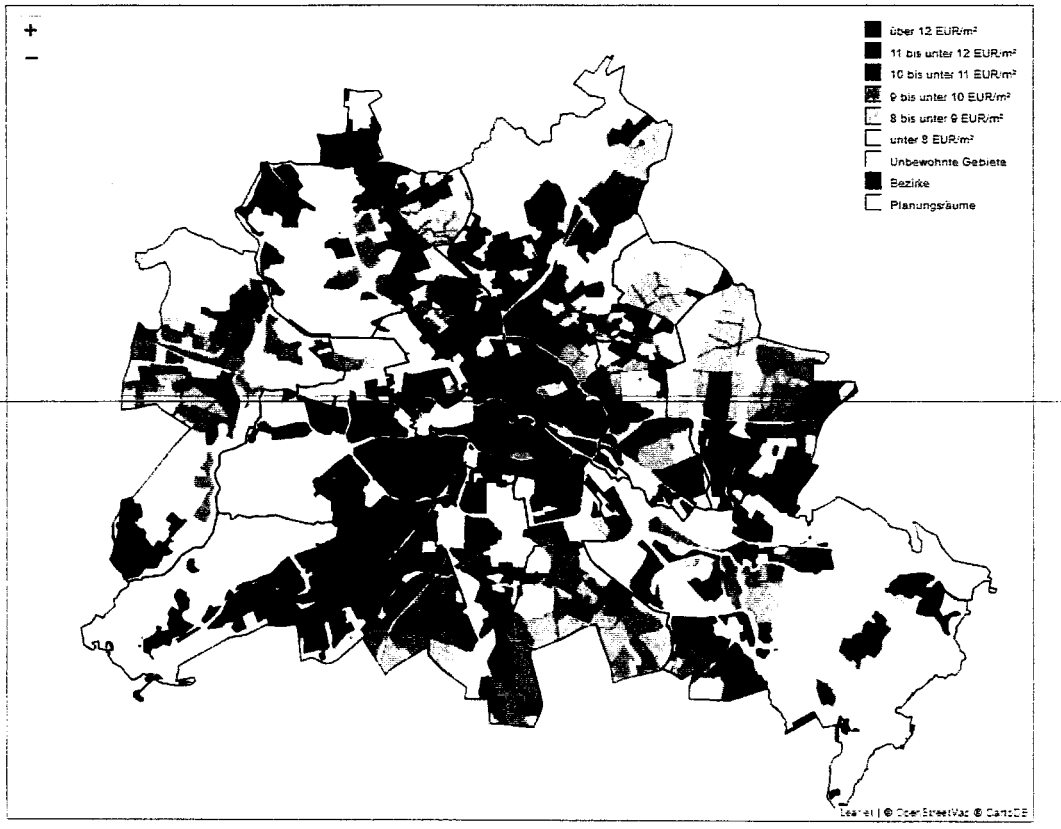
Dabei wird der Abstand zwischen der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete und der durchschnittlichen Angebotsmiete in Berlin immer größer. Diese Schere ist ein besonderes Indiz für einen Wohnungsmarkt, der sich in einer Preisspirale befindet, weil für die immer knapper werdenden freien Wohnungen immer höhere Mieten gefordert werden können. 40

In der Konsequenz führt dies dazu, dass Bestandsmieter, die – aus welchen Gründen auch immer – umziehen müssen, innerhalb des Berliner S-Bahn-Rings (und in Teilen darüber hinaus) kaum noch angemessenen und gleichzeitig erschwinglichen Wohnraum finden. 41

Insbesondere für ärmere Bevölkerungsschichten, selbst für mittelständische Familien, wird das Leben in der Innenstadt damit zum Luxusgut, das ihnen nicht mehr ungehindert zur Verfügung steht. Anders als nach dem Krieg, in dem eine absolute Wohnungsnot herrschte, ist nunmehr eine relative Wohnungsnot mit der spezifischen Problemlage der sozialen Verdrängung und damit einem neuen Problem des Sozialstaats festzustellen. 42

Ein Blick auf die Angebotsmieten für Wohnungen in Berlin macht dies deutlich: 43

Karte: Angebotsmieten (nettokalt) für Wohnungen in den Berliner Planungsräumen 2019 (Median, EUR/m²)

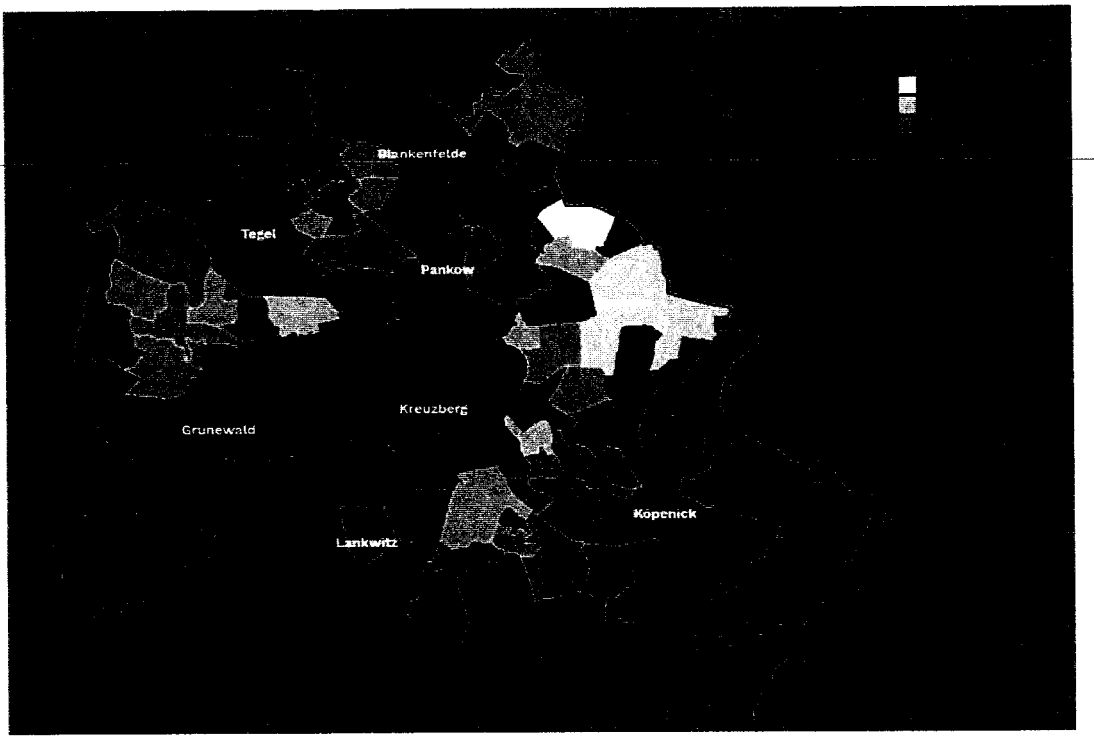


Quelle: (IBB Wohnungsmarktbericht 2019; http://ibb2019.wohnungsmarktinteraktiv.de).

Das durch das Bundesministerium für Bildung und Forschung geförderte Projekt mit dem Titel „Mietenwatch" (www.mietenwatch.de) hat seit April 2018 flächendeckend Inserate von Mietwohnungen in Berlin von großen Online-Portalen ausgewertet. Insgesamt wurden dazu 80.000 Online-Wohnungsinserate aus ganz Berlin gesammelt und alle darin verfügbaren Daten zu den angebotenen Mietwohnungen, wie Nettokaltmieten, Nebenkosten, Ausstattung und Lage, geprüft. Im Ergebnis bestätigt die Erhebung, dass weite Teile des Berliner Mietmarkts selbst für durchschnittlich verdienende Haushalte nicht mehr zugänglich ist. Die von Mietenwatch durchgeführten Analysen zeigen, dass sich ein durchschnittlich verdienender Zwei-Personen-Haushalt in Berlin nur noch 32 % der Wohnungsangebote leisten kann. Innerhalb des Berliner S-Bahn-Rings tendiert dieser Prozentsatz sogar gegen Null. Auch der Wohnraumbedarfsbericht Berlin 2019 bestätigt diese Zahlen. Während Durchschnittsverdienende sich in Berlin etwa jede dritte angebotene Wohnung leisten konnten, war das leistbare Wohnungsangebot für Haushalte mit 44

einem Einkommen kleiner als 60 % des mittleren monatlichen Haushaltsnettoeinkommens mit 0,2 % verschwindend gering (Wohnraumbedarfsbericht Berlin 2019, S. 82f., abrufbar unter: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsmarkt/wohnraumbedarfsbericht/download/Wohnraumbedarfsbericht2019.pdf).

Die soziale Durchmischung der Stadt ist daher gefährdet: 45



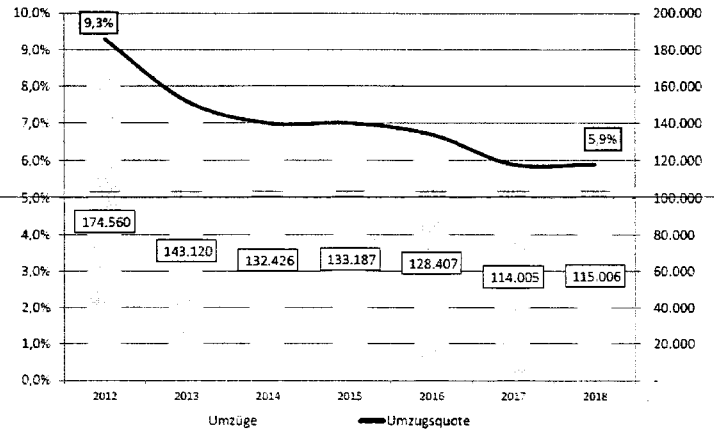
Quelle: https://www.mietenwatch.de/leistbarkeit/

Wenn große Teile des Stadtgebiets für bestimmte Bevölkerungsgruppen nicht mehr bezahlbar sind, sind sie gezwungen, auf preiswertere Standorte innerhalb der Stadt oder das Umland auszuweichen und damit lange Wege zwischen Wohnung und Ausbildung oder Arbeitsplatz in Kauf zu nehmen. Fehlende Umzugsmöglichkeiten im Quartier und Wegzug führen zum Wegbrechen der sozialen Infrastruktur, die gerade für Alleinerziehende, Familien mit minderjährigen Kindern und Familien mit Unterstützungsbedarf besonders wichtig sind. 46

Gleichzeitig tritt der Effekt ein, dass Mieterinnen und Mieter wegen der stark gestiegenen Angebotsmieten einen Umzug vermeiden, was sich in einem auffälligen Rückgang der Umzugsmobilität widerspiegelt: 47

Umzugsquote

Umzüge und Umzugsquote in Berlin
(Anteil der abgeschlossenen Neuverträge zum Gesamtwohnungsbestand)



Quelle: Techem 2019: Umzugsquote in den deutschen Bundesländern 2013-2017, und eigene Berechnungen

Dies kann sich unmittelbar auf die Lebensplanung und -gestaltung auswirken. 48
Denn wenn, um ein Beispiel zu nennen, Familien davon ausgehen müssen, dass sie bei einem Familienzuwachs ihre bislang bewohnte Wohnung aus Platzgründen verlassen müssen, aber in ihrer bisher bekannten Nachbarschaft keinen angemessenen größeren Ersatz finden werden, hat dies zur Folge, dass größer gewordene Familien sehr beengt leben und es ihnen an ausreichender Privatsphäre und Raum zum Lernen für Kinder fehlt. Es hat auch zur Folge, dass Familien ihre Familienplanung von derartigen Erwägungen abhängig machen (siehe Berliner Familienbericht 2020, S. 52 f., abrufbar unter: https://www.berlin.de/familie/de/asset/download/asset-2344). Ähnliches ergibt sich für den Fall von Ehescheidungen oder Trennungen in Partnerschaften. Auch hier leben längst getrennte Paare weiter zusammen, da ein Umzug nicht infrage kommt. Dies trifft besonders, aber nicht nur, Haushalte, die auf Sozialleistungen angewiesen werden. Die Mietenfrage greift in fundamentale Lebensentscheidungen der Persönlichkeitsentfaltung ein, an ihr entscheiden sich Lebensentwürfe. Mit der Mietenfrage als soziale Frage verbinden sich somit vielfältige Konsequenzen für das Leben in der Stadt und unser Land.

2. Bevölkerungs- und Einkommensstruktur Berlins

Die angespannte Wohnungsmarktlage führt in Berlin auch deshalb zu einer verstärkten Verdrängungsdynamik, weil drastisch steigende Mieten auf relativ niedrige Einkommen bei gleichzeitig starkem Zuzug nach Berlin stoßen. Hinzu kommen Effekte wie neue immobilienwirtschaftliche Verwertungsstrategien, die auf hohe Neuvermietungsmieten setzen und den Berliner Wohnungsbestand als potentiell gewinnträchtig ansehen sowie stark gestiegene Bodenpreise (vgl. dazu Hans-Jochen Vogel, Mehr Gerechtigkeit! Wir brauchen eine neue Bodenordnung, 2019). 49

Einige dieser Aspekte sollen nachstehend erläutert werden:

a) Demographische Entwicklung Berlins

Am 31. Dezember 2019 lebten in Berlin gemäß Melderegister 3.769.495 Einwohnerinnen und Einwohner. Berlin ist damit bekanntermaßen die größte deutsche Stadt, gleichzeitig aber auch die in den letzten Jahren in absoluten Zahlen am stärksten wachsende Stadt Deutschlands. 50

So wuchs die Bevölkerung in Berlin zwischen 2014 und 2018 um 222.997 Menschen. Dies sind mehr Menschen als Städte wie Lübeck, Mainz oder Saarbrücken Einwohner haben. 51

Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,8 Personen entspricht dies 123.887 Wohnungen, die für neue Bewohner Berlins benötigt werden. Fertig gestellt (einschließlich der durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden fertig gestellten Wohnungen) wurden aber nur 65.500 Wohnungen. Damit ist die Zahl der Haushalte, die allein durch Zuzug nach Berlin eine Wohnung suchen, in den letzten Jahren ungefähr doppelt so schnell gestiegen wie das Wohnraumangebot durch Neubau. Dabei ist es nicht so, dass das Land Berlin den Wohnungsbau in den letzten Jahren vernachlässigt hätte. Im Gegenteil: Das Land Berlin hat seine Möglichkeiten zur Förderung von Neubautätigkeit im hohen Maße forciert und mehr Maßnahmen zu dessen Förderung ergriffen als fast jede andere Stadt in Deutschland, wie detailliert darzulegen sein wird. Gleichwohl war – neben einem gewissen Nachholbedarf – vor allem aber Zuzug so groß, dass das Wohnungsangebot in seinem Umfang nicht ausreichend erweitert werden konnte. 52

In der Konsequenz dieser demographischen Entwicklung und einer dies trotz verschärfter Bemühungen nicht ausgleichenden Bauaktivität hat sich die deutlich angespannte Wohnungsversorgungslage herausgebildet. So hat sich zwischen 2011 und 2018 die Angebotslücke zwischen der Anzahl der Haushalte und der Anzahl der Wohnungen in Berlin von ca. 6.000 auf ca. 70.000 Wohnungen vergrößert. Die Wohnungsversorgungsquote in Berlin hat sich demgegenüber von 99,7 % im Jahr 2011 auf 96,4 % im Jahr 2018 deutlich verschlechtert und liegt damit seit 8 Jahren kontinuierlich im negativen Bereich (vgl. Holm, Berlin: Mehr Licht als Schatten. Wohnungspolitik unter Rot-Rot-Grün, in: Rink/Egner (Hrsg.), Lokale Wohnungspolitik – Beispiele aus deutschen Städten, Nomos 2020, Seite 43 (44) (**Anlage 4**)). 53

b) Einkommensentwicklung Berlins

Die infolge der Marktlogik aus einer solchen Situation entstehenden Mieterhöhungen führen zu Verdrängungsprozessen. 54

Außerhalb Berlins mag teilweise noch der Eindruck bestehen, dass Berliner Mietpreise im Vergleich zu anderen Großstädten günstig seien. Dieses bis Ende der 2000er Jahre vielleicht noch berechtigte Bild, hat sich 10 Jahre später deutlich gewandelt. Setzt man die Miethöhe mit den Einkommen ins Verhältnis, sind die Mieten „in keiner deutschen Großstadt (…) mittlerweile für Normalverdiener so unerschwinglich wie in Berlin“ (Holm, Berlin: Mehr Licht als Schatten. Wohnungspolitik unter Rot-Rot-Grün, in: Rink/Egner (Hrsg.), Lokale Wohnungspolitik – Beispiele aus deutschen Städten, Nomos 2020, Seite 43 (45); so explizit auch „Mieten in Deutschland: Der große Vergleich“ – Berliner Morgenpost vom 6. August 2017). 55

aa. Relativ niedriges Durchschnittseinkommensniveau

Ein maßgeblicher Grund dafür ist, dass das mittlere Haushaltsnettoeinkommen in Berlin niedriger ist als in Städten wie München, Frankfurt am Main oder Stuttgart. In einem Ranking des verfügbaren Einkommens liegt Berlin unter den deutschen Großstädten weit hinter den genannten Städten. Selbst unter allen Großstädten Deutschlands hat es eines der niedrigsten durchschnittlichen verfügbaren Einkommen pro Einwohner. Liegt München in dieser Auswertung mit 29.685 € klar an erster Stelle und folgt Stuttgart mit 25.012 € sowie Düsseldorf mit 24.882 €, so nimmt Berlin unter den 15 größten Städten Deutschlands nur einen 11. Platz mit 19.719 € hinter Städten wie Hannover und Essen ein (Ranking zum verfügbaren 56

Einkommen in den größten Städten in Deutschland 2016, veröffentlicht von J. Rudnicka, 01. April 2020, https://de.statista.com/statistik/daten/studie/998971/umfrage/verfuegbares-einkommen-in-den-groessten-staedten-in-deutschland).

Vergleicht man die Steigerung der Bruttoeinkommen und der Mietpreise von 2011 bis 2017, ergibt sich ein ähnlich auffälliges Bild. So stiegen die Bruttolöhne in München in dieser Zeit um 14,7 %, die Bestandsmieten jedoch nur um 7,0 %, während hingegen die Angebotsmieten um 32,7 % gestiegen sind. In Frankfurt am Main stiegen die Bruttolöhne um 12,2 %, die Bestandsmieten nur um 5,5 % und die Angebotsmieten um 35,7 %. 57

In Berlin hingegen stiegen die Bruttolöhne, ausgehend von einem niedrigeren Niveau, zwar etwas stärker (17,3 %), gleichzeitig stiegen die Bestandsmieten aber um deutliche 22,2 % und die Angebotsmieten um erhebliche 45,1 % (vgl. Egner/Rink, Lokale Wohnungspolitiken im Vergleich, in: Rink/Egner (Hrsg.), Lokale Wohnungspolitik – Beispiele aus deutschen Städten, Nomos 2020, Seite 309 [310 mit ausführlicher Grafik] [**Anlage 5**]). Dasselbe Bild ergibt sich bei Betrachtung des Reallohnindex. Dieser erhöhte sich im Zeitraum 2012 bis 2018 nur um 11,4 % (Agh-Drs. 18/2347 vom 28. November 2019, Seite 14) und damit deutlich geringer als die Angebotsmieten, die um 45,1 % stiegen. 58

Auch dies beweist, dass die Lohnentwicklung in Berlin deutlich hinter dem Anstieg der Mieten hinterherhinkt. 59

Neben den geringen Einkünften leidet Berlin unter relativ hoher Arbeitslosigkeit. Im Dezember 2019 lag die Arbeitslosigkeitsquote bei 7,8 %, die bundesweite Quote hingegen bei nur 5 % (https://www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft/konjunktur-und-statistik/wirtschaftsdaten/arbeitslosigkeit/c_04_2019.pdf). Berlin ist damit unter den Bundesländern nach Bremen im bundesweiten Vergleich am stärksten von Arbeitslosigkeit betroffen (https://www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft/konjunktur-und-statistik/wirtschaftsdaten/arbeitslosigkeit/c_06_2019.pdf). 60

Die Corona-Krise hat diesen Effekt verstärkt. Nach Mitteilung der Regionaldirektion Berlin-Brandenburg der Bundesagentur für Arbeit vom 1. Juli 2020 stammt jeder Vierte (!) von den rund 40.000 in ganz Deutschland neu gemeldeten Arbeitslosen aus Berlin. Im Juni 2020 ist die Arbeitslosenzahl in Berlin auf 209.360 Menschen 61

gestiegen, das waren 8719 Menschen mehr als im Mai und 56.745 mehr als im Juni 2019 (**Anlage 6**).

bb. Relativ hohes Einkommensniveau bei Neumietern

Die Verdrängung von Bevölkerungsschichten aus ihren angestammten Vierteln wird unter Berücksichtigung dieser Zahlen auch dadurch ausgelöst, dass sich Berlin in den letzten Jahren zu einem bedeutenden Innovationsstandort entwickelt hat. Es siedeln sich mehr Unternehmen bestimmter Branchen in der Hauptstadt an (https://www.berlin.de/sen/web/presse/pressemitteilungen/2020/pressemitteilung.922438.php), was selbstverständlich zu begrüßen ist. 62

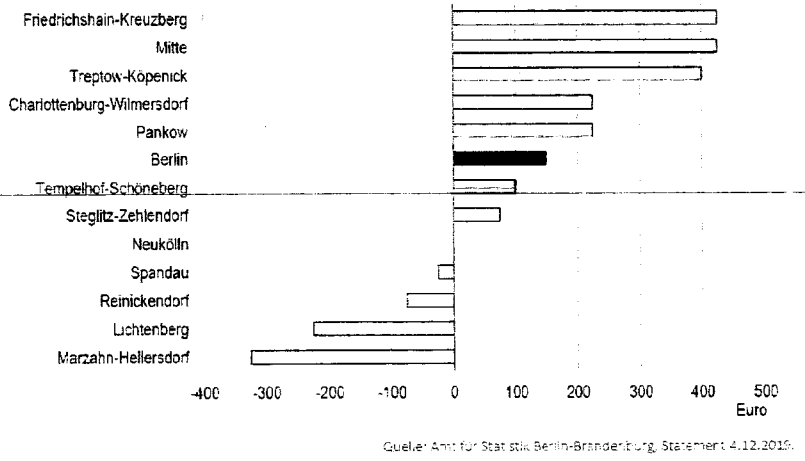
Viele dieser neuen Arbeitsstellen sind in innovativen Bereichen angesiedelt, beispielsweise der IT-, Medien- und Kreativwirtschaft. Auch als Startup-Standort nimmt Berlin vor allem im Bereich der Digitalwirtschaft deutschlandweit eine Spitzenposition ein und ist im internationalen Maßstab weithin sichtbar. Jede zehnte deutsche Gründung in der Digitalwirtschaft erfolgte in Berlin. Seit dem Jahr 2008 ist die Zahl der Beschäftigten in diesem Sektor mit jährlich 9,3 % viermal so stark gewachsen wie in der übrigen Wirtschaft. Jeder siebte neue Job in Berlin ist in der Digitalwirtschaft entstanden (IBB Wohnungsmarktbericht, Seite 12). 63

Dieser Effekt wirkt sich auch auf den Wohnungsmarkt aus. Denn durchschnittlich verfügen Neumieterhaushalte, die 2013 oder später eingezogen sind, über 175 € mehr Haushaltsnettoeinkommen als die Altmieterhaushalte. So haben in Berlin-Mitte die Neumieter durchschnittlich 375 € mehr Einkommen als Altmieter (Feilbach, Ergebnisse des Mikrozensus 2018 zur Wohnsituation, in: Zeitschrift für amtliche Statistik Berlin Brandenburg 4, 2019, S. 40; abrufbar unter: https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/aufsaetze/2019/HZ_201904-07.pdf). 64

Dieses Bild bestätigt sich in allen Innenstadtbezirken, teilweise auch darüber hinaus, wie insbesondere in Treptow-Köpenick: 65

Mieter WoG Bln
Verdrängung

Einkommensvorsprung von Neumieterhaushalten gegenüber Altmietern
(Einkommensunterschied zwischen Einzug vor 2015 und ab 2015)



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statement 4.12.2019.

Dr. Laura Calbet Elias

Wenn neue Mieter aber deutlich mehr Einkommen haben als die Altmieter, hat dies zur Folge, dass die Angebotsmieten in Berlin in besonderer Weise steigen. Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen werden durch Haushalte mit überdurchschnittlichem Einkommen verdrängt. Dies führt zu einer Konzentration von ökonomisch schlechter gestellten Haushalten auf wenige Quartiere, in denen noch leistbare Wohnungen zu finden sind, zumeist am Stadtrand. Konsequenz der Entwicklung ist eine unfreiwillige Segregation und die Konzentration von Problemlagen in den Randbezirken. 66

c) Sehr hohe Mietquote Berlins

Dabei ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass Berlin, nach Leipzig, die Großstadt in Deutschland mit dem höchsten Mieteranteil ist. 67

In Berlin beträgt der Anteil an Mietwohnungen am Gesamtbestand 84,4 % (vgl. IBB Wohnungsmarktbericht 2019, Zusammenfassung, S. 3 sowie Tabellenband, S. 5, jeweils abrufbar unter: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsmarktbericht). 68

Die anderen großen Städte Deutschlands haben hingegen mit Hamburg nur eine Quote von 76 %, München von 79 %, Frankfurt am Main von 80 % und Stuttgart von 79 %. Der Anteil des Wohneigentums ist in diesen Städten deutlich höher als in Berlin. Im Bundesdurchschnitt lag der Mietanteil im Jahr 2018 bei lediglich 57,9 %. 69

Berlin ist daher in besonderer Weise eine Stadt der Mieterinnen und Mieter, der Mietwohnungsmarkt hat mit ca. 1,6 Millionen Wohnungen den eindeutig größten Anteil am Wohnungsmarkt insgesamt. 70

3. Keine kurzfristige Entspannung zu erwarten

Der angespannte Wohnungsmarkt wird sich nur schrittweise durch entsprechende Neubautätigkeit entspannen. Eine sehr kurzfristige Entspannung, die ein gesetzgeberisches Handeln entbehrlich macht, ist nicht zu erwarten. 71

Die Zahl der Berliner Haushalte ist im Zeitraum von 2014 bis 2018, wie ausgeführt, doppelt so schnell gestiegen wie das durch Neubautätigkeit geschaffene zusätzliche Wohnraumangebot. Wohnungsneubau kann aber nicht durch staatliche Aktivitäten allein befördert werden. Private Immobilien- und Wohnungsunternehmen sind die wichtigsten Akteure des lokalen Neubaugeschehens. Die öffentliche Hand kann Rahmenbedingungen setzen und bis zu einem bestimmten Grad auch öffentlichen Wohnungsbau betreiben. Das Gros der benötigten Wohnungen wird jedoch durch Private geschaffen. Ob erteilte Baugenehmigungen ausgenutzt werden, ist durch behördliche Rahmenbedingungen nur bedingt beeinflussbar. 72

Wegen des hohen Zuzugs nach Berlin ist der Neubaubedarf so hoch, dass er kurzfristig nicht ausreichend realisierbar ist. Der Nachholbedarf, der sich aufgrund des hohen Zuzugs aufgebaut hat, beträgt ca. 90.000 Wohnungen. Legt man die Bevölkerungsprognose für Berlin für den Zeitraum 2020 bis 2025 zugrunde, ist ein Einwohnerwachstum von weiteren ca. 93.000 Personen bzw. eine Zunahme um rund 51.600 Haushalte anzunehmen. 73

Insgesamt werden bis 2025 somit 141.600 Wohnungen benötigt. Wenn man annimmt, dass in dem gleichen Zeitraum die jährliche Fertigstellungsrate bei rund 74

17.000 Wohnungen liegt, ergibt dies ca. 85.000 Wohnungen, die bis dahin fertiggestellt werden (vgl. Senatsvorlage zur Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Abs. 2 BGB vom 19. Mai 2020 (**Anlage 7**)).

Kurzfristig lässt sich daher das Problem durch ausreichenden Neubau nicht lösen. Mit dem Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin lassen sich die negativen Auswirkungen aber bis 2025, und damit zu einem Zeitpunkt an dem zumindest ein relevanter Teil des benötigten Neubaus geschaffen wurde, in einem zumutbaren Rahmen halten. 75

II. Keine hinreichende Wirksamkeit bestehender Regelungen

Bestehende gesetzliche und außergesetzliche Regelungen haben sich allein als bisher nicht hinreichend wirksam erwiesen. Dies gilt sowohl für die mietpreisrechtlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) als auch für die umfangreichen Bemühungen des Landes Berlin. 76

1. Regelung des Bundes in §§ 556d ff. BGB

Mit dem Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz) wurden zum 1. Juni 2015 Regelungen zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn in den §§ 556d bis 556g BGB aufgenommen. In durch Rechtsverordnung der Landesregierung bestimmten Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete regelmäßig höchstens um 10 % übersteigen. 77

Mit der Mietenbegrenzungsverordnung vom 28. April 2015 hat Berlin diese Länderermächtigung genutzt und Berlin zu einer Gemeinde mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt. Die Verordnung ist am 1. Juni 2015 in Kraft und nach 5 Jahren mit Ablauf des 31. Mai 2020 außer Kraft getreten. Sie wurde ersetzt durch die Mietenbegrenzungsverordnung 2020 vom 19. Mai 2020, die zum 1. Juni 2020 mit Geltungsdauer bis zum 31. Mai 2025 in Kraft getreten ist (GVBl. 2020, 343). 78

Der Erlass der Verordnung vom 19. Mai 2020 war auch in Anbetracht dessen, dass eine Anhebung der Miete bei Wiedervermietung des Wohnraums in Berlin aufgrund des MietenWoG Bln grundsätzlich nicht möglich ist, erforderlich, da nach 79

§ 1 MietenWoG Bln bestimmter Wohnraum vom Anwendungsbereich des Gesetzes ausgenommen ist und sich diese Ausnahmen nicht mit den im § 556f BGB definierten Ausnahmen decken. Ein konzeptioneller Widerspruch besteht daher nicht.

Die auf das Privatrechtsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter gerichtete Regelung des Bundes hat sich nicht als hinreichend wirksam erwiesen. Dies zeigt der oben dargestellte Befund. Der Grund wird vor allem darin gesehen, dass das Kräfteverhältnis zwischen Vermieter und Mieter dazu führt, dass Mieter, denen das Wohlwollen ihres Vermieters wichtig ist, eine konfliktträchtige Auseinandersetzung über die Zurückforderung zu viel geforderter Miete scheuen. Nach einer im Auftrag des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) durch das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung Berlin e.V. (DIW Berlin) im Dezember 2018 abgeschlossenen Evaluierung der Mietpreisbremse hat man daher etwa für Frankfurt am Main eine Quote von Verstößen gegen die bundesgesetzliche Regelung von exorbitanten 95 % ermittelt, oder um es anders zu sagen: Es hält sich eigentlich niemand an das Gesetz. In Berlin lag der Mittelwert bei 58 %, wobei der Wert in den begehrten Innenstadtbezirken deutlich höher liegen dürfte (Evaluierung der Mietpreisbremse, Endbericht, S. 19, Studie, https://www.bmjv.de/SharedDocs/Downloads/DE/Ministerium/ForschungUndWissenschaft/MPB_Gutachten_DIW.pdf?__blob=publicationFile&v=1). Jeder Verstoß führt zur Anhebung der ortsüblichen Vergleichsmiete, mit der Konsequenz, dass selbst die Mietpreise bei denjenigen Vermietern, die sich überhaupt an das Gesetz halten, steigen dürfen. Weil die Mietpreisbremse des Bundes allein am Privatrechtsverhältnis anknüpft und die öffentliche Hand als regulierende Kraft außen vor lässt, erfährt das Kräfteungleichgewicht zwischen Vermieter und Mieter nicht das erforderliche Korrektiv. 80

Diese Einschätzung ändert sich auch nicht durch die Novellierungen der Regelungen zur sog. Mietpreisbremse. Das Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn ist am 1. April 2020 in Kraft getreten. Mit dem Gesetz wurden die Regelungen zur sogenannten Mietpreisbremse verlängert und ein Anspruch der Mieterhaushalte eingeführt, dass auch unzulässige Mieten seit Mietbeginn zurückverlangt werden können, wenn der Mieter den Verstoß innerhalb von 30 Monaten rügt. Die Mietpreisbremse wird allerdings oftmals durch die Vereinbarung eines Möblierungszuschlages oder eines 81

Zuschlages wegen teilgewerblicher Nutzung der Wohnung umgangen. Die Durchsetzung der zivilrechtlichen Regelungen zur Mietpreisbremse obliegt weiterhin allein dem Mieter. Aufgrund von Unkenntnis, Zurückhaltung gegenüber den Vermietenden und/oder teilweise bestehender Sprachbarrieren wirken die Regelungen nur sehr eingeschränkt.

Der Vortrag der Antragsschrift auf Seite 46, der Anstieg der Neuvermietungsmieten habe sich im letzten Jahr auf nur noch 2,5 % abgeschwächt, beruht auf einer Verwechslung. Der Anstieg um 2,5 % bezieht sich auf die ortsübliche Vergleichsmiete, die nicht geeignet ist, den Wiedervermietungsmarkt zu beschreiben. Ein Anstieg von 2,5 % liegt im Übrigen immer noch über dem Anstieg der Verbraucherpreise (ca. 1,7 % zwischen Dezember 2018 und Dezember 2019). Eine Teuerungsrate von 2,4 % für Berlin, wie in der abstrakten Normenkontrolle vorgetragen, kann anhand der Quellenangaben nicht nachvollzogen werden. Ein Abschwächen der Neuvermietungsmieten in Berlin ist nicht erkennbar. Im Übrigen würde auch eine Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete um nur noch 2,5 % nichts zur Wirksamkeit der Mietpreisbremse sagen. So lag die Steigerung vom Jahr 2007 auf das Jahr 2009 beispielsweise bei lediglich 0,8 % jährlich (Berliner Mietspiegel 2019, S. 5; https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Mietspiegel2019.pdf), ohne dass es die bundesrechtliche Mietpreisbremse gab. Aus dem Anstieg von 2,5 % kann daher keine Wirksamkeit der bundesrechtlichen Regelungen abgelesen werden, vielmehr war eine solche Jahressteigerung auch vor Einführung der Mietpreisbremse nicht ungewöhnlich. 82

2. Maßnahmen des Landes Berlin

Das Land Berlin hat hingegen seine anderen Instrumente ausgeschöpft. Der Vorwurf, Berlin würde „seine Hausaufgaben nicht machen“ und stattdessen auf radikale Regulierungen setzen, ist unbegründet. Berlin setzt alle kommunalen Instrumente ein, die in deutschen Großstädten praktiziert werden und geht noch darüber hinaus. Die Freie und Hansestadt Hamburg nutzt deutlich weniger wohnungspolitische Instrumente zur Förderung des Wohnungsbaus und der Begrenzung der Mieten als das Land Berlin. Die Gründe für die Unterschiede in den Städten sind jedenfalls nicht darin zu sehen, dass die Politik des Landes Berlin Instrumente nicht nutzen würde, die andernorts, etwa in Hamburg, praktiziert werden. Der Zuzug 83

nach Berlin ist höher, so dass sich in Berlin eine andere Herausforderung für die Wohnungspolitik stellt.

Im Einzelnen:

a) Wohnungsneubauförderung im Land Berlin

Nachdem das Land Berlin Anfang der 2010er-Jahre die problematische Mietenentwicklung erkannt hatte, fördert es seit dem Jahr 2014 wieder den Wohnungsneubau (siehe etwa https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/foerderung/ oder https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/download/foerderung/wfb_2019_amtsblattveroeffentlichung.pdf). 84

Damit sollen allein in den Jahren 2019 und 2020 insgesamt 8500 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen gefördert werden. Dieses Förderprogramm wird ab 2021 auf 5000 Wohnungen pro Jahr ausgeweitet. 85

Gleichzeitig wurde zuletzt der Bindungszeitraum für die Preisgebundenheit auf 30 Jahre verlängert und die Bedingungen der Wohnungsneubauförderung für Investoren deutlich verbessert. So wird nunmehr ein höheres Baudarlehen gewährt. 86

Ebenso gibt es einen 25-%igen Verzicht auf die Rückzahlung des Darlehens am Anfang der Bindungszeit sowie Zuschüsse für den nachträglichen Bau von Aufzügen bei Aufstockungen und Dachausbauten, für den Bau von rollstuhlgerechten Wohnungen, für nachhaltige Bauweisen und für besondere architektonische Gestaltungselemente oder experimentelle Bau- und Nutzungsweisen. 87

Für Bauherren, die bereits Mietwohnungsbestände in Berlin bewirtschaften, besteht nunmehr zusätzlich die Möglichkeit der mittelbaren Belegung. Dies bedeutet, dass die aus der Förderung resultierenden Mietpreis- und Belegungsbindungen anstelle von Neubauwohnungen auch in Form von Bestandswohnungen eingebracht werden können. 88

Die Wohnungsneubauförderung gewährt grundsätzlich zwei Fördervarianten. In der ersten Variante liegt die Eingangsfördermiete bei bis zu 6,70 € je Quadratmeter und in der zweiten Variante bei bis zu 8,20 € je Quadratmeter. Mindestens 30 % der Wohnungen eines Objekts müssen jedoch nach Variante 1 gefördert werden. 89

b) Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Mit dem sogenannten Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung wurden einheitliche und transparente Regelungen für den Abschluss städtebaulicher Verträge geschaffen. Die kooperative Wohnungspolitik unterscheidet sich hier im Wesentlichen nicht von derjenigen, die in Hamburg betrieben wird. 90

Es werden damit im Rahmen von Bebauungsplanverfahren Vereinbarungen mit den Vorhabenträgern getroffen, um Folgekosten für soziale und technische Infrastrukturen, etwa für den Bau von Schulen und Kindergärten, mitzutragen. Das Modell sieht einen Anteil von 30 % der Geschossfläche für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum vor. Das heißt, dass Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag eine entsprechende Mietpreisbindung vorsehen müssen. Diese ist aber auf 30 % der Wohnungen beschränkt, um den Wohnungsbau für Investoren weiterhin attraktiv zu machen. 91

Insgesamt wurden bislang 61 Verträge mit ca. 29.500 Wohneinheiten nach dem Berliner Modell geschlossen, hierbei sind ca. 7.200 Wohneinheiten mietpreis- und belegungsgebunden (Stand Mai 2020: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/vertraege/). 92

c) Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030

Mit dem am 20. August 2019 beschlossenen Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 wird die künftige Entwicklung von Wohnungsnachfrage und des Wohnungsneubaubedarfs prognostiziert (https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/de/wohnen/download/StEPWohnen2030-Langfassung.pdf). 93

Danach hat Berlin Flächenpotenziale für weitere 200.000 Wohnungen. Diese Flächenpotenziale sind damit (knapp) ausreichend zur Deckung des Bedarfs von 194.000 Wohnungen bis zum Jahr 2030. Bei Ausschöpfung der Flächenpotenziale kann daher erreicht werden, dass die Wohnungsmangellage allein durch das Mittel des Neubaus in absehbarer Zeit behoben wird. 94

Dazu wurden 14 neue Stadtquartiere festgelegt; 30 bestehende Siedlungen sollen baulich weiterentwickelt werden. Der gemeinwohlorientierte Wohnungsbau mit bezahlbaren Mieten steht im Zentrum. Ebenfalls soll der kostengünstige Wohnungsbestand gesichert werden. 95

d) Berliner Liegenschaftspolitik für mehr Wohnungsneubau

Deutliche Änderungen hat das Land Berlin auch bei der Liegenschaftspolitik zugunsten des Wohnungsneubaus vorgenommen. 96

Landeseigene Grundstücke werden danach nur noch nach dem Bebauungs- und Nutzungskonzept vergeben, nicht mehr nach dem Höchstpreisverfahren. Ebenfalls wurden die Erbbauzinsen öffentlicher Grundstücke für den Wohnungsbau halbiert. Hinzu kommt, dass öffentliche Grundstücke für den Wohnungsneubau verstärkt an Genossenschaften als gemeinwohlorientierte Investoren vergeben werden. Diese werden verstärkt in die Entwicklung neuer Stadtquartiere einbezogen, in dem öffentliche Grundstücke mit niedrigem Erbbauzins zur Verfügung gestellt werden (siehe etwa https://www.parlament-berlin.de/adosservice/18/Haupt/vorgang/h18-1702-v.pdf). 97

e) Bündnisse für Wohnungsneubau in Berlin

Mit den Bündnissen für Wohnungsneubau und Mieterberatung, die am 15. Februar 2018 zwischen den 12 Berliner Bezirken und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen abgeschlossen worden sind, wurden Eckpunkte zur Aktivierung bezirklicher Neubaupotenziale vereinbart (https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/bezirksbuendnis). 98

Es wurden ausgewählte Wohnungsneubauvorhaben sowie bezirkliche Themen zur Beschleunigung des Planungs- und Baurechts sowie zur Verbesserung der Mieterberatung in den Bezirken vereinbart. 99

Die Koordination zwischen Senat und Bezirken für eine Beschleunigung des dringend benötigten Wohnungsneubaus wurde damit deutlich verbessert. 100

f) Vereinbarungen mit städtischen Wohnungsbaugesellschaften

Mit der im April 2017 mit den sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften geschlossenen Kooperationsvereinbarung wurde die Erweiterung des Wohnungsbestandes durch Neubau und Zukauf vereinbart (https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/wohnungsbaugesellschaften/download/kooperationsvereinbarung.pdf). 101

So soll der öffentliche Wohnungsbestand von derzeit ca. 320.000 auf ca. 360.000 Wohnungen durch Zukauf und Neubau im Jahr 2021 (unter Einbezug der Berliner Wohnungsbestände der berlinovo) erweitert werden. Durch Bestandsankäufe sollen zudem mindestens 10.000 Wohnungen bis 2021 erworben werden. Zur sozialen Stabilisierung von Quartieren werden das Vorkaufsrecht in Erhaltungs- und Milieuschutzgebieten sowie der Erwerb von Sozialwohnungen in Stadtteilen mit einem Mangel an preiswerten Wohnraum verstärkt ausgeübt und Vorkaufsrechtsverordnungen gezielt erlassen (https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/wohnungsbaugesellschaften/de/kooperationsvereinbarung.html). 102

Darüber hinaus haben sich die städtischen Wohnungsbaugesellschaften verpflichtet, 60 % der jährlich zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen an Haushalte zu vermieten, die einen Wohnberechtigungsschein haben und diese Wohnungen maximal zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu überlassen. Von diesen 60 % werden wiederum 25 % an Wohnberechtigte besonderer Bedarfsgruppen vermietet. Hierzu gehören Transferleistung beziehende Menschen sowie Obdachlose, Geflüchtete, Menschen, die ein betreutes Wohnen benötigen, Studierende sowie vergleichbare Bedarfsgruppen. 103

Die Mieten bei Bestandsmietverträgen dürfen nach der Kooperationsvereinbarung grundsätzlich um höchstens 2 % jährlich steigen. Die Modernisierungsumlage wurde auf 6 % beschränkt. 104

g) Umwandlungsverordnung 2020

Durch die am 13. März 2020 in Kraft getretene neue Umwandlungsverordnung 2020 vom 4. Februar 2020 (GVBl 2020, 38) steht in allen sozialen Erhaltungsgebieten Berlins die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen unter Genehmigungsvorbehalt der Bezirksämter. 105

h) Festlegung sozialer Erhaltungsgebiete

Das Land Berlin nutzt die nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB bestehende Möglichkeit, durch Verordnung Gebiete zu bezeichnen, in denen aus städtebaulichen Gründen die Zusammensetzung der Bevölkerung erhalten werden soll. 106

Solche sozialen Erhaltungsgebiete sollen unter anderem verhindern, dass im betreffenden Wohnquartier das Gleichgewicht zwischen den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, wie z. B. Schulen, Senioreneinrichtungen und öffentlichem Personennahverkehr, und der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gestört wird. Um diese und andere negativen städtebaulichen Entwicklungen zu verhindern, muss durch die Festsetzung sozialer Erhaltungsgebiete für den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen und die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum eine Genehmigung beantragt werden.

Das Land Berlin hat die Nutzung dieses städtebaulichen Instruments seit 2016 stark ausgeweitet und seither 41 neue Gebiete geschaffen. Derzeit sind somit in Berlin insgesamt 63 soziale Erhaltungsgebiete festgelegt (https://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadterneuerung/soziale_erhaltungsgebiete/index.shtml). 107

i) Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Seit dem 1. Mai 2014 wird wieder auf das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum zurückgegriffen (Verordnung vom 4. März 2014, GVBl 2014, 73). 108

Damit wird in ganz Berlin gesichert, dass zweckfremd genutzte Wohnungen ihrem ursprünglichen Bestimmungszweck zugeführt werden. Neue zweckfremde Nutzungen sind grundsätzlich nur noch mit Zustimmung der Bezirksämter zulässig. Schrittweise wird dadurch das Wohnungsangebot erweitert. 109

j) Kappungsgrenzenverordnung 2018

Berlin hat ebenfalls die in § 558 Abs. 3 BGB vorgesehene Möglichkeit zur Schaffung einer Kappungsgrenzenverordnung genutzt. Durch Verordnung vom 10. April 2018 (GVBl 2018, 370) sind die Möglichkeiten für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete bei bestehenden Mietverhältnissen weiter eingeschränkt worden. 110

Berlin wurde darin insgesamt zu einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt. Mit dem Inkrafttreten der Verordnung sind Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete auf maximal 15 % innerhalb von 3 Jahren beschränkt. 111

k) Bemühungen Berlins zur Anpassung der BGB-Mietregelungen

Berlin hat nicht nur als erstes Bundesland die Mietpreisbremse eingeführt, es hat in der Vergangenheit auch Bemühungen unternommen, die Mietregelungen des BGB durch verschiedene Bundesratsinitiativen effektiver zu gestalten (siehe etwa BR-Drs. 300/18). Das Land Berlin hat im Jahr 2018 im Bundesrat eine Verschärfung der Regelungen der Mietpreisbremse angestrebt. Vorgeschlagen wurde eine Aufhebung der Befristung der Mietpreisbremse und eine Streichung von Ausnahmen, die derzeit für umfassende Modernisierungen oder bei höherer Vormiete gelten. Zudem wurde angeregt, dass ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse künftig als Ordnungswidrigkeit im Wirtschaftsstrafgesetz definiert und behördlich verfolgt werden solle (siehe https://www.bundesrat.de/DE/plenum/bundesrat-kompakt/18/969/969-pk.html?nn=4732016#top-9). Dies war nicht erfolgreich. 112

l) Zwischenfazit

Berlin hat zunächst alles ihm Mögliche getan, um das Mietenproblem ohne eine öffentlich-rechtliche Regulierung zu lösen und nutzt dazu weiterhin die zur Verfügung stehenden wohnungspolitischen Instrumente. 113

Von den im Bundesgebiet bekannten und eingesetzten Instrumenten greift Berlin auf alle Instrumente zurück, die ihm sinnvoll möglich sind. Von den in der wohnungspolitischen Praxis üblicherweise verwendeten 13 Instrumenten setzt Berlin 12 Instrumente und damit mehr wohnungspolitische Instrumente ein als jede andere Großstadt in Deutschland (vergleiche dazu auch Egner/Rink, Lokale Wohnungspolitiken im Vergleich, in: Rink/Egner (Hrsg.), Lokale Wohnungspolitik – Beispiele aus deutschen Städten, Nomos 2020, Seite 309 [319 mit einem entsprechenden Vergleich der Großstädte Deutschlands], bereits beigefügt als Anlage 5). 114

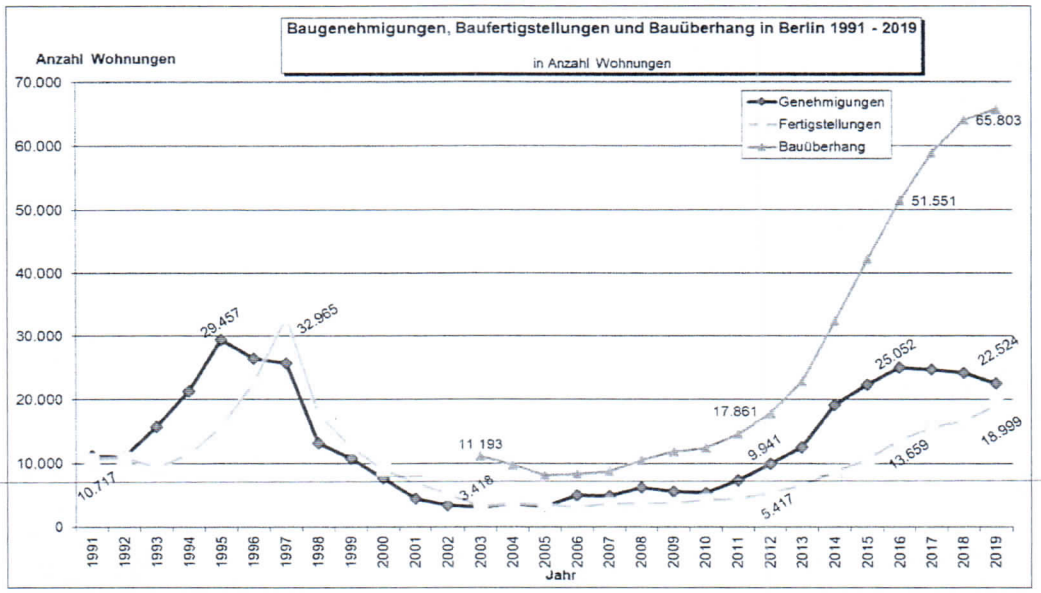
Diese Instrumente waren gleichwohl auch unter Berücksichtigung des bundesrechtlichen Konzepts der Mietpreisbremse nicht hinreichend wirksam, um der kritischen Wohnungssituation in Berlin ausreichend zu begegnen. Anders als die Antragsteller in Rn. 135 ff. darlegen, liegt dies nicht daran, dass das Land Berlin nicht die notwendigen Maßnahmen ergriffen hätte, um dem steigenden Wohnungsbedarf Herr zu werden. Im Gegenteil: Spätestens beginnend mit dem Jahr 2011 sind, wie ausgeführt, ganz erhebliche Anstrengungen unternommen worden, um die Zahl der Wohnungen zu erhöhen. 115

Diese Bemühungen waren auch erfolgreich. Zwar mögen, wie die Antragsteller schreiben, die Baugenehmigungen zurückgegangen sein, dies betrifft aber nur einen kleinen Ausschnitt aus der Betrachtung, nämlich den Blick vom Jahr 2018 auf 2019. Die Zahl der Baugenehmigungen hat – bezogen auf ein komplettes Genehmigungsjahr – zwar um rund 10% abgenommen, gleichzeitig ist aber die Zahl der Fertigstellungen seit 2016 um rund 40% gestiegen. 116

Aktuelle Zahlen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg deuten zudem auf einen erneuten Anstieg der erteilten Baugenehmigungen hin. So wurden im ersten Halbjahr 2020 bereits 12.788 Wohnungen genehmigt, 12,7 % mehr als im Vorjahreszeitraum (https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/pms/2020/20-08-11.pdf). 117

Im Übrigen verkennt die Argumentation der Antragsteller, dass die Zahl der Baugenehmigungen als solche nicht zwangsläufig mit der Zahl der fertiggestellten Wohnungen im gleichen Betrachtungszeitraum korreliert und somit keine Aussage darüber trifft, wie viele Wohnungen tatsächlich errichtet werden. Denn gleichzeitig befinden sich, mit Stand vom 31. Dezember 2019, etwa 65.000 Wohnungen im Fertigstellungsvorlauf, dem sogenannten Bauüberhang. Eine Untersuchung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat ergeben, dass etwa 90 % der genehmigten Wohnungen im sogenannten Bauüberhang auch tatsächlich gebaut werden. Allerdings erfordert die komplette Fertigstellung eines Genehmigungsjahrgangs eine Zeitspanne von 6-8 Jahren. 118

Es ist somit in den nächsten Jahren mit einem deutlichen Anstieg der Baufertigstellungen zu rechnen, sodass sich, die vergangenen Jahre betrachtet, insgesamt folgendes Bild ergibt: 119



III. Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin

Mit dem Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin verfolgt der Landesgesetzgeber das Ziel, die Preisentwicklung auf dem Mietwohnungsmarkt für die Dauer der Geltungsdauer des Gesetzes zu begrenzen und die Mieten auf ein sozialverträgliches Maß zurückzuführen. Angemessener Wohnraum auch für Bevölkerungsschichten mit mittlerem und geringem Einkommen zu bezahlbaren Preisen soll in allen Teilen der Stadt erhalten und zugänglich gemacht werden. Der Segregation und damit zu befürchtenden sozialem Unfrieden soll entgegengewirkt werden: 120

> *„Ein unverzügliches öffentlich-rechtliches Eingreifen in den Berliner Wohnungsmarkt ist erforderlich, um bereits absehbaren Fehlentwicklungen entgegen zu steuern und die Bevölkerung vor allzu raschen Veränderungen der Stadtgesellschaft, umfassenden Verdrängungsprozessen und dadurch bedingten sozialen Verwerfungen zu schützen. (…)* 121
>
> *Das vorliegende Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen im Land Berlin (MietenWoG Bln) soll die bislang rasante Preisentwicklung auf dem freien Mietenmarkt nicht nur bremsen, es soll die Mieten auch auf ein sozial verträgliches Maß zurückführen, um angemessenen Wohnraum auch für Bevölkerungsschicht mit mittlerem und geringem Einkommen zu bezahlbaren Mietpreisen zu erhalten und zugänglich zu machen und so Verdrängungsprozessen und sozialem Unfrieden entgegenzuwirken."* (Abgeordnetenhaus Berlin, Drucksache 18/2347, S. 2).

Anders als bei der bundesrechtlichen Mietpreisbremse geht es nicht um die Schaffung von Vertragsparität, sondern um die öffentlich-rechtliche Behebung einer gravierenden Schieflage auf dem Wohnungsmarkt. Darauf weist der Landesgesetzgeber sowohl in der Problembeschreibung des Gesetzentwurfs (Agh-Drs. 18/2347 vom 28. November 2019, S. 1) als auch in der Gesetzesbegründung (a.a.O., S. 15) hin: 122

> *„Die Aufgabe eines Sozialstaates ist es, diesem Kräfteungleichgewicht sowie der drohenden Verdrängung einkommensschwacher Bevölkerungsschichten wirksame Maßnahmen entgegenzusetzen."*

1. Inhalt des Gesetzes

Das am 11. Februar 2020 in Kraft getretene Gesetz sieht zur Erreichung dieses Ziels eine Kombination von *Mietenstopp* und *Mietobergrenzen* vor. In diesem Zusammenhang enthält das Gesetz eine Reihe von gesetzlichen Verboten. 123

Der in § 3 MietenWoG Bln geregelten Mietenstopp verbietet es mit der Geltungsdauer von 5 Jahren die am 18. Juni 2019 wirksam vereinbarte Miete zu überschreiten. 124

Mit den in § 4 ff. MietenWoG Bln geregelten Mietobergrenzen ist eine für Neuvermietungen auf die Wohnraumfläche bezogene Miethöhenbegrenzung eingeführt worden, die dann gilt, wenn bei der Neuvermietung die sich aus §§ 6 und 7 MietenWoG Bln ergebenden Mietobergrenzen überschritten werden. 125

Ab dem 23. November 2020 (Art. 4 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung) tritt das für Bestandsmieten geltende Verbot überhöhter Mieten hinzu. Eine Miete ist überhöht, soweit sie nach Berücksichtigung der Wohnlage die in §§ 6 f. MietenWoG Bln geregelten Mietobergrenzen um mehr als 20 % überschreitet. Dabei ist ein differenziertes System unter Berücksichtigung von Aspekten der Wohnlage sowie der Ausstattung der Wohnung geschaffen worden. Die vorgesehenen Miethöchstpreise basieren auf dem Berliner Mietspiegel 2013, der die Mietänderungen und Neuvertragsmieten der letzten 4 Jahre vor dem Stichtag 1. September 2012 beinhaltet. Dieses Datum wurde gewählt, weil nach der Bewertung des Gesetzgebers der Mietspiegel 2013 126

denjenigen Zeitraum berücksichtigt, in welchem die Schwelle vom ausgeglichenen zum angespannten Wohnungsmarkt noch nicht überschritten wurde. Die Werte des Mietspiegels wurden zusätzlich anhand der Reallohnentwicklung fortgeschrieben (Agh-Drs. 18/2347, S. 31 f.).

Anders als im System der bundesrechtlichen Mietpreisbremse überwachen die Bezirksämter und die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung die Einhaltung der gesetzlichen Verbote (§§ 2 Abs. 2 und 5 Abs. 2 MietenWoG Bln). Sie sind berechtigt, von Amts wegen diejenigen Maßnahmen zu treffen, die zur Durchsetzung der Verbote erforderlich sind. 127

Zur Berücksichtigung wirtschaftlicher Interessen der Vermieter regelt das Gesetz Beschränkungen und Ausnahmen. Dies gewährleistet den nötigen Ausgleich zwischen der Privatnützigkeit und der Sozialbindung des Eigentums. Das Gesetz besitzt zudem eine beschränkte Geltungsdauer von 5 Jahren und regelt, dass unter Berücksichtigung der zu erwartenden Inflation ab dem Jahr 2022 die Zulässigkeit einer jährlichen Anpassung der gedeckelten Mieten um bis zu 1,3 % vorgesehen ist. 128

Um zu verhindern, dass Vermieter unzumutbare Härten, insbesondere wegen dauerhafter finanzieller Verluste oder Substanzgefährdungen ihres Eigentums erleiden, sieht das Gesetz in § 8 eine Härtefallregelung vor. Danach können im Einzelfall höhere Mieten als die nach dem Gesetz allgemein zulässigen Mieten genehmigt werden. Mit der aufgrund des § 8 Abs. 3 MietenWoG Bln erlassenen Härtefallverordnung vom 5. Juni 2020 (HärteVO, GVBl. für Berlin, 76. Jg., Nr. 27 vom 16. Juni 2020, S. 522 [**Anlage 8**]) wurden die Härtefallkriterien spezifiziert. Danach liegen dauerhafte Verluste im Sinne von § 8 Abs. 2 Satz 1 MietenWoG Bln vor, wenn die laufenden Aufwendungen über den Erträgen liegen und in den auf die Antragstellung folgenden sechs Monaten keine die Aufwendungen übersteigenden Erträge zu erwarten sind. Als „laufende Aufwendungen" werden der vereinbarte Fremdfinanzierungsaufwand, die vereinbarte Tilgung für die Fremdfinanzierung, die Erbbauzinsen und der nicht umlagefähige Aufwand für die Verwaltung berücksichtigt. Ist der Vermieter eine natürliche Person, ist eine unbillige Härte anzunehmen, wenn er den überwiegenden Teil seines Lebensunterhaltes aus dem Überschuss der Mieteinahmen bestreitet und der Überschuss weniger als das Dreifache des Regelbedarfs der Sozialhilfe ausmacht. 129

Liegt eine unbillige Härte im Sinne des § 8 des Gesetzes vor, regelt das Gesetz in § 9 die Möglichkeit eines Mietzuschusses zur Kompensation besonderer Härten für einkommensschwache Mieter als Gegenstück zu der Härtefallregelung des § 8. 130

Auf Grundlage des § 2 Abs. 4 MietenWoG Bln wurden am 2. April 2020 Ausführungsvorschriften (AV-MietenWoG Bln, Abl. Berlin, 70. Jg., Nr. 17 v. 17. April 2020, S. 2216 ff. [**Anlage 9**]) für die Anwendung des Gesetzes erlassen. 131

2. Öffentlich-rechtliches Konzept

Mit dem MietenWoG Bln hat sich der Gesetzgeber bewusst für einen öffentlich-rechtlichen Ansatz der Mietpreisregulierung entschieden. Das Gesetz zielt auf die Verwirklichung des Sozialstaatsprinzips im Bereich des Wohnungswesens. In dem Bewusstsein, dass die Länder nicht befugt sind, von der Bundesgesetzgebung abweichende *bürgerlich-rechtliche* Mietvertragsregeln zu erlassen, hat der Berliner Gesetzgeber dem MietenWoG Bln eine genuin öffentlich-rechtliche Struktur verliehen und diese mit klassisch öffentlich-rechtlichen Verwaltungs- und Durchsetzungsmechanismen versehen (dazu im Einzelnen unten C. I.1.d)). Es unterscheidet sich dadurch von dem in Bayern zuletzt angestrebten Volksbegehren, welches in seiner Systematik einen bürgerlich-rechtlichen Ansatz ergänzt durch eine Bußgeldbewehrung verfolgte. 132

Das MietenWoG Bln setzt auf ein geschlossenes öffentlich-rechtliches System. Es findet eine Begrenzung sowohl der Bestandsmieten als auch der Neuvermietungen statt. Mit dem Verbot einer Miete, die die am 18. Juni 2019 wirksam vereinbarte Miete überschreitet (§ 3 Abs. 1 S. 1 MietenWoG Bln) und dem Verbot überhöhter Mieten (§ 5 Abs. 1 S. 1 MietenWoG Bln) sind klassisch öffentlich-rechtliche Verbotsgesetze im Sinne des § 134 BGB normiert worden (klarstellend in Ziff. 3.2 der AV-MietenWoG Bln v. 2. April 2020; siehe auch Änderungsantrag der Regierungsfraktionen zur Drs. 18/2347, S. 5). 133

Die Bezirksämter und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen überwachen die Einhaltung der gesetzlichen Verbote und können von Amts wegen alle Maßnahmen treffen, die insoweit zur Durchsetzung erforderlich sind (§§ 2 Abs. 2 und 5 Abs. 2 MietenWoG Bln). Die Durchführung der Aufgaben nach den §§ 7-9 134

MietenWoG Bln ist der Investitionsbank Berlin öffentlich-rechtlich übertragen worden. Die Investitionsbank Berlin ist rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts und Teil der mittelbaren Staatsverwaltung des Landes Berlin und als solche befugt, Verwaltungs- und Ordnungsaufgaben wahrzunehmen (Agh.-Drs. 18/2347, S. 21). Alle anderen Aufgaben werden durch die jeweils zuständigen Bezirksämter ausgeführt (§ 2 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 MietenWoG Bln). Ca. 200 zusätzliche Stellen werden dafür in der öffentlichen Verwaltung geschaffen.

Das MietenWoG Bln ist damit nicht nur von Gemeinwohlinteressen und dem Interesse sozialstaatlicher Daseinsvorsorge getragen, es verfolgt diese Interessen auch mit einem öffentlich-rechtlichen Instrumentarium. Dementsprechend findet sich in § 10 MietenWoG Bln eine Regelung zur Erforderlichkeit des Vorverfahrens nach § 68 Abs. 1 S. 2 VwGO sowie zur fehlenden aufschiebenden Wirkung von Rechtsbehelfen im Sinne des § 80 Abs. 2 Nr. 3 VwGO. Der Verwaltungszwang kann, wie üblich im öffentlichen Recht, auf Grundlage der Verwaltungsvollstreckungsgesetze, hier § 8 VwVfG Bln i.V.m. §§ 6 ff. VwVG angewandt werden. Die gängigen Zwangsmittel, insbesondere die Androhung und Festsetzung von Zwangsgeldern, stehen zur Verfügung. 135

Die für die Durchführung des Gesetzes zuständige Senatsverwaltung und die zur Umsetzung des Gesetzes aufgerufenen Bezirksämter haben bei ihren Maßnahmen ihr Ermessen fehlerfrei auszuüben („kann" [§ 2 Abs. 2 Satz 2 MietenWoG Bln und § 5 Abs. 2 Satz 2 MietenWoG Bln]). Die Behörden haben dabei die Grenzen und Bindungen des Ermessens zu berücksichtigen (vgl. detailliert zu Ermessensfragen auf Grundlage des MietenWoG Bln der Beitrag von Schmid, JZ 2020, 610 [611 f.]). 136

Mieter müssen sich somit nicht unmittelbar in eine konfliktträchtige Auseinandersetzung mit ihrem Vermieter begeben. Die Ordnungsbehörden selbst sind es, die die Mitwirkung, Mitteilung und Auskunftspflichten des Gesetzes, denen Vermieter zu entsprechen haben, durchsetzen. Die vorsätzliche oder fahrlässige Nichterfüllung dieser Pflichten ist eine Ordnungswidrigkeit und mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € bedroht (§ 11 Abs. 2 MietenWoG Bln). Für die Zumessung der Geldbuße wurden in Ziffer 11.1 der AV-MietenWoG Bln vom 2. April 2020 Ausführungen gemacht. 137

Der Gesetzgeber hat damit ein kohärentes System geschaffen. Dieses führt auch nach Außerkrafttreten des Gesetzes im Jahr 2025 zu keinen systematischen Brüchen. Da es sich bei dem MietenWoG um ein Verbotsgesetz i.S.v. § 134 BGB handelt, leben die nichtigen und teilnichtigen Vereinbarungen zur Miete bei Außerkrafttreten des Gesetzes nicht wieder auf (vgl. Armbrüster, in: Münchner Kommentar, BGB, 8. Aufl. 2018, § 134 Rn. 21). Ab dem Zeitpunkt des Außerkrafttretens sind jedoch Mieterhöhungen nach den Maßgaben von § 558 BGB wieder möglich, ebenso Neuabschlüsse in den Grenzen von § 556d BGB. 138

Nach dem Außerkrafttreten des Gesetzes im Jahr 2025 bestehen ausreichende Möglichkeiten, Mieterhöhungen auf Grundlage dieser bürgerlich-rechtlichen Vorschriften vorzunehmen. Weil bei der Bildung der Vergleichsmiete Wohnraum außer Betracht bleibt, bei dem die Miethöhe durch Gesetz festgelegt worden ist (§ 558 Abs. 2 Satz 2 BGB), sind die Folgen des MietenWoG Bln für die Erstellung eines Mietspiegels nach § 558c BGB zwar absehbar (vgl. Agh.-Drs. 18/2347, S. 4). Für die Zeit nach Auslaufen des MietenWoG Bln soll aus diesem Grund ein Wohnungs- und Mietenkataster eingerichtet werden (vgl. Änderungsantrag der Regierungsfraktionen zur Drs. 18/2347, S. 5). Zu diesem Zweck sind im Haushaltsplan 100.000 EUR vorgesehen (Haushaltsplan Berlin 2020/21, Band 12, Einzelplan 12, S. 104). Im Übrigen kann zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete auch nach Auslaufen des MietenWoG Bln auf den Berliner Mietspiegel 2019 zurückgegriffen werden (der von der gesetzlichen Deckelung noch unbeeinflusste Vergleichsmieten ausweist). Dieser Mietspiegel wäre zwar wegen des zeitlichen Abstandes kein qualifizierter Mietspiegel mehr, die Möglichkeit des Rückgriffs auf einen solchen einfachen Mietspiegel ergibt sich jedoch aus § 558a Abs. 3 BGB. Die ortsübliche Vergleichsmiete kann zudem durch die Angabe von Entgelten vergleichbarer Wohnungen (§ 558a Abs. 2 Nr. 4 BGB) ermittelt werden. Als weitere Möglichkeit bliebe den Vermietern die Heranziehung eines Sachverständigengutachtens (§ 558a Abs. 2 Nr. 3 BGB). Daneben arbeitet die für Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung an der Erstellung eines Index-Mietspiegels 2021. Dieser ist bereits deshalb erforderlich, weil die Regelungen des MietenWoG Bln nicht alle Wohnungen erfassen. Bei Außerkrafttreten des Gesetzes im Jahr 2025 kann somit auch auf den Mietspiegel 2021 zurückgegriffen werden. 139

3. Gesetzgebungshistorie

Das Landesgesetz geht auf einen Ansatz zurück, der in der Juristenzeitung Ende 2018 von Peter Weber dargelegt worden war (JZ 2018, 1022). Die SPD-Fraktion im Abgeordnetenhaus zu Berlin ließ die Möglichkeit landesrechtlichen Mietpreisrechts in der Folge durch ein Gutachten der Professoren Franz C. Mayer und Markus Artz prüfen. Das Gutachten bestätigte die Regelungskompetenz des Landes (Mayer/Artz, Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Aspekte eines „Mietendeckels" für das Land Berlin, Gutachten i.A.d. SPD im Abgeordnetenhaus von Berlin, 16. März 2019). Auch die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung konsultierte Experten, die die Zuständigkeit überwiegend bejahten. 140

Am 18. Juni 2019 beschloss der Senat von Berlin das Eckpunktepapier für ein Gesetz zur Begrenzung der Wohnungsmieten in Berlin (**Anlage 10**). Am 22. Oktober 2019 wurde ein Gesetzesentwurf der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in das parlamentarische Verfahren eingebracht (Agh.-Drs. 18/2347). Im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens wurde 23 Institutionen die Möglichkeit gegeben, zu dem Gesetzentwurf Stellung zu nehmen. 22 Verbände und Institutionen haben davon Gebrauch gemacht (siehe im Einzelnen Agh-Drs. 18/2347 vom 28. November 2019, S. 39 ff.). In keiner Stellungnahme wurde zum Ausdruck gebracht, dass die gesetzlichen Beschränkungen zu dauerhaften finanziellen Verlusten oder zu einer Gefährdung der Eigentumssubstanz führen. 141

Nach einer weiteren Expertenanhörung im Abgeordnetenhaus am 11. Dezember 2019 ergaben sich Änderungen im Rahmen der parlamentarischen Befassung (vgl. Beschlussempfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wohnen vom 22. Januar 2020 (Agh-Drs. 18/2437 vom 23. Januar 2020)). Das Abgeordnetenhaus hat die Gesetzesvorlage des Senats mit diesen Änderungen in seiner Plenarsitzung am 30. Januar 2020 beschlossen (Beschlussprotokoll Plenum 18/53 vom 30. Januar 2020, S. 2). Das Gesetz wurde am 22. Februar 2020 verkündet. Am 23. Februar 2020 trat es in Kraft. 142

4. Entwicklungen seit dem Inkrafttreten des Gesetzes

Auch wenn sich die Wirkungen des Gesetzes nach wenigen Monaten noch nicht abschließend bewerten lassen, liegen erste Erkenntnisse vor. Diese bestätigen den Gesetzgeber. 143

So ist schon jetzt ein Rückgang der Angebotsmieten zu beobachten. Auswertungen zufolge lagen die durchschnittlichen Angebotsmieten im 1. Quartal 2020 um 2,4 % niedriger als 12 Monate zuvor. Im Vergleich zum Vorquartal sanken sie um 1,9 % (vgl. https://www.f-und-b.de/beitrag/fb-wohn-index-deutschland-i-2020.html). 144

Ähnliches ergibt sich aus einer Untersuchung des Wohnungsportals Immowelt. Danach sanken die Angebotsmieten zwischen Januar und Mai 2020 im Vergleich zum gleichen Zeitraum des Vorjahres um 8 % (siehe Zacharakis: Mietendeckel, das vorläufige Ende des Immermehr, in: Zeit Online vom 17. Juni 2020, https://www.zeit.de/wirtschaft/2020-06/mietendeckel-berlin-senkung-mieten-wohnungsmarkt). 145

Ein negativer Effekt auf den Neubau von Wohnungen ist bislang nicht zu verzeichnen. So sind im 1. Quartal 2020 etwa 10 % mehr Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt worden als im gleichen Quartal des Vorjahres (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung vom 11. Mai 2020, abrufbar unter https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/pms/2020/20-05-11.pdf). Dieser Trend hat sich im 2. Quartal verstetigt. Von Januar bis Juni 2020 wurden für 12.800 Wohnungen in Berlin Baugenehmigungen erteilt. Der Wert liegt deutlich höher als im gleichen Zeitraum des Jahres 2019, es waren so viele Baugenehmigungen wie noch nie in einem 1. Halbjahr seit den neunziger Jahren: https://www.morgenpost.de/berlin/article230143950/Trotz-des-Mietendeckels-Wohnungsbau-in-Berlin-zieht-an.html. 146

Bei der Investitionsbank Berlin (Stand: 31. Juli 2020) sind auf Grundlage des § 8 MietenWoG Bln bisher lediglich 246 Onlineanträge auf Härtefälle eingegangen. Davon wurden 5 Anträge bisher positiv beschieden. Ablehnungsbescheide gibt es bisher keine. 147

Mit Stand vom 31. Juli 2020 wurden bisher 972 Anzeigen bei den Bezirksämtern gestellt. 541 Anzeigen beziehen sich auf die Frage der Einhaltung des in § 3 geregelten Mietenstopps. 280 Anzeigen betreffen Auskunftsverlangen, 30 Anzeigen die Absenkung der Miete und 121 Anzeigen die Mietobergrenzen des § 4 MietenWoG Bln. 148

Ein relevanter negativer Einfluss auf Modernisierungsmaßnahmen kann nicht festgestellt werden. Es wurden mit Stand vom 3. August 2020 bisher 5.468 Modernisierungen auf der Grundlage des § 7 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln bei der Investitionsbank Berlin angezeigt. 149

Ähnliches ergibt sich für die Umwandlung in Eigentumswohnungen. Die Antragsteller tragen in Rn. 92 vor, dass Mietwohnungen verstärkt in Eigentumswohnungen umgewandelt werden. Dieser Effekt ist bisher ausgeblieben. So wurden im Gesamtjahr 2019 insgesamt 12.689 Umwandlungen in Eigentumswohnungen registriert. Im 1. Halbjahr 2020 waren es nach Auswertungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin insgesamt 5.895 Fälle (Stand: 23. Juli 2020), was auf das Jahr gerechnet noch weniger Umwandlungen als im Jahr 2019 ergibt. 150

Das gleiche Bild zeigt sich bei der Zahl der Wohnungsverkäufe. Auch dazu wurde prognostiziert, dass Wohnungen nunmehr in großem Stil veräußert werden. Ein Anstieg der Wohnungsverkäufe ist jedoch bisher nicht festzustellen. Im Jahr 2019 wurden 9.883 Wohnungen in Berlin verkauft. Im 1. Halbjahr 2020 waren es 4.041 Wohnungen und damit, hochgerechnet auf das Gesamtjahr, weniger Wohnungsverkäufe als im Jahr 2019. 151

Das Gesetz hat Bestätigung in der mietrechtlichen Rechtsprechung gefunden. Eine Vielzahl der Berliner Amtsrichterinnen und Amtsrichter hat keine Zweifel an der Verfassungsgemäßheit des MietenWoG Bln (vgl. Pressemitteilung des Berliner Mietervereins 27/20 vom 4. August 2020, abrufbar unter https://www.berliner-mieterverein.de/mietendeckel/berliner-mietendeckel-und-verfassung.htm). Die 67. Zivilkammer des Landgerichts Berlin vertritt einen anderen Standpunkt und hat dies mittlerweile in zwei Vorlagebeschlüssen an das Bundesverfassungsgericht zum Ausdruck gebracht (LG Berlin, Vorlagebeschluss vom 12. März 2020 - 67 S 274/19 = 2 BvL 4/20; Beschluss vom 06. August 2020 – 67 S 109/20 –, juris). Die 66. Zivilkammer des Landgerichts ist hingegen von der Verfassungsmäßigkeit des MietenWoG Bln überzeugt (Landgericht Berlin, Beschluss vom 31. Juli 2020, - 66 S 95/20 -). 152

C. Rechtliche Würdigung

Das MietenWoG Bln ist formell und materiell mit dem Grundgesetz vereinbar. 153

I. Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin

Das Land Berlin ist für den Erlass des MietenWoG Bln zuständig. (vgl. auch Farahat, JZ 2020, 602; Fischer-Lescano/Gutmann/Schmid, Landeskompetenz für Maßnahmen der Mietpreisregulierung, Gutachten im Auftrag der Rosa-Luxemburg-Stiftung, Dezember 2019; Fischer-Lescano/Gutmann, KJ 2020, 3; Kingreen, Zur Gesetzgebungskompetenz der Länder für das Öffentliche Mietpreisrecht bei Wohnraum, Gutachten i.A.d. Bundestagsfraktion Die Linke, 20. Februar 2020; Kingreen, NVwZ 2020, 737; Mayer/Artz, Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Aspekte eines „Mietendeckels" für das Land Berlin, Gutachten i.A.d. SPD im Abgeordnetenhaus von Berlin, 16. März 2019; Putzer, NVwZ 2019, 283; Schneider/Franke, DÖV 2020, 415; Straetmanns, RuP 2020, 22; Tietzsch, WuM 2020, 121; Weber, JZ 2018, 1022; Weber, ZMR 2019, 389; Battis, Gutachten i.A.d. Senatskanzlei des Landes Berlin, Oktober 2019). 154

Der Schlüssel zur richtigen kompetenzrechtlichen Zuordnung liegt in der Unterscheidung von bürgerlich-rechtlichen Regeln der Preisbildung und gesetzlichen Preisvorgaben. Bei den bürgerlich-rechtlichen Regeln stehen Preisfreiheit und Marktwert im Zentrum. Darum zählen gesetzliche Preisvorgaben grundsätzlich nicht zum bürgerlichen Recht. In Gestalt von privatrechtlichen Regeln zielen gesetzliche Preisvorgaben auf einen materiell gerechten Austausch im Individualverhältnis, dessen Sicherung bei Leistungen mancher Art erforderlich ist. In Gestalt von öffentlich-rechtlichen Regelungen reagieren gesetzliche Preisvorgaben auf Störungen der marktwirtschaftlichen Versorgung mit essentiellen Gütern oder Leistungen und zielen damit auf die Bewältigung einer besonderen Knappheitslage. 155

Die Verteilung der Gesetzgebungskompetenz zwischen Bund und Ländern ist durch Art. 70 Abs. 1 GG bestimmt. Demnach haben die Länder das Recht der Gesetzgebung, soweit das Grundgesetz die Kompetenz nicht dem Bund verleiht. 156

Für Regelungen mit dem Inhalt des MietenWoG Bln steht dem Bund keine Gesetzgebungskompetenz zu. Das streitgegenständliche MietenWoG Bln ist nicht der Materie des bürgerlichen Rechts (Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG) zuzuordnen (dazu 1.). 157

Es ist der Materie des Wohnungswesens zuzuordnen, für welche dem Bund seit 2006 keine Gesetzgebungskompetenz mehr zusteht (vgl. Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG) (dazu 2.). Das Land hat die Grenzen der Kompetenzausübung eingehalten, die sich aus Art. 31 GG und der Verpflichtung zur Bundestreue ergeben (dazu 3.).

1. Keine Materie des bürgerlichen Rechts

Das MietenWoG Bln ist nicht der Materie des bürgerlichen Rechts zuzuordnen. 158

Der Kompetenztitel „bürgerliches Recht" gemäß Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG bezeichnet eine normativ-rezeptive Materie. Deren Einheit ist durch die normative Struktur der ihr unterfallenden Gesetze bestimmt (dazu a)). Zur normativen Struktur des bürgerlichen Rechts zählt essentiell die Vertragsfreiheit, deren Korrelat die Herausbildung von Marktpreisen bildet. Jenseits des bürgerlichen Rechts stehen gesetzliche Preisgrenzen, die den Mechanismus der freien Preisbildung durch bezifferte Preisvorgaben ersetzen (dazu b)). Die geltenden Regeln des sozialen Mietvertragsrechts enthalten keine gesetzlichen Preisgrenzen, sondern bringen ebenfalls den Wert der Vermieterleistung zum Tragen. Sie entsprechen damit in ihrer normativen Struktur bürgerlich-rechtlichen Regeln (dazu c)). 159

Das MietenWoG Bln enthält demgegenüber öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen. Es unterscheidet sich in seiner normativen Struktur grundlegend von den Regeln des sozialen Mietvertragsrechts. Es ist nicht der Materie des bürgerlichen Rechts zuzuordnen (dazu d)). Die kompetenzrechtliche Einordnung früherer Mietpreisvorgaben in der verfassungsgerichtlichen Rechtsprechung, durch die Staatspraxis und in der rechtswissenschaftlichen Literatur unterstreichen dieses Ergebnis. Namentlich das Mietpreisrecht der Nachkriegszeit wurde nicht der Materie des bürgerlichen Rechts zugeordnet (dazu e)). 160

Wollte man – entgegen der nachstehend begründeten Auffassung – die Regelung öffentlich-rechtlicher Mietpreisgrenzen im MietenWoG Bln doch der Materie des bürgerlichen Rechts zuordnen, ist die Kompetenz des Landes Berlin dennoch gegeben. Der Bund hat mit den §§ 556d ff., 558 ff. BGB keine gegenüber öffentlich-rechtlichen Mietpreisgrenzen abschließende Regelung getroffen (dazu f)). 161

a) Normativ-rezeptive Materie

Die Materie des bürgerlichen Rechts ist eine normativ-rezeptive Materie, deren Gehalt sich in erster Linie aus der normativen Struktur der ihr traditionell zugeordneten Gesetze speist. 162

Die jeweilige Kompetenzmaterie aus den Zuständigkeitskatalogen in Art. 70 ff. GG wird entweder faktisch-deskriptiv durch Benennung der zu regelnden Lebenssachverhalte oder normativ-rezeptiv durch Aufnahme eines vorgefundenen Normbereichs als zu regelnde Materie der Kompetenznorm zugeordnet (BVerfGE 109, 190 [218]). Das bürgerliche Recht ist der paradigmatische Fall einer normativ-rezeptiven Materie. Der Gehalt normativ-rezeptiver Materien speist sich in erster Linie aus ihrer spezifischen normativen Struktur (vgl. Degenhart, in: Sachs, GG, 8. Aufl. 2018, Art. 70 Rn. 53, 47; BVerfGE 42, 20 [29]). Der Begriff des bürgerlichen Rechts als normativ-rezeptive Materie wird darum allem voran durch die Tradition des Rechtsgebiets informiert (BVerfGE 61, 149 [175]; 109, 190 [230]; 138, 261 [273 f.]). 163

aa. Tradition des Rechtsgebiets

Der Tradition entsprechend gehören zum Rechtsgebiet des bürgerlichen Rechts in erster Linie das Bürgerliche Gesetzbuch und das Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Hinzutreten Nebengesetze, wie aus früherer Zeit das Gesetz zur Regelung des Rechts der allgemeinen Geschäftsbedingungen, Verbraucherschutzgesetze (Haustürwiderrufsgesetz, Verbraucherkreditgesetz, Fernabsatzgesetz) und aus der Gegenwart das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz, der Zweite Abschnitt des Straßenverkehrsgesetzes oder das Produkthaftungsgesetz, das Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht und das Gesetz über das Erbbaurecht. 164

Wesentliche der eben aufgezählten Nebengesetze sind erst unter der Geltung des Grundgesetzes hinzugetreten. Das widerspricht nicht der Feststellung, dass die Tradition den Gehalt des Begriffs des bürgerlichen Rechts bestimmt (vgl. BVerfGE 61, 149 [175 f.]). Die Bestimmung der Materie des bürgerlichen Rechts erfolgt eben nicht durch das Bürgerliche Gesetzbuch an sich, sondern durch die im Bürgerlichen Gesetzbuch durchgearbeitete normative Struktur. Die Zugehörigkeit der Ne- 165

bengesetze zur Materie des bürgerlichen Rechts gründet darin, dass die Nebengesetze derselben normativen Struktur folgen, die das Bürgerliche Gesetzbuch entfaltet (vgl. auch Kunig, in: v. Münch/Kunig, 6. Aufl. 2012, GG Art. 74 Rn. 8).

Rein äußerlich kann man die Strukturgleichheit einer Reihe der eben aufgezählten Nebengesetze mit dem Bürgerlichen Gesetzbuch daran ablesen, dass sie inzwischen in das Bürgerliche Gesetzbuch inkorporiert sind. Das gilt namentlich für das Recht der AGB-Kontrolle oder die Gesetze zum Schutz von Verbrauchern. Daraus abgeleitet kann man festhalten: Gesetze jenseits von Bürgerlichem Gesetzbuch und Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch zählen genau dann zur Materie des bürgerlichen Rechts gemäß Artikel 74 Abs. 1 Nr. 1 GG, wenn sie zwar nicht im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelt sind, aber aufgrund normativer Strukturgleichheit im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelt sein könnten. 166

Insofern kommt es für die Zuordnung eines Gesetzes als bürgerlich-rechtliches Nebengesetz wesentlich auf das richtige Verständnis der normativen Struktur des bürgerlichen Rechts an. 167

bb. Normative Struktur bürgerlich-rechtlicher Gesetze

Das bürgerliche Recht im kompetenzrechtlichen Sinne umfasst das Recht der privaten Rechtsverhältnisse. 168

(1) Recht der privaten Rechtsverhältnisse

Der vom Bundesverfassungsgericht geprägte Ausgangspunkt lautet, dass es sich beim bürgerlichen Recht um das Recht der Privaten handelt (BVerfGE 42, 20 [32]). Dieser Ausgangspunkt kann offenbar zu einem Missverständnis führen. Das Verständnis vom bürgerlichen Recht als Recht der Privaten bedeutet nicht, dass damit alle Regelungen, die eine rechtliche Wirkung im Verhältnis zwischen Privaten entfalten, dem bürgerlichen Recht zuzurechnen wären (dieser Meinung sind aber offenbar die Antragsteller). Das Strafrecht oder das Ordnungsrecht etwa enthalten ebenfalls Normen, die eine Wirkung im Verhältnis zwischen Privaten entfalten. Diese Wirkungen im Verhältnis zwischen Privaten machen die straf- oder ordnungsrechtlichen Normen aber nicht zu Normen der Materie des bürgerlichen Rechts. 169

An dieser Zuordnung ändert sich nichts, wenn straf- oder ordnungsrechtliche Normen ihre Wirkungen ausgerechnet in vertraglichen Schuldverhältnissen entfalten. So sind etwa Kaufverträge, deren Erfüllung gegen das strafrechtliche Verbot der Hehlerei (§ 258 StGB) oder das ordnungsrechtliche Verbot des Erwerbs bestimmter Waffen (§ 2 WaffenG) verstoßen, zwischen den Vertragsparteien gemäß § 134 BGB nichtig. Die rechtliche Kraft von § 134 BGB besteht darin, den entsprechenden straf- oder ordnungsrechtlichen Gesetzen Wirkung im bürgerlich-rechtlichen Vertragsverhältnis zwischen den Privaten zu verschaffen. Damit macht § 134 BGB jene Normen aber nicht zu Normen des bürgerlichen Rechts, auch nicht im kompetenzrechtlichen Sinne (so aber offenbar die Auffassung der Antragsteller, vgl. Schriftsatz vom 5. Mai 2020, S. 59). 170

Vor diesem Hintergrund ist die verfassungsgerichtliche Bestimmung als Recht der Privaten dahingehend zu verstehen, dass es um das Recht der Privaten geht, insoweit deren Verhältnis gerade durch private Rechtsverhältnisse, und nicht durch Regelungen anderer normativer Struktur wie etwa des Strafrechts oder des Ordnungsrechts bestimmt ist. Es geht im bürgerlichen Recht also um die Ordnung der Individualrechtsverhältnisse (so auch schon BVerfGE 42, 20 [30 f.]; 61, 149 [163]). Der Ausdruck „Individualrechtsverhältnis“ ist besonders treffend, da jene Verhältnisse ihren Ursprung in privaten subjektiven Rechten haben. 171

(2) Bürgerlich-rechtliche Struktur von Nebengesetzen

Die normative Struktur des bürgerlichen Rechts sei anhand einiger geltender Nebengesetze vorgeführt: 172

Der Zweite Abschnitt des Straßenverkehrsgesetzes regelt wesentlich die Verantwortlichkeit des Halters eines Kraftfahrzeugs für die Folgen einer Schädigung von Personen oder Beschädigung von Sachen beim Betrieb seines Fahrzeugs. Die Verantwortlichkeit für die Verletzung absoluter privater Rechte wird in diesem Zusammenhang erweitert. Trotz der Erweiterung fügt sich das Gesetz in die allgemeine Struktur des bürgerlich-rechtlichen Schutzes absoluter Rechte. Das bürgerlich-rechtliche Grundprinzip besagt, dass die Verletzung absoluter Rechte im Falle der Verantwortlichkeit zum Schadensersatz verpflichtet (vgl. § 823 Abs. 1 BGB). § 7 StVG bestimmt die Haltung eines Kraftfahrzeugs als weitere Grundlage der Verantwortlichkeit. Das Gesetz erweitert mithin die Verantwortlichkeit über das eigene Verschulden hinaus, indem es die Haltung eines Kraftfahrzeugs der Haltung eines 173

Luxustiers (§ 833 S. 1 BGB) gleichstellt. Die maßgeblichen Regelungen des Straßenverkehrsgesetzes könnten sich auch im Deliktsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches finden (vgl. Kötz/Wagner, Deliktsrecht, 13. Aufl., 2016, S. 218 f.).

Das Erbbaurechtsgesetz liefert die konstitutive Bestimmung eines beschränkten dinglichen Rechts. Aufgrund des fundamentalen bürgerlich-rechtlichen Grundprinzips des sachenrechtlichen Typenzwangs (vgl. § 137 BGB) kann ein Sachenrecht nicht durch Schuldverträge geschaffen werden. Es muss durch objektives Recht, also im Regelfall durch Gesetz, bestimmt sein. Das Erbbaurecht als beschränktes dingliches Grundstücksrecht tritt neben die im BGB geregelten Rechte von Dienstbarkeiten, Vorkaufsrecht und Grundpfandrechte. Die Regelung des Erbbaurechts könnte sich auch im Sachenrecht des BGB finden. 174

Im früher selbständigen Gesetz zur Kontrolle von AGB war unter dem wiederum bürgerlich-rechtlichen Grundprinzip der Vertragsfreiheit (§ 311 Abs. 1 BGB) zu bestimmen, unter welchen Maßgaben Vertragsbedingungen, die die eine Seite gar nicht gelesen hat, gleichwohl Bestandteil des im Vertrag vereinigten Willens beider Parteien werden können. Im Anschluss an die zivilrechtliche Rechtsprechung bestimmte das AGB-Gesetz im Wesentlichen, dass dies von der Angemessenheit der Bestimmungen abhängen soll (§§ 307-309 BGB), weil dies entsprechend der bürgerlich-rechtlichen Rechtsgeschäftslehre (§ 157 BGB) dem mutmaßlichen Willen der Parteien entspricht. Insofern hält sich auch das AGB-Gesetz in der Struktur des bürgerlichen Rechts (vgl. Larenz/Wolf, Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts, 8. Aufl., 1997, § 43), eine Erkenntnis, die durch die zwischenzeitliche Inkorporation in das Bürgerliche Gesetzbuch bestätigt wird. 175

cc. Abgrenzung zu Gesetzen des öffentlichen Rechts

Von den bürgerlich-rechtlichen Gesetzen lassen sich die öffentlich-rechtlichen Gesetze abgrenzen. Letztere sind grundsätzlich kein bürgerliches Recht. 176

(1) Öffentliches Recht versus öffentliche Zwecke

Mit Blick auf den Vortrag der Antragsteller und Beschwerdeführer in den hiesigen verfassungsgerichtlichen Verfahren ist vorab herauszustellen: Es geht an dieser Stelle um das Verhältnis von bürgerlich-rechtlichen Gesetzen zu öffentlich-rechtlichen Gesetzen, also zu Gesetzen, die öffentlich-rechtliche Rechtsverhältnisse 177

konstituieren und ausgestalten. Öffentlich-rechtliche Rechtsverhältnisse sind keine Verhältnisse unter freien Gleichen, sondern Verhältnisse, an denen zumindest ein Hoheitsträger als solcher beteiligt ist (so die überzeugende materielle Subjektstheorie; für viele Schneider-Ehlers, in: Schoch/Schneider/Bier, Verwaltungsgerichtsordnung, 37. EL Juli 2019, § 40 Rn. 226 ff.).

Es geht dagegen nicht um das Verhältnis vom bürgerlich-rechtlichen Gesetzen zu öffentlichen oder sozialstaatlichen Zwecken. Es ist nicht zu bezweifeln, dass mit Regeln des bürgerlichen Rechts immer wieder auch öffentliche und sozialstaatliche Zwecke verfolgt werden. Der Bundesgesetzgeber darf mit seiner Gesetzgebung im bürgerlichen Recht etwa auch sozialstaatliche Zwecke mitverfolgen, ohne dass darüber die Kompetenz zur Gesetzgebung auf eine andere Grundlage zu stützen wäre und bei ihrem Fehlen ganz entfiele. Dies hat das Bundesverfassungsgericht erst jüngst erneut bekräftigt (BVerfGE 142, 268 [283]). 178

(2) Grundlegende Strukturdifferenz

Als Ordnung der Individualrechtsverhältnisse, die aus privaten subjektiven Rechten resultieren, steht das bürgerliche Recht in grundsätzlichem Kontrast zum öffentlichen Recht (vgl. Böckenförde, Die verfassungstheoretische Unterscheidung von Staat und Gesellschaft als Bedingung der individuellen Freiheit, 1973, S. 8 ff.; Grimm, Recht und Staat in der bürgerlichen Gesellschaft, 1987, S. 24 ff.). 179

Dies entspricht auch der Auffassung des Bundesverfassungsgerichts. In der grundlegenden Entscheidung (BVerfGE 42, 20 [30]) hat das Gericht dazu Folgendes ausgeführt: 180

> *„Der in dieser Kompetenznorm [Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG, Hinzufügung der Unterzeichnenden] verwendete Begriff des bürgerlichen Rechts ist das Ergebnis einer langen rechtsgeschichtlichen Entwicklung. Ihm liegt ursprünglich eine rechtliche Qualifikation zugrunde, die auf der Einteilung des Stoffes in privates und öffentliches Recht in der Rechtslehre beruht. (...) Bedingt durch die Vorstellungen der Zivilrechtsdogmatik und die staatsrechtliche Struktur des Reiches entwickelte sich die ursprünglich der theoretischen Ordnung dienende Unterscheidung zur positivrechtlichen Grundlage für die Gesetzgebung und zu einem Kompetenzbegriff. Dies führte zu einer Systematisierung des bürgerlichen Rechts, die auf dem grundsätzlichen Ausschluss des öffentlichen Rechts aus der dem Reich zukommenden Kodifikationsbefugnis beruhte, weil das öffentliche Recht als Attribut der*

verfassungsrechtlich vorgegebenen Landessouveränität verstanden wurde. Diese systematische Entwicklung des Begriffs und die staatsrechtliche Situation kommen deutlich in den Vorarbeiten zum Bürgerlichen Gesetzbuch zum Ausdruck. In den Motiven (Bd I, S. 1) heißt es: "Das bürgerliche Recht lässt sich im allgemeinen als der Inbegriff derjenigen Normen bezeichnen, welche die den Personen als Privatpersonen zukommende rechtliche Stellung und die Verhältnisse, in welchen die Personen als Privatpersonen untereinanderstehen, zu regeln bestimmt sind". Das öffentliche Recht ist – wie vielfach betont wird – grundsätzlich ausgeklammert (...) Wenn hiernach das bürgerliche Recht auch nicht auf die Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs beschränkt ist, sondern auch die vielfältigen Nebengesetze des Privatrechts umfasst, kann man für die Auslegung des Kompetenzbegriffs davon ausgehen, dass die dem Bürgerlichen Gesetzbuch und seinem Einführungsgesetz zugrundeliegende Auffassung den Ausgangspunkt für die Zuständigkeitsregelung in Art. 7 Abs. 1 WRV bildet. Bei der Orientierung des Grundgesetzes an den Sachgebietsumgrenzungen der Weimarer Reichsverfassung ist es deshalb gerechtfertigt, den Gesetzgebungsgegenstand bürgerliches Recht in Art. 74 Nr. 1 GG grundsätzlich in gleicher Weise wie in der Weimarer Reichsverfassung zu interpretieren."

Diese eindrucksvolle Bekräftigung des Kontrasts der Materie des bürgerlichen Rechts einerseits und Materien des öffentlichen Rechts andererseits hat das Gericht bis heute nicht revidiert. Dazu besteht auch kein Anlass. 181

(3) Spiegelung in der Kompetenzordnung

Von den Antragstellern wird eine noch zuvor ergangene Entscheidung angeführt (BVerfGE 11, 192), in der das Bundesverfassungsgericht angeblich das Gegenteil vertreten haben soll (Schriftsatz vom 5. Mai 2020, S. 62). Das Gericht soll in jener Entscheidung die Strukturdifferenz von bürgerlichem Recht und öffentlichem Recht für wenig maßgeblich für die Beurteilung der Zuordnung eines Gesetzes zur Materie des bürgerlichen Rechts erklärt haben. 182

Dem tatsächlichen Gehalt dieser Entscheidung entspricht das nicht. Zwar heißt es dort tatsächlich in einer Parenthese, das bürgerliche Recht als Materie sei nicht als Gegensatz zum öffentlichen Recht zu verstehen (BVerfGE 11, 192 [199]). Doch das Gericht hat damit nicht der Frage jede Bedeutung abgesprochen, ob sich ein Gesetz in die normative Struktur des bürgerlichen Rechts einfügt oder ob es öffentliche Rechtsverhältnisse regelt. 183

Richtig gelesen ging es in jener Entscheidung um den völlig zutreffenden Befund, dass der öffentlich-rechtliche Charakter einer Norm ihrer Zuordnung zum bürgerlichen Recht in Ausnahmefällen nicht zwingend entgegensteht. Ein solcher Fall liegt vor, wenn die öffentlich-rechtliche Regelung nach traditionellem Verständnis ausnahmsweise doch zum bürgerlichen Recht gerechnet wird. Ein solch traditionelles Verständnis ist allerdings auch keine historische Zufälligkeit, sondern fußt regelmäßig auf einem sachlichen Grund: Die öffentlich-rechtliche Regel repräsentiert in diesen Ausnahmefällen regelmäßig eine Annexregelung zu einer bürgerlich-rechtlichen Regel oder Institution. Sie ist als Ergänzung notwendig, um ein im Kern bürgerlich-rechtliches Regelungskonzept zu verwirklichen (Oeter, in: v. Mangoldt/Klein/Starck, GG, 7. Aufl. 2018, Art. 74 Rn. 12). 184

Ein anschauliches Beispiel liefert eben die Regelung, die Gegenstand jener Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts war (BVerfGE 11, 192). Es ging um ein hessisches Gesetz zur Errichtung und zur Zuständigkeit sog. Ortsgerichte, einschließlich von Zuständigkeiten im Feld der Beurkundung. Diese Regelungen sind öffentlich-rechtlicher Art, weil sie die naturgemäß öffentlich-rechtliche Befugnis regeln, eine Urkunde mit besonderer Beweiskraft auszustatten. Gleichwohl hat die öffentliche Beurkundung ihre primäre Rolle im bürgerlichen Rechtsverkehr und mithin auch im bürgerlichen Recht (vgl. nur §§ 128 f. BGB): Beurkundungen dienen dem Übereilungsschutz. Dieser ist bei besonders gewichtigen Verträgen geboten, und zwar gerade nach Vorschriften des bürgerlichen Rechts (vgl. §§ 311b Abs. 3, 518 Abs. 1, 873 BGB). Die Regeln für Zuständigkeit und Verfahren der Beurkundung bilden daher im erläuterten Sinn Annexregelungen zur bürgerlich-rechtlichen Institution der Beglaubigung (BVerfGE 11, 192 [199]). 185

Ein weiteres Beispiel stellt das Grundbuchrecht dar. Das bürgerliche Recht knüpft für den Grundstücksverkehr im Interesse der Rechtssicherheit den Erwerb von Grundstücksrechten an den entsprechenden Grundbucheintrag (§ 873 Abs. 1 BGB). Das Grundbuch kann aber nur von einer öffentlichen Stelle geführt werden. Die Grundbuchordnung repräsentiert darum öffentliches Recht, zählt aber zur Materie des bürgerlichen Rechts (vgl. BT-Drs. 17/12635, S. 16). 186

Schließlich kann man auf die Regelungen über den Mietspiegel zur Erleichterung der Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete verweisen (§§ 558c ff. BGB). 187

Die Erstellung eines verbindlichen Mietspiegels ist eine öffentliche Funktion, entsprechend sind die Regeln zu seiner Erstellung an sich als öffentlich-rechtlich zu qualifizieren (vgl. Huber, JZ 1996, 893 zur Vorgängervorschrift § 2 Abs. 5 MHG). Der eigentliche Sinn ist aber, die Rechtssicherheit bei der Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu erhöhen, der eine zentrale Rolle im bürgerlichen Mietvertragsrecht zukommt.

Die vorstehende Darstellung ist nachdrücklich bestätigt durch die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zur Kompetenz des Bundes im Bereich der Staatshaftung (BVerfGE 61, 149). Hier wollte sich der Bundesgesetzgeber auf die Kompetenz für die Materie des bürgerlichen Rechts stützen, mit dem in der Sache zutreffenden Hinweis, dass der historische Ausgangspunkt der Staatshaftung in der privaten Beamtenhaftung nach § 839 BGB liege. Die Vorschriften des Staatshaftungsgesetzes regelten aber ein Haftungsregime in einem modernen Verständnis der Staatshaftung als staatliche Verantwortlichkeit für die Folgen pflichtwidriger Ausübung öffentlicher Gewalt. Diese war keinesfalls mehr als Annexregelung des Instituts der privaten Beamtenhaftung aus § 839 BGB anzusehen, sondern als öffentliches Recht, „das vom Privatrecht zu unterscheiden ist" (so ausdrücklich BVerfGE 61, 149 [176]). 188

b) Struktur der Preisbildung im bürgerlichen Vertragsrecht

Der Materie des bürgerlichen Rechts und damit der entsprechenden konkurrierenden Kompetenz des Bundes können nur solche Regelungen zur Preisbildung zugeordnet werden, die der bürgerlich-rechtlichen Struktur entsprechen. 189

Es ist in der gegenwärtigen Diskussion vorgebracht worden, jede rechtliche Regel, die den Preis betreffe, sei dem bürgerlichen Recht zuzuordnen (stellvertretend Heusch, NZM 2020, 357, 364 f.; Wolfers/Opper, DVBl. 2020, 1446, 1447). Auch die Antragsteller tragen entsprechend vor (Schriftsatz vom 5. Mai 2020, S. 59). Darum seien auch Mietpreisgrenzen wie die des MietenWoG Bln der Materie des bürgerlichen Rechts zuzuordnen. 190

Dies trifft nicht zu. Die bürgerlich-rechtlichen Regeln zur Preisbildung sind von der Vertragsfreiheit und damit von freier Preisbildung und von der Idee des Marktwerts bestimmt. Der Materie des bürgerlichen Rechts können nur solche Regelungen zur Preisbildung zugeordnet werden, die dieser Struktur entsprechen. 191

Im Einzelnen gilt Folgendes: Aus der das bürgerliche Recht prägenden Privatautonomie folgt die Vertragsfreiheit, deren Korrelat ist die Bildung von Marktpreisen (dazu aa.). Als Bestimmung des Wertes einer Leistung spielen Marktpreise eine normative Rolle auch in Regeln des Schuldvertragsrechts, indem sie in besonderen Situationen den Marktpreis als Wertmaß zum Tragen bringen (dazu bb.). Zu jenen Regeln in Kontrast stehen gesetzliche Preisvorgaben (dazu cc.). 192

aa. Marktpreisbildung als Korrelat der Vertragsfreiheit

Das bürgerliche Recht ist bestimmt durch das Grundprinzip der Vertragsfreiheit. Deren Korrelat bildet die freie Preisbildung am Markt. 193

Grundprinzip des bürgerlichen Rechts ist die Privatautonomie (Flume, Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts, 4. Aufl., Springer 1992, Bd. II § 1 1., S. 1; Larenz, Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts, 7. Aufl., C.H. Beck 1989, § 2 II e). Privatautonomie ist der Oberbegriff für die Freiheit jedes einzelnen, über die eigene Person und die eigenen Rechte selbst bestimmen zu können, einschließlich der entgeltlichen Veräußerung eigener Rechte und eigener Leistungen (Larenz, a.a.O.). 194

Im Bereich des Schuldvertragsrechts bedeutet Privatautonomie Vertragsfreiheit (Flume, Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts, 4. Aufl., 1992, Bd. II § 1 7., S. 12; Larenz, Lehrbuch des Schuldrechts, Bd. I, 14. Aufl., 1987, § 4, S. 41). Vertragsfreiheit wiederum meint wesentlich die Freiheit, nicht nur den Vertragspartner frei zu wählen (Abschlussfreiheit), sondern gerade auch die vertraglichen Leistungen und die Bedingungen ihrer Erfüllung frei zu vereinbaren (Inhaltsfreiheit). Die Inhaltsfreiheit wiederum schließt insbesondere ein, das Entgelt für eine Leistung frei zu verabreden. Die Vertragsfreiheit des bürgerlichen Rechts meint gerade auch Preisfreiheit (Mayer-Maly, Der gerechte Preis, in: Frotz/Ogris, FS Demelius, Manz 1973, S. 139 ff.). 195

Damit liefert das bürgerliche Recht die rechtliche Infrastruktur der Marktwirtschaft. Bürgerliches Recht und Marktwirtschaft sind zwei Seiten derselben Medaille. Marktwirtschaft resultiert aus einer bürgerlich-rechtlichen Ordnung. Wird eine Gesellschaft durch bürgerliches Recht als „Privatrechtsgesellschaft" konstituiert, dann ist damit die Entscheidung für die Marktwirtschaft gefallen (Böhm, Privatrechtsgesellschaft und Marktwirtschaft, ORDO 17 (1966), 75; Mestmäcker, Die Wiederkehr 196

der bürgerlichen Gesellschaft und ihres Rechts, RJ 10 (1991), 177 ff. [184]; Neuner, Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts, 12. Aufl., 2020, § 1 Rn. 3).

Das zentrale Charakteristikum der Marktwirtschaft ist gerade die freie Preisbildung. Es handelt sich um einen begrifflichen Zusammenhang: Die Marktwirtschaft heißt genauso, weil Preise für entgeltliche Leistungen nicht festgesetzt werden, sondern sich rechtlich frei und in diesem Sinne am Markt bilden (Larenz, Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts, 7. Aufl., 1989, § 20 II b), S. 383 f.). Aus wirtschaftswissenschaftlicher Sicht bedeutet Preisbildung am Markt, dass die Preise aus einem Gleichgewicht der aggregierten Größen von Angebot und Nachfrage resultieren (Schumann/Meyer/Ströbele, Grundzüge der mikroökonomischen Theorie, 2011, S. 215 ff. und 94 ff.) 197

Zwar enthält das bürgerliche Vertragsrecht Regeln, die die Vertragsfreiheit beschränken. Da ist wesentlich das Recht der materiellen Kontrolle Allgemeiner Geschäftsbedingungen (§§ 307-309 BGB). Diesen Regeln zufolge gibt es Nebenabreden, die Parteien zwar an sich treffen könnten, aber nicht in Gestalt von Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Die Kontrolle des Inhalts Allgemeiner Geschäftsbedingungen hält jedoch einen Bereich kontrollfrei, was sich nicht zuletzt aus § 307 Abs. 3 S. 2 BGB ergibt (stellvertretend Wurmnest, in: Münchner Kommentar, BGB, 8. Aufl. 2019, § 307 Rn. 17). Das ist der Bereich der Preisbildung. 198

Darüber hinaus enthält das bürgerliche Schuldvertragsrecht einige zwingende Regeln, die selbst durch im Einzelnen ausgehandelte Abreden der Parteien nicht überschrieben werden können (etwa §§ 276 Abs. 3, 444, 626 BGB). Sie betreffen ebenfalls gerade nie den Preis. 199

bb. Normative Rolle des Marktwerts im Vertragsrecht

Die im Zuge freier Preisbildung herausgebildeten Marktpreise spielen eine wichtige Rolle als Wertmaß, generell im Schuldrecht und auch im Schuldvertragsrecht. 200

Ein Marktpreis ist nicht nur Resultat der Vertragsfreiheit als Inhaltsfreiheit, er ist zugleich ihr Tauschwert oder Marktwert. Der Marktwert repräsentiert im bürgerlichen Recht den rechtlich maßgeblichen Wert eines veräußerlichen Gegenstands (Larenz, Richtiges Recht. Grundzüge einer Rechtsethik, 1979, S. 72; Oechsler, Gerechtigkeit im modernen Austauschvertrag, 1997, S. 95). Als Bestimmung des 201

Wertes spielt der Marktpreis im bürgerlichen Vermögensrecht eine zentrale normative Rolle. Wenn im bürgerlichen Recht der Wert einer Sache oder Leistung zu ersetzen ist (gemäß § 818 Abs. 2 BGB oder unter § 251 BGB), dann ist der durch den Marktpreis bestimmte Wert maßgeblich (vgl. nur Schwab, in: Münchener Kommentar, BGB, 7. Aufl. 2017, § 818 Rn. 82 und Oetker, in: Münchner Kommentar, BGB, 8. Aufl. 2019, § 251 Rn. 14).

Auch im Schuldvertragsrecht kommt dem so bestimmten Wert eines Gegenstands eine normative Rolle zu. Er kommt zum Tragen, wenn ein einzelner entgeltlicher Vertrag unter besonderen Umständen abgeschlossen wird. In einem ganz oberflächlichen Sinne betreffen die entsprechenden Regeln auch den Preis. Mit einer gesetzlichen Vorgabe von Preisen haben sie aber nichts zu tun. 202

Der erste Fall einer solchen Regel betrifft die Vergütung für Dienst-, Werk- und Maklerleistungen. Wenn nur feststeht, dass die entsprechende Leistung nicht unentgeltlich erfolgen sollte, dann gilt – sofern nicht ausnahmsweise eine sog. Dispositivtaxe greift (vgl. Busche, in: Münchner Kommentar, BGB, 8. Aufl. 2020, § 632 Rn. 21) – das Übliche als vereinbart (vgl. §§ 612 Abs. 2, 632 Abs. 2, 653 Abs. 2 BGB). Das Maß des Üblichen liefert der örtliche Marktpreis (vgl. BGH, Urteil vom 4. April 2006 - X ZR 122/05 -, NJW 2006, 2472 [2473]). Dem Vertrag über einen entgeltlichen Austausch wird im Wege gesetzlich angeleiteter Auslegung der Wille entnommen, dass als Entgelt der Marktpreis vereinbart wurde. Mit anderen Worten: Die fragliche Leistung sollte zu ihrem Wert getauscht werden. In der besonderen Situation einer fehlenden Bestimmung der Vergütung bringen die besagten Regeln keinen gesetzlich festgesetzten Preis zur Geltung, sondern den durch den Marktpreis bestimmten Wert. 203

Der zweite Fall einer solchen Regel ist der Wucher, § 138 Abs. 2 BGB. Auch diese Vorschrift bringt den durch freie Preisbildung bestimmten Wert eines Gegenstands zum Tragen und keinen jenseits der freien Preisbildung festgesetzten Preis. Im Fall des Wuchers wird eine Preisabrede getroffen, aber sie erfolgt nicht unter den Bedingungen, die aus Sicht des bürgerlichen Rechts ein Marktgeschehen kennzeichnen sollen (vgl. Schmidt-Rimpler, Zum Vertragsproblem, in: Baur/Esser/Kübler, Funktionswandel der Privatrechtsinstitutionen, FS Raiser, 1974, S. 6). Vielmehr hat im Falle des Wuchers die eine Partei die schwache Verhandlungsposition 204

der anderen Partei ausgenutzt. In der Folge ist ein Vertrag, bei dem sich die Preisabrede allzu weit vom Marktwert entfernt hat, je nach Gegenstand des Vertrags entweder insgesamt nichtig oder der Marktwert tritt an die Stelle des verabredeten Preises (vgl. Armbrüster, in: Münchener Kommentar, 8. Aufl. 2018, § 138 Rn. 158 ff.).

Die Wucherregelung dient einerseits dazu, eine Bereicherung der wuchernden Partei auszuschließen, die durch den Marktwert ihrer eigenen Leistung evident nicht gedeckt und also nicht verdient ist. Vor diesem Hintergrund ist es richtig, die Wucherregelung des § 138 Abs. 2 BGB als Regel für ein aus der Vertragsfreiheit resultierendes, ihr inhärentes Problem zu begreifen (vgl. Neuner, Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts, 12. Aufl., 2020, § 10 Rn. 67: Gefährdung der Selbstbestimmung). Entsprechend ist die Wucherregelung keine Erscheinung des modernen Sozialstaats, sondern beschäftigt das bürgerliche Recht seit jeher (Wieacker, Privatrechtsgeschichte der Neuzeit, 2. Aufl., 1967, S. 480 f.; Flume, Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts, 4. Aufl., 1992, Bd. II § 18 7., S. 379 ff.). Die Wuchergrenze ist damit gerade keine Restriktion der Preisfreiheit, schon gar nicht in Gestalt einer gesetzlichen Preisvorgabe oder gar einer öffentlich-rechtlichen Preisgrenze, sondern sie ist „der Preisfreiheit immanent" (Bettermann, Grundfragen des Preisrechts für Mieten und Pachten, 1952, S. 7). Die Wucherregelung sichert die Integrität einer freien Preisbildung. 205

In den erläuterten Regeln liefert der durch den Marktpreis bestimmte Wert einen Maßstab für die materielle Äquivalenz des Leistungsaustauschs der Vertragsparteien. Diesen Maßstab bringt das bürgerliche Recht nicht generell, sondern nur bei unvollständigen Vereinbarungen über den entgeltlichen Austausch bestimmter Leistungen (§§ 611, 631, 652 BGB) oder unter bestimmten Bedingungen (§ 138 Abs. 2 BGB) zum Tragen, und zwar allein mit Blick auf das Individualrechtsverhältnis. Die entsprechenden Regeln gehören seit jeher zum bürgerlichen Recht. 206

cc. Im Kontrast: Gesetzliche Preisvorgaben

Gesetzliche Preisvorgaben bringen keinen durch den Marktpreis bestimmten Marktwert zur Geltung. Gesetzliche Preisvorgaben schränken die freie Preisbildung ein oder setzen sie sogar außer Kraft. Der Preis für Güter und Leistungen ist dann in keinem Einzelfall mehr Resultat freier Abrede. Vielmehr ist der Preis für 207

VD III AS. 450 - 67

ing: 06.05.2020

ng B2: 20.05.2020

Verfahren

2 BvF 1/20

früher AR 3536/20

über den Antrag festzustellen,

dass §§ 3, 4, 5 Abs. 1, § 6 Abs. 1 bis 4, §§ 7 und 11 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) in der Fassung des Artikel I des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020 (GVBl. 2020, S. 50) mit Artikel 72 Abs. 1, Artikel 31 GG und §§ 549 in Verbindung mit § 535 Abs. 2, § 555f Nr. 3, §§ 556 bis 556g, § 557 Abs. 1, 2, §§ 557a, 557b, 558 bis 558d, 559, 559b, 559c und 573 BGB sowie § 5 WiStG und § 291 StGB, hilfsweise mit dem rechtsstaatlichen Gebot der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung, unvereinbar und nichtig sind.

ja	nein	
☐	☐	Pressemitteilung
☐	☐	JURIS
☐	☐	Homepage
☐	☐	Fachpresse
☐	☐	BVerfG-K
☐	☐	Venice Commission
☐	☐	Ausgangsgericht
☐	☐	Ausgangsbehörde

Übersetzung ins Englische

☐	☐	Entscheidung
☐	☐	Pressemitteilung

Verfahren in der Zuständigkeit des 2. Senats (Mietendeckel Berlin)

Art. 31; 72 Abs. 1 GG

Achtung!!! Diese Daten sind nicht abrufbar aus der Datenbank:

Senat von Berlin, Senatskanzlei, Jüdenstraße 1, 10178 Berlin

Bev.: a) Rechtsanwälte [redacted] **(S. 602)**

b) Prof. Dr. [redacted]

Antragsteller:

1. **Dr. Luczak**, Jan Marco
   Platz der Republik 1, 11011 Berlin
2. **Dr. von Abercron**, Michael
   Platz der Republik 1, 11011 Berlin
3. **Albani**, Stephan
   Platz der Republik 1, 11011 Berlin

Weitere Beschwerdeführer siehe Rückseite

Bevollmächtigte:

1. Rechtsanwälte **Prof. Dr.** [redacted] **LL.M.** **und Dr.** [redacted] in Sozietät Rechtsanwälte [redacted] (Vollmacht Bl. d.A.; Az.: 93467571v11)
2. Prof. Dr. [redacted] (Vollmacht Bl. d.A.; Az.: 93467571v11)

Berichterstatter: BVR Huber

Weggelegt:

AKTE aufzubewahren bis :
danach Archivgut (§35b Abs.5 S.1 bzw. Abs.6 BVerfGG)

SONDERHEFT aufzubewahren bis:
danach Archivgut (§35b Abs.5 S.2 bzw. Abs.6 BVerfGG)

Kostenrechnung – Kostenvermerk – Bl.

Karlsruhe, den

Geprüft gem. § 3 Abs. 5 KostVfg bis Bl.

Das Verfahren ist erledigt				
Entscheidung des Senats				Auf sonstige Weise
Urteil	Beschluss	Beschluss gemäß § 24 BVerfGG	Mitentschieden	☐ Rücknahme ☐ gem. § 7 AktO ☐ Abgabe an 1. Senat ☐ Sonstiges
Bl.	Bl.	Bl.		Bl.

2 BvF 1/20

Computer erl.

eine Leistung, oder jedenfalls ihr Höchst- oder Mindestpreis, unmittelbar einer Rechtsnorm zu entnehmen, die naturgemäß keiner Marktdynamik unterliegt.

Folgerichtig wird der Erlass gesetzlicher Preisvorgaben stets auf einen anderen Kompetenztitel gestützt als Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG. Das gilt für privatrechtliche Mindestvergütungen (dazu (1)), ebenso wie für öffentlich-rechtliche Preisgrenzen (dazu (2)). 208

(1) Privatrechtliche Mindestvergütungen

Gesetzliche Mindestvergütungen sorgen dafür, dass die Schuldner bestimmter Dienst- oder Werkleistungen für ihre Leistung eine angemessene Vergütung erhalten, weil eine freie Preisbildung aufgrund von Anomalien des Marktes für jene Leistungen keine fairen Vergütungen zutage fördern würde. Anders als die zuvor behandelten bürgerlich-rechtlichen Regeln (§§ 612 Abs. 2, 632 Abs. 2, 653 Abs. 2 BGB, § 138 Abs. 2 BGB) bringen Preisvorgaben als Mindestvergütungen keinen Marktpreis zum Tragen. 209

Es geht allerdings auch bei gesetzlichen Preisvorgaben um die materielle Äquivalenz des Leistungsaustauschs im Individualverhältnis. Diese kann für jene Leistungen nicht im bürgerlich-rechtlichen Rahmen gesichert werden, weil keine unverzerrte Marktpreisbildung möglich ist, die als Marktwert zum Tragen gebracht werden könnte. Die materielle Äquivalenz kann darum nur gesichert werden, indem ein angemessener Mindestpreis festgesetzt wird. Solche gesetzliche Festsetzung entspricht nicht mehr der normativen Struktur des bürgerlichen Rechts und könnte nicht im Bürgerlichen Gesetzbuch selbst geregelt sein. Entsprechend gehören solche Regeln in der Systematik der Rechtsordnung nicht mehr zum bürgerlichen Recht. Wohl aber gehören sie, weil sie auf das Individualverhältnis bezogen sind und kein Rechtsverhältnis mit einem Hoheitsträger als solchem regeln, zum Privatrecht. 210

Preisvorgaben in Gestalt von Mindestvergütungen werden entsprechend auch kompetenzrechtlich nicht der Materie des bürgerlichen Rechts zugeordnet. Das Mindestlohngesetz etwa ist nicht auf den Kompetenztitel des bürgerlichen Rechts gestützt, sondern auf den Kompetenztitel des Arbeitsrechts (Art. 74 Abs. 1 Nr. 12 GG) (vgl. BT-Drs. 18/1558, S. 29). Die Entgelte für die Leistung einer Taxifahrt sind 211

in lokalen Satzungen oder Rechtsverordnungen über Beförderungsentgelte im Taxiverkehr geregelt. Hierzu ermächtigen Vorschriften des Personenbeförderungsgesetzes des Bundes, das der Materie des Straßenverkehrs (Art. 74 Abs. 1 Nr. 22 GG) zuzuordnen ist (vgl. Maunz, in: Maunz/Dürig, GG, 90. EL Februar 2020, Art. 74 Rn. 243).

Das Rechtsanwaltsvergütungsgesetz ist nicht auf die Materie des bürgerlichen Rechts gestützt, sondern auf die Materie der Rechtsanwaltschaft und Rechtsberatung (vgl. Maunz, in: Maunz/Dürig, GG, 90. EL Februar 2020, Art. 74 Rn. 84). Honorar- oder Vergütungsordnungen anderer freier Berufe beruhen ebenfalls nicht auf Gesetzen unter der Materie des bürgerlichen Rechts, sondern, wie auch vom Bundesverfassungsgericht bestätigt (vgl. BVerfGE 68, 319 [327 f.]), auf dem Recht der Wirtschaft (Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG). Dabei ist besonders hervorzuheben, dass die Zuordnung zum Recht der Wirtschaft durchaus nicht offenkundig ist. Denn die Aufzählung in der Klammer des Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG nennt die freien Berufe nicht, sondern allein das Gewerbe, das die freien Berufe gerade nicht einschließt. Die Regeln stattdessen auf das bürgerliche Recht zu stützen, ist vom Bundesverfassungsgericht in der zitierten Entscheidung nicht einmal erwogen worden. 212

(2) Öffentlich-rechtliche Preisgrenzen

Darüber hinaus gibt es Preisgrenzen, die erlassen werden, um ein gesamtwirtschaftliches Ungleichgewicht oder eine Knappheit an spezifischen essentiellen Gütern oder Leistungen zu bewältigen. Dahinter stehen volkswirtschaftliche Erwägungen bzw. Aufgaben staatlicher Daseinsvorsorge. 213

Preisgrenzen gehören zum öffentlichen Recht. Ihr Maßstab ist nicht der durch Marktpreise bestimmte Wert und auch im Übrigen nicht der faire Wert einer entgeltlichen Leistung. Öffentlich-rechtliche Preisgrenzen setzen vielmehr eine bis zu ihrem Erlass greifende freie Preisbildung aus und ersetzen sie im öffentlichen Interesse durch gesetzliche Preisbestimmungen (Bettermann, Grundfragen des Preisrechts für Mieten und Pachten, 1952, S. 8; Mayer-Maly, Der gerechte Preis, in: Frotz/Ogris, FS Demelius, 1973, S. 139 ff. [147]). Anders als bei privatrechtlichen Regelungen des Individualverhältnisses wird die Verwirklichung des öffentlichen volkswirtschaftlichen oder sozialstaatlichen Zwecks in charakteristischer 214

Weise nicht den Parteien überlassen. Verstöße gegen öffentlich-rechtliche Preisgrenzen sind regelmäßig buß- oder sogar strafbewehrt, und sie werden zudem mit Mitteln von Verwaltungsrecht und Verwaltungszwang durchgesetzt.

Was für privatrechtliche Regeln über Mindestvergütungen gilt, gilt erst recht für öffentlich-rechtliche Preisgrenzen: Kompetenzrechtlich sind sie nicht der Materie des bürgerlichen Rechts zuzuordnen (vgl. BVerfGE 8, 274 [294] zu § 2 PreisG, dazu ausführlich 2. b) bb) (3)). 215

c) Struktur der Mietpreisbildung im sozialen Mietrecht

Das Mietvertragsrecht des BGB entspricht hinsichtlich der Preisbildung der normativen Struktur des bürgerlichen Rechts. Das gilt auch für die Regeln des sozialen Mietrechts. Jedenfalls beinhalten sie keine öffentlich-rechtlichen Mietpreisgrenzen. 216

Das gilt für die Regeln zur Mieterhöhung im laufenden Mietverhältnis gemäß §§ 558 ff. BGB (dazu aa.) und zur Miethöhe bei Neuvermietungen gemäß §§ 556d ff. BGB) (dazu bb.). Die für beide Regelungen zentrale Größe der ortsüblichen Vergleichsmiete liefert das nach bürgerlich-rechtlichen Maßstäben richtige Wertmaß der Vermieterleistung (dazu cc)). 217

Wollte man dem nicht folgen, handelt es sich bei den besagten Regeln allenfalls um privatrechtliche Preisvorgaben und nicht um öffentlich-rechtliche Preisgrenzen (dazu dd.). 218

aa. Erhöhungen laufender Miete

§ 558 Abs. 1 BGB entspricht der normativen Struktur des bürgerlichen Rechts und repräsentiert damit keine öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenze. 219

Gemäß § 558 Abs. 1 BGB steht dem Vermieter das Recht zu, im laufenden Mietverhältnis die vereinbarte Miete in festgelegten zeitlichen Intervallen bis zur ortsüblichen Miete für vergleichbare Wohnungen anzuheben. 220

(1) Systematischer Zusammenhang mit dem Kündigungsschutz

§ 558 BGB steht nach Genese und Systematik in notwendigem Zusammenhang mit der Beschränkung des Kündigungsrechts des Vermieters nach § 573 Abs. 1 BGB. Nach § 573 Abs. 1 BGB kann der Vermieter das Mietverhältnis nur 221

im Fall eines berechtigten Interesses kündigen. Die Mieterhöhung stellt kein berechtigtes Interesse dar (§ 573 Abs. 1 S. 2 BGB). Der mit § 558 Abs. 1 BGB eröffnete Anspruch auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung gleicht den Ausschluss der Änderungskündigung zum Zweck der Mieterhöhung aus.

Die Vorschrift geht zurück auf die Wohnraumkündigungsschutzgesetze aus den Jahren 1971 (BGBl. I 1971, 1839) und 1974 (BGBl. I 1974, S. 3603). Die bundesgesetzliche Preisbindung für Wohnraum, der keiner öffentlichen Förderung unterliegt, wurde im Jahr 1969 in weitreichendem Umfang aufgehoben. Da zugleich das Kündigungsrecht des Vermieters keinen relevanten Grenzen mehr unterlag, konnte die Vermieterseite eine Erhöhung der Miete durchsetzen, indem sie das Angebot zur Mieterhöhung mit einer Kündigung für den Fall der Ablehnung verband, wovon auch rege Gebrauch gemacht wurde (zeitgenössisch: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 5. Aufl., 1974, S. 18, 100). 222

Damit hatte der Vermieter ein Druckmittel in der Hand. Hatte der Bundesgesetzgeber 1971 noch in erster Linie die Folgen einer Kündigung unter einer angespannten Wohnungsmarktlage vor Augen (BT-Drs. 6/1549, S. 6 ff.), erkannte er wenige Jahre später, dass der Druck auf die Mieterseite unabhängig von einem geringen Angebot an vergleichbarem Wohnraum besteht (so ausdrücklich BT-Drs. 7/2011, S. 7). Denn schon die hohen Transaktionskosten eines Wohnungswechsels – Zeitaufwand der Suche, Kosten des Neuabschlusses, Kosten des Umzugs – können den Mieter dazu veranlassen, einer Erhöhung in gewissem Umfang zuzustimmen (vgl. BT-Drs. 7/2011 a.a.O.). Es würde sich dabei um eine Erhöhung handeln, die sich keiner Erhöhung des Marktwertes der Vermieterleistung verdankt, sondern um eine Erhöhung, mit der finanzieller Vorteil gezogen wird aus den Besonderheiten der Situation des Wohnungsmieters im laufenden Mietverhältnis. Mit der Änderungskündigung zum Zweck der Mieterhöhung gerät der Mieter zumindest in die Nähe einer Zwangslage, welche die Preisbildung gerade auch dann verfälschen würde, wenn Angebot und Nachfrage am Wohnungsmarkt ausgeglichen wären. Daher beschränkte schon das Erste Wohnraumkündigungsschutzgesetz das Kündigungsrecht des Vermieters zurecht unabhängig von der Marktlage auf das Vorliegen eines berechtigten Interesses (auf Vorschlag des Rechtsausschusses, vgl. BT-Drs. 6/2421, S. 3). 223

Darüber hinaus hatte der Vermieter ein Druckmittel, um auch in einem bereits laufenden Mietverhältnis von einer sich zunehmend anspannenden Wohnungsmarktlage finanzielle Vorteile zu ziehen. Die Vermieter hatten damit die Möglichkeit, über den Weg einer Änderungskündigung zu einer höheren Mietvereinbarung zu kommen aufgrund einer sich verschärfenden Mangel- und damit Zwangslage für eine Vielzahl von aktuell Wohnungssuchenden (vgl. BVerfGE 37, 132 [142]: „Ausnutzungen von Mangellagen"). 224

Mit den Wohnraumkündigungsschutzgesetzen zielte der Bundesgesetzgeber also darauf, beide Möglichkeiten des Vermieters auszuschließen, finanzielle Vorteile aus individueller oder allgemeiner Zwangslage zu ziehen. 225

(2) Ausgleich durch wertbezogene Entwicklung der Miete

Mit der Beschränkung des Kündigungsrechts des Vermieters entstand das gegenläufige Problem, das jedes kraft Parteiwillen oder kraft Kündigungsschutz stabile Dauerschuldverhältnis zu gewärtigen hat: Im Lauf der Zeit kann der durch den Marktpreis bestimmte Wert der vertragsgegenständlichen Leistung ansteigen, während die bezifferte Gegenleistung an sich konstant bleibt. 226

Im Mietverhältnis kann der steigende Wert durch den Erhöhungsanspruch aus heute § 558 Abs. 1 BGB zum Tragen gebracht werden. Im Zusammenhang sollen §§ 573, 558 BGB also sicherstellen, dass einerseits die Bereicherung des Vermieters aus Zwangslagen ausgeschlossen ist, andererseits der Mieter eine Vergütung schuldet, die sich nach dem aktuellen Wert der Vermieterleistung bemisst (vgl. BT-Drs. 6/1549, S. 8; BT-Drs. 6/2421, S. 4), und nicht etwa nach einem gesetzlich festgesetzten Preis. 227

Es sollte offenkundig sein, dass das Wertmaß für die Vermieterleistung in diesem Zusammenhang nicht die Miethöhe sein kann, die der Vermieter im Zeitpunkt des Erhöhungsverlangens bei Neuvermietung der vermieteten Wohnung erzielen könnte. Andernfalls liefe der Kündigungsschutz leer. Ohne Bestandsschutz wird ein Vermieter in einem sich anspannenden Wohnungsmarkt unter Kündigungsdruck mindestens so viel verlangen, wie er im Fall einer Neuvermietung erwarten kann. Wenn er mit Bestandsschutz unter § 558 BGB die Zustimmung zur Erhöhung bis zu dieser Miethöhe verlangen könnte, liefe das auf dasselbe hinaus. Lediglich 228

träte im Falle der finanziellen Überforderung des Mieters an die Stelle der Vermieterkündigung die außerordentliche Kündigung des Mieters nach Maßgabe von (heute) § 561 BGB. Dem Vermieter wäre damit genau die Möglichkeit eröffnet, die ihm der Kündigungsschutz in § 573 BGB von Beginn an (noch als § 1 Abs. 4 WKSchG) zurecht verschließen wollte: Der Vermieter könnte auch im laufenden Mietverhältnis aus Eintritt und zunehmender Verschärfung einer allgemeinen Mangellage finanziellen Vorteil ziehen.

bb. Miethöhe bei Neuabschluss

§ 556d BGB stellt eine Spezifikation der Wucherregelung in § 138 Abs. 2 BGB dar. Sie ist wie jene dem bürgerlichen Recht zuzuordnen und repräsentiert keine öffentlich-rechtliche Preisgrenze. 229

(1) Normatives Kontinuum

Die Regelung in § 556d BGB sieht vor, dass im Fall eines angespannten Wohnungsmarkts die Vereinbarung der Miete 10% der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht überschreiten darf. Sie wurde im Jahr 2015 in das Mietvertragsrecht eingefügt (BGBl. I 2015, S. 610.). Bis dahin war für die Preisabrede bei Neuvermietungen in erster Linie das Verbot der Mietpreisüberhöhung gemäß § 5 WiStG maßgeblich. Die Vorschrift ahndet unangemessen hohe Mieten unter weiteren Voraussetzungen als Ordnungswidrigkeit und belegt sie mit Geldbußen bis zu 50.000 EUR. Unangemessen hoch ist eine Miete nach § 5 WiStrG, die die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20% überschreitet. Jenseits der Bußgeldfolgen korrigierte die Vorschrift als gesetzliches Verbot über § 134 BGB die übersteigenden Mietvereinbarungen der Parteien auch im Verhältnis zwischen ihnen (vgl. BGH, Rechtsentscheid vom 11. Januar 1984 - VIII ARZ 13/83 -, NJW 1984, 722 [723]; BGH, Versäumnisurteil vom 28. Januar 2004 - VIII ZR 190/03 -, NJW 2004, 1740 [1741]). 230

Im Hintergrund des gesetzlichen Verbots in § 5 WiStG steht die Regelung des Wuchers, § 138 Abs. 2 BGB. Ihr zufolge sind Abreden über deutlich überhöhte Gegenleistungen („auffälliges Missverhältnis") nichtig, die unter anderem unter Ausbeutung einer Zwangslage zustande gekommen sind. Als Vorschrift des allgemeinen Teils des Bürgerlichen Gesetzbuches ist § 138 Abs. 2 BGB auch auf Abreden über die Miete anwendbar. Bei einer sehr deutlichen Überhöhung kann eine 231

Mietabrede als wucherähnliches Geschäft unter § 138 Abs. 1 BGB fallen (Armbrüster, in: Münchner Kommentar, BGB, 8. Aufl. 2018, § 138 Rn. 147). Dabei wird von dem besonderen Ausmaß der Überhöhung widerleglich auf eine Ausbeutung geschlossen (BGH, Urteil vom 19. Juni 1990 - XI ZR 280/89 -, NJW-RR 1990, 1199; Urteil vom 08. Februar 1994 - XI ZR 77/93 -, NJW 1994, 1275).

Die drei Regelungen, § 138 Abs. 2 BGB, § 5 WiStG und § 556d BGB, bilden ein Kontinuum. Denn sie teilen die normative Struktur des Wuchers: Der Tatbestand setzt erstens ein auffälliges Missverhältnis von Leistung und Gegenleistung voraus, zweitens eine schwache Verhandlungsposition des bewucherten Vertragsteils, drittens eine Ausbeutung dieser Schwäche durch den wuchernden Vertragsteil. 232

Das zur Beurteilung eines auffälligen Missverhältnisses von Leistung und Gegenleistung erforderliche Wertmaß für die Vermieterleistung liefert in allen Vorschriften die ortsübliche Vergleichsmiete. Wie schon unter §§ 573, 558 BGB sollte es auch in diesem Zusammenhang unmittelbar einleuchten, dass jedenfalls die bei Neuvermietung zu erzielende Miete als Wertmaß nicht in Betracht kommt. Denn andernfalls liefen wie zuvor beim Kündigungsschutz auch die Regelungen des Wuchers ausgerechnet für den Bereich der Mietverträge leer. Die maßgebliche Zwangslage, die der Tatbestand des Wuchers in objektiver Hinsicht voraussetzt, besteht im Fall des Mietwuchers darin, dass das Angebot an vergleichbarem Wohnraum zu gering ist. Dieses zu geringe Angebot schlägt sich gerade in der Höhe der Mietabreden bei Neuvermietungen nieder. Legte man die erzielbare Miethöhe bei Neuvermietung zugrunde, wäre das Verhältnis von Leistung und Gegenleistung in der Folge selbst im hoch angespannten Wohnungsmarkt niemals unangemessen. Mietwucher könnte es nicht geben. 233

(2) § 5 WiStG und § 556d BGB als Spezifikationen

Unter § 138 Abs. 2 BGB sind sämtliche Voraussetzungen – auffälliges Missverhältnis, schwache Verhandlungsposition, Ausbeutung – durch die Rechtsprechung zu konkretisieren. § 5 WiStG und § 556d BGB weisen dieselbe dreigliedrige Struktur auf. Anders als bei § 138 Abs. 2 BGB wird der konkretere Gehalt der Voraussetzungen nicht sämtlich durch die Rechtsprechung bestimmt, sondern die Konkretisierung übernimmt der Gesetzgeber teilweise oder insgesamt selbst. 234

Die Zivilgerichte nehmen unter § 138 Abs. 2 BGB an, dass ein Missverhältnis erst bei einer Miete erreicht ist, die 50% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt (BGHZ 135, 269 [277]). Sie stützen sich hierbei auf die Rechtsprechung des Bundesgerichthofs für Strafsachen zum Straftatbestand des Mietwuchers, § 291 Abs. 1 Nr. 1 StGB (BGHSt 30, 280 [281]). Dieser Bezug auf die strafrechtliche Norm ist nicht vollständig überzeugend, weil die strafrechtliche Sanktion, Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren, durchaus höhere Anforderungen stellen könnte als die bürgerlichrechtliche Nichtigkeitsfolge. Aber das sei nicht weiterverfolgt. Zu den weiteren Merkmalen, das Vorliegen einer objektiven Zwangslage und deren subjektiven Ausbeutung, lässt sich unter § 138 Abs. 2 BGB keine relevante Rechtsprechung der Zivilgerichtsbarkeit referieren. Denn praktisch stehen immer schon § 5 WiStG und die Vorläufervorschriften (dazu Lammel, NZM 1999, 989 [991]) im Vordergrund. 235

Abweichend von der unter § 138 Abs. 2 BGB durch die Rechtsprechung bestimmten Grenze legt § 5 Abs. 2 WiStG in der seit 1993 geltenden Fassung die Grenze eines auffälligen Missverhältnisses auf 20% über der ortsüblichen Vergleichsmiete fest. Die weiteren Voraussetzungen des § 138 Abs. 2 BGB werden in § 5 WiStG nicht präziser bestimmt, sondern lediglich bezogen auf den Mietvertrag formuliert: Die Zwangslage wird gesetzlich umschrieben mit „geringem Angebot an vergleichbaren Räumen", die Ausbeutung ist sinngleich als „Ausnutzung" angesprochen. 236

In der Anwendung von § 5 Abs. 2 WiStG waren vor allem zwei Aspekte umstritten. Der erste Aspekt war, ob vom Bestehen der Zwangslage in Gestalt eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen ähnlich wie beim wucherähnlichen Geschäft unter § 138 Abs. 1 BGB auf das subjektive Element der Ausnutzung geschlossen werden sollte. Der zweite Aspekt war, was die Voraussetzung der Zwangslage konkret verlangte. 237

Der Bundesgerichtshof hat in den Jahren 2004 und 2005 die Streitfragen gegen die Linie einiger Instanzgerichte im Ergebnis zum Vorteil der Vermieterseite entschieden: Erstens, die Vereinbarung einer nach dem Maßstab von § 5 Abs. 2 WiStG überhöhten Miete rechtfertigt auch bei Bestehen einer Zwangslage in Gestalt eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen keinen Schluss auf ein Ausnutzen durch den Vermieter (dazu BGH, Urteil vom 13. 4. 2005 - VIII ZR 44/04 -, NJW 2005, 2156 [2157] – gegen LG Hamburg). Zweitens, der Mieter kann nicht 238

einfach auf eine allgemeine Wohnungsknappheit in der maßgeblichen Großstadt verweisen, sondern das Merkmal einer Zwangslage verlangt, dass für das individuelle Wohnbedürfnis des Mieters ein geringes Angebot im gesamten Stadtgebiet besteht (dazu BGH, a.a.O. und Versäumnisurteil vom 28. Januar 2004 - VIII ZR 190/03 -, NJW 2004, 1740 [1741]).

In wesentlichen Teilen stellt sich § 556d BGB als legislative Korrektur dieser Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zugunsten der Rechtsprechungslinien der zuvor befassten Landgerichte dar (vgl. dazu BT-Drs. 18/3121, S. 14 f.). Allerdings wurde der damit neu gefasste spezielle Tatbestand des bürgerlich-rechtlichen Mietwuchers nicht mehr mit Bußgeld belegt und war darum wie § 138 Abs. 2 BGB im BGB zu regeln. 239

Der dreigliedrigen normativen Struktur der Wucherregelung weiterhin folgend bestimmt § 566d BGB nunmehr, erstens, dass ein auffälliges Missverhältnis bereits bei einer Mietvereinbarung gegeben ist, die 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Diese Absenkung gegenüber der in § 5 WiStG statuierten Grenze begründet sich mit der besonderen Mietpreisdynamik der jüngeren Vergangenheit, die der Bundesgesetzgeber in den angespannten Wohnungsmärkten in großen Städten vor Augen hatte. 240

§ 556d BGB bestimmt, zweitens, dass die Zwangslage in Gestalt eines geringen Angebots an vergleichbarem Wohnraum nicht fallbezogen durch die Rechtsprechung, sondern gesetzlich durch Rechtsverordnungen der Landesregierung bestimmt wird (vgl. auch BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 -, NJW 2019, 3054 [3059]). Dabei werden die empirischen Voraussetzungen zum Erlass der Verordnung, die eine allgemeine Zwangslage repräsentieren sollen, in § 556d Abs. 2 S. 2-4 BGB rechtlich präzise bestimmt und sie sind zudem gerichtlich überprüfbar (vgl. BVerfG a.a.O.). 241

Schließlich bedarf, drittens, das subjektive Element der Ausbeutung bzw. Ausnutzung keiner gesonderten Feststellung, es wird also unwiderleglich vermutet. Diese Maßgabe hat ihre Rechtfertigung darin, dass das Vorliegen der für den Erlass einer Verordnung vorausgesetzten Zwangslage ebenso als allgemein bekannt gelten darf, wie die Folgen für die Abschlussbereitschaft der Mieterseite. 242

Die normative Struktur von § 556d BGB ist demnach identisch mit der normativen Struktur von § 138 Abs. 2 BGB. Für Wohnungen, die in einem kraft Rechtsverordnung festgestellten angespannten Wohnungsmarkt belegen sind, liefert § 556d BGB *lex specialis* zu § 138 Abs. 2 BGB (vgl. Rödl/v. Restorff, WuM 2020, 57). Für Wohnungen außerhalb so bestimmter angespannter Wohnungsmärkte sind weiterhin die Regelungen in § 5 WiStG und § 138 Abs. 2 BGB maßgeblich. 243

Für § 556d BGB gilt dasselbe wie für § 183 Abs. 2 BGB: Die auf den Wert der Leistung bezogene Regel ist keine öffentlich-rechtliche Preisgrenze, sondern eine der Preisfreiheit immanente Grenze, die das bürgerliche Recht mit Blick auf das Individualverhältnis zum Tragen bringt. 244

cc. Ortsübliche Vergleichsmiete als Wertmaß der Vermieterleistung

Nach bürgerlich-rechtlichen Maßstäben bestimmt sich der Wert der Vermieterleistung nach der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete. 245

Oben wurde schon erörtert, dass der Wert der Vermieterleistung nicht durch die bei Neuabschluss erzielbare Miete bestimmt sein kann. Sonst würden ausgerechnet die bürgerlich-rechtlichen Regelungen zum Kündigungsschutz des Mieters und zum (Miet)Wucher leerlaufen. Stattdessen wird der Wert der Vermieterleistung im Mietvertragsrecht durch die ortsübliche Vergleichsmiete bestimmt. Dieses Wertmaß ist kein sozialstaatliches Zugeständnis an die Mieterseite, sondern gerade auch nach bürgerlich-rechtlichen Maßgaben richtig. 246

(1) Vergleichsmiete versus „Marktmiete“

Auf das Maß der ortsüblichen Vergleichsmiete griff schon der Gesetzgeber des Reichsmietengesetzes zurück. Die „ortsübliche Vergleichsmiete“ entspricht der Größe, auf die das BGB, wie schon ausgeführt (1. b) bb.), auch in anderem Zusammenhang immer schon Bezug nimmt, um den Wert und damit das Entgelt für bestimmte Leistungen zu bestimmen. Es ist der Maßstab des Üblichen (vgl. erneut §§ 612 Abs. 2, 632 Abs. 2 BGB). Diesen sah schon das Reichsgericht durch die „ortsüblichen Äquivalente“ bestimmt (RG, JW 1909, 215), also durch die ortsüblichen Vergleichspreise. Entsprechend hielt das Bundesverfassungsgericht in einer Entscheidung zur Nachfolgevorschrift zu § 1 Abs. 4 WKSchG, nämlich § 2 MHG 247

fest: „Die ortsübliche Vergleichsmiete ist ein objektiver Maßstab, der einen repräsentativen Querschnitt der üblichen Entgelte darstellen soll" (BVerfGE 53, 352 [358]). Im Fall der Mieten wird das Wertmaß des Üblichen also dadurch bestimmt, was für vergleichbare Wohnungen zum maßgeblichen Zeitpunkt im Durchschnitt bezahlt wird, unabhängig vom Zeitpunkt der Begründung des einzelnen Mietverhältnisses.

Dieses Verständnis der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht also dem Wertmaß des Üblichen, das auch an anderer Stelle im bürgerlichen Recht zum Tragen gebracht wird. Demgegenüber wollen einige den maßgeblichen Wert der Vermieterleistung im laufenden Mietverhältnis in der Miete sehen, die bei Neuvermietung erzielbare wäre. Abgestellt werden soll auf den Preis, zu dem eine vergleichbare Wohnung im fraglichen Zeitpunkt neu vermietet werden könnte. 248

Die unabhängig von der konkreten Marktlage bei Neuvermietung erzielbare Miete wird in der rechtswissenschaftlichen Literatur mitunter als „Marktmiete" angesprochen (stellvertretend Börstinghaus, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Aufl., Beck 2019, § 558 Rn. 42; aufgegriffen auch in BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris, z.B. Rn. 97; zurückhaltender noch und nicht ohne kritischen Unterton BVerfG, Beschluss vom 3. April 1990 - 1 BvR 268/90 u.a. -, NJW 1992, 1377 [1378]: „dasjenige, was der Markt irgendwie hergibt"). Auch die Antragsteller im Verfahren 2 BvF 1/20 tragen vor, bei der ortsüblichen Vergleichsmiete handele es sich um „stark gedämpfte Marktmiete" (Schriftsatz vom 5. Mai 2020, S. 31). 249

Indessen handelt es sich hierbei um eine jüngere terminologische Entwicklung. Im zeitlichen Umfeld der Einführung des sozialen Mietvertragsrecht war es die ortsübliche Vergleichsmiete, die als „Marktmiete" bezeichnet wurde (z.B. Barthelmess, Zweites Wohnraumkündigungsschutzgesetz, Kommentar, 1976, § 2 MHG Rn. 25: „Die ortsübliche Vergleichsmiete ist [...] eine Marktmiete [...] eine ‚marktkonforme Wohnwertmiete'"; vgl. auch Schmidt-Futterer, Wohnraumschutzgesetze, Kommentar, 1974, Teil II, § 3 WKSchG Rn. 169, S. 108: „durchschnittlicher Marktwert eines Wohnraumtyps"). An dieser Terminologie orientiert sich bis heute der Steuergesetzgeber in § 21 EStG, wo er mit dem Ausdruck „ortsübliche Marktmiete" ebenfalls auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete Bezug nimmt (vgl. Geils, in: Haase/Jachmann, Handbuch zum Immobiliensteuerrecht, 2020, § 7 Rn. 124;

im Anschluss hieran auch die Volkswirtschaft, vgl. exemplarisch Klose/Schwartz, Wohnungsvermietungen in den volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen, in: WISTA – Wirtschaft und Statistik 2019, 18 [23 f.]).

Auch sonst ist es nicht gängig, die Höhe einer bei Neuvermietung erzielbaren Miete als „Marktmiete" zu bezeichnen. In der Wissenschaft der Stadt- und Regionalplanung etwa findet der Ausdruck „Erst- und Wiedervermietungsmieten" (dafür repräsentativ: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Faktenblätter zum deutschen Wohnungsmarkt, April 2019; hg. vom Bundesministerium des Innern, abrufbar unter www.die-wohnraumoffensive.de) oder „Angebotsmieten" (vgl. Sachverhalt, Rn. 20 ff.) Verwendung. Das Statistische Bundesamt spricht ebenfalls nicht von Markmieten, sondern von der Preisentwicklung bei „Neu- und Wiedervermietung" (vgl. Statistisches Bundesamt, Hintergrundpapier zur Revision des Verbraucherpreisindex für Deutschland 2019, Februar 2019, abrufbar unter: www.destatis.de). 250

Gleichwohl ist am Gebrauch der Vokabel „Marktmiete" grundsätzlich nichts auszusetzen. Nur darf ihre Verwendung nicht zu dem Fehlschluss veranlassen, die Höhe dieser Angebotsmiete sei das eigentlich richtige Maß für den Wert der Vermieterleistung. Denn das trifft nicht zu. Zu bedenken ist nämlich der zeitliche Aspekt der Vermieterleistung: Bei der Vermieterleistung handelt es sich um die Gebrauchsüberlassung einer Wohnung auf unbestimmte Zeit. Das bedeutet, dass die Gebrauchsüberlassung nicht nur für einen Tag oder nur für die Dauer bis zum Ablauf der gesetzlichen Kündigungsfrist erfolgt (vgl. § 573c BGB). Die Leistung der Gebrauchsüberlassung einer Wohnung auf unbestimmte Zeit hat darum keinen Tagespreis wie etwa Äpfel oder Öl, bei denen die in der Vergangenheit vereinbarten Entgelte zurecht keine Rolle spielen. 251

Angebotsmiete und ortsübliche Vergleichsmiete treten nur bei stetig zunehmender Anspannung des Wohnungsmarktes relevant auseinander. Wenn sie jedoch auseinandertreten, ist die Höhe der Angebotsmieten bereits Resultat einer Zwangslage. Die in einer Zwangslage verabredeten Preise liefern jedoch nach bürgerlichrechtlichen Maßstäben nicht den Wert einer Leistung, vielmehr sind die Preisabreden an ihrem Wert zu messen (§ 138 Abs. 2 BGB). 252

Dementsprechend liefert auch die ortsübliche Vergleichsmiete eigentlich nur dann das richtige Wertmaß, wenn sie sich in einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt gebildet hat. Das stand dem Reichsgericht noch klar vor Augen. Es hat die ortsübliche Vergleichsmiete nämlich nur dann als Wertmaß gelten lassen, wenn ihm der einschlägige Wohnungsmarkt ausgeglichen erschien (RGSt 61, 130 [141 f.]: „regelmäßige Marktlage"; ausführlich Hügemann, Die Geschichte des öffentlichen und privaten Mietpreisrechts vom Ersten Weltkrieg bis zum Gesetz zur Regelung der Miethöhe von 1974, 1998, S. 254 ff. m.w.N.). Im geltenden Recht wird die Ausgeglichenheit des Wohnungsmarkts hingegen für die Vergangenheit unterstellt. Für diesen vom Gesetzgeber unterstellten Normalzustand eines ausgeglichenen Wohnungsmarktes steht die ortsübliche Vergleichsmiete (BVerfGE 38, 348 [360 f.]; BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 -, NJW 2019, 3054 [3060]). Nur auf Basis dieser Unterstellung liefert die ortsübliche Vergleichsmiete das bürgerlich-rechtliche Wertmaß der Vermieterleistung. 253

Jene Unterstellung des Gesetzgebers mag angesichts der stetig wiederkehrenden Konjunkturen des Wohnungsmangels in der Bundesrepublik (Schönig, Sechs Thesen zur wieder mal „neuen" Wohnungsfrage, in: Schriftenreihe der Bundeszentrale für politische Bildung, Bd. 10178, 2019, S. 11 ff. [18]) mutig erscheinen. Aber dies kann sicherlich nicht dazu führen, für das Wertmaß der Vermieterleistung die Angebotsmiete an die Stelle der ortsüblichen Vergleichsmiete zu setzen. 254

(2) Zur Ausklammerung unveränderter Bestandsmieten (1983)

Der Befund, dass die Höhe der Angebotsmiete grundsätzlich ungeeignet ist, um den Wert der Vermieterleistung zu bestimmen, wird nicht durch den Umstand infrage gestellt, dass der Gesetzgeber im Jahr 1983 die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete neu geregelt hat (Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen, BGBl. I 1982, 1912 ff.) und seitdem nur mehr auf Änderungen und Neuabschlüsse in kürzerem Zeitrahmen abstellt und entsprechend unveränderte Bestandsmieten außer Ansatz lässt. 255

Der Gesetzgeber sprach in diesem Zusammenhang von einer „stärker marktorientierten Anpassung" der Mieten, weil er mit seiner Änderung tatsächlich auf ein stärkeres Gewicht der Mieten für Neuvermietungen zielte. Damit war aber keine kon- 256

zeptionelle Abwendung von der ortsüblichen Vergleichsmiete als richtigem Wertmaß der Vermieterleistung im laufenden Mietverhältnis verbunden, um sich nunmehr schrittweise auf die „Marktmiete" als richtiges Wertmaß zuzubewegen.

Vielmehr ging es dem Gesetzgeber in der damaligen wirtschaftlichen Situation und unabhängig vom Individualverhältnis darum, neue finanzielle Anreize zur privatwirtschaftlichen Bereitstellung von Wohnraum zu schaffen. Denn er ging davon aus, dass das System der ortsüblichen Vergleichsmiete die Wirtschaftlichkeit einer Vermietung nicht mehr durchgehend sichere (BT-Drs. 9/2079 S. 1 und 8; vgl. auch schon den Titel des Gesetzes). Diese Anreize sollten die Mieter finanzieren kraft der Änderung der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Es handelte sich also um eine Ausrichtung des Inhalts bürgerlich-rechtlicher Regeln an öffentlichen Zwecken, die kompetenzrechtlich nicht zu beanstanden war (zu öffentlichen Zwecken im bürgerlichen Recht oben 1. a) cc. (1)). Die mit der Regelung verbundene Belastung der Mieterseite wurde allerdings durch die Kappungsgrenze gemildert, die eine Mietsteigerung von damals mehr als 30 % ausschloss (zur Komplementarität beider Regelungen auch BVerfGE 71, 230 [248]). 257

Angesichts geänderter wirtschaftlicher Bedingungen hat der Gesetzgeber in der jüngeren Zeit die Änderung von 1983 schrittweise entschärft und die Regelung wieder näher an die ursprüngliche Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangerückt (für eine vollständige Rückkehr Gsell, NZM 2017, 305 [310]): Er hat die Kappungsgrenze auf 20% gesenkt und den Betrachtungszeitraum von drei Jahren zuerst auf vier Jahre und jüngst auf sechs Jahre verlängert. Bei angespanntem Wohnungsmarkt liegt die Kappungsgrenze kraft Rechtsverordnung einer Landesregierung sogar nur bei 15%. 258

dd. §§ 556d, 558 BGB als privatrechtliche Preisvorgaben?

Wenn man der vorstehenden Einordnung von § 556d BGB als Spezifizierung der bürgerlich-rechtlichen Wucherregelung und von § 558 BGB als notwendiges Korrelat des bürgerlich-rechtlichen Kündigungsschutzes nicht folgen wollte, dann wären sie als privatrechtliche Preisvorgaben einzuordnen. Auch auf dieser Grundlage sind öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen nicht zur Materie des bürgerlichen Rechts zu zählen. 259

Bei privatrechtlichen Preisvorgaben in Gestalt von Mindestvergütungen wird gesetzlich ein im Individualverhältnis fairer Preis bestimmt. Versteht man §§ 556d, 558 BGB als gesetzliche Vorgabe von Höchstmieten, dann fallen auch sie in der Systematik der Rechtsordnung nicht in den Bereich des bürgerlichen Rechts. Sie fallen aber in den Bereich des Privatrechts und eben nicht in den Bereich des öffentlichen Rechts. Denn es werden keine Rechtsverhältnisse konstituiert, an denen ein Hoheitsträger als solcher beteiligt ist. 260

Auf der Basis dieses Verständnisses der Regelungen in §§ 556d, 558 BGB stellt sich freilich die Frage nach der Kompetenz des Bundesgesetzgebers für ihren Erlass. Denn wie schon oben ausgeführt (oben 1. b) cc. (1)) wird der Gesetzgeber beim Erlass von privatrechtlichen Preisvorgaben regelmäßig nicht auf der Grundlage der Kompetenz für die Materie des bürgerlichen Rechts tätig, sondern auf der Grundlage anderer Materien, etwa der Materien des Arbeitsrechts (Art. 74 Abs. 1 Nr. 12 GG) oder des Rechts der Wirtschaft (Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG). 261

Für die Regelungen in §§ 556d, 558 BGB käme ebenfalls wiederum das Recht der Wirtschaft (Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG) in Betracht. Jedoch geht eine speziellere Kompetenz der allgemeinen Kompetenz vor (vgl. Degenhart, in: Sachs, GG, 8. Aufl. 2018, Art. 70 Rn. 57). Als speziellere kommt vorliegend die Kompetenz für die Materie des Wohnungswesens in Betracht (Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG a.F.). Auf diese hat sich der Bundesgesetzgeber für zwei Änderungen der Vorläuferregelungen von § 558 BGB, namentlich § 2 MHG, tatsächlich gestützt, neben Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG (dazu unten 2. c) aa. (2)), nicht mehr aber für die Einfügung der Regelung ins Bürgerliche Gesetzbuch im Jahr 2001 (vgl. BT-Drs. 14/4553, S. 39). Im Fall von § 556d BGB war der Bund jedoch im Zeitpunkt der Verabschiedung für die Materie des Wohnungswesens nicht mehr zuständig (dazu unten 2. a)). 262

Das Bundesverfassungsgericht hat die Kompetenz des Bundesgesetzgebers für § 556d BGB im Rahmen der Prüfung einer Grundrechtsverletzung allerdings nicht thematisiert (BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 – 1 BvL 1/18 –, NJW 2019, 3054 [3056 f.]). Es hat darum offenbar das Bestehen der Kompetenz des Bundes unter Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG nicht in Zweifel gezogen. Das wird nicht an dem äußerlichen Umstand gelegen haben, dass der Bundesgesetzgeber die Regelung in das Bürgerliche Gesetzbuch eingefügt und nicht in einem gesonder- 263

ten Gesetz getroffen hat. Man kann darum davon ausgehen, dass das Bundesverfassungsgericht ebenfalls § 556d BGB eine bürgerlich-rechtliche Lesart zugrunde gelegt hat.

Für diese und gegen eine Deutung als privatrechtliche Preisvorgaben sprechen auch die besseren sachlichen Gründe. Das sei für § 556d BGB noch einmal gesondert akzentuiert: Anders als Regelungen über Mindestvergütungen gelten die Höchstmieten, die sich aus § 556d BGB ergeben, eben nicht für alle Mietverhältnisse. Es ist mit Blick auf das Individualverhältnis eben nicht in jedem Mietverhältnis unfair, wenn die vereinbarte Miete mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, sondern nur in Mietverhältnissen im Rahmen einer Situation, in der eine Preisbildung durch Angebot und Nachfrage in qualifizierter Weise gestört ist. Es ist also von der Regelung in § 556d BGB unterstellt und wird durch ihre Befristung (§ 556d Abs. 2 S. 4 BGB) noch einmal unterstrichen, dass ein ausgeglichener Wohnungsmarkt möglich ist und auch angestrebt wird. Auf dem kann dann wieder eine unverzerrte Preisbildung nach den Regeln des bürgerlichen Rechts stattfinden. 264

Von solchen Annahmen sind Gesetze über Mindestvergütungen nicht getragen. Es gibt keinen Weg, einen ausgeglichenen Markt etwa für die abhängige Arbeitsleistung oder die freiberufliche Dienstleistung herzustellen. Entsprechend sind Regelungen über Mindestvergütungen auch beziffert, nicht hingegen die zulässige Miete nach § 556d BGB. Denn mit der ortsüblichen Vergleichsmiete soll § 556d BGB eine Bestimmung des Werts der Vermieterleistung gerade nach bürgerlich-rechtlichen Maßstäben zum Tragen bringen. 265

d) MietenWoG Bln: öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen

Das MietenWoG Bln ist nicht der Materie des bürgerlichen Rechts im Sinn von Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG zuzuordnen. Es steht in grundlegendem Widerspruch zur normativen Struktur des bürgerlichen Rechts, die auch das soziale Mietrecht prägt. Bei den Regelungen des MietenWoG Bln handelt es sich um öffentlich-rechtliches Preisrecht. 266

Das MietenWoG Bln legt feste Obergrenzen für Mietpreise fest und setzt damit die Regeln mietvertraglicher Preisbildung und die normative Rolle der ortsüblichen Vergleichsmiete als bürgerlich-rechtliches Wertmaß der Vermieterleistung aus 267

(dazu aa.). Die Durchsetzung der Mietpreisgrenzen ist nicht den Parteien überlassen, sondern wird unabhängig vom Willen der Vertragsparteien auf charakteristisch öffentlich-rechtliche Weise durchgesetzt (dazu bb.).

aa. Mietpreisgrenzen

Das MietenWoG Bln enthält verschiedene Mietpreisobergrenzen. Es enthält bezifferte Preisvorgaben für die Neuabschlüsse von Mietverträgen (dazu (1)). Es hebt die Bindung laufender Miete an die Werterhöhung der Vermieterleistung auf (dazu (2)). Es senkt im laufenden Mietverhältnis vereinbarte Mieten auf bezifferte Höchstgrenzen ab (dazu (3)). 268

(1) Bezifferte Preisvorgaben für Neuabschlüsse

Das MietenWoG Bln setzt starre Mietpreisobergrenzen für neu abgeschlossene Mietverträge. Damit operiert es grundlegend anders als die Regeln des Mietvertragsrechts. 269

Nach den Regeln des bürgerlich-rechtlichen Mietvertragsrechts können die Mietvertragsparteien den Mietpreis in den Grenzen des Wucherverbots bzw. seiner Spezifikation in § 556d BGB vereinbaren. § 4 MietenWoG Bln beziffert demgegenüber Mietpreisobergrenzen für Neuabschlüsse von Mietverträgen. Jene Obergrenzen sind für den einzelnen Quadratmeter festgelegt. Die exakte Höhe der höchstzulässigen Miete ist abhängig von wenigen Merkmalen der Wohnung: erstmalige Bezugsfertigkeit, Ausstattung mit Bad oder Sammelheizung. Hinzutreten bezifferte und nicht übermäßig hohe Zu- oder Abschläge für die Wohnlage (von 0,28 EUR Abschlag bis 0,74 EUR Zuschlag). Schließlich ist wiederum ein bezifferter Zuschlag von einheitlich 1,00 EUR für eine moderne Ausstattung angesetzt (vgl. § 6 Abs. 3 Nr. 1-5 MietenWoG Bln). 270

Es ist behauptet worden, allein der Umstand, dass bei der Bestimmung der Mietpreisgrenzen auf der Basis des MietenWoG Bln Rücksicht genommen werde auf einige wenige Ausstattungsmerkmale, bringe die strukturelle Differenz zu § 556d BGB zum Verschwinden (Herrlein/Tuschl, NZM 2020, 219 [229]). Diese Behauptung ist im Ansatz verfehlt. Sie verkennt den essentiellen Unterschied einer Bestimmung des Preises für eine Leistung nach ihrem Wert nach Maßgabe ortsüblicher Vergleichspreise und einer Bestimmung von Preisen durch beziffertes Gesetz 271

(dazu oben 1. b)). Das schlägt sich auch im Ergebnis nieder: Die ortsübliche Vergleichsmiete differiert stark innerhalb des Stadtgebiets von Berlin je nach Attraktivität der Wohnlage. Die Mietpreisobergrenzen des MietenWoG Bln hingegen gelten einheitlich für das gesamte Stadtgebiet (Agh.-Drs. 18/2347, S. 31, mit Blick auf den Zweck des Gesetzes, Verdrängung zu verhindern und gemischte Stadtgebiete zu erhalten).

Die Mietpreisobergrenzen unterliegen einer Anpassung im Abstand von jeweils zwei Jahren (§ 5 Abs. 5 MietenWoG Bln). Die Anpassung orientiert sich nicht an der Dynamik von Angebot und Nachfrage, sondern an der allgemeinen Reallohnentwicklung im Land Berlin. Maßgeblich ist also allein, was die Mieter sich angesichts der eigenen Einkommensentwicklung leisten können. Das ist ein Parameter, der mit einer bezogen auf das Individualverhältnis freien oder kraft Wertorientierung fairen Preisbildung nichts zu tun hat. 272

Nun mag es aus der einzelwirtschaftlichen Sicht eines Vermieters so erscheinen, als würden die Grenzen des Wucherverbots bzw. § 556d BGB durch andere, strengere Grenzen ersetzt. Denn unter der Bedingung eines angespannten Wohnungsmarkts wird der Vermieter die Miete auch nach den mietvertraglichen Regeln nicht verhandeln, sondern auf die noch zulässige Abweichung vom durch die ortsübliche Vergleichsmiete bestimmten Wert festlegen und dafür einen Mieter suchen und finden. Folglich mag dem einzelnen Vermieter der Unterschied zu § 4 MietenWoG Bln nicht sofort einzuleuchten. Diese Sicht liegt letztlich auch vielen Beiträgen zur rechtswissenschaftlichen Diskussion der Kompetenzfrage zugrunde (vgl. Heusch, NZM 2020, 357 [365]; Wolfers/Opper, DVBl. 2020, 1446 [1448]; vgl. auch BayVerfGH, vom 16. Juli 2020 - Vf. 32-IX-20 -, juris Rn. 74 und Vortrag der Beschwerdeführer im Verfahren 1 BvR 623/20, Schriftsatz vom 13. März 2020, S. 37 f.). 273

Indessen kann die einzelwirtschaftliche Sicht eines Vermieters für die Frage der kompetenzrechtlichen Zuordnung des Gesetzes unter Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG nicht maßgeblich sein. Für die Zuordnung ist die normative Struktur der gesetzlichen Regelung entscheidend. Während § 138 Abs. 2 BGB bzw. §§ 556d BGB mit der ortsüblichen Vergleichsmiete einen nach bürgerlich-rechtlichen Maßstäben bestimmten Wert der Vermieterleistung zum Tragen bringt, wird jenes Wertmaß durch die Preistabelle in § 6 MietenWoG Bln ersetzt. § 138 Abs. 2 BGB bzw. §§ 556d ff. BGB bringen den durch die ortsübliche Vergleichsmiete bestimmten Wert 274

gegen die besonderen Umstände des Abschlusses von Wohnungsmietverträgen bei angespannter Wohnungsmarktlage zum Tragen, während § 4 MietenWoG Bln das bürgerlich-rechtliche Wertmaß überschreibt und damit auch dessen normative Rolle im Mietvertragsrecht aussetzt (so auch Kühling, NZM 2020, 521 [527]; Mayer/Artz, Gutachten SPD Agh. Berlin, 16. März 2019, S. 32 f.).

(2) Aufhebung der Bindung laufender Miete an die Wertentwicklung

Das MietenWoG Bln entkoppelt die verabredete Miete im laufenden Mietverhältnis vom durch die ortsübliche Vergleichsmiete bestimmten Wert. Es steht damit in diametralem Gegensatz zu den bürgerlich-rechtlichen Vorschriften zur Mieterhöhung in bestehenden Vertragsverhältnissen. 275

Wie oben erläutert wurde (1. c) aa. (2)), ist die Miethöhe im laufenden Mietverhältnis über § 558 BGB an die Entwicklung des Wertes der Vermieterleistung gebunden. Diese Bindung wird mit § 3 MietenWoG Bln aufgehoben. § 3 MietenWoG Bln bringt also keinen im Individualverhältnis zu bestimmenden Wert zur Sicherung der materiellen Äquivalenz zum Tragen, sondern bringt den nach bürgerlich-rechtlichen Regeln bestimmten Wert im laufenden Mietverhältnis für die Geltungsdauer des Gesetzes um seine normative Rolle: Die Mieten können über die mit Wirkung zum Stichtag vom 18. Juni 2019 vereinbarte Miete hinaus nicht mehr erhöht werden. Der Mechanismus zur Anpassung der Miete an die Wertentwicklung ist damit außer Kraft gesetzt. Dies gilt entsprechend der Geltungsdauer des Gesetzes für eine Periode von fünf Jahren. 276

An die Stelle der bürgerlich-rechtlichen Anpassung an die Wertentwicklung tritt gemäß § 3 Abs. 4 MietenWoG Bln eine Anpassung, die nicht an dem durch die ortsübliche Vergleichsmiete bestimmten Wert orientiert ist, sondern an der Entwicklung der Inflation, begrenzt auf einen Höchstwert von 1,3%. Nur die allgemeine Geldentwertung soll ausgeglichen werden, nicht ein aus der Entwicklung am Wohnungsmarkt zu beziffernder Wertgewinn. 277

(3) Wertunabhängige Absenkung vereinbarter Mieten

Im laufenden Mietverhältnis beschränkt sich das MietenWoG Bln nicht auf die eben dargestellte Aufhebung der Bindung der laufenden Miete an die Wertentwicklung. 278

§ 5 MietenWoG Bln verbietet darüber hinaus überhöhte Mieten. Im Sinne der Vorschrift überhöht sind solche Mieten, die die gesetzlich in der Preistabelle nach § 6 MietenWoG Bln festgesetzten Mieten um mehr als 20% überschreiten.

Das Verbot in § 5 MietenWoG Bln betrifft also Mieten, die nach den mietvertraglichen Regeln (je nach Abschlusszeitpunkt: § 134 BGB i.V.m. § 5 WiStG oder § 556d BGB) vereinbart und anschließend ebenfalls nach den mietvertraglichen Regeln (§ 558 BGB) angepasst wurden. Das wiederum bedeutet, dass diese Mieten maßgeblich durch die ortsübliche Vergleichsmiete, also den Marktwert bestimmt sind. (Vielfach werden sie de facto auch darüber liegen, weil viele Mieter die Einhaltung der vertragsrechtlichen Regeln nicht durchsetzen.) 279

An die Stelle der am Wert der Vermieterleistung ausgerichteten oder auf einem höheren Niveau vereinbarten Mieten tritt wiederum eine gesetzliche Vorgabe von Preisen in Gestalt einer vollständigen Preistabelle (Agh.-Drs. 18/2347, S. 29: „Im Übrigen ist zur Definition der überhöhten Mieten ein völlig eigenständiger Ansatz gewählt worden, der statt auf die ortsübliche Vergleichsmiete auf die nach Berücksichtigung der Wohnlage erhöhte oder verminderte Mietobergrenze Bezug nimmt."). Die Anpassung der Tabelle ist ihrerseits nicht an Angebot und Nachfrage, sondern an der Reallohnentwicklung orientiert ist (vgl. bereits oben). In diesen Fällen einer überhöhten Miete ist die normative Bedeutung der Wertentwicklung im laufenden Mietverhältnis nicht nur wie in § 3 MietenWoG Bln für die Zukunft aufgehoben, sondern darüberhinausgehend auch für die Vergangenheit gestrichen und durch gesetzlich bestimmte feste Mietpreise ersetzt. 280

bb. Öffentlich-rechtlicher Charakter

Das MietenWoG Bln statuiert öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen. 281

Der öffentlich-rechtliche Charakter der im MietenWoG Bln enthaltenen Mietpreisgrenzen kommt darin zum Ausdruck, dass die Mietpreisgrenzen als öffentlich-rechtliche Verbote gefasst sind, unabhängig vom Willen der Vertragsparteien einzuhalten sind und darum vermieterseitig bußbewehrt sind und mit verwaltungsrechtlichen Mitteln durchgesetzt werden können (dazu (1)). Als gesetzliche Verbote entfalten sie rechtliche Wirkung im Individualverhältnis über § 134 BGB (dazu (2)). 282

(1) Durchsetzung mit öffentlich-rechtlichen Instrumenten

Bürgerlich-rechtliche Regeln, die in besonderen Situationen den Wert einer Leistung zum Tragen bringen, und auch privatrechtliche Preisvorgaben sind auf das Individualverhältnis bezogen. Konsequent überlassen es diese Regeln jedenfalls im Regelfall den Vertragsparteien, ob sie ihre aus den Regelungen resultierenden Rechtspositionen auch durchsetzen wollen. 283

Demgegenüber bestimmt das MietenWoG Bln keine bezogen auf das Individualverhältnis angemessene Gegenleistung. Aus diesem Grund unterscheidet es sich auch von privatrechtlichen Preisvorgaben (vgl. 1. b) cc. (2)). Das MietenWoG Bln zielt darauf, die Knappheit an bezahlbarem Wohnraum in Berlin und die mit einer solchen Knappheit verbundenen Folgeprobleme zu bewältigen (Agh.-Drs. 18/2347, S. 3 f., Vorbemerkung Rn. 2 ff.). Folgerichtig überlässt es das MietenWoG Bln nicht den Vertragsparteien allein, ihre durch das MietenWoG Bln geänderten Rechtspositionen durchzusetzen (dazu ausführlich Schmid, JZ 2020, 610 [612 ff.]; vgl. zur die Relevanz des öffentlichen Interesses an der Durchsetzung des Mietpreisrechts für die Frage nach seiner Rechtsnatur schon Roquette, Bundesmietengesetze. Kommentar zu dem gesamten Mietpreisrecht, 1961, Einl. Rn. 39 ff.).). 284

Eine Reihe von Verpflichtungen des Vermieters sind bußbewehrt (§ 11 MietenWoG Bln). Insbesondere bußbewehrt sind auch Beiträge des Vermieters zum Erfüllungsgeschäft für überhöhte Mietverpflichtungen (§ 11 Nr. 4 MietenWoG Bln). 285

Schließlich wird die Einhaltung des Gesetzes behördlich überwacht. Zu diesem Zweck stattet das MietenWoG Bln Träger der öffentlichen Gewalt mit den erforderlichen Befugnissen aus. Die zuständigen Bezirksämter können von Amts wegen alle erforderlichen Maßnahmen zur Umsetzung des Gesetzes treffen (§ 2 Abs. 2 MietenWoG Bln). Für Mieterhöhungen, Härtefälle und Mietzuschüsse ist die Investitionsbank Berlin zuständig (§ 2 Abs. 1 MietenWoG Bln). Die Investitionsbank Berlin ist rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts und Teil der mittelbaren Staatsverwaltung des Landes Berlin und als solche befugt, Verwaltungs- und Ordnungsaufgaben wahrzunehmen (Agh.-Drs. 18/2347, S. 21). Für die Überwachung der Einhaltung des Verbots überhöhter Mieten ist eine gesonderte Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Wohnungswesen begründet. Diese ist ebenfalls befugt, alle 286

zur Durchsetzung erforderlichen Maßnahmen zu treffen (§ 5 Abs. 2 MietenWoG Bln).

Jene Maßnahmen schließen schon naturgemäß Gestaltungen der Rechtslage durch Verwaltungsakte ein. Die entsprechende Befugnis wird im Gesetz aber auch ausdrücklich dokumentiert (§ 10 MietenWoG Bln), indem auch für Klagen gegen Verwaltungsakte der Senatsverwaltung für Wohnungswesen ausnahmsweise ein Vorverfahren verlangt ist, und im Übrigen für sämtliche Rechtsbehelfe die aufschiebende Wirkung ausgeschlossen ist. 287

Die Antragsteller tragen vor, im Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens sei der öffentlich-rechtliche Charakter des MietenWoG Bln dadurch abgeschwächt worden, dass das Absenken überhöhter Mieten im Bestand nunmehr von Gesetzes wegen eintritt (vgl. Schriftsatz vom 5. Mai 2020, S. 61). Dem ist mit Nachdruck zu widersprechen. In einem früheren Gesetzesentwurf war in der Tat vorgesehen, dass für das Absenken ein Verwaltungsakt notwendig ist, auf Antrag der Mietpartei (vgl. Agh.-Drs. 18/2347, S. 8). Das Erfordernis des Verwaltungsakts wurde in der Folge gestrichen (vgl. Änderungsantrag SPD, Die Linke, Bündnis 90/Die Grünen zu Agh-Drs. 18/2347, S. 9). Der öffentlich-rechtliche Charakter des MietenWoG Bln wird indes von dieser Gestaltungsentscheidung gerade unterstrichen. Dem Berliner Gesetzgeber ging es darum, das Absenken einer überhöhten Miete gerade nicht von der Initiative des Mieters abhängig zu machen. Überhöhte Mieten sind nunmehr kraft Gesetzes nichtig. 288

Ebenso wenig ändert es etwas am insgesamt öffentlich-rechtlichen Charakter des Gesetzes, dass § 3 Abs. 1 Satz 3 MietenWoG Bln den Mieter mit einem Auskunftsanspruch gegen den Vermieter über die Höhe der Stichtagsmiete ausstattet. Der Gesetzgeber wollte die Durchsetzung nicht der Initiative der Mieter überlassen, aber natürlich sollen auch die Mieter auf die eine oder andere Weise zur Durchsetzung des öffentlich-rechtlichen Verbots beitragen. Insofern stellt die Auskunftspflicht eine Annexregelung dar (vgl. Agh.-Drs. 18/2347, S. 26). 289

(2) Auswirkungen im Mietverhältnis als gesetzliches Verbot

Bei den öffentlich-rechtlichen Verboten des MietenWoG Bln handelt es sich um gesetzliche Verbote im Sinne von § 134 BGB (vgl. Agh.-Drs. 18/2347, S. 25), die 290

von Seiten des öffentlichen Rechts auf die bürgerlich-rechtlichen Vereinbarungen einwirken.

Ob ein Gesetz ein Verbot i.S.v. § 134 BGB enthält, ist durch Auslegung zu ermitteln (Armbrüster, in: Münchner Kommentar, BGB, 8. Aufl. 2018, § 134 Rn. 41). Diese fällt hier leicht: Gegenstand der Verbote ist ausdrücklich die „Miete". Eine eigenständige Definition dieses Begriffs enthält das Gesetz nicht. Maßgeblich ist darum die Terminologie in § 535 Abs. 2 BGB: „Miete" bezeichnet die geschuldete Gegenleistung des Mieters. Sie resultiert aus vertraglicher Vereinbarung, sei es bei Neuabschluss (§ 311 Abs. 1 BGB), sei es bei Mieterhöhung (§ 557 Abs. 1 BGB). Wenn das MietenWoG Bln eine Miete ab einer bestimmten Höhe verbietet, zielt es daher unmittelbar auf die entsprechenden Vereinbarungen: Es ist verboten, Mieten jenseits der im Gesetz bestimmten Grenzen zu vereinbaren. 291

Als Preisobergrenzen wirken die Regelungen des MietenWoG Bln von außen auf die bürgerlich-rechtlichen Vereinbarungen ein. Mit bürgerlich-rechtlichen Regelungen, die den Wert der Vermieterleistung nach bürgerlich-rechtlichen Maßstäben zum Tragen bringen (§§ 556d, 558 BGB), haben sie nichts gemein. 292

e) Entsprechende Zuordnung früherer Mietpreisgrenzen

Die kompetenzrechtliche Einordnung früherer Mietpreisgrenzen in der verfassungsgerichtlichen Rechtsprechung, durch die Staatspraxis und in der rechtswissenschaftlichen Literatur unterstreichen dieses Ergebnis. Das maßgebliche öffentlich-rechtliche Mietpreisrecht war nie auf Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG gestützt. 293

Das öffentlich-rechtliche Mietpreisrecht der Nachkriegszeit wurde bestimmt durch die Verordnungen PR Nr. 71/51 und PR Nr. 72/52 und, ab 1955, den Bundesmietengesetzen (vgl. Schmidt-Eichstaedt, JR 1983, 45 [49]). Weder die Verordnungen PR Nr. 71/51 und PR 72/52 auf Basis von § 2 PreisG noch die Bundesmietengesetze wurden der Materie des bürgerlichen Rechts zugeordnet (dazu aa. und bb.). Für das Reichsmietengesetz war die Zuordnung umstritten. Eine Zuordnung jedenfalls einiger Teile des Reichsmietengesetzes zur Materie des bürgerlichen Rechts war und ist aber aufgrund der strukturellen Besonderheiten des Gesetzes tatsächlich vertretbar; dies liegt jedoch an Besonderheiten dieses Gesetzes, die im Umkehrschluss dazu führen, dass das MietenWoG Bln nicht dem bürgerlichen Recht zuzuordnen ist (dazu cc.). 294

aa. Mietpreisverordnungen auf Grundlage von § 2 PreisG (1951/52)

Die Mietpreisverordnungen, die in den Jahren 1951 und 1952 auf Grundlage von § 2 PreisG erlassen wurden, wurden nicht dem bürgerlichen Recht zugeordnet. 295

Im Jahr 1951 wurde eine Verordnung auf dem Gebiet des Mietpreisrechts erlassen (Verordnung PR Nr. 71/51, BGBl. I 1951, 919). Die Verordnung regelte namentlich Korrekturen laufender Höchst- und Mindestmieten (§ 1 PR 71/51) und Mietgrenzen für Neuvermietungen (§§ 2, 3 PR 71/51). Sie wurde später ergänzt durch eine Verordnung über einen allgemeinen Mietzuschlag für Altbauwohnungen (Verordnung PR Nr. 72/52, BGBl. I 1952, 648). Beide Verordnungen galten für allen Wohnraum, der der Preisbindung unterlag, und die beschränkte sich seinerzeit nicht auf öffentlich geförderten Wohnraum. Das ergibt sich unter anderem aus der ausdrücklichen Herausnahme von frei finanziertem Neubau, wenn er denn nach dem 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden war (§ 6 PR 71/51). 296

Der Erlass beider Mietpreisverordnungen war auf § 2 Abs. 1 PreisG gestützt. § 2 PreisG ermächtigte die zuständigen Stellen zur Festsetzung von Preisen für Güter und Leistungen aller Art, ausgenommen war nur die Entlohnung von Arbeitsleistungen. Sowohl das Bundesverwaltungsgericht als auch das Bundesverfassungsgericht haben die Vorschrift unter dem Aspekt der Gesetzgebungskompetenz beurteilt (BVerfGE 8, 274; BVerwGE 4, 24). Beiden Gerichten erschien eine Zuordnung zur Materie des bürgerlichen Rechts offenbar fernliegend. 297

Vom Bundesverfassungsgericht wurde die Verfassungsmäßigkeit von § 2 PreisG in einer Entscheidung aus dem Jahr 1958 beurteilt. Das Thema der Gesetzgebungskompetenz wurde kurz und bestimmt angesprochen: Die Vorschrift wurde der Materie des Rechts der Wirtschaft zugeordnet, Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG (BVerfGE 8, 274 [294]). Eine Zuordnung zur Materie des bürgerlichen Rechts hat das Bundesverfassungsgericht nicht erwogen. Das ist deswegen erhellend, weil das Gericht die Kompetenzgrundlage abweichend vom zuvor befassten Bundesverwaltungsgericht bestimmt hatte (BVerwGE 4, 24 [27]). Jenes hatte die Kompetenz des Bundes auf eine lange Reihe von Kompetenztiteln gestützt, offenbar in Anknüpfung an die Art von Gütern und Leistungen, für die eine Preisfestsetzung in Betracht kam: Art. 73 Nr. 6 und 7 GG, Artikel 74 Nr. 11, 16, 17, 18, 21 bis 23 GG. Der Kompetenztitel des bürgerlichen Rechts war ausgerechnet nicht darunter, und 298

dem Bundesverwaltungsgericht erschien dies ebenfalls keiner Erläuterung bedürftig.

bb. Bundesmietengesetze (ab 1955)

Die Bundesmietengesetze ab den 1950er Jahren wurden ebenfalls nicht der Materie des bürgerlichen Rechts zugeordnet. 299

Im Jahr 1955 erließ der Bundesgesetzgeber das erste von insgesamt zwölf Bundesmietengesetzen (Gesetz über Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts, BGBl. I 1955, S. 458). Dieses Erste Bundesmietengesetz löste in seinem Anwendungsbereich die bis dahin geltenden Mietpreisgrenzen ab und vereinheitlichte in seinem Anwendungsbereich ihren Gehalt (vgl. Schmidt-Eichstaedt, JR 1983, 45 [49]). Das Gesetz legte eine Stichtagsmiete als Preisobergrenze sowohl für laufende Mietverhältnisse als auch für Neuvermietungen fest. Sofern in einem laufenden Mietverhältnis diese Stichtagsmiete ihrerseits schon überhöht war, weil sie die bis dahin geltenden Mietpreisregeln um mehr als 10% überstieg, wurde die Miete auf Antrag des Mieters durch Verwaltungsakt herabgesetzt. Das Gesetz galt unabhängig von einer öffentlichen Förderung für preisgebundenen Wohnraum (§§ 1, 26 BMG), und nahm wiederum lediglich nicht öffentlich geförderten jüngeren Neubau aus dem Anwendungsbereich heraus (§ 11 BMG). 300

Die Kompetenzgrundlage für das Erste Bundesmietengesetz und seine Nachfolger waren weder Gegenstand höchstrichterlicher Beurteilung noch Gegenstand ausdrücklicher Zuordnung durch den Gesetzgeber selbst. Doch es entsprach der Auffassung des Bundesgesetzgebers und war auch in der mietvertragsrechtlichen Literatur unangefochtene Auffassung, dass die Bundesmietengesetze und das durch sie in Bezug genommene Mietpreisrecht jedenfalls nicht der Materie des bürgerlichen Rechts zuzuordnen waren. 301

Für die Auffassung des Bundesgesetzgebers lässt sich zunächst anführen, dass die Gesetzgebung ab dem Zweiten Bundesmietengesetz unter dem 6. August 1959 in Kenntnis der Verneinung einer Zuordnung der Verordnung PR 71/51 zur Materie des bürgerlichen Rechts durch Bundesverwaltungsgericht (1956) und Bundesverfassungsgericht (1958) erfolgte. Indem der Gesetzgeber sich vor die- 302

sem Hintergrund gleichwohl zur Kompetenzgrundlage für das Bundesmietengesetz gar nicht eingelassen hat, hat er jedenfalls keine Gesetzgebung unter dem Kompetenztitel des bürgerlichen Rechts reklamiert.

Auch aus weiteren Äußerungen in den Gesetzgebungsmaterialien zu den ersten zwei Bundesmietengesetzen lässt sich folgern, dass der Gesetzgeber nicht davon ausging, das Mietpreisrecht sei dem bürgerlichen Recht zuzuordnen. Im Entwurf zum Ersten Bundesmietengesetz wird wörtlich der „öffentlich-rechtliche Charakter des Mietpreisrechts" akzentuiert (BT-Drs. 2/1110, S. 39) und in diesem Zusammenhang ausdrücklich in Kontrast zum bürgerlichen Recht gestellt. Im Entwurf zum Zweiten Bundesmietengesetz wird die darin getroffene Regelung ebenfalls als „öffentliches Mietpreisrecht" angesprochen, dessen Sinn gerade darin bestehe, das bürgerlich-rechtlich konstituierte „Recht der Vertragsparteien, den Inhalt des Mietverhältnisses durch Bestimmung der Miethöhe zu gestalten" erheblich einzuengen (BT-Drs. 3/1234, S. 47). Dabei ist bei der Deutung der Passage besonders zu gewärtigen: Das bürgerlich-rechtliche Verbot des Mietwuchers und das bußbewehrte Verbot des Mietwuchers in seinerzeit §§ 2, 2a WiStG waren selbstverständlich bekannt und kamen in diesem Zusammenhang gleichwohl nicht zu Sprache. 303

Das Bild findet seine Abrundung durch die rechtswissenschaftlichen Darstellungen des Mietrechts aus der Zeit nach Inkrafttreten der Bundesmietengesetze. Die maßgeblichen Darstellungen von einerseits Wolf Udo Hollenberg und Alfons Bender (Das neue Recht für Mieter und Vermieter, 1960) und andererseits Hermann Roquette (Bundesmietengesetze. Kommentar zu dem gesamten Mietpreisrecht, 1961) qualifizieren das mietpreisrechtliche Regime der Zeit ohne weiteres als öffentliches Recht (Hollenberg/Bender, a.a.O., S. 86 und 106; Roquette, a.a.O., Einl. Rn. 39; vgl. auch Bettermann, NJW 1954, 946). Diese Auszeichnung erfolgt wiederum in Kontrastierung zur normativen Struktur des bürgerlich-rechtlichen Mietvertragsrechts. Im Werk von Hollenberg und Bender bestimmt dieser Kontrast sogar die Gliederung der Gesamtdarstellung auf oberster Ebene („Erster Teil: Mietvertragsrecht und Mieterschutzrecht, Zweiter Teil: Mietpreisrecht"). 304

cc. Sonderfall Reichsmietengesetz (1922)

Auch ein noch weiteres Zurückgreifen in der Geschichte von Mietvertragsrecht und Mietpreisrecht in die Zeit der Weimarer Republik führt am Ende zu keinem anderen Ergebnis. Das gilt gerade auch mit Blick auf das Reichsmietengesetz von 1922, 305

das in der Argumentation der Antragsteller einen zentralen Stellenwert hat (Schriftsatz vom 5. Mai 2020, S. 59 f.).

Das RMG weist Besonderheiten auf, die es gut vertretbar erscheinen lassen, seine Regelungen jedenfalls in Teilen der Materie des bürgerlichen Rechts zuzuordnen. Weil diese Besonderheiten das Reichsmietengesetz gerade auch gegenüber dem MietenWoG Bln absetzen, spricht die aufgrund der Besonderheiten vertretbare Zuordnung von Teilen des Reichsmietengesetzes zum bürgerlichen Recht nicht für, sondern ebenfalls gegen eine Zuordnung des MietenWoG Bln zur Materie des bürgerlichen Rechts. 306

Die Gesetzgebungskompetenz für das Reichsmietengesetz war umstritten. Dem Reich kam gemäß Art. 10 Nr. 4 WRV im Bereich des Wohnungswesens eine Gesetzgebungskompetenz zu, allerdings nur die Kompetenz zur Grundsatzgesetzgebung. Ob der Reichsgesetzgeber sich gleichwohl auf den Kompetenztitel des Wohnungswesens stützen wollte, lässt sich nicht sagen. Eine mündliche Äußerung im parlamentarischen Verfahren, die dem Reich die Kompetenz auf Grundlage von Art. 10 Nr. 4 WRV bestritt (vgl. Verhandlungen des Reichstags, I. Wahlperiode, Bd. 352, S. 5857 [5862]), fand keinen Widerhall. 307

In der verfassungsrechtlichen Literatur war jedoch die Auffassung verbreitet, dass die Regelungen des Reichsmietengesetzes aufgrund der darin enthaltenen detaillierten Regelung über eine Grundsatzgesetzgebung hinausgingen. Aus eben diesem Grund wurde die Kompetenz des Reichsgesetzgebers für das Reichsmietengesetz auch verneint (Bornak, DJZ 1922, 220) oder zumindest kritisch gesehen (Gebhard, Handkommentar zur Verfassung des Deutschen Reiches, 1931, Art. 10 Rn. 7). 308

Alternativ kam eine Stützung auf den Kompetenztitel des bürgerlichen Rechts in Betracht (Art. 7 Nr. 1 WRV). Denn wesentliche Strukturmerkmale des Reichsmietengesetzes sind bürgerlich-rechtlich angelegt: 309

Das Reichsmietengesetz bestimmte eine sog. gesetzliche Miete (§ 2 RMG). Diese gesetzliche Miete entfaltete ihre Wirkung im vertragsrechtlichen Verhältnis jedoch nicht als öffentlich-rechtliche Regelung über § 134 BGB. Vielmehr konnte eine der beiden Mietparteien, also Mieter oder Vermieter, durch einseitige Erklärung die gesetzliche Miete zum Bestandteil des Mietvertrags machen. Dabei waren die 310

Mietpreise seinerzeit tatsächlich so verzerrt, dass die Wahl der gesetzlichen Miete auch zugunsten der Vermieterseite wirkte (Hügemann, Die Geschichte des öffentlichen und privaten Mietpreisrechts vom Ersten Weltkrieg bis zum Gesetz zur Regelung der Miethöhe von 1974, 1998, S. 213 ff.). Es handelte sich damit um ein privates Gestaltungsrecht, seine Wahrnehmung war der Privatautonomie der Vertragsparteien unterstellt. Eine Partei konnte nicht darauf verzichten (§ 19 RMG), die Ausübung hing aber allein von ihrem Willen ab. Es handelte sich also nicht um eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung. Die Unterlassung der Ausübung war entsprechend nicht verboten und erst recht nicht bußbewehrt. Ende 1930 wurde die Ausübung des Gestaltungsrechts zudem nach § 1a RMG auf ein Jahr nach Begründung des Mietverhältnisses befristet ([Erste] Notverordnung zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen vom 1.12.1930, RGBl. I 1930, S. 517 [598])

Die gesetzliche Miete setzte sich aus einer sog. Grundmiete und Zuschlägen zu- 311
sammen (§ 2 RMG). Jene Grundmiete war nicht beziffert. Sie war einmal bestimmt durch einen Auffangwert. Diesen Wert bildete die ab 1 Juli 1914 bestehende ortsübliche Vergleichsmiete, also der Wert der Vermieterleistung vor Kriegsbeginn (§ 1 Abs. 4 RMG). Vorrangig war jedoch eine zum besagten Tag für den Wohnraum vereinbarte Miete. Dies galt nur dann nicht, wenn die vereinbarte Miete von der ortsüblichen Miete in außergewöhnlichem Umfang abwich, und dies entweder auf der damaligen Beschaffenheit des Raums beruhte oder – hier ist unschwer die Struktur des Wucherverbots zu erkennen – auf „den Verhältnissen der Vertragsteile".

Mit diesen Regelungen des Reichsmietengesetzes wurden also hinsichtlich der 312
zentralen Größe der Grundmiete keine neue und bezifferte Mietpreisobergrenze gesetzt. Es wurde vielmehr mithilfe des Gesetzes die Zeit zurückgedreht, weil der Reichsgesetzgeber die Mieten zum Zeitpunkt vor Kriegsbeginn zum Zeitpunkt des Erlasses des Reichsmietengesetz 1922 für einen im Individualverhältnis fairen Ausgangspunkt hielt und zwar für alle Mietverhältnisse im Reich mit Ausnahme von Neubauten seit 1918 (§ 16 RMG). Dass der Reichsgesetzgeber den fairen Leistungsaustausch vor Augen hatte, belegt nicht nur die Regelung vielfältiger Zuschläge, die auf die Grundmiete zu addieren waren, und die mit großer Rücksicht auf die materielle Äquivalenz der Leistungen der Mietvertragsparteien gestaltet waren (§§ 3 ff. RMG). Gleichfalls mit Blick auf die materielle Äquivalenz führte ein Wirksamwerden der gesetzlichen Miete im gleichen Moment dazu, dass sich die

Rechte und Pflichten der Vertragsparteien im Übrigen nach den Vorschriften des BGB richteten (§ 20 RMG) (zu diesem Aspekt ausführlich Bettermann, Grundfragen des Preisrechts für Mieten und Pachten, 1952, S. 60 ff.).

Diese im Verhältnis zu öffentlich-rechtlichen Mietpreisgrenzen gerade abweichende, bürgerlich-rechtlich (oder zumindest privatrechtlich) geprägte Struktur jener Regelungen des Reichsmietengesetzes waren auch noch unter dem Grundgesetz Rechtsprechung, Literatur und Gesetzgeber gegenwärtig. 313

In einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts erläutert das Gericht den Strukturunterschied von Reichsmietengesetz einerseits und öffentlich-rechtlichen Mietpreisgrenzen andererseits. Der Entscheidung zugrunde lagen die Preisgrenzen der oben bereits behandelten Verordnung PR Nr. 71/51 auf der Grundlage von § 2 PreisG. Es heißt dort wörtlich (BVerwGE 1, 104 [120 f.]) 314

> *„Einer Festsetzung von Mieten durch die Preisbehörde steht der Umstand, dass der Mietraum dem Reichsmietengesetz unterliegt, nicht entgegen. … Das Reichsmietengesetz gehört zum Privatrecht, das die gegenseitigen Beziehungen der Bürger regelt – dem bürgerlichen Recht und dem Recht der freiwilligen Gerichtsbarkeit im weiteren Sinne –, das Preisrecht hingegen zu dem Teile des öffentlichen Rechts, auf dessen Gebiet die öffentliche Gewalt dem Bürger mit Geboten und Verboten, Erlaubnis- oder Genehmigungsentscheidungen gegenübertritt. Demgemäß ist dem Reichsmietengesetz das Prinzip der Privatinitiative (§ 1 Abs. 1 und 2, § 1a, § 2 Abs. 3 bis 5, § 5 a.a.O.), dem Preisrecht das von dem Antrag der Beteiligten grundsätzlich unabhängige Amtsprinzip zu Grunde gelegt. Auch dient das Reichsmietengesetz zum mindesten überwiegend dem Individualinteresse, das Preisrecht dem allgemeinen Interesse (vgl. oben unter I 1). … Die Herausnahme der dem Reichsmietengesetz unterliegenden Wohnungen aus dem Preisrecht wäre auch wirtschafts- und preispolitisch nicht vertretbar, denn angesichts der das Reichsmietengesetz beherrschenden Privatinitiative läge es nicht außerhalb des Bereichs der Möglichkeit, dass die Entwicklung des Wohnungsmarktes, soweit die in Betracht kommenden Wohnungen dem Reichsmietengesetz unterliegen, sich der staatlichen Kontrolle entzöge und damit den Wohnungsmarkt verwirrte. Dies kann weder beim Erlass noch bei der Verlängerung der Geltungsdauer des Preisgesetzes gewollt gewesen sein.“*

Aus der Literatur jener Zeitspanne sei vor allem die Schrift von Karl August Bettermann herausgehoben (Grundfragen des Preisrechts für Mieten und Pachten, Mohr Siebeck 1952). Für Bettermann liefert das Reichsmietengesetz – wenn auch mit gewissen Abstrichen – den Vorläufer eines in den Rahmen des bürgerlichen 315

Rechts eingefügten sozialen Mietrechts. In seinen Augen wahrte das Reichsmietengesetz die bürgerlich-rechtliche Struktur. In diesem Zusammenhang setzte er das Reichsmietengesetz gerade scharf ab von öffentlich-rechtlichen Preisgrenzen (Bettermann, a.a.O, S. 62):

> *„[D]ie Väter des RMG sind noch einen Schritt weitergegangen. Sie haben nicht nur die privatrechtliche Seite des Mietpreisrechts nicht ignoriert, sondern sie haben sie in den Vordergrund gestellt und zum Ausgangspunkt ihrer Regelung genommen. Vom Boden und im Rahmen des Privatrechts, des Mietrechts, haben sie das Problem angefasst, daher es mit Hilfe von Gesetz und Richteramt gelöst, statt seine Erledigung der Verwaltung zu überlassen, wie es die Gesetzgeber seit 1936 taten und noch immer [d.h. 1952, d. Verf.] tun. Nicht durch staatliche = behördliche Intervention, nicht durch Einsatz „hoheitlicher" Mittel gegen den „Untertanen", sondern durch soziale Umgestaltung des Privatrechts suchte man damals den Schutz des wirtschaftlich Schwächeren zu erreichen. Und nicht als Mittel der Volkswirtschaftspolitik, nicht mit den Erwägungen der politischen Ökonomie sah man das Mietpreisrecht an, sondern als ein Ausdruck und eine Form sozialen Schutzes und sozialer Verpflichtung. Nicht die volkswirtschaftlich gerechtfertigte Miete (vgl. § 2 PreisG), sondern die sozial gerechte Miete wollte man sichern. Nicht die Volkswirtschaft, sondern die Einzelwirtschaft nahm der Gesetzgeber zum Maßstab: Dem RMG geht es um die Miete, die diesen Parteien dieses Mietverhältnisses über dieses Mietobjekt angemessen ist."*

316 Im Einklang hiermit ließ auch der Bundesgesetzgeber des Ersten Bundesmietengesetzes erkennen, dass er hinsichtlich des Reichsmietengesetzes, anders als hinsichtlich der Verordnung PR Nr. 71/51 und seines eigenen Bundesmietengesetzes, in der Einordnung unsicher war. In der Begründung des Ersten Bundesmietengesetzes wird die Aufhebung des Reichsmietengesetzes erläutert, wie folgt (BT-Drs. 2/1110, S. 53):

> *„Durch die Aufhebung des Reichsmietengesetzes, von dem lediglich § 6 als § 24 dieses Gesetzes beibehalten wird, sollen Unklarheiten behoben werden, die sich bezüglich seines Verhältnisses zum öffentlichen Mietpreisrecht ergeben hatten."*

317 Abschließend sei herausgestrichen: Trotz dem bis hierher Gesagten kann eine Zuordnung des Reichsmietengesetzes zum bürgerlichen Recht durchaus noch Zweifeln unterliegen. Die zeitgenössischen Vertreter des bürgerlichen Rechts jedenfalls sahen, wie sich aus den Dokumenten der zivilrechtlichen Abteilung zum 33. Deutschen Juristentag im Jahr 1924 ergibt, durchaus einen scharfen Kontrast von

Reichsmietengesetz und bürgerlichem Recht (dazu Hügemann, Die Geschichte des öffentlichen und privaten Mietpreisrechts vom Ersten Weltkrieg bis zum Gesetz zur Regelung der Miethöhe von 1974, 1998, S. 232 ff.). Ein wesentlicher Streitpunkt war dabei die Frage nach dem Rechtscharakter der durch das Reichsmietengesetz mit Streitentscheidungs- und Streitschlichtungsbefugnissen ausgestatten Mieteinigungsämter (dazu Hügemann, a.a.O, S. 177 f.). Das Reichsgericht entschied hierzu, die Mieteinigungsämter seien Verwaltungsbehörden (RGZ 107, 286 [286] und unterstrich damit, dass das RMG zumindest auch von öffentlich-rechtlichen Bestandteilen geprägt war.

Es kommt im vorliegenden Zusammenhang aber nicht darauf an, ob das Reichsmietengesetz aufgrund seiner wichtigen bürgerlich-rechtlichen Strukturmomente tatsächlich dem Kompetenztitel des bürgerlichen Rechts zuzuordnen gewesen wäre und ob eine Überprüfung durch die Rechtsprechung seinerzeit diese Zuordnung bestätigt hätte. Es kommt darauf an, ob mit dem Reichsmietengesetz eine Staatspraxis begründet wurde, die seitdem kontinuierlich auch öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen unter kompetenzrechtlichem Aspekt der Materie des bürgerlichen Rechts zugeordnet hat. 318

Nach dem Gesagten lässt sich als Ergebnis zusammenfassen: Das trifft nicht zu. Vielmehr hatte der Gesetzgeber, die Rechtsprechung und die rechtswissenschaftliche Literatur der Vor- und Nachkriegszeit den Strukturunterschied von öffentlich-rechtlichem Mietpreisrecht und bürgerlich-rechtlichem Mietvertragsrecht stets vor Augen. Dies schlug sich auch in den kompetenzrechtlichen Zuordnungen nieder. 319

f) Hilfsweise: Keine erschöpfende Regelung des Bundes

Selbst wenn man – entgegen dem hier vertretenen Standpunkt – das MietenWoG Bln der Materie des bürgerlichen Rechts zuordnete, steht dem Land die Kompetenz zum Erlass des Gesetzes zu. Denn der Bund hat mit der Regelung des Mietvertragsrechts im BGB insoweit keine im Sinne von Art. 72 Abs. 1 GG abschließende Regelung getroffen. 320

Eine abschließende Regelung getroffen hat der Bund mit Blick auf bürgerlich-rechtliche Regelungen zur zulässigen Miethöhe (dazu aa)). Keine abschließende 321

Regelung getroffen hat er mit Blick auf öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen (dazu bb)).

aa. Ermächtigung der Länder in § 556d Abs. 2 BGB?

Der Bund hat in § 556d Abs. 2 BGB eine Verordnungsermächtigung für die Landesregierungen geregelt. Diese Regelung beinhaltet aber keine generelle Öffnung für eine abweichende Landesgesetzgebung im Mietvertragsrecht. 322

Der Bundesgesetzgeber hatte im Zeitpunkt der Verabschiedung von §§ 556d ff. BGB vor Augen, dass der Mangel an bezahlbaren Wohnungen kein bundesweit einheitliches Phänomen darstellt. Er hat darum in §§ 556d ff. BGB keine einheitliche Regelung getroffen, sondern eine Regelung für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt. Der Bund hat nicht einmal beansprucht, diese Gebiete selbst festzulegen. Er hat es vielmehr offenbar mit Blick auf die größere Sachnähe den Landesregierungen zugewiesen, entsprechende Gebiete normativ, also durch Rechtsverordnung, festzulegen (§ 556d Abs. 2 BGB). 323

Diese Verordnungsbefugnis der Landesregierungen kann man nicht als generelle Öffnung des Mietvertragsrecht für abweichende Landesgesetzgebung deuten (so aber Kingreen, NVwZ 2020, 737 [740 f.]; Mayer/Artz, Gutachten SPD Agh. Berlin, 16. März 2019, S. 35). Im Rahmen der Regelung zur zulässigen Miethöhe bei Neuvermietung, die sich am Wertmaß der ortsüblichen Vergleichsmiete orientieren, ist die Normsetzungsbefugnis des Landes auf jene Festlegung von Gebieten mit angespannter Wohnungsmarktlage durch die Landesregierung beschränkt. Ein Landesgesetzgeber kann etwa keine Regelung erlassen, der zufolge auch außerhalb eines angespannten Wohnungsmarktes die ortsübliche Vergleichsmiete nicht um mehr als 10% überschritten werden dürfte, oder der zufolge in einem Gebiet mit besonders angespannten Wohnungsmarkt die ortsübliche Vergleichsmiete nicht um mehr als 5% überschritten werden dürfte. 324

bb. Vorbehalt gesetzlicher Mietpreisgrenzen in § 558 Abs. 2 S. 2 BGB

Die Regelung des Mietvertragsrechts ist jedoch nicht abschließend mit Blick auf öffentlich-rechtliche Preisgrenzen. 325

326

Das ergibt sich schon aus § 134 BGB, der für alle Rechtsgeschäfte und mithin auch für Mietverträge die Wirksamkeit öffentlich-rechtlicher Verbotsgesetze statuiert.

Darüber hinaus ergibt sich die Unabgeschlossenheit des Mietvertragsrechts des Bundes mit Blick auf öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen aber auch unmittelbar aus dem Wortlaut von § 558 Abs. 2 S. 2 BGB. Diese Vorschrift setzt die Möglichkeit der Geltung öffentlich-rechtlicher Mietpreisgrenzen ausdrücklich voraus. 327

Sowohl die Regeln zur zulässigen Miethöhe bei Neuvermietung (§§ 556d ff. BGB) als auch die Regelungen zur Mieterhöhung im laufenden Mietverhältnis (§§ 558 ff. BGB) sind, wie oben ausführlich behandelt, auf das Wertmaß der ortsüblichen Vergleichsmiete ausgerichtet. Die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist in § 558 Abs. 2 S. 1 BGB geregelt. Sie wird errechnet aus den üblichen Entgelten, die für vergleichbaren Wohnraum in den letzten sechs Jahren vereinbart worden sind. Obgleich § 558 Abs. 2 S. 1 BGB nur von den vereinbarten Entgelten handelt, ist in § 558 Abs. 2 S. 2 BGB ausdrücklich klargestellt, dass solcher Wohnraum außer Betracht bleibt, bei dem – wörtlich – „die Miethöhe durch Gesetz (...) festgelegt worden ist". 328

Der ausdrückliche Wortlaut des Gesetzes nimmt Bezug auf öffentlich-rechtliche Preisgrenzen. Der Inhalt der Regelung schließt die von öffentlich-rechtlichen Preisgrenzen betroffenen Wohnungen von der Einrechnung in die ortsübliche Vergleichsmiete aus. Dies impliziert, dass die Wirkung öffentlich-rechtlicher Mietpreisgrenzen vorausgesetzt und anerkannt wird. Der Bundesgesetzgeber hat somit mit § 558 Abs. 2 S. 2 BGB eine Norm geschaffen, die eigens klarstellt, dass öffentlich-rechtliche Preisgrenzen neben den Reglungen des BGB bestehen (können). 329

Diese Anerkennung bezieht sich nicht nur auf Preisgrenzen für öffentlich geförderte Wohnungen, auch wenn die aktuellen Kommentatoren meist nur diese im Blick haben (vgl. stellvertretend Artz, in: Münchner Kommentar, BGB, 8. Aufl. 2018, § 558 Rn. 33 ff.). Eine entsprechende einschränkende Auslegung ist aus mehreren Gründen nicht überzeugend, und zwar sowohl unter dem Aspekt des Wortlauts (dazu (1)), als auch unter dem Aspekt der historischen Entwicklung (dazu (2)). 330

(1) Wortlaut

Der Wortlaut des § 558 Abs. 2 S. 2 BGB spricht gegen eine restriktive Auslegung. 331
Neben der gesetzlich festgelegten Miethöhe kann auch eine solche Miethöhe nicht für die ortsübliche Vergleichsmiete berücksichtigt werden, die „im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist" (vgl. § 558 Abs. 2 S. 2 Alt. 2 BGB). Der Gesetzgeber hat diesen weiteren Vorbehalt erst 2001 aufgenommen (vgl. Mietrechtsreformgesetz 2001, BGBl. I 2001, 1149). Dies geschah in der klarstellenden Absicht, dass alle öffentlichen Fördertatbestände einzubeziehen sind, die zu Festlegungen der Miethöhe führen. Diese Klarstellung war erforderlich, weil sich im Falle des sog. dritten Förderwegs die Festlegung nicht unmittelbar aus dem Gesetz ergibt (vgl. BT-14/4553, S. 14; Artz, in: Münchner Kommentar, BGB, 8. Aufl. 2018, § 558 Rn. 34). Wenn mit der gesamten Regelung die Beschränkung auf öffentlich geförderten Wohnraum intendiert gewesen wäre, hätte es nahegelegen, die gesetzliche Festlegung durch die Festlegung im Zusammenhang mit einer öffentlichen Förderzusage auszutauschen. Denn jede öffentliche Förderung vollzieht sich, gleich auf welchem der verschiedenen Wege, stets in einer objektbezogenen Förderzusage. Der Gesetzgeber hat die Variante der Festsetzung im Zusammenhang mit einer Förderzusage aber gerade nicht ersetzt, sondern nur ergänzt.

(2) Historische Entwicklung

Durchschlagend spricht gegen eine restriktive Lesart des § 558 Abs. 2 S. 2 BGB 332
die historische Entwicklung. Der Ursprung der Vorschrift liegt in den Wohnraumkündigungsschutzgesetzen aus den Jahren 1971 und 1974 (Artz, in: Münchner Kommentar, BGB, 8. Aufl. 2018, § 558 Rn. 5). Mit dem Ersten Wohnraumkündigungsschutzgesetz (BGBl. 1971, S. 1839) wurde die Kündigungsmöglichkeit auf den Fall des berechtigten Interesses des Vermieters beschränkt (§ 1 Abs. 1, Abs. 2 WKSchG) und die Kündigung zum Zweck der Mieterhöhung ausdrücklich ausgeschlossen (§ 1 Abs. 4 WKSchG). Im Gegenzug wurde der Anspruch auf Mieterhöhung geschaffen, deren Maß sich nach der ortsüblichen Vergleichsmiete richtete (§ 3 WKSchG).

§ 3 Abs. 7 WKSchG nahm den – wörtlich – „preisgebundenen Wohnraum" aus dem Anwendungsbereich der gesamten Vorschrift heraus. Das bedeutete, dass sowohl der Anspruch auf Mieterhöhung ausgeschlossen war bei preisgebundenem Wohnraum, als auch der preisgebundene Wohnraum nicht einzufließen hatte in die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete (vgl. Schmidt-Futterer, Wohnraumschutzgesetze, Kommentar, 1974, Teil II, § 3 WKSchG Rn. 148 ff., 171). 333

Bei dem Begriff des „preisgebundenen Wohnraums" handelt es sich um einen Rechtsbegriff, der erstmals mit dem Ersten Bundesmietengesetz eingeführt worden war (vgl. Fiedler, Das Erste Bundesmietengesetz, 2. Aufl., 1955, § 26, S. 96). § 26 BMG definierte preisgebundenen Wohnraum als „Wohnraum, dessen Vermietung den Preisvorschriften unterliegt". Im Zeitpunkt der Verabschiedung des Ersten Bundesmietengesetzes 1955 traf dies auf weite Teile des Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik zu, da der Abbau der Wohnraumbewirtschaftung erst mit dem Zweiten Bundesmietengesetz eingeläutet wurde (Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht, BGBl. I 1960, S. 389; ausführlich hierzu 2. b) bb. (1)). 334

Im Zeitpunkt der Verabschiedung des Wohnraumkündigungsschutzgesetzes war die Mietpreisbindung für nicht öffentlich geförderten Wohnungsbau zwar schon weitgehend aufgehoben, aber eben nur weitgehend. Sie bestanden fort, und zwar nicht nur in West-Berlin, sondern auch in Hamburg und München (vgl. Zweites Gesetz zur Änderung mietpreisrechtlicher Vorschriften in der kreisfreien Stadt München und im Landkreis München sowie in der Freien und Hansestadt Hamburg vom 30. Oktober 1972, BGBl. I 1972, S. 2054). Für jene Räume galt das Wohnraumkündigungsschutzgesetz ebenfalls (lediglich Berlin war insoweit ausgenommen, als dort noch das Mieterschutzgesetz in Kraft war, vgl. Art. 2 WKSchG). Die Herausnahme des preisgebundenen Wohnraums in § 3 WKSchG war daher nicht nur auf Preisbindungen im Zusammenhang mit öffentlicher Wohnraumförderung beschränkt (vgl. Putzo, in: Palandt, BGB, 32. Aufl., 1973, § 3 WKSchG Rn. 1; Schmidt-Futterer, Wohnraumschutzgesetze, Kommentar, 1974, Teil II, § 3 WKSchG Rn. 150 ff.). § 3 WKSchG wollte für nicht öffentlich geförderte und dennoch preisgebundene Wohnungen in Hamburg, München und West-Berlin weder einen Anspruch auf Mieterhöhungen trotz Preisbindung statuieren, noch diesen Wohnraum in die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete einbeziehen. 335

Im nachfolgenden Gesetz zur Regelung über die Miethöhe 1974 (eingeführt mit dem Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetz, BGBl. I 1974, S. 3603, im Folgenden MHG) wird die Formulierung des Ersten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes fortgeschrieben (§ 10 Abs. 2 Nr. 1 MHG). Gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 2 MHG ist zudem nunmehr preisgebundener Wohnraum aus der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete ausdrücklich herauszunehmen. Zwar werden in der Begründung exemplarisch nur Preisbindungen im Zusammenhang mit öffentlicher Förderung aufgezählt (BT-Drs. 7/2011, S. 10). Aber das verdankt sich offensichtlich der gesunkenen Relevanz der Preisgrenzen für nicht öffentlich geförderten Wohnraum, die alsbald nur noch in Berlin gelten sollten. Es ist in der Begründung nämlich nicht erkennbar, dass der Gesetzgeber bei gleichlautendem Wortlaut („preisgebundener Wohnraum") diesem nunmehr einen gegenüber § 3 Abs. 7 WKSchG restriktiven Sinn verleihen wollte. Entsprechend nehmen zeitgenössische Kommentatoren in diesem Zusammenhang auch Bezug auf die nach wie vor geltende Mietpreisbindung für nicht öffentlich geförderten Altbau in Berlin (Barthelmess, Zweites Wohnraumkündigungsschutzgesetz, Kommentar, 1976, Einf. vor § 1 MHG Rn. 15, § 2 MHG Rn. 27). 336

Wenn der Bundesgesetzgeber seine Regelungen zur Miethöhe im laufenden Mietverhältnis und seit 2015 auch bei Neuvermietungen als abschließende Regelungen intendiert hätte mit Blick auf öffentlich-rechtliche Preisgrenzen für Wohnungen, die keine öffentliche Förderung genießen, dann hätte er das mit einer Änderung des Wortlauts der Regelung in § 558 Abs. 2 S. 2 BGB klar zum Ausdruck bringen können. Gelegenheit dazu hatte er bei Einfügung der Regelung des MHG in das BGB im Jahr 2001 (Mietrechtsreformgesetz, BGBl. I 2001, 1149) und erneut im Zusammenhang mit der Aufnahme der neuen Regelungen in §§ 556d ff. BGB im Jahr 2015 (Mietrechtsnovellierungsgesetz, BGBl. I 2015, S. 610). Der Gesetzgeber hat beide Gelegenheiten nicht genutzt. 337

Das lässt nur einen Schluss zu: § 558 Abs. 2 S. 2 BGB bringt bis heute explizit die Anerkennung der Möglichkeit öffentlich-rechtlicher Preisgrenzen auch für nicht öffentlich geförderte Wohnungen zum Ausdruck. Die mietvertraglichen Regelungen zur zulässigen Miethöhe sind darum im Hinblick auf öffentlich-rechtliche Preisgrenzen nicht abschließend. 338

2. Materie des Wohnungswesens

Das MietenWoG Bln ist der Materie des Wohnungswesens zuzuordnen, für die nach Art. 70 Abs. 1 GG ausschließlich die Länder zuständig sind. 339

Den Ländern ist seit der Föderalismusreform im Jahr 2006 die Kompetenz für die wesentlichen Bereiche des Wohnungswesens ausschließlich zugewiesen (dazu a)). Beim Wohnungswesen handelt es sich um eine faktisch-deskriptive Materie, deren Umfang einerseits systematisch durch einen einheitlichen Zweck und andererseits durch Tradition und Staatspraxis bestimmt ist (dazu b)) Die Materie des Wohnungswesens wurde weder durch eine Staatspraxis der jüngeren Vergangenheit, noch durch die Verfassungsänderung in 2006 ausgerechnet um öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen verkürzt (dazu c)). Das MietenWoG Bln ist nach diesen Maßgaben der Materie des Wohnungswesens zuzuordnen (dazu d)). 340

a) Ausschließliche Landeskompetenz

Die Kompetenz für das Wohnungswesen liegt, mit Ausnahme einiger weniger noch in Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG genannten Bereiche, ausschließlich bei den Ländern. 341

Die Föderalismusreform im Jahr 2006 hat einige der bis dahin konkurrierenden Gesetzgebungskompetenzen der ausschließlichen Kompetenz der Länder unterstellt. Regelungstechnisch hat der verfassungsändernde Gesetzgeber dabei zwei Ansätze verfolgt. Er hat entweder die Materie im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung belassen und ausdrücklich benannte Untermaterien ausgegliedert. Die konkurrierende Gesetzgebung in der Materie des Rechts der Wirtschaft erstreckt sich auf „das Recht der Wirtschaft (…) ohne das Recht des Ladenschlusses, der Gaststätten, der Spielhallen, der Schaustellung von Personen, der Messen, der Ausstellungen und der Märkte“ (Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG n.F.). 342

Alternativ hat der verfassungsändernde Gesetzgeber eine Materie insgesamt der ausschließlichen Kompetenz der Länder unterstellt und nur einige wiederum ausdrücklich benannte Untermaterien im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung belassen. Diesen Ansatz hat er mit Bezug auf das Wohnungswesen gewählt. Bis zur Reform war die Materie des Wohnungswesens mit Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG a.F. insgesamt der konkurrierenden Gesetzgebung zugeordnet. Nunmehr ist die Materie des Wohnungswesens in Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG n.F. nicht mehr benannt. 343

Die konkurrierende Gesetzgebung erstreckt sich seitdem lediglich noch auf „das Wohngeldrecht, das Altschuldenhilferechts, das Wohnungsbauprämienrecht, das Bergarbeiterwohnungsbaurecht und das Bergmannssiedlungsrecht". Für die nicht in Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG n.F. aufgezählten Bestandteile der Materie des Wohnungswesens im Übrigen sind die Länder ausschließlich zuständig (Oeter, in: v. Mangoldt/Klein/Starck, GG, 7. Aufl. 2018, Art. 74 Rn. 131).

b) Faktisch-deskriptive Materie

Beim Wohnungswesen handelt es sich um eine faktisch-deskriptive Materie, die durch den übergeordneten Zweck und die Tradition der ihr zugeordneten Gesetze konturiert wird. 344

Wie eingangs erläutert sind die Materien in den Kompetenzvorschriften des Grundgesetzes entweder faktisch-deskriptiv oder normativ-rezeptiv bestimmt (oben 1. a)). Im Unterschied zur Materie des bürgerlichen Rechts handelt es sich bei der Materie des Wohnungswesens nicht um eine normativ-rezeptive Materie, sondern um eine faktisch-deskriptive Materie. Im Falle einer normativ-rezeptiven Materie steht ein einzelnes Gesetz oder eine begrenzte Anzahl von Gesetzen repräsentativ für die Materie. Bei faktisch-deskriptiven Materien erfolgt die Kompetenzzuweisung durch (deskriptive) Benennung des zu regelnden Lebenssachverhalts (BVerfGE 109, 190 [218]). 345

Die Reichweite eines faktisch-deskriptiven Kompetenztitels wird in erster Linie durch den einheitlichen übergeordneten Zweck der Gesetze bestimmt (vgl. Degenhart, in: Sachs, GG, 8. Aufl. 2018, Art. 70 Rn. 57, 61; Rengeling, in: Handbuch des Staatsrechts, 3. Aufl., 2008, Bd. VI § 135 Rn. 45). Daneben spielen aber auch bei dieser Art von Kompetenztiteln Tradition und Staatspraxis eine Rolle (Degenhart, in: Sachs, GG, 8. Aufl. 2018, Art. 70 Rn. 55; grundlegend BVerfGE 33, 125 [152 ff.]). 346

Die der Materie des Wohnungswesens unterfallenden Gesetze verfolgen den Zweck der Bewältigung von Schwierigkeiten bei der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen und schließen darum öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen ein (dazu aa.). Entsprechend fallen öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen auch nach Regelungstradition und Staatspraxis unter die Materie des Wohnungswesens (dazu bb.). 347

aa. Zweck der Gesetze im Wohnungswesen

Der für die Materie des Wohnungswesens maßgeblich Zweck ist die Bewältigung von Problemen der Wohnungsversorgung, denen auch öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen dienen (dazu (1)). Dies entspricht Tradition und Staatspraxis (dazu (2)). Die Kompetenz umfasst öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen insbesondere nicht nur kraft Sachzusammenhangs im Fall der Verabschiedung von Regelungen eines Systems öffentlicher Wohnungswirtschaft (dazu (3)). 348

(1) Bewältigung von Problemen der Wohnungsversorgung

Das Bundesverfassungsgericht hat die rechtliche Bedeutung des kompetenzrechtlichen Begriffs des Wohnungswesens folgendermaßen gefasst: Die Materie umfasse alle Regelungen, die sich aus sozialen Gründen auf Gebäude beziehen, die privaten Wohnzwecken dienen (BVerfGE 3, 407 [416]). 349

Mit dem Bezug auf die „sozialen Gründe" verweist diese Auslegung des Titels auf die essentiell sozialstaatliche Aufgabe, die hinter der Materie des Wohnungswesens steht. Es geht um eine Aufgabe im Bereich der Daseinsvorsorge. In der Wirtschaftsordnung der Bundesrepublik ist die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen grundsätzlich marktwirtschaftlich – und also privatrechtlich – organisiert. Es ist aber Aufgabe des Sozialstaats, etwaige Störungen dieser marktwirtschaftlichen Versorgung zu bewältigen. Kürzer und dabei vergröbernd gefasst geht es damit beim Wohnungswesen um die sozialstaatliche Aufgabe der sozial gerechten Wohnungsversorgung. Gesetze fallen unter die Materie des Wohnungswesens, wenn sie primär dieser Aufgabe verpflichtet sind. 350

Anerkanntermaßen bestehen heute eine Vielzahl von Ansätzen und entsprechend eine Vielzahl einzelner Gesetze, die im Lichte der sozialstaatlichen Aufgabe sozial gerechter Wohnungsversorgung unter die Materie des Wohnungswesens fallen. Dazu zählen sicherlich diejenigen Untermaterien, die in der Begründung zur Verfassungsänderung im Jahr 2006 aufgezählt wurden, um die neue Zuständigkeit der Länder zu veranschaulichen: Das Recht der sozialen Wohnraumförderung, der Abbau von Fehlsubventionierungen im Wohnungswesen, das Wohnungsbindungsrecht, das Zweckentfremdungsverbot im Wohnungswesen sowie das Wohnungsgenossenschaftsrecht (vgl. BT-Drs. 16/813, S. 13). Diesen Untermaterien 351

entsprachen zum Zeitpunkt der Änderung von Art. 74 Abs. 1 GG einzelne Bundesgesetze: Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (AFWoG), Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (geregelt in Art. 6 MRVerbG) und Wohnungsgenossenschafts-Vermögensgesetz (WoGenVermG).

Für den Umfang der Materie des Wohnungswesens ist aber nicht abschließend maßgeblich, welche im Zeitpunkt der Verfassungsänderung geltenden Bundesgesetze unter die Materie fielen. Die nunmehr in die Kompetenz des Landesgesetzgebers gestellte Materie des Wohnungswesens bleibt wie jede andere Materie entwicklungsoffen (dazu BVerfGE 11, 105 [111 ff.]; 39, 302 [314]). Folglich liegt es in den Händen der nunmehr zuständigen Landesgesetzgeber, neue Ansätze zu entwerfen und in Gesetze zu gießen, die aufgrund ihres Zwecks wiederum unter die Materie des Wohnungswesens fallen. Erst recht ist es dem Landesgesetzgeber nicht verwehrt, Ansätze neu zu beleben, die früher schon einmal unter dieser Materie verfolgt wurden. Zu jenen Ansätzen gehören öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen. 352

Öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen haben den Zweck, gravierende Probleme in der Wohnungsversorgung der Bevölkerung anzugehen. Es handelt sich um Probleme, die sich aus der Sicht des zuständigen Gesetzgebers auf Basis privatwirtschaftlicher Strukturen der Versorgung mit Wohnungen nicht von selbst lösen werden, und die unter den gegebenen Umständen diese einschneidende Maßnahme erfordern. 353

(2) Öffentliche Wohnraumwirtschaft und Mietpreisgrenzen

Die vorstehende Zuordnung von öffentlich-rechtlichen Mietpreisgrenzen zur Materie des Wohnungswesens wird dadurch bestätigt, dass sie ein Komplement öffentlicher Wohnraumbewirtschaftung bilden, welche zweifelsfrei der Materie des Wohnungswesens zuzuordnen ist. 354

Öffentliche Wohnraumbewirtschaftung geht in der Regel mit öffentlich-rechtlichen Mietpreisgrenzen Hand in Hand (dazu Bettermann, Grundfragen des Preisrechts für Mieten und Pachten, 1952, S. 3 f.). Die öffentliche Wohnraumbewirtschaftung charakterisiert, dass Vermieter verwaltungsrechtlich zum Abschluss von Mietverträgen verpflichtet werden. Vermieter könnten sich dieser Verpflichtung praktisch 355

entziehen, wenn sie das Angebot der Miete schlicht so hoch setzen dürften, dass kaum ein an sich wohnungsbedürftiger Mieter mehr annehmen könnte. Das bedeutet nicht, dass beide Elemente notwendig verbunden sind und darum immer gemeinsam auftreten müssten. Aber wenn das Ausmaß der Mangellage derart ist, dass eine öffentliche Wohnraumbewirtschaftung erforderlich ist, dann verlangt diese notwendig und im gleichen Zug die Festsetzung von Mietpreisgrenzen.

Öffentliche Wohnraumbewirtschaftung dient dem Zweck der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in Lagen, in denen der freie Markt dies nicht bewerkstelligen kann. Sie fällt demgemäß auch unbestritten unter die Kompetenz des Landesgesetzgebers für das Wohnungswesen (so auch die Antragsteller, Schriftsatz vom 5. Mai 2020, S. 71). Vor dem Hintergrund des engen systematischen Zusammenhangs wäre es eigentümlich, wenn man Regelungen zur Verpflichtung zum Abschluss von Mietverträgen der Materie des Wohnungswesens zuordnen wollte, die ergänzenden Regelungen zum Inhalt eines Mietvertrags, insbesondere zur Miete, aber einer anderen Materie zuordnen wollte. Das gilt zumal in einer Situation, in der für beide Materien im Bundesstaat unterschiedliche Ebenen zuständig wären. Es sollte doch bedacht werden, dass es zwar weder zu wünschen noch mittelfristig zu erwarten, wohl aber doch grundsätzlich möglich ist, dass bundesweit eine absolute Wohnungsnot einträte. Das Grundgesetz wird es nicht gebieten, dass in einer solchen Situation die Regeln der Wohnraumbewirtschaftung von den Ländern erlassen werden müssten, aber die notwendigen komplementären Mietpreisgrenzen nur vom Bund bestimmt werden dürften. 356

Gegen die vorstehende Bekräftigung der Zuordnung öffentlich-rechtlicher Mietpreisgrenzen zur Materie des Wohnungswesens aufgrund ihres notwendigen Zusammenhangs mit einer öffentlichen Wohnraumbewirtschaftung könnte man versucht sein, Folgendes einzuwenden: Zu einer öffentlichen Wohnraumbewirtschaftung gehöre doch auch der Mieterschutz als Kündigungsschutz, weil eine öffentliche Wohnraumbewirtschaftung ohne Kündigungsschutz sinnlos sei. Der Kündigungsschutz des Mieters gehöre aber heute in Gestalt von § 573 BGB anerkannt zum bürgerlichen Recht. Also könne auch im Fall der öffentlich-rechtlichen Mietpreisgrenzen deren komplementäre Funktion zur öffentlichen Wohnraumbewirtschaftung nicht zugunsten einer kompetenzrechtlichen Zuordnung angeführt werden. 357

Der Einwand ist am Ende nicht triftig. Es ist richtig, dass auch der Mieterschutz (als Kündigungsschutz) zu einer öffentlichen Wohnraumbewirtschaftung hinzutreten muss (entsprechend Bettermann, Grundfragen des Preisrechts für Mieten und Pachten, 1952, S. 3 f.). Es ist allerdings mit Blick auf die konkrete Mangellage erst zu klären, ob der allgemeine und unabhängig von einer Mangellage greifende Kündigungsschutz des bürgerlichen Rechts in § 573 BGB (zu dessen normativem Hintergrund schon oben 1. c) aa. (1)), der das Kündigungsrecht des Vermieters auf den Fall eines berechtigten Interesses beschränkt, in der konkreten Mangelsituation ausreicht. Ist dies zu verneinen, wäre der bürgerlich-rechtliche durch einen weitergehenden öffentlich-rechtlichen Kündigungsschutz zu flankieren, der das Kündigungsrecht weiter einschränkte. Er hielte sich dann nicht mehr in den normativen Strukturen des bürgerlichen Rechts und wäre wiederum der Materie des Wohnungswesens zuzuordnen. 358

(3) Keine Kompetenz lediglich kraft Sachzusammenhangs

Die Kompetenz im Bereich des Wohnungswesens umfasst öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen nicht kraft Sachzusammenhangs, also nicht nur dann, wenn sie zusammen mit Regelungen zu einer öffentlichen Wohnraumwirtschaft erlassen werden. 359

Der Bayerische Verfassungsgerichtshof hat in seiner jüngsten Entscheidung zur Zulässigkeit eines Volksbegehrens für einen landesgesetzlichen „Mietenstopp" erwogen, ob eine Kompetenz zum Erlass öffentlich-rechtlicher Mietpreisgrenzen womöglich nur bestehe, wenn zugleich eine öffentliche Wohnraumbewirtschaftung geregelt wird (BayVerfGH, vom 16. Juli 2020 - Vf. 32-IX-20 -, juris Rn. 72 ff.). Diese Überlegung ist jedoch zurückzuweisen. 360

Oben wurde erläutert, dass eine öffentliche Wohnraumbewirtschaftung öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen erfordert. Das bedeutet aber keineswegs, dass der Erlass öffentlich-rechtlicher Mietpreisgrenzen dem sozialstaatlichen Zweck der Wohnungsversorgung ausschließlich im Zusammenhang mit einer öffentlichen Wohnraumbewirtschaftung dienen könnte oder dürfte. Ob öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen als Korrelat der Wohnraumbewirtschaftung bilden oder, wie im Fall des MietenWoG Bln, für sich allein erlassen werden, hängt von der Problemlage ab, die der Gesetzgeber im Feld des Wohnungswesens zu bewältigen hat. 361

Das Bestehen der Kompetenz für öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen kann mithin nicht davon abhängen, ob zugleich die Kompetenz für eine öffentliche Wohnraumbewirtschaftung ausgeübt wird. Eine Abhängigkeit einer Kompetenz von der Ausübung einer anderen ist charakteristisch für eine Kompetenz kraft Sachzusammenhangs. Eine Kompetenz kraft Sachzusammenhangs zieht die eigentlich auf anderer Ebene des Bundesstaates liegende Kompetenz zu der Ebene, der die Gesetzgebungskompetenz für die Hauptmaterie des einschlägigen Gesetzes obliegt (Degenhart, in: Sachs, GG, 8. Aufl. 2018, Art. 70 Rn. 42). Für öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen liegt aber die Kompetenz gerade nicht beim Bund. Denn öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen fallen nicht unter die Materie des bürgerlichen Rechts (dazu oben 1.). Öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen für sich allein genommen, wenn sie also nicht im Zusammenhang mit einer allgemeinen Preiskontrolle stehen, fallen auch nicht unter die Materie des Rechts der Wirtschaft (dazu ausführlicher unten 2. c) bb. (3)). 362

Auch aus sachlichen Gründen bilden öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen eine eigenständige Untermaterie des Wohnungswesens. In der Stadtforschung werden die Problemlagen einer absoluten Wohnungsnot und einer relativen Wohnungsnot unterschieden (prägend: Häußermann/Siebel, Soziologie des Wohnens, 1996, S. 287 ff.). Absolute Wohnungsnot bedeutet, dass einkommensunabhängig die Anzahl verfügbarer Wohnungen weit hinter dem Wohnbedarf der Gesamtbevölkerung zurückbleibt. Sie führt zu Überbelegungen und Obdachlosigkeit in großem Ausmaß. Sie ist charakteristische Folge von Kriegen. Absolute Wohnungsnot verlangt öffentliche Wohnraumbewirtschaftung und damit im Zusammenhang auch öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen. Relative Wohnungsnot hingegen bedeutet, dass für den Wohnbedarf der Gesamtbevölkerung an sich hinreichend Wohnraum zur Verfügung steht, aber die Anzahl verfügbarer Wohnungen für kleine und mittlere Einkommen weit hinter dem Bedarf jener Einkommensschichten zurückbleibt. Sie ist charakteristische Folge hochdynamischer Preisentwicklungen in städtischen Immobilienmärkten (im Falle Berlins: Sachverhalt, Rn. 41 ff.). Sie führt zu sozialer Verdrängung mit all ihren weiteren gesellschaftlichen Folgen. Relative Wohnungsnot verlangt keine öffentliche Wohnraumbewirtschaftung, sondern sie kann sich auf das mildere Mittel eines öffentlich-rechtlichen Eingriffs in die Dynamik der Mietpreise beschränken. 363

bb. Tradition und Staatspraxis

Es entspricht Tradition und Staatspraxis, dass die Materie des Wohnungswesens Regelungen zu öffentlich-rechtlichen Mietpreisgrenzen einschließt. 364

Die Einheit von öffentlicher Wohnraumbewirtschaftung, Mietpreisgrenzen und Mieterschutz (als Kündigungsschutz) entsprach der vom Verfassungsgesetzgeber vorgefundenen Regelungstradition und ein entsprechendes Verständnis war auch für den frühen Bundesgesetzgeber maßgeblich (unter (1)). Namentlich sind auch nach Tradition und Staatspraxis öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen unter der Materie des Wohnungswesens nicht nur für öffentlich geförderten Wohnraum erlassen worden (unter (2)). Der Zuordnung zur Materie des Wohnungswesens steht schließlich nicht entgegen, dass das allgemeine Preisrecht der frühen Bundesrepublik, das öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen einschloss, der Materie des Rechts der Wirtschaft zugeordnet wurde (sub (3)). 365

(1) Verfassungsgeber und früher Bundesgesetzgeber

Wohnraumbewirtschaftung, Mietpreisgrenzen und Mieterschutz (als Kündigungsschutz) bilden historisch eine Einheit, die kompetenzrechtlich unter die Materie des Wohnungswesens gefasst wurde (vgl. Putzer, NVwZ 2019, 283 [284]; Weber, JZ 2018, 1022 [1027]; Weber ZMR 2019, 389 [390]). 366

Es besteht grundsätzlich die Vermutung, dass die Benennung durch den Verfassungsgeber 1949 sich jedenfalls auf jene Gesetze bezog, die von ihm als wesentliche Inhalte der Kompetenzmaterie vorgefunden wurden (Rozek, in: v. Mangoldt/Klein/Starck, GG, 7. Aufl. 2018, Art. 70 Rn. 52). Eines dieser vom Verfassungsgesetzgeber vorgefundenen Gesetze liefert das Kontrollratsgesetz Nr. 18 vom 8. März 1946 (KRABl. Nr. 5 vom 31.5.1946, S. 117 ff.). Es bildet den Vorläufer des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes (BGBl. I 1953, S. 97), das Beschlagnahmen, Zwangsbelegungen und Zweckentfremdungsverbote regelte. Da auch seinerzeit der systematische Zusammenhang von öffentlicher Wohnraumbewirtschaftung und Preisgrenzen aufgrund der Umstände klar vor Augen stand (vgl. erneut Bettermann, Grundfragen des Preisrechts für Mieten und Pachten, 1952, S. 3 ff.), ist davon auszugehen, dass der Verfassungsgeber nicht isoliert die Wohnraumbewirtschaftung erfassen wollte, sondern alle gesetzlichen Instrumente, die bei der Bewältigung der allgemeinen Wohnungsmangellage einheitlich zusammenwirkten 367

(vgl. auch Entwurf eines Wohnraummangelgesetzes, BT-Drs. 1/2158, S. 8). Der Nachfolger des Kontrollratsgesetzes Nr. 18, das Wohnraumbewirtschaftungsgesetz, wurde seinerzeit dann auch ausdrücklich auf den Kompetenztitel „Wohnungswesen" aus Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 a.F. GG gestützt (vgl. BT-Drs. 1/2158, S. 8).

Der Gesetzgeber der Nachkriegszeit ging dabei ebenfalls von einer Einheit von Bewirtschaftung und Preisgrenzen aus. Entsprechende Äußerungen lassen sich in den Gesetzesmaterialien sowohl des Ersten als auch des Zweiten Bundesmietengesetzes nachweisen. Schon in der Begründung zum Ersten Bundesmietengesetz werden die damals bestehenden gesetzlichen Mietpreisgrenzen („Mietpreisbindung") ausdrücklich zum regulatorischen System der Wohnungszwangswirtschaft gerechnet (BT-Drs. 2/1110, S. 22). 368

Besondere Hervorhebung verdient die ausführliche Begründung des Zweiten Bundesmietengesetzes. Die Begründung gliedert sich in einen Allgemeinen und einen Besonderen Teil. Im Allgemeinen Teil wird die Linie einer schrittweisen Überführung der (öffentlichen) Wohnungszwangswirtschaft in die (private) Wohnungsmarktwirtschaft gezeichnet und akribisch begründet. Im eröffnenden Abschnitt dieses Allgemeinen Teils heißt es unter der Überschrift „Wesen und Werden der Wohnungszwangswirtschaft" wörtlich, wie folgt (BT- Drs. 3/1234, S. 46): 369

> *„Seit mehr als vierzig Jahren ist in Deutschland Wohnraum zwangswirtschaftlichen Bindungen unterworfen. Die Wohnungszwangswirtschaft umfasst die öffentliche Wohnraumbewirtschaftung, das öffentliche Mietpreisrecht und den Mieterschutz. Der Vermieter hat der Wohnungsbehörde bei der Belegung ein maßgebendes Mitwirkungsrecht einzuräumen (*öffentliche Wohnraumbewirtschaftung*). Das Recht der Vertragsparteien, den Inhalt des Mietverhältnisses durch Bestimmung der Miethöhe zu gestalten, ist erheblich eingeengt (*öffentliches Mietpreisrecht*), und das Kündigungsrecht des Vermieters ist ausgeschlossen … (*Mieterschutz*)* [Hervorhebungen im Original]*."*

Der Gesetzgeber der frühen Bundesrepublik rechnete, wie oben bereits dargelegt, zweifelsfrei die öffentliche Wohnungswirtschaft unter die Materie des Wohnungswesens. Im Licht des vorstehenden Zitats kann kein anderer Schluss gezogen werden, als dass der Gesetzgeber der Bundesmietengesetze das öffentlich-rechtliche Mietpreisrecht ebenfalls der Materie des Wohnungswesens zugeordnet hat (vgl. auch Kingreen, NVwZ 2020, 737 [739]; Weber, JZ 2018, 1022 [1027]). 370

(2) Insbesondere: Mietpreisgrenzen auch ohne öffentliche Förderung

Die wohnungswirtschaftliche Gesetzgebung unter dem Titel des Wohnungswesens umfasste stets Mietverträge über nicht öffentlich geförderte Wohnungen. 371

Die Antragsteller vertreten den entgegengesetzten Standpunkt. Sie sind der Auffassung, die Materie des Wohnungswesens stehe nur für die Gesetze, die die positive staatliche Bereitstellung von Wohnungen betreffen, nicht aber für Gesetze, die das Recht der Verträge über frei finanzierte Wohnungen betreffen (Schriftsatz vom 5. Mai 2020, S. 67 f.). Das soll sich zum einen schon aus dem Begriff des „Wesens" ergeben. Zu dieser Behauptung lässt sich nichts erwidern, weil sie nicht begründet ist. Semantisch ist sie nicht nachzuvollziehen. Die von den Antragstellern zitierten Materialien aus dem Prozess der Weimarer Verfassungsgebung sind unergiebig. Die berichtete Ersetzung des Ausdrucks „Wohnungsrecht" durch „Wohnungswesen" trägt ohne eine dokumentierte Erläuterung der Änderung die Annahme einer Verengung der Materie sicher nicht. 372

Die Behauptung ist aber vor allem sachlich offenkundig falsch. 373

Das Wohnraumbewirtschaftungsgesetz von 1953 (WBewG) fiel zweifelsfrei unter die Materie des Wohnungswesens (vgl. schon eben unter 2. b) bb. (1)). Dieses Gesetz fand auch Anwendung auf nicht öffentlich geförderte Wohnungen. § 1 WBewG unterstellt jeden Wohnraum der öffentlichen Bewirtschaftung. § 2 Abs. 1 WBewG bestimmt als Gegenstand der Wohnraumbewirtschaftung „Raum, der zu Wohnzwecken geeignet und bestimmt ist". Hier ist keine Aussparung von nicht öffentlich geförderten Wohnungen angelegt. Ausgenommen vom Anwendungsbereich sind gemäß § 3 WBewG lediglich frei finanzierte Neubauten, die nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig wurden (vgl. § 3 lit. a WoBewG i.V.m. § 23 WoBauG I). Nicht ausgespart sind demgegenüber Altbauten, auch wenn sie keine öffentliche Förderung erhielten. 374

Entgegen der Behauptung der Antragsteller bewirkte das Wohnraumbewirtschaftungsgesetz massive Eingriffe in das Recht der Mietverträge über Wohnungen in diesen Altbauten: Die Vermietung einer Wohnung stand unter dem Vorbehalt der 375

Genehmigung (§ 12 WBewG). Vorrangig aber erfolgte die Vermietung im Zusammenhang mit der behördlichen Zuweisung von Wohnungssuchenden (§ 15 WBewG). Auf Anordnung der Behörden war ein Vertrag mit dem Wohnungssuchenden zu schließen.

Im Hinblick auf den Inhalt der Verträge enthält das Wohnraumbewirtschaftungsgesetz zwar selbst keine Mietpreisgrenzen. Es setzt ihr Bestehen aber generell und nicht etwa nur für öffentlich geförderten Wohnraum voraus: Die Behörde durfte nämlich nur solche Mieter zuweisen, bei denen die Annahme gerechtfertigt war, dass sie insbesondere in der Lage sind, den „preisrechtlich zulässigen Mietzins zu zahlen" (§ 15 Abs. 1 S. 2 WBewG). 376

(3) Keine Materie des Rechts der Wirtschaft

Öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen fallen also unter die Materie des Wohnungswesens. Dieser grundsätzlichen Zuordnung steht nicht entgegen, dass das Bundesverfassungsgericht (BVerfGE 8, 274 [294]) die Kompetenzgrundlage für den Erlass von § 2 PreisG einst in Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG gesehen hat. § 2 PreisG enthielt nämlich keine Ermächtigung speziell zum Erlass von Mietpreisgrenzen, sondern eine allgemeine Ermächtigung, Preise für sämtliche Güter und Leistungen festzusetzen. Das Bundesverwaltungsgericht hatte es zuvor für richtig gehalten, die Vorschrift auf eine ganze Reihe von Kompetenzen zu stützen, augenscheinlich abhängig von den Gütern und Leistungen, die durch die auf § 2 PreisG gestützten Verordnungen festgesetzt werden konnten (BVerwGE 4, 24 [27], vgl. schon oben 1. b) cc. (1)). Dies leuchtete dem Bundesverfassungsgericht zurecht nicht ein. Zwar ist es möglich und anerkannt, dass in einem Gesetz einzelne Regelungen auf unterschiedlichen Kompetenzgrundlagen beruhen (Degenhart, in: Sachs, GG, 8. Aufl. 2018, Art. 70 Rn. 58). Im Unterschied dazu geht es nicht an, dass eine einzelne Norm eines Gesetzes auf mehreren Kompetenzgrundlagen beruhen soll, die sich im Einzelnen erst aus der sachlichen Reichweite der untergesetzlichen Regelungen ergeben. 377

Vor diesem Hintergrund lässt sich der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zu § 2 PreisG nicht entnehmen, dass ein Gesetz, das allein Mietpreisgrenzen zum Gegenstand hat, ebenfalls dem Recht der Wirtschaft zuzuordnen wäre (so auch Putzer, NVwZ 2019, 283 [285]. Dies muss jedenfalls dann gelten, sofern die 378

Mietpreisgrenzen in erster Linie dem sozialstaatlichen Zweck der sozial gerechten Wohnungsversorgung dienen.

c) Keine Verkürzung gerade um öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen

Gegen diese auf den Zweck einerseits und Tradition und Staatspraxis andererseits gestützte Zuordnung öffentlich-rechtlicher Mietpreisgrenzen zur Materie des Wohnungswesens lässt sich nicht anführen, sie seien durch eine jüngere Staatspraxis in die Materie des bürgerlichen Rechts verschoben worden (dazu aa.), oder sie seien im Zuge der Föderalismusreform aus der Materie des Wohnungswesens entfernt worden (dazu bb.). 379

aa. Keine Verkürzung durch jüngere Staatspraxis

Es ist vorgetragen worden, der Bundesgesetzgeber habe zu einem Zeitpunkt in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts alle gesetzlichen Regelungen, die die Miethöhe betreffen, in den Kompetenztitel des bürgerlichen Rechts verschoben (Verfahren VerfGH 87/20, Schriftsatz vom 25. Mai 2020, S. 67). Darum sei heute keine Mietpreisgrenze mehr dem Wohnungswesen zuzuordnen. 380

Dieser Vortrag fußt offenkundig auf einem Missverständnis der Bedeutung der Staatspraxis für die Auslegung von Kompetenztiteln (dazu (1)). Davon unabhängig ist die Behauptung sachlich falsch. Zu keinem Zeitpunkt war die jüngere Staatspraxis von der Vorstellung getragen, öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen seien der Materie des bürgerlichen Rechts zuzuordnen (sub (2)). 381

(1) Bedeutung der Staatspraxis für die Auslegung

Die Staatspraxis dient im Zusammenhang mit der Zuordnung von Gesetzgebungskompetenzen dazu, die mögliche Auslegung eines Kompetenztitels auszuzeichnen. Wenn die bisherige Staatspraxis jener Auslegung entspricht und dadurch in der Vergangenheit eine Bestandserwartung für die Gegenwart erzeugt wurde, dann soll damit unter dem übergeordneten Gesichtspunkt der Kontinuität der Kompetenzordnung nicht gebrochen werden (BVerfGE 77, 308 [331] m.w.N). 382

Insofern hat das Bundesverfassungsgericht der Staatspraxis zurecht eine bedeutsame Rolle zugewiesen. Dies gilt aber nur für den Fall, dass die Staatspraxis tatsächlich eine Kontinuität repräsentiert. Sofern die Staatspraxis diskontinuierlich 383

verfahren ist, vermag sie zur Auslegung des Kompetenztitels wenig beizutragen. Keinesfalls ist einer diskontinuierlichen Staatspraxis die Kraft zuzusprechen, einzelne Untermaterien vom einen in den anderen Kompetenztitel zu verschieben. Diese Idee ist im Ansatz verfehlt. Das Verständnis einzelner Titel der Kompetenzordnung mag immer wieder auch durch Staatspraxis in der Vergangenheit informiert werden. Aber ein Wandel in der Staatspraxis, erst recht nicht eine Praxis allein des durch die Kompetenzvorschriften gebundenen Bundesgesetzgebers, vermag nicht den rechtlichen Gehalt eines Kompetenztitels zu verändern, den ihm die Verfassungsgeber des Grundgesetzes verliehen haben (in diesem Sinn auch Herbst, Gesetzgebungskompetenzen, 2014, S. 53 f.).

(2) Tatsächlich kein Wandel der Staatspraxis

Überdies trifft es nicht zu, dass der Gesetzgeber öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen zu irgendeinem Zeitpunkt aus der Materie des Wohnungswesens hätte ausgliedern wollen, weil er sie nunmehr als bürgerliches Recht ansah. 384

So ist etwa die Begründung des Zweiten Bundesmietengesetzes gekennzeichnet von einer ständigen Akzentuierung des Kontrasts von öffentlicher Zwangswirtschaft und privater Marktwirtschaft. Öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen gehörten aus Sicht des Gesetzgebers zur Zwangswirtschaft und die wollte er schrittweise verabschieden zugunsten einer freien Preisbildung (vgl. BT-Drs. 3/1234, S. 50). Es sei wörtlich zitiert (BT-Drs. 3/1234, S. 53): 385

> *„Der Entwurf sieht die endgültige Überführung des Wohnungsbestandes in die soziale Marktwirtschaft erst für das Ende einer Übergangszeit vor, die annähernd vier Jahre dauern soll. Dann erst sollen die mietpreisrechtlichen Einschränkungen der Vertragsfreiheit wegfallen. Uferlose Mieterhöhungen sind aber auch für die Zeit danach nicht zu befürchten; der Wohnungsbau, bis dahin im gegenwärtigen Umfange weitergeführt, wir das Angebot an Wohnraum so vergrößert haben, dass sich die Mietpreise in sozial vertretbarer Höhe einpendeln werden."*

Der Passage lässt sich entnehmen, dass der Bundesgesetzgeber den Zeitpunkt gekommen sah, das öffentlich-rechtliche Mietpreisrecht zugunsten des bürgerlich-rechtlichen Mechanismus freier Preisbildung sukzessive zu verabschieden, weil aus seiner Sicht das Ende des Wohnungsmangels absehbar war (so ausdrücklich 386

a.a.O., S. 50). Nicht entnehmen lässt sich der Passage, dass der Bundesgesetzgeber das öffentliche Mietpreisrecht nicht mehr zur Materie des Wohnungswesens zählte, weil es in seinen Augen zum bürgerlichen Recht gehörte.

Zu keinem anderen Ergebnis führt es, wenn man als maßgebliche Phase der Staatspraxis nicht auf den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft durch die Bundesmietengesetze abstellt, sondern auf die Einführung der Regelungen zu Mieterhöhungen im laufenden Mietverhältnis in den Jahren 1971 bzw. 1974. Der Bundesgesetzgeber hatte mit dem Wohnraumkündigungsschutzgesetz 1971 (BGBl. I 1971, S. 1839) bzw. dem Miethöhegesetz 1974 (BGBl. I 1974, S. 3603) bürgerlich-rechtliche Vorschriften geschaffen, die dem Vermieter einen Anspruch auf wertorientierte Mieterhöhungen im laufenden Vertragsverhältnis erlaubten (dazu schon oben 1. c) aa. (1)). 387

Auch im Zusammenhang mit dieser Gesetzgebung lässt sich nichts anführen, um eine Auffassung des Gesetzgebers zu belegen, der zufolge öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen nunmehr nicht mehr der Materie des Wohnungswesens, sondern richtig der Materie des bürgerlichen Rechts zuzuordnen wären. Vielmehr ist es besonders bemerkenswert – und erweist die Behauptung eines Wandels der Staatspraxis als abseitig –, dass der Gesetzgeber selbst im Zusammenhang mit den zunächst im Wohnraumkündigungsschutzgesetz und anschließend im Miethöhegesetz enthaltenen Regelungen unsicher war, ob er damit eigentlich Regelungen bürgerlichen Rechts setzt. Denn sowohl das Gesetz zur Änderung des Miethöhegesetzes aus dem Jahr 1982 (BGBl. I 1982, 1912) und sogar ein noch nach der Wiedervereinigung erlassenes Mietrechtsänderungsgesetz (Mietrechtsänderungsgesetz (BGBl. I 1993, 1257), wurden neben Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG (bürgerliches Recht) noch zusätzlich auf Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG a.F. (Wohnungswesen) gestützt (MHG-Änderungsgesetz: BT-Drs. 9/2079, S. 11; Viertes MietrechtsänderungsG: BT-Drs. 12/3254, 12). 388

Nach richtigem Verständnis waren und sind die Regelungen heute in §§ 573, 558 BGB dem bürgerlichen Recht zuzuordnen (dazu 1. c) aa. (1)). Wenn aber der Bundesgesetzgeber lange Zeit zwar sicher war, dass es sich nicht um öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen handelte und dennoch unsicher war, ob er diese Regeln, weil sie die Miethöhe betrafen, tatsächlich auf die Kompetenz für die Materie des bürgerlichen Rechts stützen konnte, wird man wohl nicht sagen können, er sei 389

seitdem fest davon ausgegangen, die Materie des bürgerlichen Rechts umfasse öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen.

bb. Keine Verkürzung im Zuge der Verfassungsänderung 2006

Es ist vertreten worden, die Materie des Wohnungswesens sei zwar durchaus der ausschließlichen Kompetenz der Länder zugewiesen worden. Ausgerechnet öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen seien davon jedoch ausgenommen worden. Denn, so das Argument, in der Begründung zur Verfassungsänderung sei öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen nicht aufgezählt worden (vgl. LG Berlin, Vorlagebeschluss im Verfahren 2 BvL 4/20, S. 10; Beschwerdeführer im Verfahren 1 BvR 623/20, Schriftsatz vom 13. März 2020, S. 34; Papier, Gutachten GdW, Sept. 2019, S. 13). 390

Zwar trifft es zu, dass die Begründung öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen nicht aufzählt (vgl. BT-Drs. 16/813, S. 13). Trotzdem ist die darauf gründende Auffassung irrig, dadurch wäre die Materie des Wohnungswesens um die Untermaterie öffentlich-rechtlicher Mietpreisgrenzen verkürzt worden (vgl. auch Weber, ZMR 2019, 389 [393 f.]). Man kann dies eigentlich schon daran ablesen, dass in der Konsequenz entweder keine bundesstaatliche Ebene mehr für den Erlass öffentlich-rechtlicher Mietpreisgrenzen zuständig wäre, oder die Zuständigkeit im gleichen Zug auch noch und ebenfalls unausgesprochen in die Materie des bürgerlichen Rechts geschoben werden sollte. Die erste Variante ist abseitig. Für die zweite Variante gibt es keinen Anhaltspunkt. 391

Aber auch unabhängig davon ist eine derartige Deutung des Willens des verfassungsändernden Gesetzgebers nicht vertretbar. Die Aufzählung in der Begründung des verfassungsändernden Gesetzgebers umfasste die im damaligen Zeitpunkt geltenden Bundesgesetze (vgl. im Einzelnen oben 2. b) aa. (1)), die der nunmehr den Ländern zugewiesenen Materie des Wohnungswesens zuzuordnen waren. Eine Materie ist aber grundsätzlich entwicklungsoffen (BVerfGE 11, 105 [111 ff.]; 39, 302 [314]). Das gilt schon für normativ-rezeptive Materien und erst recht für deskriptiv-faktische Materien wie das Wohnungswesen. Das weiß auch der verfassungsändernde Gesetzgeber. Darum kann eine in der Begründung erfolgte Aufzählung von Gesetzen, die gegenwärtig unter eine Materie fallen, grundsätzlich nicht abschließend verstanden werden. Es soll an dieser Stelle nicht erörtert wer- 392

den, ob der verfassungsändernde Gesetzgeber befugt wäre, die Entwicklungsoffenheit einer Materie zu streichen. Es genügt darauf zu verweisen, dass er eine solche Absicht erst einmal sehr viel deutlicher zum Ausdruck bringen müsste (so auch Kingreen, NVwZ 2020, 737 [739]).

Noch aus einem weiteren Grund erscheint die Unterstellung einer entsprechenden Intention des verfassungsändernden Gesetzgebers als wenig überzeugend. Die Materie des Wohnungswesens und die dahinterstehende sozialstaatliche Aufgabe sozial gerechter Wohnungsversorgung wurde den Ländern mit Blick auf die großen Unterschiede in den regionalen und lokalen Wohnungsmärkten und mithin unter Subsidiaritätsaspekten überantwortet (vgl. die Empfehlung von Huber, Klarere Verantwortungsteilung von Bund, Ländern und Kommunen?, in: Verhandlungen des 65. Deutschen Juristentages, Band I, 2004, S. 78). Die Länder hatten damit anerkanntermaßen die Verantwortung für die öffentliche Förderung von Wohnungsbau übernommen und sie haben, gleichfalls anerkannt, zugleich das Instrument der Wohnraumbewirtschaftung zur Bewältigung von außerordentlichen Knappheitslagen erhalten. Es hätte doch an irgendeiner Stelle im Text, wenigstens aber in der Begründung, ausdrücklich Erwähnung finden müssen, wenn ausgerechnet öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen für nicht öffentlich geförderte Wohnungen künftig aus der Materie ausgespart werden sollten. 393

d) Zuordnung des MietenWoG Bln

Das MietenWoG Bln ist der Materie des Wohnungswesens zuzuordnen. 394

Das Mietenwohngesetz regelt öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen. Dies wurde bereits ausführlich dargestellt (oben 1. d)). 395

Weil die Mietpreisgrenzen des MietenWoG Bln nicht in ein allgemeines System öffentlich-rechtlicher Preisgrenzen für eine Vielzahl von Gütern und Leistungen eingefügt sind, fallen die Regelungen nicht unter die Materie des Rechts der Wirtschaft (Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG). 396

Sie fallen unter die Materie des Wohnungswesens, weil sie dem sozialstaatlichen Zweck sozial gerechter Wohnungsversorgung dienen. Der Berliner Gesetzgeber bezweckt mit dem MietenWoG Bln „angemessenen Wohnraum auch für Bevölke- 397

rungsschichtenmit mittlerem und geringem Einkommen zu bezahlbaren Mietpreisen zu erhalten und zugänglich zu machen und so Verdrängungsprozessen und sozialem Unfrieden entgegenzuwirken" (Agh.-Drs. 18/2347, S. 2, 17).

Die Antragsteller stellen es hingegen so dar, als zielte der Berliner Gesetzgeber allein auf die Wiederherstellung der Vertragsparität der Mietvertragsparteien und nehmen dies als Argument, dass es sich bei dem Gesetz um bürgerlich-rechtliche bzw. privatrechtliche Preisvorschriften handelt (Schriftsatz vom 5. Mai 2020, S. 19). Für diese Behauptung gibt es keine Anhaltspunkte. Sofern die Antragsteller sich darauf stützen, dass die Begründung des Gesetzes auch das „Kräfteungleichgewicht" thematisiert (Agh.-Drs. 18/2347, S. 1, 15), so steht dies erkennbar im Zusammenhang mit den adressierten Verdrängungsprozessen. Ein Grund für Verdrängung aus Wohnvierteln ist selbstverständlich auch, dass Mieter mangels Alternativen an bezahlbaren Wohnraum die von der Vermieterseite verlangten Preise hinnehmen müssen (Agh.-Drs. 18/2347, S. 1, 15). 398

Diese Zuordnung entspricht auch Tradition und Staatspraxis. Das MietenWoG Bln entspricht in seiner Regelungstechnik und Struktur öffentlich-rechtlichen Mietpreisgrenzen, die in der frühen Bundesrepublik der Materie des Wohnungswesens zugeordnet waren (dazu schon oben 1. e) aa. und bb.). 399

3. Kein Verstoß gegen Grenzen der Kompetenzausübung

Das Land Berlin hat mit dem MietenWoG Bln die verfassungsrechtlichen Grenzen der Ausübung seiner Kompetenz nicht überschritten. 400

Dabei geht es an dieser Stelle allein um die Grenzen, die sich aus den Strukturprinzipien der föderalen Ordnung ergeben, und damit einerseits um den in Art. 31 GG geschriebenen Rechtssatz „Bundesrecht bricht Landesrecht" (dazu a)), andererseits um die ungeschriebene, aber im Bundestaatsprinzip des Art. 20 Abs. 1 GG ankernde Verpflichtung von Bund und Ländern zu wechselseitiger Bundestreue im Zusammenspiel mit dem Rechtsstaatsprinzip (dazu b)). 401

a) Keine Kollision mit Bundesrecht (Art. 31 GG)

Die Regelungen des MietenWoG Bln erzeugen keine Kollision mit den mietvertraglichen Regelungen des Bundes. 402

Es ist auszugehen vom Begriff der Kollision des Bundesverfassungsgerichts (dazu aa.). Auf dieser Grundlage ist eine Kollision des MietenWoG Bln mit den §§ 556d ff., 557 ff. BGB zu verneinen (dazu bb.). 403

aa. Begriff der Kollision

Das Bundesverfassungsgericht begreift Art. 31 GG in ständiger Rechtsprechung als Kollisionsnorm (BVerfGE 98, 145 [159]). Voraussetzung ist demnach eine Kollision zwischen Bundes- und Landesrecht. Das Bundesverfassungsgericht definiert diese Kollision wie folgt: Die Kollisionsnorm hinweggedacht müssen beide Normen auf einen Sachverhalt anwendbar sein und bei ihrer Anwendung zu verschiedenen Ergebnissen führen können (BVerfGE 36, 342 [363]; 96, 345 [384] und 98, 145 [159]). 404

Damit erfasst der Begriff der Kollision nicht nur normlogische Widersprüche (dazu (1)). Der Begriff setzt lediglich die unterschiedliche Regelung identischer Gegenstände voraus (dazu (2)). Privatrechtliche Gesetze und öffentlich-rechtliche Gesetze regeln in der Regel nicht denselben Gegenstand (dazu (3)). 405

(1) Keine Begrenzung auf normlogische Widersprüche

Die verschiedenen Ergebnisse müssen sich nach Auffassung des Bundesverfassungsgerichts nicht als normlogischer Widerspruch von Ge- und Verbot desselben Verhaltens im Sinne eines normativen Dilemmas darstellen (a.A. Korioth, in: Maunz/Dürig, GG, 90. EL Februar 2020, Art. 31 Rn. 13; März, in: v. Mangoldt/Klein/Starck/März, GG, 7. Aufl. 2018, Art. 31 Rn. 41). 406

Dies ergibt sich eindeutig aus der Entscheidung zu den Nichtraucherschutzgesetzen der Länder Baden-Württemberg und Berlin (BVerfGE 121, 317). Im Raum stand die Kollision einer Regelung des Berliner Gesetzes (NRSG) mit der Arbeitsstätten-Verordnung des Bundes (ArbStättVO). § 5 Abs. 2 ArbStättVO verlangt Schutzmaßnahmen für nicht rauchende Beschäftigte in Gaststätten nur insoweit, als es die Natur des Betriebs und die Art der Beschäftigung zulassen. § 4 Abs. 5 NRSG konnte demgegenüber so gelesen werden, dass die Gefahren des Passivrauchens auch für Beschäftigte einer Gaststätte vollständig ausgeschlossen werden müssten. Das Bundesverfassungsgericht legte die Vorschrift so aus, dass sie auf Beschäftigte keine Anwendung fand. Die Auslegung erfolgte einerseits unter 407

dem Aspekt der inneren Systematik des Berliner Gesetzes, zusätzlich aber unter dem Aspekt verfassungskonformer Auslegung: Mit der vorgenommenen Auslegung konnte eine Kollision im Sinne von Art. 31 GG vermieden werden (BVerfGE 121, 317 [348 f.]).

Bei anderer Auslegung wäre also eine Kollision eingetreten. Die Kollision hätte nicht in einem Zusammentreffen von Ge- und Verbot bestanden. Denn der Betreiber einer Gaststätte hätte bei Einhaltung der – weiter verstandenen – Norm in § 4 Abs. 5 NRSG nicht zugleich § 5 Abs. 2 ArbStättVO verletzt. Es wäre aber gleichwohl derselbe Sachverhalt, namentlich die Bedingungen der Beschäftigung nichtrauchender Beschäftigter in Gaststätten, unterschiedlich geregelt gewesen. 408

(2) Identität der geregelten Gegenstände

Es ist allerdings herauszustreichen, dass der Sachverhalt, der in beiden Normen derselbe sein muss, nicht einfach den realen Lebenssachverhalt, gar den individuellen Anwendungsfall, meint. Es muss sich um denselben spezifischen Sachverhalt handeln, der durch seine rechtliche Prägung bestimmt ist, mit anderen Worten: um dasselbe rechtliche Verhältnis (vgl. Huber, in: Sachs, GG, 8. Aufl. 2018, Art. 31 Rn. 18) bzw. um denselben geregelten Gegenstand (vgl. März, in: v. Mangoldt/Klein/Starck, GG, 7. Aufl. 2018, Art. 31 Rn. 42; Dreier, GG, 3. Aufl. 2015, Art. 31 Rn. 38; vgl. auch BVerfGE 96, 345). 409

Dies ist nicht der Fall, wenn sich die Gegenstände in ihrer normativen Struktur unterscheiden. Treffen bürgerlich-rechtliche oder sonst privatrechtliche Normen des Bundes und öffentlich-rechtliche Normen eines Landes zusammen, unterscheiden sich regelmäßig die Regelungsgegenstände in diesem Sinne. 410

Um es zunächst an einem ganz augenfälligen Beispiel zu erläutern: § 11 Abs. 1 Nr. 1 Denkmalschutzgesetz Berlin besagt, dass der Eigentümer eines Denkmals dieses nicht in seinem Erscheinungsbild verändern darf, wenn Gründe des Denkmalschutzes entgegenstehen. Demgegenüber besagt § 903 BGB, dass der Eigentümer mit seiner Sache nach Belieben verfahren kann. Will der Eigentümer eines Denkmals das Erscheinungsbild verändern, obwohl Gründe des Denkmalschutzes entgegenstehen, führen die Anwendung von Bundesrecht und Landesrecht zu unterschiedlichen Ergebnissen. Nach Bundesrecht kann der Eigentümer die Veränderung vornehmen, nach Landesrecht ist sie dem Eigentümer verboten. 411

Obwohl also Normen von Bund und Land für den Eigentümer eines Denkmals zu unterschiedlichen Ergebnissen führen, handelt es sich nicht um eine Kollision im Sinne von Art. 31 GG. Denn die Normen regeln nicht denselben Gegenstand, nicht dasselbe rechtliche Verhältnis. § 903 BGB regelt das Eigentum schlechthin und die mit ihm verbundene rechtliche Freiheit gegenüber anderen Privaten. Es behandelt nicht den durch den öffentlichen Zweck des Denkmalschutzes geprägten rechtlichen Sachverhalt des Denkmalseigentums. 412

Anders lag es freilich in der Entscheidung zu den Nichtraucherschutzgesetzen. Dort war der von beiden Normen geregelte konkrete Sachverhalt in seiner rechtlichen Prägung identisch: Es geht um den öffentlich-rechtlichen Schutz von Beschäftigten vor den Gefahren des Passivrauchens. 413

(3) Zusammentreffen privat- und öffentlich-rechtlicher Normen

Schon § 134 BGB zeigt, dass mit einer Kollision im Sinne von Art. 31 GG in der Regel nicht das Zusammentreffen von (bürgerlich-rechtlicher) Freiheit und (öffentlich-rechtlicher) Beschränkung gemeint sein kann. Diese Norm räumt öffentlich-rechtlichen Beschränkungen den Vorrang ein. Auch im Fall von § 903 BGB kann man darauf verweisen, dass diese Norm mit der zusätzlichen ausdrücklichen Bestimmung „soweit nicht das Gesetz (...) entgegensteht" selbst auf etwaig einschränkende Gesetze Bezug nimmt. 414

Aber auch unabhängig von § 134 BGB oder § 903 BGB gilt: Eine öffentlich-rechtliche Regelung regelt nicht schon dann dasselbe rechtliche Verhältnis, wenn sie auch privatrechtliche Wirkungen und darum Wirkungen auf private Rechtsverhältnisse zeitigt. Dies zeigt eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zur Inkompatibilität einer Organstellung (BVerfGE 98, 145). 415

In dieser Entscheidung war zu beurteilen, ob eine wahlrechtliche Regelung des Landes Berlin mit den privatrechtlichen Normen des Bundes, namentlich des Aktienrechts kollidierten. § 26 Abs. 1 Nr. 6 WahlG Berlin sah für Organmitglieder von Gesellschaften mit mehrheitlicher Landesbeteiligung vor, dass das Organmitglied ausscheidet, wenn es die Mitgliedschaft im Abgeordnetenhaus erwirbt. Die Anwendung des Aktiengesetzes führte zu einem anderen Ergebnis. Denn das Aktiengesetz kennt kein Ausscheiden wegen eines Mandatsgewinns (vgl. §§ 76 ff. AktG). Das vorlegende Gericht war der Meinung, mit der Anordnung, dass ein von der 416

Inkompatibilität betroffenes Vorstandsmitglied bei Annahme seines Mandats automatisch aus seiner Funktion ausscheide, greife der Landesgesetzgeber in das Aktienrecht ein, das der Bund in Ausübung seiner konkurrierenden Gesetzgebungsbefugnis abschließend geregelt habe (vgl. BVerfGE 98, 145 [150]).

Gleichwohl hat das Bundesverfassungsgericht eine Kollision im von Art. 31 GG vorausgesetzten Sinn verneint (BVerfGE 98, 145 [159 f.]). Dabei war eben entscheidend, wie das Gericht den Regelungsgegenstand bestimmte: Gegenstand der Berliner Regelung war das Rechtsverhältnis der Wahl des Organmitglieds einer Gesellschaft mit staatlicher Mehrheitsbeteiligung und seiner Folgen. Jene umfasste auch die Regelung der privatrechtlichen Folgen dieses Sachverhalts, die Beendigung von Organstellung und Anstellungsvertrag. Die Regelung dieses Sachverhalts war aus Sicht des Gerichts vor dem spezifischen verfassungsrechtlichen Hintergrund der Wahlrechtsgleichheit (Art. 28 Abs. 1 Satz 2 GG) geboten. Dieser Sachverhalt ist aber im Aktiengesetz und auch im sonstigen bürgerlichen Recht nicht geregelt (BVerfGE 98, 145 [159 f.]). 417

bb. Keine Kollision mit §§ 556d ff. BGB und §§ 557 ff. BGB

Nach den vorstehenden Maßgaben ist eine Kollision des MietenWoG Bln mit den mietvertragsrechtlichen Regelungen in §§ 556d ff. BGB und §§ 557 ff. BGB zu verneinen. 418

Zwar besteht kein Zweifel, dass die Anwendung der Normen des MietenWoG Bln und die Anwendung der genannten mietvertragsrechtlichen Normen in §§ 556d ff. BGB und §§ 557 ff. BGB zu unterschiedlichen Ergebnissen führen. Es soll den Antragstellern in den hiesigen Verfahren auch nicht widersprochen werden, dass das MietenWoG Bln verbietet, was die Regelungen in §§ 556d ff. BGB und §§ 557 ff. BGB noch erlauben (stellvertretend die Antragsteller im Schriftsatz vom 5. Mai 2020, S. 83 ff.; LG Berlin, Vorlagebeschluss im Verfahren 2 BvL 4/20, S. 12). Doch ebenso wie in § 903 BGB für das Eigentum ist auch für das Rechtsgeschäft des Schuldvertrags mit § 134 BGB schon ausdrücklich zum Ausdruck gebracht, dass öffentlich-rechtliche Regelungen anderer rechtlicher Sachverhalte möglich sind und Wirkungen auf die individuellen Vertragsbeziehungen entfalten können. Genau besehen ist die Verabredung einer nach den Maßgaben des MietenWoG Bln überhöhten Miete nicht kraft §§ 3, 4 MietenWoG Bln unwirksam, sondern kraft § 134 BGB. 419

Wiederum also liegt an sich schon deswegen keine Kollision vor, deren Beurteilung unter Art. 31 GG geklärt werden müsste, weil § 134 BGB für alle Rechtsgeschäfte, also unter Einschluss von Mietverträgen, schon selbst den Vorrang der öffentlich-rechtlichen Regel bestimmt, sofern der öffentlich-rechtlichen Regel im Wege ihrer Auslegung eine entsprechende Wirkung zu entnehmen ist. Mit § 134 BGB ist durch eine Norm des *Bundesrechts* statuiert, dass auch gesetzliche Verbote auf landesrechtlicher Grundlage keine Kollision mit dem bürgerlichen Vertragsrecht erzeugen. 420

Aber auch unabhängig von § 134 BGB führt die richtige Bestimmung des vom MietenWoG Bln geregelten Sachverhalts dazu, eine Kollision unter Art. 31 GG zu verneinen. Wie schon ausgeführt, ist diese Bestimmung gerade beim Zusammentreffen von bürgerlich-rechtlichen oder privatrechtlichen Normen des Bundesgesetzgebers und öffentlich-rechtlichen Normen eines Landesgesetzgebers mit besonderer Sorgfalt zu treffen. Insbesondere dürfen nicht allein die rechtlichen Wirkungen im Individualrechtsverhältnis fokussiert werden. Es ist vielmehr abzustellen auf den konkreten Gegenstand, das rechtliche Verhältnis, das die öffentlich-rechtliche Norm erfasst und welches im weiteren auch individualrechtliche Wirkungen zeitigt. 421

Der in den Vorschriften des MietenWoG Bln geregelte Gegenstand ist ein öffentlich-rechtlicher Sachverhalt. Es geht um das öffentlich-rechtliche und für den Vermieter bußgeldbewehrte Verbot überhöhter Mieten als Instrument sozial gerechter Wohnungsversorgung. Entsprechend bestimmt sich eine Überhöhung nicht relativ durch eine Abweichung von der ortsüblichen Vergleichsmiete, sondern absolut durch eine Abweichung von den im MietenWoG Bln gesetzlich bezifferten Obergrenzen, die der Landesgesetzgeber unter Rücksicht auf die Einschätzung der Probleme der sozialen Wohnungsversorgung und deren Folgenprobleme in Berlin durch den Landesgesetzgeber bestimmt hat. 422

Demgegenüber enthalten die oben ausführlich erläuterten Regeln des Mietverhältnisses im bürgerlichen Recht Regelungen, die eine Vorteilsnahme des Vermieters ausschließen sollen dadurch, dass er seine Leistung der Gebrauchsüberlassung von Wohnraum auf unbestimmte Zeit erheblich über ihrem Wert tauscht. Damit ist der geregelte Sachverhalt der Leistungsaustausch in jedem Mietverhältnis. Den Sachverhalt der Vereinbarung von Mieten, die unabhängig von ihrem Abstand zur 423

ortsüblichen Vergleichsmiete überhöht sind, weil sie in ihrer Vielzahl Probleme für die sozialstaatliche Aufgabe der sozial gerechten Wohnungsversorgung begründen oder verschärfen, regelt das Mietvertragsrecht nicht.

Dieses Ergebnis wird abschließend durch folgende Kontrollüberlegung bestätigt: Würden die Regelungen des bürgerlichen Mietvertragsrechts und die des öffentlich-rechtlichen MietenWoG denselben rechtlichen Sachverhalt im von Art. 31 GG vorausgesetzten Sinn regeln, dann müsste das unabhängig vom Inhalt der mietvertragsrechtlichen Regeln gelten. Es müsste also auch gelten, wenn die Regeln des Mietvertragsrechts des Bürgerlichen Gesetzbuches keine praktisch relevante Wuchergrenze enthielten und die Kündigung zum Zweck der Mieterhöhung zuließen. Als Regelung desselben Sachverhalts müsste auch einem solchen, sehr liberalen Mietvertragsrecht des Bundes nach Art. 31 GG der Vorrang zukommen. Das hieße in der Konsequenz, dass die Länder trotz ihrer Zuständigkeit für die Materie des Wohnungswesens niemals öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen erlassen könnten. Was dem Bund zweifellos möglich war, nämlich gestützt auf die Materie des Wohnungswesens neben den Regeln des Mietvertragsrechts öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen zu erlassen, wäre kraft Art. 31 GG mit der Verschiebung der Materie des Wohnungswesens in die ausschließliche Länderkompetenz grundsätzlich unmöglich geworden, nur weil das Bürgerliche Gesetzbuch Regeln über Mietverträge und damit auch zur Miete enthält. Das kann nicht richtig sein.

b) Keine Verletzung der Pflicht zur Bundestreue (Art. 20 GG)

Das Land Berlin verletzt mit dem MietenWoG Bln nicht die Pflicht zu bundestreuem Verhalten. 424

Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts ergibt sich eine Grenze der Kompetenzausübung aus der wechselseitigen Verpflichtung zur Bundestreue im Zusammenspiel mit dem Prinzip der Rechtsstaatlichkeit. Konzeptionelle Entscheidungen eines zuständigen Gesetzgebers dürfen nicht durch Einzelentscheidungen eines anderen Gesetzgebers verfälscht werden. Insbesondere dürfen den Normadressaten nicht gegenläufige Regelungen erreichen, die die Rechtsordnung widersprüchlich machen (BVerfGE 98, 83 [97]; 98, 106 [118 f.]; 98, 265 [301]). 425

Gemeint ist in diesem Zusammenhang kein Widerspruch, der aus einer Kollision resultiert, also daraus, dass derselbe rechtliche Sachverhalt von Bundes- und Landesnormen unterschiedlich geregelt ist. Ein solcher Normwiderspruch ist immer schon durch Art. 31 GG aufgelöst (dazu oben 3. a)). Gemeint ist ein konzeptioneller Widerspruch zwischen Regelungen des Landes und des Bundes, die beide auf die Lösung desselben Sachproblems zielen. 426

Mit dem MietenWoG Bln erzeugt das Land Berlin keinen Widerspruch zu einer abgeschlossenen Konzeption des Bundes. 427

Hierfür seien vorab die verfassungsrechtlichen Maßstäbe und ihre Verankerung im Grundgesetz wiederholt (dazu aa.). Besonders herauszustellen ist, dass es sich nicht um einen Anwendungsfall des Art. 31 GG handelt (dazu bb.). Das MietenWoG Bln setzt sich nicht in Widerspruch zu einer abgeschlossenen Konzeption des Bundes zum Schutz vor sozialer Verdrängung (dazu cc.). 428

Selbst wenn man – entgegen dem hier vertretenen Standpunkt – einen konzeptionellen Widerspruch bejahen wollte, wäre der Konflikt nicht zulasten des Landes aufzulösen (dazu dd.). 429

aa. Erzeugung konzeptionellen Widerspruchs als Pflichtverletzung

Aus der Pflicht zur Bundestreue folgt die Verpflichtung, durch die Gesetzgebung im eigenen Kompetenzbereich keine Widersprüche zur Gesetzgebung des für das Sachproblem konzeptionell zuständigen Gesetzgebers zu erzeugen. Diese Pflicht besteht wechselseitig. Sie betrifft nicht nur das Zusammentreffen von Steuergesetzgebung und Sachgesetzgebung. 430

Zwei der drei maßgeblichen Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts gehen zurück auf den Zweiten Senat und betrafen die Konstellation, in der dem Bund die Kompetenz zur Regelung der maßgeblichen Sachmaterie der Abfallwirtschaft (Art. 74 Abs. 1 Nr. 24 GG) zustand und in der eine landesrechtliche Regelung auf der Grundlage steuerrechtlicher Kompetenzen (Art. 105 Abs. 2, 2a GG) erlassen worden war, die ebenfalls auf abfallwirtschaftliche Probleme zielte (BVerfGE 98, 83 und 98, 106). Die Steuergesetzgebung des Landes bzw. der ermächtigten Kommune zielte lenkungssteuerrechtlich jeweils auf finanziellen Anreiz für abfallvermeidendes bzw. -verwertendes Verhalten von Unternehmen und Endverbrauchern. Demgegenüber hatte sich der Bundesgesetzgeber zur Erreichung des Ziels der Abfallvermeidung für einen umfassenden kooperativen Ansatz entschieden, 431

bei dem Wirtschaft, Staat und Gesellschaft zusammenwirken sollten. Zu diesem Ansatz stand die einseitige steuerliche Anreizwirkung der Landesgesetzgebung in Widerspruch in dem Sinn, dass die vom Bund intendierten kooperativen Mechanismen durch die steuerlichen Anreize gestört wurden.

Die steuerrechtliche Gesetzgebungskompetenz war dem Land in beiden Fällen nicht zu bestreiten. Eine Kollision unter Art. 31 GG lag nicht vor, weil nicht derselbe rechtliche Sachverhalt geregelt wurde. Dennoch war aus Sicht des Bundesverfassungsgerichts die Regelung nicht verfassungsgemäß, da in Ausübung einer bestehenden Kompetenz durch die Erzeugung eines konzeptionellen Widerspruchs gegen die Verpflichtung zur wechselseitigen Rücksichtnahme verstoßen worden war. 432

In diesem Zusammenhang betonte der Zweite Senat Folgendes: Bei einem Zusammentreffen von Regelungen kraft Sachkompetenz und Regelungen kraft Steuerkompetenz, muss der Steuergesetzgeber auf den Sachgesetzgeber Rücksicht nehmen muss, nicht umgekehrt. Dies gilt unabhängig von der Rollenverteilung, also unabhängig davon, ob der Bund oder Land Inhaber der Sachkompetenz sind (BVerfGE 98, 106 [118 f.]). 433

Einige Stimmen in der Literatur haben sich dafür ausgesprochen, das Gebot konzeptioneller Widerspruchsfreiheit auf die Konstellation eines widersprüchlichen Zusammentreffens von Regelungen kraft Sachkompetenz und Regelungen kraft Steuerkompetenz zu begrenzen (vgl. abweichende Meinung Papier, Graßhoff und Haas, in: BVerfGE 98, 329 [349]; Jarass, in: AöR 126 (2001), 588 [602 ff.], Heintzen, in: Bonner Kommentar, 186. EL Sept. 2017, GG Art. 70 Rn. 114; Rozek, in: v. Mangoldt/Klein/Starck, GG, 7. Aufl. 2018, Art. 70 Rn. 23). Es ist darüber hinaus dafür geworben worden, ein solches Zusammentreffen von widersprüchlichen Regelungen kraft Sachkompetenz des Bundes und kraft Steuerkompetenz der Länder ebenfalls Art. 31 zu unterstellen und ein Gebot konzeptioneller Widerspruchsfreiheit gar nicht erst zu bemühen (Huber, in: Sachs, GG, 8. Aufl. 2018, Art. 31 Rn. 31). 434

Diese Anregungen hat der Erste Senat des Bundesverfassungsgerichts in einer anschließenden Entscheidung nicht aufgegriffen (BVerfGE 98, 265 [301]) und er hat diese Linie auch in einer jüngeren Entscheidung noch einmal bestätigt (BVerfGE 138, 261 [294]). Aus letzterer Entscheidung wird allerdings erneut deutlich, 435

dass sich das Gebot konzeptioneller Widerspruchsfreiheit nicht in jedem Fall zulasten der Landeskompetenz auswirkt. Denn die Bundestreue konstituiert in diesem Zusammenhang eine wechselseitige Verpflichtung. Das gilt auch dann, wenn nicht Regelungen kraft Sach- und Steuerkompetenz zusammentreffen, sondern Regelungen unterschiedlicher Sachkompetenzen. Der Erste Senat hat im konkreten Fall nämlich ausgesprochen, dass der Bund gehindert wäre, mit arbeitszeitrechtlichen Regelungen (Art. 74 Abs. 1 Nr. 14 GG) eine liberale Konzeption des Ladenschlusses auf Länderebene (Art. 70 Abs. 1 GG i.V.m. Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG) zu unterminieren (BVerfGE 138, 261 [278]).

Es geht also unter der Pflicht zur wechselseitigen Rücksichtnahme nicht darum, stets die Regelungskonzeptionen des Bundes vor landesrechtlicher Störung zu schützen. Es geht darum, die Konzeption derjenigen bundesstaatlichen Ebene zu schützen, deren Kompetenz in der konkreten Konstellation als vorrangig anzusehen ist, und der darum die konzeptionelle Autorität zusteht. 436

Beim Zusammentreffen von Sachmaterie und Steuermaterie fällt die Bestimmung der vorrangigen Kompetenz leicht: Die konzeptionelle Autorität steht der Ebene mit der Kompetenz für die Sachmaterie zu. Beim Zusammentreffen von Sachkompetenzen ist die konzeptionelle Autorität aufgrund des Vorrangs einer Sachkompetenz im konkreten Fall zu bestimmen. 437

bb. Keine Aufgabe des Prinzips der Wechselseitigkeit

Die Antragsteller im Verfahren 2 BvL 1/20 haben die Auffassung vertreten, der konzeptionelle Widerspruch sei nicht als Verstoß gegen die Verpflichtung wechselseitiger Rücksichtnahme einzuordnen, sondern sie sei ebenfalls nach Art. 31 GG zu behandeln (Schriftsatz vom 5. Mai 2020, S. 80): „Bundesrecht bricht Landesrecht". Diese neue Einordnung ist zurückzuweisen. 438

Sie hätte die Folge, dass die Wechselseitigkeit aufgegeben würde, die das Prinzip der Bundestreue in diesem Zusammenhang charakterisiert. An die Stelle der Wechselseitigkeit träte ein genereller Vorrang nicht nur im Falle der Normierungen gleicher rechtlicher Sachverhalte, sondern auch der politischen Konzeptionen des Bundes. Diese neue Zuordnung beinhaltete mithin eine gravierende Verschiebung der politischen Gewichte in der föderalen Ordnung der Bundesrepublik Deutschland. 439

Eigenständige verfassungsdogmatische Argumente, die diesen folgenschweren Schritt trotzdem rechtfertigen könnten, haben die Antragsteller nicht aufgeführt. Sie stützen sich aber auf eine Passage in einer jüngeren Entscheidung des Zweiten Senats im Verfahren einer konkreten Normenkontrolle, in dem ein vom vorlegenden Bundesfinanzhof erwogenes Gebot der Widerspruchsfreiheit von völkerrechtlichen Verpflichtungen (aus Doppelbesteuerungsabkommen) und innerstaatlichem (Steuer-)Recht zu behandeln war (BVerfGE 141, 1). 440

In einem *obiter dictum* (BVerfGE 141, 1 [35]) legt der Zweite Senat hier die Differenz der von ihm zu entscheidenden steuerrechtlichen Normkonstellation zum Terrain von Kollision und konzeptioneller Widersprüchlichkeit im Bundesstaat dar. Die Differenz besteht nach der überzeugenden Auffassung des Senats darin, dass es in letzterem Terrain um Widersprüche zwischen Normen verschiedener Gesetzgeber geht, während es in dem vom Senat seinerzeit zu entscheidenden Sachverhalt um einem Widerspruch ging, der sich aus der von der Verfassung gewollten Stellung des vom Bundesgesetzgeber ratifizierten Völkervertragsrecht im Verhältnis zu später erlassenen internen Normen des Bundesgesetzgebers ergibt. 441

In diesem Zusammenhang heißt es dann wörtlich (BVerfGE 141, 1 [35]): 442

> *„[In dem Urteil des Senats zur Verpackungssteuer, Hinzufügung der Unterzeichner] ging es um sich widersprechende Regeln des Steuergesetzgebers (Land) und des Sachgesetzgebers (Bund), also um den – vom Senat allerdings nicht erwähnten – Vorrang des Bundesrechts nach Art. 31 GG und die Kohärenz der (einheitlichen) nationalen Rechtsordnung. Auf sie bezieht sich der dort entwickelte Grundsatz der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung, der verhindern soll, dass der Bürger einander widersprechenden Normbefehlen unterschiedlicher Gesetzgeber ausgesetzte wird. Demgegenüber geht es bei der Abkommensüberschreibung (Treaty Override) um die Kollision zweier gleichrangiger Normen desselben Gesetzgebers. Derartige Kollisionen sind – wie der Senat in dem Verpackungssteuerbeschluss ausgeführt hat – grundsätzlich „nach dem Rang, der Zeitenfolge und der Spezialität der Regelungen" aufzulösen."*

Dieser Passage kann man nicht entnehmen, dass der Senat nunmehr einen konzeptionellen Widerspruch nicht mehr als Verstoß gegen die wechselseitige Verpflichtung zur bundesstaatlichen Rücksichtnahme ansieht, sondern als einen weiteren Fall, in dem stets Bundesrecht Landesrecht bricht. 443

Dagegen spricht schon, dass der Senat für eine solche verfassungsdogmatische Verschiebung, die – das sei noch einmal unterstrichen – einschneidende Folgen 444

für die politischen Gewichte der Länder im Bundesstaat hätte, keine Begründung gegeben hat. Das wäre umso mehr zu erwarten gewesen, als der Senat, wie bereits angesprochen, in der Entscheidung zur Verpackungssteuer seinerseits die Symmetrie der Verpflichtung zur Bundestreue ausdrücklich herausgestellt hat. Es sei wörtlich zitiert (BVerfGE 98, 106 [118 f.]):

> *„Diese rechtsstaatlichen Vorgaben begründen im Rahmen der bundesstaatlichen Ordnung der Gesetzgebungskompetenzen zugleich Schranken der Kompetenzausübung. Der Steuergesetzgeber darf die vom Sachgesetzgeber getroffenen Entscheidungen nicht durch Lenkungsregelungen verfälschen, deren verhaltensbestimmende Wirkungen dem Regelungskonzept des Sachgesetzgebers zuwiderlaufen. Sobald der Sachgesetzgeber für einen Sachgegenstand Regelungen trifft, muss der Gesetzgeber diese bei steuerlichen Lenkungen beachten (…).* 445
>
> *Würde der Bundesgesetzgeber etwa durch eine Lenkungsteuer mit Lenkungsdruck in einem vom Landesgesetzgeber geregelten Bereich des Kultusrechts gestaltend einwirken, überschritte er seine Steuerkompetenz, wenn er dadurch zu einer dem Regelungskonzept oder einer Einzelaussage des Landesgesetzgebers zuwiderlaufenden Verhaltensweise veranlassen würde. Umgekehrt dürfte der Landesgesetzgeber oder der kommunale Satzungsgeber nicht durch eine Lenkungsteuer in den Regelungsbereich des Bundesgesetzgebers einwirken, wenn dieser den steuerlich verfolgten Lenkungszweck ausgeschlossen oder gegenläufige Lenkungswirkungen oder Handlungsmittel vorgeschrieben hat.“*

Diese vom Senat seinerzeit unterstrichene Symmetrie wäre aufgehoben, wenn jeder konzeptionelle Widerspruch zwischen Regelungen kraft Steuerkompetenz und Regelungen kraft Sachkompetenz unabhängig von der Rollenverteilung einheitlich der Regelung in Art. 31 GG unterstellt würde. Auch der Bund als Steuergesetzgeber würde sich dann gegen die Landesgesetzgebung in der Sachmaterie durchsetzen. 446

Entsprechendes würde im Falle des Zusammentreffens zweier Sachmaterien gelten. Unabhängig von einer im konkreten Fall zu bestimmenden Vorrangigkeit der Kompetenz, welche die konzeptionelle Autorität verleiht, würde sich stets der Bundesgesetzgeber durchsetzen. Dies stünde auch im Gegensatz zur Rechtsprechung des Ersten Senats, der die Symmetrie der Verpflichtung wechselseitiger Rücksichtnahme ebenfalls ausdrücklich betont hat. Es sei wörtlich zitiert (BVerfGE 138, 261 [264])): 447

„Zudem stießen arbeitszeitliche Regelungen [des Bundes, Hinzufügung der Unterzeichner], die einer Liberalisierung der Ladenöffnungszeiten in den Ländern deutlich entgegengesetzt wären, wegen des bei der Ausübung der Gesetzgebungskompetenzen regelmäßig geltenden Gebots wechselseitiger bundesstaatlicher Rücksichtnahme auf verfassungsrechtliche Grenzen." 448

Vor diesem Hintergrund mag es überzeugen, diejenigen Fälle Art. 31 GG zu unterstellen, in denen der Bund bei einem Zusammentreffen von Sach- und Steuerkompetenz Inhaber der Sachkompetenz ist und in denen der Bund bei einem Zusammentreffen zweier Sachkompetenzen Inhaber der in der konkreten Konstellation vorrangigen Sachkompetenz ist. Für die Fälle umgekehrter Rollenverteilung, in denen das Land Inhaber der maßgeblichen Kompetenz ist, ist jedoch im Einklang mit der bisherigen Rechtsprechung beider Senate des Bundesverfassungsgerichts an einer Verpflichtung des Bundes zur Rücksichtnahme auf die Konzeptionen eines Landesgesetzgebers festzuhalten. 449

cc. Kein konzeptioneller Widerspruch zu §§ 556d ff. BGB

Nach diesen Maßstäben gilt: Mit dem MietenWoG Bln erzeugt das Land Berlin keinen Widerspruch zu einer abgeschlossenen Konzeption des Bundes für einen Bereich, in dem das Land aufgrund vorrangiger Sachkompetenz des Bundes zur Rücksichtnahme verpflichtet wäre. 450

Als maßgeblicher Bereich kommt im vorliegenden Verfahren nicht der Bereich der Wohnungsmiete als solche in Betracht (dazu (1)). Es geht vielmehr um die soziale Verdrängung von Mietern in Großstädten (dazu (2)). Bezogen auf diesen Bereich hat der Bund mit der Einfügung von §§ 556d ff. BGB keine Konzeption verfolgt, die öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen ausschließen würde (dazu (3)). Jedenfalls kommt für diesen Bereich dem Bund auf der Basis seiner Sachkompetenz für das bürgerliche Recht keine vorrangige Sachkompetenz zu, die eine Sperrwirkung für Regelungen nach Art des MietenWoG Bln auslösen könnte (dazu (4)). 451

(1) Maßgeblicher Bereich: Wohnungsmiete?

Es ist zunächst der Bereich zu identifizieren, für den eine abschließende Konzeption des Bundes vorliegen könnte, die die Länder an einer Gesetzgebung bestimmten Inhalts hindert. 452

Die Identifikation des jeweils maßgeblichen Bereichs in den beiden Entscheidungen des Zweiten Senats zur Verpackungssteuer lag klar zutage. Denn hier trafen 453

die Kompetenz des Bundes in einer Sachmaterie und die Kompetenz des Landes in einer Steuermaterie zusammen. Die maßgebliche Konzeption des Bundes betraf den Bereich der Sachmaterie, namentlich den Bereich der Abfallwirtschaft. Für diesen Bereich hatte der Bund in seiner Gesetzgebung bestimmte Ziele (Abfallvermeidung) festgelegt und vor allem die Form, in der die Ziele erreicht werden sollten, nämlich in den Formen kooperativer Verwaltung (BVerfGE 98, 106 [120]).

Bei der Entscheidung des Ersten Senats zum Bayerischen Schwangerschaftshilfegesetz (BVerfGE 98, 265) lag die Sache etwas schwieriger, weil zwei Sachkompetenzen zusammentrafen. Der Bund agierte im Rahmen einer Kompetenz kraft Sachzusammenhangs mit einer Regelung der konkurrierenden Materie des Strafrechts (Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG): Unter der Materie des Strafrechts hatte der Bund die Strafbarkeit des Schwangerschaftsabbruchs zurückgenommen und diese Rücknahme des strafrechtlichen Lebensschutzes durch andere Regelungen kompensiert, darunter solchen des ärztlichen Berufsrechts. Diese Regelungen im ärztlichen Berufsrecht, die an sich in der Kompetenz der Länder lagen, kamen aufgrund der Entscheidung zur Neuausrichtung des strafrechtlichen Schutzes des ungeborenen Lebens nunmehr kraft Sachzusammenhangs unter den Kompetenzbereich des Bundes (BVerfGE 98, 265 [301 ff.]). Auch hier war also am Ende die Kompetenz des Bundes in der strafrechtlichen Sachmaterie maßgeblich, unter der er ein abgeschlossenes Konzept verfolgte, und die kraft Sachzusammenhangs hinsichtlich einzelner Regelungen weiterreichte als die Sachmaterie für sich genommen. Demgegenüber war die Sachkompetenz der Länder für die Materie des ärztlichen Berufsrechts insoweit, also soweit die Kompetenz des Bundes kraft Sachzusammenhangs zur einschlägigen Sachmaterie reichte, als nachrangig anzusehen. 454

Im vorliegenden Verfahren kommt als Bereich, für den die Normen des Bundes eine konzeptionell abschließende Regelung bilden mögen, zunächst einmal der Bereich der Wohnungsmiete insgesamt in Betracht. In diesem Bereich kommt dem Bund mit dem bürgerlichen Recht (Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG) die Sachkompetenz zu. Er hat unter dieser Kompetenz auch die Wertorientierung von Mieterhöhungen im laufenden Mietverhältnis (seit 1971) und Neuabschlüssen (schon lange in Gestalt von § 138 Abs. 2 BGB und § 5 WiStG in Verbindung mit § 134 BGB, seit 2015 auch §§ 556d BGB) mit dem Wertmaß der ortsüblichen Vergleichsmiete geregelt (vgl. BT-Drs. 18/3121, S. 14 f.). 455

Diese bürgerlich-rechtlichen Regeln sind durchaus als ein austariertes System anzusehen (insoweit zutreffend Herrlein/Tuschl, NZM 2020, 217, 228; BayVerfGH, vom 16. Juli 2020 - Vf. 32-IX-20 -, Rn. 63). Sie bilden jedoch keine abschließende Konzeption mit Blick auf zusätzliche öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen. Diese Frage wurde bereits oben erörtert, als hilfsweise die Zuordnung des MietenWoG Bln zur Materie des bürgerlichen Rechts unterstellt wurde (oben 1. f)). Was unter dem Aspekt erschöpfender Gesetzgebung nach Art. 72 Abs. 1 GG gelten würde, wenn man die Regelungen des MietenWoG Bln – unzutreffend – der Materie des bürgerlichen Rechts zuordnete, gilt gleich unter dem Aspekt der Abgeschlossenheit einer gesetzlichen Konzeption, wenn die Regelungen des MietenWoG Bln – richtig – der Materie des Wohnungswesens zugeordnet werden. Daher kann sich die Darstellung an dieser Stelle darauf beschränken, das Ergebnis der Ausführungen oben in Erinnerung zu rufen: 456

Gegenüber öffentlich-rechtlichen Mietpreisgrenzen sind die mietvertragsrechtlichen Regelungen des Bundes nicht abschließend. Dies ergibt sich unmittelbar aus dem Gesetz, und zwar schon aus dem allgemeinen Vorbehalt in § 134 BGB, der auch Preisgrenzen erfasst, und zudem aus dem ausdrücklichen und spezifischen Verweis auf gesetzliche Mietpreisgrenzen in § 558 Abs. 2 Satz 2 BGB. 457

Es trifft zu, dass die mietvertragsrechtlichen Regelungen zur Miethöhe für eine begrenzte Zeit faktisch keine relevante Anwendung finden werden (so Papier, Landeskompetenz zur Einführung eines sogenannten Mietendeckels? Gutachten i.A.d. Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW), Sept. 2019, S. 8 ff.). Aber das erzeugt keinen konzeptionellen Widerspruch. Die Regeln des Vergleichsmietensystems liefern hinsichtlich ihrer normativen Struktur bürgerlich-rechtliche Regeln (dazu oben 1. c)), mag man sie auch als besonders austariert empfinden. Für diese bestimmt § 134 BGB ausdrücklich den Vorrang öffentlich-rechtlicher Verbotsgesetze, den § 558 Abs. 2 S. 2 BGB für öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen ausdrücklich bestätigt. Mit anderen Worten: 458

Das etwaige Eingreifen öffentlich-rechtlicher Mietpreisgrenzen ist Teil der bürgerlich-rechtlichen Konzeption. 459

Selbst wenn man – ganz ohne Anhalt – die gegenteilige Auffassung verträte, wäre ein solcher Ausschluss öffentlich-rechtlicher Verbotsgesetze der Länder seinerseits verfassungswidrig. Es handelte sich um einen Missbrauch der Gesetzgebungskompetenz im bürgerlichen Recht (zum Missbrauchsvorbehalt Heintzen, in: 460

Bonner Kommentar, GG, 186. EL Sept. 2017, Art. 70, Rn. 72). Dem Bund steht es nicht zu, einen bestimmten gesellschaftlichen Bereich gegen öffentlich-rechtliche Regelungen der Länder zu immunisieren, indem er die bürgerlich-rechtlichen Regeln dieses Felds besonders sorgfältig austariert und der speziellen Sachkompetenz der Länder für das Wohnungswesen über Reglungen des bürgerlichen Rechts jeden Spielraum nimmt.

(2) Maßgeblicher Bereich: Soziale Verdrängung in großen Städten

Richtiger erscheint es, bei der maßgeblichen Konzeption den Bereich der Bekämpfung sozialer Verdrängung in großen Städten durch eine Begrenzung der Mietendynamik zu betrachten (so auch die Antragsteller im Schriftsatz vom 5. Mai 2020, S. 83). 461

Die Bekämpfung sozialer Verdrängung in großen Städten bildete ausweislich der Gesetzesbegründung das wesentliche Motiv zur Einführung der §§ 556d ff. BGB. Es sei wörtlich zitiert (BT-Drs. 18/3121, S. 1): 462

> *„[I]n prosperierenden Städten [steigen, Hinzufügung der Unterzeichner] die Mieten bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen derzeit stark an und liegen teilweise in erheblichem Maß über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Diese Entwicklung auf angespannten Wohnungsmärkten hat vielfältige Ursachen. Sie führt dazu, dass vor allem einkommensschwächere Haushalte, aber inzwischen auch Durchschnittsverdiener zunehmend größere Schwierigkeiten haben, in den betroffenen Gebieten eine für sie noch bezahlbare Wohnung zu finden. Erhebliche Teile der angestammten Wohnbevölkerung werden aus ihren Wohnquartieren verdrängt."*

Es ist allerdings zu gewärtigen, dass der Bereich der Bekämpfung sozialer Verdrängung in den Großstädten seitens des Bundes erst mit Erlass der Regeln §§ 556d ff. BGB bearbeitet wird. Beim Erlass der Regelungen zur Mieterhöhung im laufenden Mietverhältnis, heute §§ 558 ff. BGB, früher § 2 MHG (BGBl. I 1974, S. 3604) und § 3 WKSchG (BGBl. I 1971, S. 1839), spielte dieser Aspekt ausweislich der damaligen Gesetzesbegründungen noch keine Rolle (vgl. BT-Drs. 6/1549; BT-Drs. 7/2011; vgl. im Einzelnen schon 1. c) aa.). 463

(3) Keine abschließende Konzeption des Bundes

Es liegt schon keine abschließende Konzeption des Bundes zum Verdrängungsschutz vor. 464

Damit die mietvertragsrechtlichen Vorschriften eine umfassende Sperrwirkung gegenüber dem MietenWoG Bln entfalten können, wäre es zunächst erforderlich, die Absichten des Gesetzgebers beim Erlass von §§ 556d ff. BGB, etwas zum Verdrängungsschutz beizutragen, auch tragend für die viel älteren Vorschriften in §§ 558 ff. BGB zu erklären. Nur dann könnte sich eine etwaig abgeschlossene Konzeption des Bundes nicht nur gegen die Regelung zu Preisgrenzen bei Neuabschlüssen wenden (§ 4 MietenWoG Bln), sondern auch gegen den Ausschluss von Erhöhungen und die Absenkung von Mieten im laufenden Mietverhältnis (§§ 3, 5 MietenWoG Bln) durchsetzen. Hierfür sind keine Anhaltspunkte ersichtlich. Eine abgeschlossene Konzeption für die §§ 558 ff. BGB mit Blick auf den Verdrängungsschutz und die soziale Wohnraumversorgung ist demnach ausgeschlossen. 465

Eine *konzeptionelle* Abgeschlossenheit der Regelungen in §§ 556d ff. BGB liegt aber ebenfalls nicht vor. Der Bund hat mit §§ 556 ff. BGB kein abgeschlossenes Konzept des Schutzes vor sozialer Verdrängung verfolgt, das durch die Regelung öffentlich-rechtlicher Mietpreisgrenzen in Gestalt des MietenWoG Bln verfälscht würde (so auch Fischer-Lescano/Gutmann/Schmid, Gutachten Rosa-Luxemburg-Stiftung, S. 12 f.; Kingreen, Gutachten Die Linke, S. 16 f.; Schneider/Franke, DÖV 2020, 415 [421]; Tietzsch, WuM 2020, 121 [124 f.]). 466

Nach der Auffassung des Bundesverfassungsgerichts ist es für die Feststellung der Intention einer konzeptionellen Abgeschlossenheit erforderlich, dass diese Intention mit hinreichender Deutlichkeit erkennbar ist (BVerfGE 98, 265 [301]). Erkenntnisquellen sind dabei neben etwaigen ausdrücklichen Regelungen vor allem die Gesetzesmaterialien. 467

In der maßgeblichen Entscheidung zum Bayerischen Schwangerenhilfegesetz hat das Verfassungsgericht die Anforderungen an eine hinreichende Deutlichkeit durchaus hoch angesetzt (BVerfGE 98, 265 [301 ff.]). Für zwei Regelungsgegenstände, Zulassungsverfahren und Facharztvorbehalt für Abtreibungsärzte, enthielt der Gesetzestext des Bundes keine ausdrückliche Regelung. Das Zulassungsverfahren für Abtreibungsärzte hatte der Bund jedoch wenige Jahre zuvor bewusst abgeschafft. Dennoch sollte es sich nicht um einen Fall der gezielten Nichtregelung halten, der der Ausübung der Landeskompetenz eine Grenze gesetzt hätte. Aus Sicht des Gerichts war es angesichts einiger marginaler Formulierungen in der Gesetzesbegründung (entsprechend kritisch das Sondervotum von Kühling und Jäger, BVerfGE 98, 359 [361]) nicht auszuschließen, dass der Bund die Frage 468

doch den Ländern überlassen wollte. Zum anderen hatte der Bundesgesetzgeber keinen Facharztvorbehalt vorgesehen. Hier waren positive Regelungen eines entsprechenden Vorbehalts sogar in den Gesetzesentwürfen enthalten, wurden aber am Ende nicht übernommen. Auch hierin sah das Gericht die Intention einer konzeptionell abschließenden Regelung nicht mit hinreichender Deutlichkeit dokumentiert.

Im Lichte dessen ist für die Frage nach der Intention einer konzeptionellen Abgeschlossenheit im Falle von §§ 556d ff. BGB festzuhalten: Die Regeln in §§ 556d ff. BGB beschränken sich auf die Spezifikation des Mietwuchers nach Voraussetzung und Rechtsfolgen. Unter keinem Auslegungsaspekt ist den Regeln zu entnehmen, dass wenigstens für den Neuabschluss von Mietverträgen der Vorrang öffentlich-rechtlicher Verbotsgesetze gemäß § 134 BGB nicht gelten soll (vgl. schon 1. f) bb.). Auch der Verweis auf öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen in § 558 Abs. 2 Satz 2 BGB ist weiterhin vorhanden. Das spricht bereits eindrücklich gegen die Intention eines abschließenden Konzepts und für die Anerkennung der Möglichkeit öffentlich-rechtlicher Mietpreisgrenzen auch bei Neuabschlüssen. 469

Den Gesetzesmaterialien ist ebenfalls kein Anhaltspunkt dafür zu entnehmen, dass der Bund mit den §§ 556d ff. BGB ein vollständiges Konzept zur Bekämpfung sozialer Verdrängung intendiert hätte (so auch Schneider/Franke, DÖV 2020, 415 [421]). Die Gesetzesbegründung geht zunächst auf das verfügbare bürgerlich-rechtliche Instrumentarium ein (BT-Drs. 18/3121, S. 14). Ganz ausdrücklich festgehalten wird, dass die neue Regelung in §§ 556d ff. BGB nur *ein* Element bilden könne in einer „umfassenden Bau- und Wohnungspolitik" (BT-Drs. 18/3121, S. 15). Anschließend erfolgt eine Aufzählung von Maßnahmen, die den Autoren der Begründung besonders einschlägig erscheinen. Sie ist exemplarisch gedacht, denn sie ist mit „insbesondere" eingeleitet. Öffentlich-rechtliche Mietpreisregelungen kommen in der Aufzählung nicht zur Sprache. Diesem Schweigen der Gesetzesbegründung zu Mietpreisgrenzen ist nicht zu entnehmen, dass entsprechende Regelungen auf Landesebene grundsätzlich ausgeschlossen werden sollten. Das gilt erst recht im Lichte der berichteten hohen Anforderungen des Bundesverfassungsgerichts an die Feststellung der Intention der Abgeschlossenheit einer Konzeption. 470

Aber auch unabhängig davon kann eine Gesetzesbegründung des Bundes grundsätzlich nicht die Kraft haben, den Landesgesetzgeber vom Erlass von Gesetzen 471

eines bestimmten Inhalts auszuschließen allein indem die Begründung das entsprechende gesetzliche Instrument bei einer exemplarischen Aufzählung ausspart. Das gilt schon deswegen, weil die Aussparung auch darauf zurückgehen kann, dass das Instrument nicht bedacht wurde, fernliegend erschien oder politisch eher unerwünscht war.

dd. Jedenfalls: Vorrang der speziellen Sachkompetenz des Landes

Selbst wenn man unterstellte, dass die Regeln in §§ 556d ff. BGB aus Sicht des Bundes doch eine solch vollständige Konzeption darstellen: Dem Bund steht für den Bereich der Bekämpfung sozialer Verdrängung in großen Städten auf der Grundlage der Kompetenz für die Materie des bürgerlichen Rechts keine Sachkompetenz zu, die vorrangig wäre gegenüber der Sachkompetenz des Landes, die sich auf der Grundlage der ausschließlichen Kompetenz für die Materie des Wohnungswesens ergibt. 472

Es seien die bestehenden Maßgaben zur Bestimmung der im Fall der konzeptionellen Widersprüchlichkeit maßgeblichen Sachkompetenz wiederholt: Eine Sachkompetenz ist vorrangig gegenüber einer Steuerkompetenz, die zu Lenkungszwecken eingesetzt wird. Eine Sachkompetenz kraft Sachzusammenhangs ist vorrangig gegenüber der Sachkompetenz, der die kraft Sachzusammenhangs erfassten Regeln eigentlich zuzuordnen sind. 473

Im Anschluss hieran ergibt eine Beurteilung des Zusammentreffens von MietenWoG Bln mit den Regeln des Mietvertragsrechts des BGB Folgendes: 474

Die Regelung der Bekämpfung sozialer Verdrängung in Großstädten ist sicherlich kein Bereich, der in einem direkten Sachzusammenhang mit dem bürgerlichen Recht steht, wie er für die Erweiterung einer Kompetenz unter Art. 73 f. GG erforderlich wäre. Anders als im Falle der Rücknahme des Strafrechts im Bereich des Schutzes des ungeborenen Lebens, die nach Ansicht des Bundesverfassungsgerichts nur durch die Kompensation eines alternativen Schutzes überhaupt verfassungsgemäß war (vgl. BVerfGE 88, 203 [261 f.]), ist es nicht in vergleichbarer Weise zwingend, dass das allgemeine und bundesweit geltende Mietvertragsrecht Regelungen zur Bekämpfung sozialer Verdrängung in Großstädten enthält. Dem Gesetzgeber im bürgerlichen Recht steht sicherlich die Möglichkeit offen, mit seinen Regeln des bürgerlichen Rechts auch einen Beitrag gegen soziale Verdrängung zu leisten, indem er namentlich die Regeln zum Mietwucher strenger fasst. 475

Aber notwendig im Sinne des kompetenzrechtlichen Sachzusammenhangs ist ein solcher Beitrag nicht.

Die Konstellation liegt daher sehr viel näher an derjenigen eines Zusammentreffens von Steuerkompetenz und Sachkompetenz. Der Steuergesetzgeber darf seine Steuergesetzgebung grundsätzlich auch ausüben, um Lenkungswirkungen zu erzielen (BVerfGE 84, 239 [274]; 93, 121 [147]). Mit einzelnen Lenkungssteuern darf sich der Steuergesetzgeber aber nicht in Widerspruch zu Regelungen der Gesetzgebung durch den Inhaber der Sachmaterie setzen. Gleichsinnig darf der Gesetzgeber des bürgerlichen Rechts seine Gesetzgebung grundsätzlich auch einsetzen, um sozialstaatliche Zwecke zu verfolgen (vgl. BVerfGE 142, 268 [283]; dazu schon oben 1. a) cc. (1)). Eine entsprechende Gesetzgebung setzt keine hinzutretende spezielle Sachkompetenz voraus. Der Gesetzgeber des bürgerlichen Rechts darf sich aber nicht in Widerspruch zu Regelungen der Gesetzgebung durch den Inhaber der speziellen Sachmaterie setzen. 476

Inhaber der speziellen Sachmaterie ist im vorliegenden Fall das Land. Denn die Bekämpfung sozialer Verdrängung in den angespannten Wohnungsmärkten gehört zu den sozialstaatlichen Aufgaben, die durch eine Gesetzgebung unter der Materie des Wohnungswesens bearbeitet werden. Wie oben bereits dargelegt, ist das öffentlich-rechtliche Mietpreisrecht aus historischer Perspektive seit jeher integraler Bestandteil rechtlicher Maßnahmen in der Wohnungsversorgung (oben 2. b) bb.). Die Aufgabe der sozial gerechten Wohnungsversorgung haben die Länder 2006 in weiten Teilen übernommen (2. a)). Der Bund kann den Bereich der Bekämpfung sozialer Verdrängung in großen Städten nun nicht dadurch an sich ziehen, dass er eine Konzeption dazu entwirft und diese Konzeption als abschließend präsentiert, indem er Normen des bürgerlichen Rechts so fasst, dass sie – jedenfalls und auch nur nach seiner Erwartung – etwas zur Bekämpfung sozialer Verdrängung in großen Städten beitragen (vgl. auch Weber, JZ 2018, 1022 [1027]). 477

Eine andere Auffassung würde es dem Bund ermöglichen, auch andere Bereiche der Landeskompetenz an sich zu ziehen, indem er nur geeignete Regeln des bürgerlichen Rechts entsprechend einfärbte und dazu ein abgeschlossenes Konzept für den jeweiligen Bereich behauptete. So könnte er, um ein Beispiel zu geben, die Sorgfaltspflichten des Bauunternehmers im Werkvertragsrecht sehr detailliert regeln und damit neben der Regelung der vertraglichen Pflichten des Bauunternehmers zugleich Zwecke der öffentlichen Sicherheit verfolgen, und im gleichen Zug 478

behaupten, damit ein abgeschlossenes Konzept zu verfolgen, welches bauordnungsrechtliche Vorschriften der Länder sperrt. Das sachnähere Land hätte in dem Fall die vom Bund gewählte Lösung hinzunehmen, obwohl ihm nach der Kompetenzordnung die Kompetenz in der speziellen Sachmaterie zusteht. Dies kann nicht richtig sein.

Vor diesem Hintergrund ist festzuhalten: Da der Bund im Bereich der sozialen Verdrängung in Großstädten nicht Inhaber der vorrangigen Sachkompetenz ist, wäre seine etwaige Intention unbeachtlich, mit §§ 556d ff. BGB ein abgeschlossenes Konzept präsentiert zu haben. Denn hierauf hätte das Land in Ansehung des Sachproblems der sozialen Verdrängung in Großstädten unter der Materie des Wohnungswesens keine Rücksicht zu nehmen. Ihm, dem Land, steht die spezielle Sachkompetenz zu. 479

II. Zwischenergebnis

Dem Land Berlin steht die Gesetzgebungskompetenz für den Erlass des MietenWoG Bln zu. 480

Wie zu zeigen sein wird, bewirkt das Gesetz keine unzulässigen Grundrechtseingriffe. 481

III. Vereinbarkeit mit der Eigentumsgarantie (Art. 14 GG)

Das MietenWoG Bln ist mit dem Grundrecht der Eigentümer von Wohnraum auf Gewährleistung ihres Eigentums vereinbar (Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG). Die verfassungsrechtlichen Rügen verkennen die Bedeutung der Sozialbindung des Privateigentums an Wohnraum in Berlin. Unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts zur Grenze der Zumutbarkeit von Eingriffen in das privatgenützte Eigentum von Wohnraum sind die Regelungen verfassungskonform. 482

Im Einzelnen:

1. Privatnützigkeit *und* Sozialbindung des Eigentums an Wohnraum

Der Eigentumsgarantie nach Art. 14 Abs. 1 GG kommt im Gefüge der Grundrechte einerseits die Aufgabe zu, dem Träger des Grundrechts einen Freiheitsraum im vermögensrechtlichen Bereich zu sichern. Andererseits ist der besondere soziale Bezug des Eigentums zu beachten, der durch die Sozialpflichtigkeitsklausel des Art. 14 Abs. 2 Satz 2 GG, wonach der Gebrauch des Eigentums dem Wohl der Allgemeinheit dienen soll, einen besonderen Ausdruck erfährt. Die Bestandsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG, der Auftrag des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG *und* die Sozialpflichtigkeit des Eigentums nach Art. 14 Abs. 2 GG stehen in einem unlösbaren Zusammenhang. 483

a) Privatnützigkeit des Eigentums

Das verfassungsrechtlich gewährleistete Eigentum ist durch seine Privatnützigkeit und die grundsätzliche Verfügungsbefugnis des Eigentümers über den Eigentumsgegenstand gekennzeichnet. Die Eigentumsgarantie soll dem Grundrechtsträger einen Freiraum im vermögensrechtlichen Bereich erhalten und dem Einzelnen damit die Entfaltung und eigenverantwortliche Gestaltung seines Lebens ermöglichen (vgl. BVerfGE 68, 193 [222]; 104, 1 [8]). 484

Dies umfasst die Freiheit, aus der vertraglichen Überlassung des Eigentums zur Nutzung durch andere einen Ertrag zu ziehen, der zur finanziellen Grundlage für die eigene Lebensgestaltung beiträgt (vgl. BVerfGE 101, 54 [75]). Soweit das Eigentum die persönliche Freiheit des Einzelnen im vermögensrechtlichen Bereich sichert, genießt es zudem einen besonders ausgeprägten Schutz (BVerfGE 143, 246 [341 Rn. 268] m.w.N.). 485

Den höchsten grundrechtlichen Schutz des Wohneigentums genießen jene Eigentümer, die ihr Eigentum selbst bewohnen. Eigentümer, die Wohnungen als Kapitalanlage nutzen, sind hingegen in geringerem Umfang geschützt. Juristische Personen, die Wohnungen gewerblich an Dritte zur Nutzung überlassen, sind hierbei in geringerem Maße geschützt als private Vermieter. Dient das Eigentum nach seiner Eigenart und Funktion nur in geringem Maße der persönlichen Freiheit des Einzelnen, ist das Schutzniveau von Art. 14 Abs. 1 GG daher schon im Ausgangspunkt geringer (vgl. BVerfGE 143, 246 [341 Rn. 268] m.w.N.). 486

Es ist in der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts anerkannt, dass Vermieter auf dem sozialpolitisch umstrittenen Gebiet des Mietrechts mit häufigen Gesetzesänderungen rechnen müssen und nicht auf den Fortbestand einer ihnen günstigen Rechtslage vertrauen können (vgl. BVerfGE 71, 230 [252]). Gleiches gilt für eine öffentlich-rechtliche Begrenzung der Mieten. Die Eigentumsgarantie gebietet nicht, einmal ausgestaltete Rechtspositionen für alle Zukunft in ihrem Inhalt unangetastet zu lassen. Der Gesetzgeber kann im Rahmen der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums einmal geschaffene Regelungen nachträglich verändern und fortentwickeln, auch wenn sich damit die Nutzungsmöglichkeiten bestehender Eigentumspositionen verschlechtern (vgl. BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 75). 487

Die Grenze des verfassungsrechtlich Zulässigen ist dann erreicht, wenn das durch das Eigentum geschaffene Zuordnungsverhältnis aufgehoben und die Substanz des Eigentums beeinträchtigt wird. Damit geht einher, dass das Vertrauen, mit der Wohnung höchstmögliche Mieteinkünfte erzielen zu können, durch die Eigentumsgarantie nicht geschützt wird, weil ein solches Interesse seinerseits vom grundrechtlich geschützten Eigentum nicht umfasst ist. Daher genießt die Ausnutzung von Mangellagen auf dem Wohnungsmarkt zur Erzielung einer höheren Miete angesichts der sozialen Bedeutung der Wohnung für die hierauf angewiesenen Menschen keinen verfassungsrechtlichen Schutz. So schützt die Verfassung zwar das Recht auf Eigentum, nicht aber das Recht auf größtmöglichen Gewinn (vgl. BVerfGE 37, 132 [142]; 71, 230 [250]; 91, 294 [310]; 100, 226 [242 f.]). 488

Art. 14 Abs. 1 GG schützt in erster Linie den konkreten Bestand, also die Substanz des Eigentumsrechts, nicht aber den Wert des Eigentumsgegenstandes, erst Recht schützt es nicht vor Verlusten. Nur unter den engen Voraussetzungen des Art. 14 Abs. 3 GG schlägt der Bestandsschutz in eine Wertgarantie um. Die Wertgarantie ist nur der Reflex aus dem Entzug des Bestandes, nicht aber selbst Schutzgut (vgl. Lepsius, JZ 2002, 313 [315 f.]). 489

Die Spekulation darauf, dass sich mit den Mieten anderer das eigene Kapital vermehre, ist den gleichen Risiken ausgesetzt wie die Anlage in Aktien oder Anleihen (vgl. Nuss, Kein Recht auf Rendite, aber ein Grundrecht auf Wohnen, Blätter 11/2019). Dies gilt auch für die freiwillige Hinzunahme von Fremdkapital. Ein Verweis auf kreditfinanzierte Investitionskosten zur Begründung eines unverhältnismäßigen Eingriffs in die Eigentumsgarantie geht daher fehl. 490

Das bedeutet, dass Investitionen in Wohnraum von Verfassungswegen keinen Anspruch auf eine (schnelle) Rendite zur Folge hat. Das Grundgesetz enthält keine Verwertungsgarantie, sondern eine Wertgarantie. Zwar müssen durch die Regelungen dauerhafte Verluste aus Gründen des Substanzschutzes abgewendet werden, doch spricht dies nicht dagegen, dass sich die Amortisierung getätigter Investitionen nach hinten verschiebt. Ein Recht auf schnellstmögliche Amortisierung gibt es nicht. Eine öffentlich-rechtliche Preisregulierung, wie durch das Landesgesetz vorgenommen, kann eine Renditeerwartung in die Zukunft verlagern. 491

Diejenigen Eigentümer, die sich Wohnungen oder Häuser gekauft haben, um diese selbst zu Wohnzwecken zu nutzen, sind vom MietenWoG Bln nicht betroffen. Diejenigen, die Eigentum als Kapitalanlage erworben haben, sind dasjenige Risiko eingegangen, welches mit dem Erwerb von Wohnmietobjekten einhergeht. Durch die Regelungen des MietenWoG Bln hat sich dieses Risiko – für einen sehr begrenzten Zeitraum – teilweise verwirklicht. Einen verfassungsrechtlich geschützten Vertrauenstatbestand hinsichtlich der Marktentwicklung gab es hingegen nie. 492

Die Natur von Immobilieneigentum als Risikoobjekt wird insbesondere dadurch unterstrichen, dass die sprunghaften Wertsteigerungen maßgeblich von anderen Faktoren, wie z.B. der öffentlichen Investition in Universitäten oder Infrastruktur, und nicht zuvorderst durch die individuelle Leistung der Eigentümer beeinflusst wird (vgl. Gsell, NZM 2017, 306 [308]). Immobilieneigentümer profitieren stärker als Eigentümer von beweglichen Sachgütern davon, dass die öffentliche Hand dafür sorgt, dass eine Stadt attraktiv für die Menschen ist. Der exorbitant hohe Zuzug nach Berlin im vergangenen Jahrzehnt hat seinen vornehmlichen Grund nicht in der Schönheit seiner Häuser, sondern einer attraktiven Mischung des städtischen Lebens. 493

Zur Beurteilung der Angemessenheit eines Eingriffs in Art. 14 GG ist zwischen der Schwere des Eingriffs einerseits und dem Gewicht und der Dringlichkeit der ihn rechtfertigenden Gründe abzuwägen. Die Regelungen des MietenWoG Bln müssen die Grenze der Zumutbarkeit wahren und dürfen die betroffenen Eigentümer nicht übermäßig belasten (vgl. BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 68 m.w.N.). 494

Dabei steht das Interesse der Eigentümer, einen so hohen wirtschaftlichen Nutzen wie möglich aus ihrem Eigentum zu ziehen, dem Interesse der Allgemeinheit gegenüber, sozialverträglich elementare Lebensbedürfnisse für den weit überwiegenden Teil der Bevölkerung zu befriedigen, wozu sie auf das Eigentum anderer angewiesen ist. Dies kommt in Art. 14 GG zum Ausdruck, der es gebietet, einen gerechten Ausgleich zwischen Privatnützigkeit und Sozialbindung zu schaffen. 495

Der Erste Senat des Bundesverfassungsgerichts hat in seiner Entscheidung zur Mietpreisbremse vom 18. Juli 2019 klargestellt, dass der Gesetzgeber bei der Ausgestaltung zwingender mietrechtlicher Vorschriften sowohl die Belange des Mieters als auch die des Vermieters in gleicher Weise berücksichtigen muss. Das bedeutet gleichwohl nicht, dass diese zu jeder Zeit und in jedem Zusammenhang dasselbe Gewicht haben müssten. Die Grenze ausgewogener Ausgestaltung ist erst dann erreicht, wenn die Gruppe der Mieter oder die der Vermieter einseitig bevorzugt oder benachteiligt wird. Eine einseitige Bevorzugung oder Benachteiligung durch die Regelungen des MietenWoG Bln ist mit der grundlegenden Wertentscheidung der Verfassung im Sinne eines sozialgebundenen Privateigentums unvereinbar (vgl. BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 69; vgl. auch AG Berlin-Mitte, Urteil vom 6. Mai 2020 - 123 C 5146/19 -, juris Rn. 38). 496

Die von Art. 14 Abs. 1 GG gezogenen Grenzen sind schließlich auch dann überschritten, wenn die Regelungen des MietenWoG Bln *auf Dauer* zu Verlusten für den Vermieter oder zu einer Substanzgefährdung der Mietsache führen (vgl. BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 69 m.w.N.). 497

b) Sozialbindung des Eigentums

In der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts ist anerkannt, dass die Befugnis des Gesetzgebers zur Inhalts- und Schrankenbestimmung umso weiter ist, je größer das Gewicht des konkreten Ziels des Allgemeinwohls ist (BVerfGE 143, 246 [Rn. 268]; Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 71). 498

Die Sozialbindung des Eigentums an Mietwohnungen ist als außerordentlich hoch zu bewerten. Die Wohnung ist für jedermann Mittelpunkt seiner privaten Existenz. 499

Der Einzelne ist auf ihren Gebrauch zur Befriedigung elementarer Lebensbedürfnisse sowie zur Freiheitssicherung und Entfaltung seiner Persönlichkeit angewiesen. Das Eigentumsrecht muss deshalb Rücksicht nehmen auf den Wohnbedarf (vgl. auch Burgi, NVwZ 2020, 257 [264]). Nichteigentümer bedürfen der Nutzung des Eigentums der Vermieter, da der Großteil der Bevölkerung zur Deckung seines Wohnbedarfs nicht auf Eigentum zurückgreifen kann (BVerfGE 89, [1, Rn. 21]).

Die Eigentumsgarantie ist keine Einbahnstraße. Denn bei bereits bestehenden Wohnverhältnissen besitzen Mieter ein Besitzrecht, welches als vermögenswerte Rechtsposition ebenfalls dem Schutz der Eigentumsgarantie unterfällt (vgl. BVerfGE 89, 1 [5 ff.]; BVerfG, Beschluss vom 28. März 2000 - 1 BvR 1460/99 -, NJW 2000, 2658; Beschluss vom 18. April 2006 - 1 BvR 31/06 -, NJW 2006, 2033). Dass die Wohnung, auch wenn sie nicht im Eigentum der Bewohner steht, eine hohe Bedeutung hat, verdeutlicht die Wertentscheidung des Art. 13 GG. 500

Vom Schutzbereich der Eigentumsgarantie umfasst – wenn auch mit geringerem Schutzstatus – sind darüber hinaus Wohnungssuchende. Gerade in angespannten Wohnungsmärkten hat die zukünftige Aussicht auf zumutbaren sozialen Wohnraum ein erhebliches Gewicht sowohl für den Einzelnen als auch die Allgemeinheit (vgl. auch BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 71). 501

Bei der Normierung von Inhalts- und Schrankenbestimmungen kann und muss der Gesetzgeber zudem die jeweiligen Verhältnisse auf dem örtlichen Wohnungsmarkt berücksichtigen (BVerfGE 91, 294 [319, Rn. 64]). Die Regulierung eines Wohnungsmarktes ist deshalb eine zuvorderst lokale und damit genuin föderale Aufgabe. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass Wohnraum nicht beliebig, vor allem nicht beliebig *schnell* reproduzierbar ist, was insbesondere auf angespannten Wohnungsmärkten, wie in Berlin, zum Problem geworden ist (vgl. BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 71). 502

Das bedeutet: Je angespannter die Situation auf dem Mietmarkt, desto einschneidender können Eingriffe gegenüber Vermietern sein (vgl. auch Gutachten Wissenschaftliche Dienste des Bundestags, Ausarbeitung WD 3 - 3000 - 149/193, S. 7). 503

Interessen der Immobilienwirtschaft, von Kapitalanlegern und einzelnen Immobilieneigentümern können und müssen dann in dem durch den vom Gesetzgeber gesetzten Rahmen zeitweilig eher zurückstehen als in eher moderaten Wohnsituationen.

Legitimationsverstärkend tritt in Berlin mit Art. 28 Abs. 1 Satz 1 der Verfassung von Berlin (VvB) eine wohnraumbezogene Konkretisierung des Sozialstaatsprinzips hinzu (vgl. Burgi, NVwZ 2020, 257 [263]). 504

Nach Art. 28 Abs. 1 Satz 1 VvB hat jeder Mensch das Recht auf angemessenen Wohnraum. Als Staatszielbestimmung verpflichtet Art. 28 Abs. 1 Satz 1 VvB den Berliner Gesetzgeber, das im Rahmen staatlicher Einflussnahme und unter Berücksichtigung anderer staatlichen Aufgaben und Pflichten Mögliche zu tun, für die Erhaltung von angemessenem Wohnraum zu sorgen (vgl. Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin, Beschluss vom 29. August 2003 - 16/03 -, juris Rn. 30). Damit hebt auch die Verfassung von Berlin die Bedeutung der Wohnung als Lebensmittelpunkt der Bewohner hervor (vgl. Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin, Beschluss vom 13. Dezember 2001 - 50/01 -, juris Rn. 9). 505

Die hohe Bedeutung der Wohnung für den Einzelnen und dessen Familie (vgl. BVerfGE 37, 132 [141]; 38, 348 [370]; 95, 64 [84 f.]) begründet daher einen starken sozialen Kontext der betroffenen Eigentumspositionen. Dies gilt besonders in angespannten Wohnungsmärkten. Eigentum an Wohnraum verpflichtet stärker als anderes Eigentum. Aus der überragenden Bedeutung der langfristigen Verfügbarkeit sozialen Wohnraums und der angespannten Lage auf dysfunktionalen und überhitzten Mietmärkten ergibt sich im Lichte des verfassungsmäßigen Auftrags zur Sozialbindung des Eigentums eine weite Befugnis des Gesetzgebers zur Mietenregulierung (vgl. Farahat, JZ 2020, 602 [607]). 506

Wegen des starken Sozialbezugs der Materie obliegt es dem Landesgesetzgeber, zur Fruchtbarmachung des Sozialstaatsprinzips und dem Erhalt des sozialen Friedens öffentlich-rechtlich regulierend einzugreifen. Das in Art. 20 Abs. 1 GG normierte und von der Garantie des Art. 79 Abs. 3 GG umfasste Sozialstaatsprinzip erfährt in Art. 14 GG, der die Sozialbindung des Eigentums ausdrücklich hervorhebt, seine Geltung. Dass gerade diejenige Eigentumsart, die die stärkste Sozialbindung aufweist, das Eigentum an Wohnraum, allein durch das BGB verwirklicht werden soll, wäre systematisch nicht erklärbar. 507

Das gesetzgeberische Handeln dient aber nicht nur individuellen Belangen einzelner Mieter. In Berlin beträgt der Anteil an Mietwohnungen am Gesamtbestand 84,4 % (vgl. IBB Wohnungsmarktbericht 2019, Zusammenfassung, S. 3 sowie Tabellenband, S. 5, jeweils abrufbar unter: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsmarktbericht/). Der weit überwiegende Teil der Berliner Bevölkerung ist daher in besonderer Weise auf die Nutzung der Eigentumsobjekte anderer angewiesen. In Berlin besteht bereits heute und auf unabsehbare Zeit ein fundamentales Verteilungsproblem von Wohnraum (vgl. ausführlich Teil A; vgl. auch Lomfeld, Demokratische Miet-Bestimmung, Verfassungsblog vom 12. September 2019). Die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen ist in Berlin gestört. Vor diesem Hintergrund kann und muss der Landesgesetzgeber die sich daraus ergebenden Gemeinwohlbelange in den Blick nehmen (vgl. Sauer, Die Risiken beherrschbar machen, Verfassungsblog vom 20. Juni 2019). 508

Die Verhinderung weiterer Segregation hat als Gemeinwohlbelang erhebliches Gewicht (vgl. Agh-Drs. 18/2347, S. 15 und vgl. BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 72). Die Aufteilung der Wohnbevölkerung auf einzelne Stadtteile nach wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit als Folge der Verdrängung einkommensschwächerer Mieter (vgl. Gsell, WuM 2017, 305 [308]) ist in Berlin nicht mehr nur eine abstrakte Bedrohung, sondern Realität. Bei der Beurteilung, welchen Spielraum der Landesgesetzgeber zur Mietenbegrenzung hat, ist dies zu berücksichtigen. 509

2. Verhältnismäßigkeit des Gesetzes

Das MietenWoG Bln ist mit dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit vereinbar. Der Gesetzgeber kann sich auf einen legitimen Zweck berufen. Der Eingriff in die Eigentumsfreiheit ist zur Erreichung des hohen Gemeinwohlziels geeignet und erforderlich; die Regelungen sind auch angemessen. 510

a) Legitimer Zweck

Der Landesgesetzgeber verfolgt mit dem Gesetz einen legitimen Zweck. 511

Ziel des Gesetzes ist es, die rasante Preisentwicklung auf dem Berliner Mietenmarkt zu stoppen und die Mieten auf ein sozialverträgliches Maß zurückzuführen. 512

Dem Auftrag aus Art. 28 Abs. 1 VvB folgend soll angemessener Wohnraum für Bevölkerungsschichten mit mittlerem und geringem Einkommen zu bezahlbaren Mietpreisen erhalten und zugänglich gemacht werden, so dass Verdrängungsprozessen und sozialem Unfrieden entgegengewirkt wird (vgl. Agh-Drs. 18/2347, S. 2, 17).

Der Gesetzgeber will verhindern, dass sich ein Großteil der Bestandsmieter wegen regelmäßiger Mieterhöhungen ihre langjährig bewohnte Wohnung nicht mehr leisten kann bzw. durch die Höhe des Anteils ihrer Mietausgaben an ihrem Gesamteinkommen unzumutbar belastet wird (vgl. Agh-Drs. 18/2347, S. 14 f.; 17; 24). 513

Der gesetzgeberische Zweck, durch die Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietung der direkten oder indirekten Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Wohnquartieren entgegenzuwirken, wurde vom Ersten Senat des BVerfG im Rahmen seines Beschlusses zur Mietpreisbremse als im öffentlichen Interesse liegend anerkannt (BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 60). Es entspricht der Rechtsprechung, dass der Schutz vor Nachteilen aufgrund der Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt aus dem Sozialstaatsprinzips folgt (BVerfGE 142, 268 [302, Rn. 88]). 514

Die Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen in Berlin ist sehr hoch. Eine Verdrängung großer Bevölkerungsgruppen aus weiten Teilen der Stadt findet statt. Mit dem MietenWoG Bln will der Gesetzgeber diesen Problemen entgegenwirken. Nach § 3 MietenWoG Bln sollen daher die zum Stichtag des 18. Juni 2019 wirksam vereinbarten Mieten „eingefroren" werden, um die Mietpreise in Berlin dauerhaft zu entspannen (Agh-Drs. 18/2347, S. 24). 515

Eine Senkung der Angebotsmieten strebt der Gesetzgeber durch die Festsetzung von Mietobergrenzen an, vgl. § 4 MietenWoG Bln. Hierzu verweist die Norm auf die Mietentabelle des § 6 Abs. 1 MietenWoG Bln, in der die monatlich zulässige Miete pro Quadratmeter für verschiedene Wohnraumtypen festgesetzt wird. 516

Eine Begrenzung von Bestandsmieten stellt der Gesetzgeber durch § 5 MietenWoG Bln sicher. Mieten, die zum Zeitpunkt des Stichtags überhöht i.S.d. § 5 Abs. 1 S. 2 MietenWoG Bln waren, sind nach § 5 Abs. 1 S. 1 MietenWoG Bln verboten und müssen herabgesetzt werden. Durch diese Regelung kann bestehender 517

Wohnraum für einkommensschwächere Haushalte gesichert und so Verdrängungsprozessen und sozialem Unfrieden entgegengewirkt werden (vgl. Agh-Drs. 18/2347, S. 2, 17).

Der Gesetzgeber verfolgt daher ein legitimes Ziel. 518

b) Geeignetheit

Die Regelungen des MietenWoG Bln sind auch geeignet, das angestrebte Ziel zu erreichen. 519

Geeignet ist die gesetzgeberische Regelung, wenn durch sie der gewünschte Erfolg gefördert werden kann, mithin bereits die Möglichkeit einer Zweckerreichung besteht (BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 61; BVerfGE 143, 246 [Rn. 285 m.w.N.]). 520

Zu der Frage, ob eine solche Möglichkeit besteht und durch welche Maßnahmen sie verwirklicht werden kann, steht dem Gesetzgeber ein weiter Einschätzungs- und Prognosespielraum zu (BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 16. März 2004 - 1 BvR 550/02 -, juris Rn. 28). 521

Unter Beachtung dieses Maßstabs sind die Instrumente des Gesetzes geeignet, das gesetzgeberische Ziel zu erreichen. 522

Ziele des Gesetzes sind der Schutz von Bestandsmietern und die Öffnung des Angebotsmarktes für breite Bevölkerungsschichten. Diese Ziele lassen sich durch die Instrumente des Gesetzes verwirklichen. Durch den Mietenstopp in § 3 MietenWoG Bln und die Regelungen zu überhöhten Mieten in § 5 MietenWoG Bln können Bestandsmieter wirksam vor Verdrängung geschützt werden. Die Festlegung von Mietobergrenzen in § 4 MietenWoG Bln kappt Preisspitzen auf dem Angebotsmietmarkt und kann somit zu dessen Entspannung erheblich beitragen. 523

Mithin eröffnen die Regelungen des MietenWoG Bln die Möglichkeit, die Mieten auf ein sozialverträgliches Maß zurückführen und die Verdrängung großer Schichten der Bevölkerung zu verhindern. Das Mietenmoratorium verhindert den Anstieg der Bestandsmieten und schließt damit eine zusätzliche zu der bereits vorhandenen finanziellen Belastung der Mieter für die Gültigkeitsdauer des Gesetzes aus. 524

Es ist damit grundsätzlich geeignet, einer zunehmenden Verdrängung bzw. unverhältnismäßig hohen Belastung von Mietern entgegenzuwirken (AG Berlin-Mitte, Urteil vom 6. Mai 2020 - 123 C 5146/19 -, juris Rn. 34).

Von den Antragstellern wird in Rn. 92 ff. eingewandt, dass es wegen des Gesetzes in Zukunft noch schwieriger sein werde, eine Wohnung mieten zu können, da sich der Markt aufgrund von Umwandlungen in Eigentumswohnungen und fehlenden Investitionsanreizen zuspitzen werde. Zudem könnten sich einkommensstärkere Personen aufgrund der Regelungen des MietenWoG Bln größere Wohnungen anmieten bzw. in eigentlich überdimensionierten Wohnungen bleiben (1 BvR 623/20, S. 62 f.). 525

Die Sorgen sind unbegründet, jedenfalls aber spekulativ. Dem Gesetzgeber steht ein Spielraum bei der Bewertung der Effekte seiner Regelung zu. Dies gilt erst Recht bei der Anwendung neuer regulativer Instrumentarien. 526

Nach der Einschätzung des Landesgesetzgebers wird es nicht zu diesen Entwicklungen kommen. Die Geltungsdauer des Gesetzes ist begrenzt, sodass es schon deshalb fraglich erscheint, ob Vermieter ihnen gehörende Mietwohnungen allein wegen dieses überschaubaren Zeitraums in großem Stil in Eigentumswohnungen umwandeln werden. Das 1. Halbjahr 2020 bestätigt diese Einschätzung des Gesetzgebers. So wurden im Gesamtjahr 2019 insgesamt 12.689 Umwandlungen in Eigentumswohnungen registriert. Im 1. Halbjahr 2020 waren es nach Auswertungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin insgesamt 5.895 Fälle (Stand: 23. Juli 2020), was auf das Jahr gerechnet weniger Umwandlungen als im Jahr 2019 ergibt. Umwandlungen stehen innerhalb der Milieuschutzgebiete Berlins zudem unter einem Genehmigungsvorbehalt. 527

Aus dem gleichen Grund erscheint es unwahrscheinlich, dass Personen Wohnungen anmieten, die für sie überdimensioniert sind. Sie liefen Gefahr, nach dem zeitlichen Ende des Gesetzes eine zu hohe Miete zahlen zu müssen und gegebenenfalls kurzfristig keine neue kleinere Wohnung zu finden. Im Übrigen erscheint es spekulativ, davon auszugehen, dass Menschen deutlich mehr Miete ausgeben werden als sie müssten. Denn eine größere Wohnung als benötigt, ist unter der Geltung des Gesetzes immer noch teurer als eine angemessene Wohnung. 528

Ein Anstieg der Wohnungsverkäufe ist ebenfalls nicht festzustellen. Im Jahr 2019 wurden insgesamt 9.883 Wohnungen in Berlin verkauft. Im 1. Halbjahr 2020 waren es 4.041 Wohnungen und damit ebenfalls, hochgerechnet auf das Gesamtjahr, weniger Wohnungsverkäufe als im Jahr 2019. 529

Da Neubauten, die ab dem 1. Januar 2014 erstmalig bezugsfertig wurden, vom Anwendungsbereich des MietenWoG Bln ausgenommen sind (§ 1 Nr. 3 MietenWoG Bln), erscheint auch die Sorge vor fehlenden Investitionsanreizen unbegründet. Berlin will Neubau und fördert ihn. Welche sachliche Begründung dafür gegeben werden kann, dass es in Berlin wegen des auf neue Wohnbauten *nicht* anwendbaren Gesetzes weniger Anreize geben könnte, neue Wohnungen zu bauen, ist rational nicht erklärbar. Ein negativer Effekt auf den Neubau von Wohnungen ist bislang nicht zu verzeichnen. So sind im 1. Quartal 2020 etwa 10 % mehr Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt worden als im gleichen Quartal des Vorjahres (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung vom 11. Mai 2020, abrufbar unter https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/pms/2020/20-05-11.pdf). 530

Das verbleibende Risiko, dass ein infolge der Miethöhenregulierung langfristig geringeres Mietniveau über seinen Eingang in die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach Außerkrafttreten des Gesetzes mittelbar Einfluss auf die Neubautätigkeit haben kann, führt nicht dazu, dass die Regelung zur Erreichung der legitimen Ziele ungeeignet wäre (AG Berlin Mitte, Urteil vom 14. Mai 2020 - 25 C 5019/19 -, WuM 2020, 353 [356]). 531

Die Regelungen des MietenWoG Bln sind geeignet, Preisspitzen auf dem angespannten Berliner Wohnungsmarkt abzuschneiden und schafft damit zumindest die Voraussetzungen für einen Marktzugang einkommensschwächerer Mieter und eine Entspannung der ortsüblichen Vergleichsmieten, in deren Berechnung die regulierten Wiedervermietungsmieten (zeitlich verzögert) einfließen (siehe insofern auch BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 63 m.w.N.). So ist schon jetzt ein Rückgang der Angebotsmieten zu beobachten. Auswertungen zufolge lag die durchschnittliche Angebotsmieten im 1. Quartal 2020 um 2,4 % niedriger als 12 Monate zuvor. Im Vergleich zum Vorquartal sank sie um 1,9 % (vgl. https://www.f-und-b.de/beitrag/fb-wohn-index-deutschland-i-2020.html). Ähnliches ergibt sich aus einer Untersuchung des Wohnungsportals Immowelt. Danach sanken die Angebotsmieten zwischen Januar und Mai 2020 im 532

Vergleich zum gleichen Zeitraum des Vorjahres um 8 % (siehe Zacharakis: Mietendeckel, das vorläufige Ende des Immermehr, in: Zeit Online vom 17. Juni 2020, https://www.zeit.de/wirtschaft/2020-06/mietendeckel-berlin-senkung-mieten-wohnungsmarkt).

Die Regelungen des MietenWoG Bln dienen der Förderung des durch sie gewünschten Effekts. Sie sind zur Erreichung des gewünschten Zwecks geeignet (so im Ergebnis auch Papier II, S. 9; Ausarbeitung des Wiss. Dienstes WD 3 -3000 - 149/19, S. 6; Farahat, JZ 2020, 602 [607]; Grzeszick, ZRP 2020, 37 [39]; AG Berlin Mitte, Urteil vom 14. Mai 2020 - 25 C 5019/19 -, WuM 2020, 353 [356]). 533

c) Erforderlichkeit

Die Regelungen des MietenWoG Bln sind erforderlich. Insbesondere kann der Gesetzeszweck nicht durch andere Maßnahmen von geringerer Intensität erreicht werden (siehe hierzu BVerfG, Beschluss vom 21. Juli 2010 - 1 BvL 8/07 -, juris Rn. 92; BVerfGE 105, 17 [Rn. 61]). 534

Zur Regulierung des Berliner Mietmarktes steht kein sachlich gleich wirksames, die Grundrechte weniger beeinträchtigendes Mittel zur Verfügung (AG Berlin-Mitte, Urteil vom 6. Mai 2020 - 123 C 5146/19 -, juris, Rn. 35). Auch im Rahmen der Prüfung der Erforderlichkeit verfügt der Gesetzgeber über einen Beurteilungs- und Prognosespielraum (BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 66; BVerfGE 149, 86 [Rn. 94]). 535

Die Regelungen der §§ 3, 5 MietenWoG Bln sind kurzfristig wirksame Instrumente, die die Bestandsmieter umgehend vor zu hohen Mieten schützen. Durch §§ 4, 6 MietenWoG Bln werden die Angebotsmieten von neu zu vermietenden Wohnungen unverzüglich gesenkt. Von besonderer Bedeutung ist dabei der hoheitliche Charakter der Vorschriften. Anders als bei der bundesrechtlichen Mietpreisbremse sind die von zu hohen Mieten betroffenen Mieter nicht gezwungen, zivilrechtliche Verfahren gegen ihre Vermieter zu führen, deren Ausgang ungewiss ist und das Vertrauensverhältnis der Mietvertragsparteien nachhaltig belasten kann. Wann eine überhöhte Miete vorliegt oder die Mietobergrenze überschritten ist, ist dabei nicht abhängig von einer möglicherweise nicht immer einfachen Einordnung in den Mietspiegel, sondern von der übersichtlichen Mietentabelle des § 6 MietenWoG Bln. 536

Im Vergleich zu diesen unmittelbar und kurzfristig wirkenden Regelungen des MietenWoG Bln bestehen bislang weder bundes- noch landesrechtliche Maßnahmen, die in gleicher Weise geeignet wären, einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen und den sozialen Frieden kurzfristig zu schützen. Dies wurde im Rahmen der Sachverhaltsdarstellung umfassend dargelegt. 537

Insbesondere zeigen die bundesrechtlichen Regelungen der §§ 556d ff. BGB keine ausreichende Wirkung. Soweit vorgebracht wird, dass sich die Mietpreissteigerung seit Inkrafttreten der Mietpreisbremse kausal stark abgemildert habe, ist dies unzutreffend. Die Steigerung von 2,5 % mag die geringste Steigerung seit 10 Jahren sein, sie ist aber selbst in dieser Höhe dennoch nicht auffällig schwach. Viel spricht dafür, dass dieser Wert nicht auf die bundesrechtliche Mietpreisbremse zurückzuführen ist. So lag die Steigerung vom Jahr 2007 auf das Jahr 2009 beispielsweise bei lediglich 0,8 % jährlich (Berliner Mietspiegel 2019, S. 5; https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Mietspiegel2019.pdf). Aus dem Anstieg von 2,5 % kann daher keine Wirksamkeit der bundesrechtlichen Regelungen abgelesen werden, vielmehr war eine solche Jahressteigerung auch vor Einführung der Mietpreisbremse nicht ungewöhnlich. 538

Zudem suggeriert diese Argumentation, dass ein Anstieg von jährlich 2,5 % für die Mieter kaum spürbar sei. Der Anstieg äußert sich aber deutlich in den zu zahlenden Mieten. Zwischen 2009 und 2018 sind die durchschnittlichen Bestandsmieten – also die Mietpreise in Wohnungen mit alten Mietverträgen – um insgesamt 36 % (von 4,83 €/m² auf 6,56 €/m²) gestiegen (Berliner Mietspiegel 2019, S. 5). Innerhalb von nur zehn Jahren mussten Mieter daher mehr als ein Drittel mehr an Miete zahlen, und dies, ohne ihre Wohnung zu wechseln. 539

Es überzeugt auch nicht, entgegen der Gesetzesbegründung nicht den Anstieg des Reallohns zu den steigenden Mieten ins Verhältnis zu setzen, sondern das grundsätzlich zur Verfügung stehende Nettoeinkommen. Liegt die Steigerung des Reallohns weit hinter der Steigerung der zu leistenden Miete, begründet dies ein offensichtliches Missverhältnis. Gerade weil der Reallohn als Maßstab für die Kaufkraft der Löhne alle Güter gleichermaßen erfasst, ist er der bessere Indikator für die Mietbelastung eines Haushaltes als dessen Nettoeinkommen. Sind neben der Miete noch weitere Güter von einer Preissteigerung betroffen, verschärft sich die Situation für die Mieter umso mehr. Das Abstellen auf den Reallohn erfasst die sich 540

zuspitzenden Mietverhältnisse daher weitaus besser als das Abstellen auf das Haushaltsnettoeinkommen.

Selbst wenn man von einer gewissen Wirkung der Mietpreisbremse für Berlin ausgeht, stünde es dem Gesetzgeber aufgrund des ihm zustehenden Einschätzungs- und Prognosespielraumes frei, eine nach seiner Beurteilung (noch) effektivere Regelung zur Erreichung seiner Ziele einzuführen (Papier II, S. 12). Dieser Spielraum erscheint vorliegend besonders groß, kommt doch eine Evaluierung der Mietpreisbremse zu dem Ergebnis, dass die Obergrenze der Mietpreisbremse häufig nicht eingehalten wird. 541

In Berlin ergibt sich für die bundesrechtliche Mietpreisbremse als Mittelwert eine Verstoßquote von 58 %, in Städten wie Frankfurt am Main von bis zu 95 % (Evaluierung der Mietpreisbremse, Endbericht, S. 19, Studie im Auftrag des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) durch Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung Berlin e.V. (DIW Berlin), Dezember 2018, https://www.bmjv.de/SharedDocs/Downloads/DE/Ministerium/ForschungUndWissenschaft/MPB_Gutachten_DIW.pdf?__blob=publicationFile&v=1): 542

> *„Im Ergebnis zeigt sich in allen Studien, dass die Obergrenze der Mietpreisbremse häufig nicht eingehalten wird. Dabei weisen Deschermeier, Seipelt u. a. (2017), Hentschel und Hopfenmüller (2016a) und Hentschel und Hopfenmüller (2016b) im Gegensatz zu Hein und Thomschke (2017) deutlich höhere Verstoßquoten aus, wenngleich auch Hein und Thomschke (2017) noch etwa 50-75 Prozent der betrachteten Anzeigen als Verstöße gegen die Mietpreisbremse klassifizieren. von Bodelschwingh u. a. (2016) vergleicht die Inserate neben dem mittleren Wert des jeweiligen Mietspiegelfeldes + 10 Prozent in den Städten Berlin, Hamburg und München auch mit dem oberen Wert\ + 10 Prozent, was zu Verstoßquoten von etwa 39 Prozent (Hamburg) bis 58 Prozent (Berlin) und 69 Prozent (München) führt. Bei Betrachtung des mittleren Werts ergeben sich in den vier betrachteten Städten Verstoßquoten von 67 Prozent (Hamburg) bis 95 Prozent (Frankfurt).“*

Eine Regelung, bei der sich deutlich mehr als 50 % der dem Recht Unterworfenen nicht genötigt sehen, das Gesetz einzuhalten, besitzt offenkundig nicht die nötige Motivationskraft, um als geltendes Recht Bedeutung zu erlangen (vgl. zu dem was Recht ausmacht Zippelius, Rechtsphilosophie, 6. Aufl. 2011, § 4). Bei einer derart hohen Verstoßquote scheinen viele Vermieter dies allenfalls als gesetzgeberischen Rat zu verstehen. 543

Auch auf landesrechtlicher Ebene sind keine gleich effizienten Maßnahmen zu erkennen. Die Wohnungsneubauförderung des Landes Berlin ist ein wichtiges Instrument, um mehr Wohnraum zu schaffen und das Mietniveau zu senken. Allerdings kann eine Entspannung des Mietmarktes auf diesem Wege nicht kurzfristig erreicht werden. Weiterhin bestehen auf Landesebene verschiedene Kooperationsvereinbarungen, Bündnisse und Pläne (siehe die Darstellung im Sachverhalt, Teil A). Diese Maßnahmen sind wichtige Instrumente zur Schaffung von mehr Wohneinheiten und tragen damit ebenfalls zu einer Entspannung des Mietmarktes bei. Die Erfolge dieser Bemühungen sind aber nicht sofort sichtbar. Sie sind daher im Vergleich zu den Regelungen des MietenWoG Bln nicht gleich geeignet, das angestrebte Ziel – eine Senkung der Mieten auf ein sozialverträgliches Maß und damit die Verhinderung von Verdrängung und sozialem Unfrieden – gleich wirksam zu erreichen. Maßnahmen, die ihre Wirkung nur mittel- und langfristig entfalten, stehen der Erforderlichkeit des auf fünf Jahre befristeten MietenWoG Bln daher nicht entgegen (vgl, BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 118). 544

Die gegen die Verfassungsmäßigkeit des MietenWoG Bln gerichteten Rügen enthalten keine Vorschläge oder Anregungen, wie der Gesetzeszweck durch andere, die Eigentümer von Wohnraum möglicherweise weniger belastende Regelungen oder Maßnahmen erreicht werden könnte (siehe hierzu im Einzelnen Ausarbeitung des Wiss. Dienstes, WD 3-3000-017/19, S. 9). 545

3. Angemessenheit der Regelungen des Gesetzes im Einzelnen

Die Regelungen des MietenWoG Bln sind angemessen. 546

Der Gesetzgeber hat die widerstreitenden Belange in ein ausgewogenes Verhältnis gebracht. Die besondere Situation gibt dem Landesgesetzgeber einen Verfassungsauftrag, jedenfalls aber einen Anlass, Mieter und Wohnungssuchende in besonderer Weise zu schützen. Der Gesetzgeber hat den ihm hierfür zustehenden Gestaltungsspielraum nicht verlassen. Er hat die widerstreitenden Interessen in ein ausgewogenes Verhältnis gebracht. Die Nutzung des Eigentums wird nicht unzumutbar beeinträchtigt. Denn er hat abmildernde Korrektive in den Anwendungsbereich des Gesetzes aufgenommen und besondere Fallgestaltungen berücksichtigt. Darüber hinaus federt die Härtefallregelung des § 8 MietenWoG Bln im Einzelfall unzumutbare Härten ab. 547

Im Einzelnen:

a) Mietenstopp (§ 3 MietenWoG Bln)

Der in § 3 MietenWoG Bln geregelte Mietenstopp ist angemessen. Er bringt das Interesse der Allgemeinheit an einem für breite Bevölkerungsschichten leistbaren Mietpreisniveau mit den Beeinträchtigungen der Eigentumsfreiheit der Vermieter in einen sachgerechten Ausgleich. 548

aa. „Einfrieren" der Miethöhe

Die zentrale Bestimmung zum „Mietenstopp" ist § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln. Danach ist eine Miete verboten, die die am 18. Juni 2019 wirksam vereinbarte Miete überschreitet. Ergänzend treten Bestimmungen über die maßgebliche Miete bei Staffel- und Indexmieten (§ 3 Abs. 1 Satz 2 MietenWoG Bln), über sogenannte Ersatzstichtage (§ 3 Abs. 2 MietenWoG Bln) und über einen jährlich vorzunehmenden Inflationsausgleich hinzu. 549

Zweifelsohne bedeutet das Regelungssystem des § 3 für viele Vermieter einen Einschnitt. Dieser ist jedoch durch das Ziel des Gesetzgebers gerechtfertigt, eine Erholung des gesamten Mietniveaus und damit eine Stabilisierung der Mietpreise im Berliner Mietenmarkt insgesamt zu erreichen (vgl. BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 104). 550

Unangemessen wird die Regelung auch nicht dadurch, dass die Mieten nach § 3 MietenWoG Bln in geringerem Umfang erhöht werden dürfen als dies nach den bürgerlich-rechtlichen Bestimmungen zulässig ist. Mieterhöhungsrechte sind verfassungsrechtlich ebenso wenig vorgegeben, wie der Schutz des bislang maximal rechtlich zulässigen Mietzinses. Auch gibt es keine verfassungsrechtliche Garantie dafür, den Mietzins bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete ausreizen zu dürfen. 551

Zu berücksichtigen ist dabei, dass sämtliche nach § 3 Abs. 1 Satz 1 und 2 sowie Abs. 2 MietenWoG Bln „eingefrorenen" Mieten auf einem nahezu unregulierten Markt gebildet wurden. Die Vermieter haben also die nunmehr gesetzlich zulässige Höchstmiete zuvor selbst privatautonom vereinbart (vgl. auch Agh-Drs. 18/2347, S. 24). § 3 MietenWoG Bln übernimmt daher die am Markt bereits erfolgte Berücksichtigung der vor Einführung des Gesetzes geltenden marktwertbildenden Faktoren. Auch soweit Vermieter bisher maßvolle Mieten genommen haben, werden sie 552

durch einen derart geregelten Mietenstopp nicht „bestraft", sondern lediglich an dem festgehalten, was sie bisher vereinbart hatten (Tietzsch, WuM 2020, 121 [126]).

Hinzu kommt, dass trotz der gesetzlichen Beschränkungen, die § 3 MietenWoG Bln bewirkt, eine wirtschaftliche und profitable Vermietung von Wohnungen in der Regel möglich ist. Vermieter werden durch die Regelung regelmäßig keiner Gefährdung ihrer Eigentumssubstanz, der Gefahr von dauerhaften finanziellen Verlusten oder sonstigen unzumutbaren Härten ausgesetzt. Sollte dies im Einzelfall doch der Fall sein, beinhaltet § 8 MietenWoG Bln eine Härtefallregelung, die in atypischen Fällen Abhilfe leistet (vgl. Agh-Drs. 18/2347, S. 18). 553

Dass die Wirtschaftlichkeit der Wohnungsvermietung regelmäßig nicht gefährdet ist, ergibt sich mittelbar auch daraus, dass selbst die Vermieterverbände im Rahmen des Gesetzgebungsprozesses nicht vortrugen, mit den eingefrorenen Mieten auf Dauer nicht profitabel wirtschaften zu können. In der Phase der Erarbeitung der Gesetzesinitiative des Senats wurden sie angehört. Kein Verband äußerte die Befürchtung, Vermieter könnten infolge des Mietenstopps dauerhaft nicht profitabel wirtschaften, obwohl schon im damals vorliegenden Gesetzentwurf ein in den Grundzügen identischer „Mietenstopp" vorgesehen war (Agh-Drs. 18/2347, S. 39 f.). 554

Die geringe Zahl der bislang bei der Investitionsbank Berlin eingegangenen Härtefallanträge (246 Anträge mit Stand vom 31. Juli 2020) bestätigt ebenfalls, dass das Einfrieren der Mieten ein profitables Wirtschaften regelmäßig nicht unmöglich macht. Bei ca. 1,6 Millionen Wohnungen in Berlin ergibt dies einen Anteil von nur 0,015 %. Offenkundig sehen fast alle Vermieter keine Notwendigkeit, auch nur einen Härtefallantrag zu stellen. 555

Wo der Gesetzgeber die Grundannahme der Wirtschaftlichkeit der eingefrorenen Mieten gefährdet sah, hat er überdies entsprechende Korrektive vorgesehen: 556

Erstens lässt § 3 Abs. 3 MietenWoG Bln pauschalierend höhere Mieten bei Wiedervermietung zu, wenn die nach § 3 Abs. 1 und 2 MietenWoG Bln zulässige Miete weniger als 5,02 €/m² Wohnfläche monatlich beträgt und die Wohnung zwei Merkmale eines modernen Ausstattungsstandards nach § 6 Abs. 3 MietenWoG Bln aufweist. Mit dieser Regelung wurde auf den in der Verbändeanhörung geäußerten 557

Einwand reagiert, das „Einfrieren" der Mieten treffe diejenigen Vermieter am härtesten, die sich bislang mit Mieterhöhungen zurückgehalten haben.

Zweitens wird die dauerhafte Wirtschaftlichkeit der Vermietung auch durch § 3 Abs. 4 MietenWoG Bln sichergestellt, indem er einen auf 1,3 % begrenzten ab dem 1. Januar 2022 jährlich durch Rechtsverordnung festzuschreibenden Inflationsausgleich bis zur Höhe der Mietobergrenzen nach § 6 MietenWoG Bln vorsieht. Zu dem in der Bestimmung vorgesehen Höchstwert von 1,3 % urteilte das AG Berlin-Mitte bereits zutreffend: 558

> *„Der Höchstwert orientiert sich an dem (gerundeten) geometrischen Mittel der durchschnittlichen Veränderung der Verbraucherpreise zwischen 2009 und 2018 (vgl. Abgeordnetenhaus Berlin, Drucksache 18/2347, S. 27). Zwar ist nicht auszuschließen, dass die tatsächliche Inflation in den betreffenden Jahren höher liegen wird (vgl. Papier II, S. 16). Der Inflationsausgleich mildert die Eingriffsintensität gleichwohl ab, zumal die Inflation zwischen 2015 und 2019 lediglich durchschnittlich 1,14 % betrug (vgl. AG Mitte, a.a.O. EA S. 11 m.w.N.).*" (AG Berlin-Mitte, Urteil vom 6. Mai 2020 - 123 C 5146/19 -, Rn. 41, juris).

Um im Einzelfall unbillige Härten zu vermeiden, enthält das MietenWoG Bln, wie bereits erwähnt, in § 8, drittens, eine Härtefallregelung. Die Regelung kommt jedem Eigentümer zugute, der auf Dauer mit den nach §§ 3 Abs. 1, 2 und 4 MietenWoG Bln zulässigen Mieten nicht wirtschaftlich haushalten kann. Dies kommt auch denjenigen Vermietern zugute, die durch steigende Baukosten für Instandhaltung und Instandsetzung betroffen sind (vergleiche das Argument der Antragsteller in Rdnr. 79). 559

Viertens trägt auch § 1 Nr. 3 MietenWoG Bln zur Verhältnismäßigkeit des Mietenstopps bei, indem er Wohnraum, der ab dem 1. Januar 2014 erstmalig bezugsfertig wurde oder im Einzelfall sonst dauerhaft unbewohnbaren und unbewohnten ehemaligen Wohnraum, der mit einem dem Neubau entsprechenden Aufwand zu Wohnzwecken wiederhergestellt wird, vom Anwendungsbereich des Gesetzes ausnimmt. Die Vorschrift betrifft Fallgestaltungen, in denen regelmäßig damit zu rechnen wäre, dass ein Einfrieren der Miethöhe, eine profitable Vermietung unmöglich macht. 560

Nicht zuletzt bewirkt fünftens die nur auf fünf Jahre begrenzte Geltungsdauer des Gesetzes (Art. 4 Abs. 1 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020, GVBl. S. 50), dass der Mietenstopp in der Regel einer dauerhaften profitablen Wohnungsvermietung nicht entgegensteht. Das Gesetz beabsichtigt kein dauerhaftes Einfrieren der Mieten. Es will nur eine „Verschnaufpause". Der Mietenstopp zielt darauf ab, dem Landesgesetzgeber mehr Zeit zu verschaffen, sozialen Wohnungsbau zu fördern und eigenen Wohnungsbau zu betreiben, ohne währenddessen von den explodierenden Mieten und ihren Verdrängungseffekten überholt zu werden (vgl. Agh-Drs. 18/2347, S. 1 f.; vgl. auch Farahat, JZ 2020, 602 [607]). 561

bb. Staffel- und Indexmieten

Als unangemessen erweist sich auch nicht die Regelung des § 3 Abs. 1 Satz 2 MietenWoG Bln. Nach dieser Bestimmung ist für die Bemessung der zulässigen Miethöhe die zum Stichtag (18. Juni 2019) geschuldete Miete maßgeblich, wenn vertraglich eine Staffel- oder Indexmiete vereinbart wurde. 562

Zwar ist es zutreffend, dass § 3 Abs. 1 Satz 2 MietenWoG Bln hierdurch in bestehende vertragliche Vereinbarungen eingreift. Doch ist auch dieser Eingriff durch das Interesse an einer allgemeinen Dämpfung der Mietpreise und durch das Ziel, mittelbare Verdrängungseffekte insbesondere für Bevölkerungsschichten mit geringem Einkommen zu bekämpfen, gerechtfertigt (vgl. Agh-Drs. 18/2347, S. 25 f.). Staffel- und Indexmieten haben mittelbar durch ihre schleichende Wirkung einen erheblichen Einfluss auf die Miethöhen. Der Gesetzgeber ist daher zu der Erkenntnis gelangt, dass es gerade bei diesen Mietmodellen einer zeitlich befristeten Verschnaufpause für das Mietniveau insgesamt bedarf. 563

Wie dargelegt, ist weder das Vertrauen von Vermietern in den Fortbestand einer ihnen günstigen Rechtslage noch das Interesse an größtmöglichen Gewinnen von Art. 14 Abs. 1 GG geschützt (vgl. BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a., juris Rn. 76). Mit einer Änderung der Rechtslage, die durch Gründe des öffentlichen Interesses unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit gerechtfertigt ist, muss man rechnen (BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 75). Ein Mietvertragspartner darf nicht darauf vertrauen, dass ein grundsätzlich auf unbestimmte Zeit 564

geschlossenes Mietverhältnis stets dem zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltenden Recht unterliegt (vgl. Kirchhof, in: Maunz/Dürig, GG, 85. EL November 2018, Art. 3 Rn. 374).

Gemessen daran überwiegt der Schutz des Vertrauens in die Möglichkeit einer baldigen Mieterhöhung die Ziele des MietenWoG Bln nicht. Das „Einfrieren" der Mieten und damit das „Einfrieren" des Gesamtmietniveaus stellt ein angemessenes Mittel zur Zweckerreichung dar. Ein verfassungsrechtliches Vertrauen darauf, vertraglich in der Zukunft liegende Erwerbschancen realisieren zu können, gilt nicht unbeschränkt. 565

Dies gilt umso mehr, als das MietenWoG Bln keinen starres „Einfrieren" der Mieten bewirkt, sondern einen Inflationsausgleich ebenso zulässt wie Mieterhöhungen bei Wiedervermietung besonders günstiger Wohnungen sowie zur Vermeidung sonst zu befürchtender Härten. Die dadurch zugelassenen Preisänderungen dienen dem Ausgleich der widerstreitenden Interessen, vermeiden wirtschaftliche Härtefälle und tragen zur Verhältnismäßigkeit des Mietenstopps bei (vgl. Agh-Drs. 18/2347, S. 24). 566

cc. Entkopplung von der ortsüblichen Vergleichsmiete

Der Mietenstopp ist nicht wegen einer Entkopplung von der ortsüblichen Vergleichsmiete unangemessen. 567

Unabhängig von der Frage, dass eine Entkopplung von der Vergleichsmiete im Rahmen einer öffentlich-rechtlichen Mietenbegrenzung zulässig ist, verkennt ein solches Vorbringen, dass es sich beim „Einfrieren" der Miete nicht um eine Entkopplung vom Markt handelt, da gerade der bestehende Zustand eines Marktes eingefroren wird. Der Mechanismus zur Anpassung der Miete an die Wertentwicklung ist durch den Mietenstopp außer Kraft gesetzt. Wenn sich der Markt durch die Außerkraftsetzung des Mechanismus nicht entwickelt, wird die Miete nicht vom Markt entkoppelt. 568

Im Übrigen hat der Erste Senat des Bundesverfassungsgerichts in seinem Beschluss zur Mietpreisbremse keineswegs entschieden, dass der 10 %ige-Zuschlag 569

auf die ortsübliche Vergleichsmiete die Grenze des von Grundrechtswegen Zulässigen darstellt. Es ist nicht einmal entschieden, dass eine Orientierung an der Vergleichsmiete zwingend ist.

Vielmehr heißt es: 570

> *Die ortsübliche Vergleichsmiete sichert dem Vermieter einen am örtlichen Markt orientierten Mietzins, der die Wirtschaftlichkeit der Wohnung regelmäßig sicherstellen wird (vgl. BVerfGE 37, 132 <142>)* (BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 83, Hervorhebung durch die Unterzeichnenden).

Hiermit ist nicht mehr gesagt, als dass eine Orientierung an der Vergleichsmiete in der Regel den Substanzschutz durch die Wirtschaftlichkeit der Wohnung sichert. Dass damit die Grenze des Grundrechtsschutzes definiert wäre, ist nicht entschieden. 571

dd. Vielzahl von belasteten Eigentümern

Das Mietmoratorium ist nicht deshalb unangemessen, weil es eine Vielzahl von Eigentümern unabhängig von ihrer finanziellen Belastbarkeit betrifft. 572

Die Kritik verkennt, dass der Landesgesetzgeber ein berechtigtes Interesse hat, dass es den einkommensschwächeren Menschen möglich ist, eine ihre Würde wahrende Sicherung elementarer Lebensbedürfnisse zu ermöglichen. In Städten wie Paris oder London können fast ausschließlich nur noch die obersten Einkommensschichten in der Innenstadt leben. Alle anderen Menschen, die für das soziale und wirtschaftliche Miteinander der Innenstadt essentiell sind, müssen aus den umliegenden Départements und Vororten in die Stadt hineinpendeln. Folge ist eine gesellschaftliche Spaltung, die in ihren schwersten Auswirkungen zu geradezu demokratiegefährdender Segregation führt. Ziel des MietenWoG Bln ist es, einen solchen Effekt in Berlin zu vermeiden. Jedermann soll im Grundsatz die Möglichkeit haben, in jedem Stadtviertel zu wohnen. Wo und solange Wohnraum knapp ist, geht es deshalb nicht nur um den einzelnen Mietvertrag, sondern um die Struktur der Stadt insgesamt, darum, wer wo im urbanen Räumen wohnen darf und kann und wie die Stadt als gesellschaftlicher Lebensraum aussehen sollen (Gsell, NZM 2017, 306 [308]). 573

Mit diesem Ziel richtet sich § 3 MietenWoG Bln nicht etwa gegen einzelne Vermieter. Dies wäre ein schwerwiegendes Missverständnis. Er reguliert vielmehr den Mieten*markt*. Deshalb geht auch die Argumentation fehl, die Regelung solle eine bestimmte Sorte von Vermietern (Wohnungskonzerne oder Immobilienspekulanten) treffen. Sie verkennt das Ziel des MietenWoG Bln, den Immobilienmarkt insgesamt zu stabilisieren. Anders als ein Berliner Volksbegehren, welches Sozialisierungen auf Grundlage des Artikels 15 GG begehrt (vgl. https://www.dwenteignen.de/), richtet sich das Landesgesetz nicht gegen bestimmte Vermieter. Im Übrigen spielt die finanzielle Situation der Vermieter auch bei der durch die Befürworter der bürgerlich-rechtlichen Regelung gelobten Mietpreisbremse keine Rolle. 574

Gleichwohl trifft § 3 MietenWoG Bln nicht alle Vermieter mit gleicher Härte. Zwar lässt die Bestimmung die finanzielle Belastbarkeit und den Zweck der Vermietung außer Betracht. Und doch kann es atypische Fälle geben, die eine besondere Berücksichtigung finden müssen. In diesen Fällen ist die Investitionsbank Berlin zur Vermeidung einer unbilligen Härte befugt, auf Antrag der Vermieter für das laufende Mietverhältnis sowie alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine höhere als die nach den § 3 zulässige Miete zu genehmigen, soweit dies aus Gründen, die nicht im Verantwortungsbereich der Vermieter liegen, erforderlich ist. 575

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 MietenWoG Bln liegt eine unbillige Härte insbesondere vor, wenn die Beibehaltung der nach § 3 zulässigen Miete auf Dauer zu Verlusten für die Vermieter oder zur Substanzgefährdung der maßgeblichen Wirtschaftseinheit führen würde. Die Regelung gibt *wörtlich* diejenige Grenze wieder, die das Bundesverfassungsgericht in ständiger Rechtsprechung für eine mietpreisrechtliche Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Eigentums gezeichnet hat (zuletzt BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a., juris Rn. 88). Sie stellt damit sicher, dass das Grundrecht auf Eigentum keine verfassungsrechtlich unzulässigen Beeinträchtigungen erfährt (vgl. Agh-Drs. 18/2347, S. 35). 576

Eine Berücksichtigung der finanziellen Verhältnisse des einzelnen Vermieters findet dabei durch die Inbezugnahme der „maßgeblichen Wirtschaftseinheit“ statt. Eine Wirtschaftseinheit in diesem Sinne ist nach § 8 Abs. 2 Satz 4 MietenWoG Bln eine einzelne Wohnung, wenn an dieser Wohnungseigentum besteht, ein Gebäude oder mehrere Wohnungen oder Gebäude, wenn diese gemeinsam bewirtschaftet werden und in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang stehen. 577

Das Gesetz berücksichtigt auf diese Weise die wirtschaftliche Gesamtsituation eines Vermieters. Denn ein sogenannter „Kleinvermieter" mit nur einer Wohnung ist nach dieser Bestimmung günstiger gestellt als ein großes Wohnungsunternehmen, welches sich die Gesamtbilanz der jeweils von ihm vermieteten Wirtschaftseinheiten entgegenhalten lassen muss.

Darüber hinaus finden weitere Umstände, die im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würden, in § 8 MietenWoG Bln Berücksichtigung (vgl. Agh-Drs. 18/2347, S. 35). So ist insbesondere danach zu fragen, ob und in welchem Ausmaß die Vermietung zur finanziellen Grundlage für die eigene Lebensgestaltung eines Einzelnen beiträgt (BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 53). 578

ee. Einkommenssteigerungen der Mieter

Soweit vorgebracht wird, dass es in jüngerer Zeit keineswegs zu besonders hohen Erhöhungen der Bestandsmieten gekommen sei, sondern die Mieterhöhungen den Einnahmesteigerungen der Haushalte entsprächen, ist dies unzutreffend. Unter B I 1 b.) ist das Gegenteil dargelegt worden. 579

Unabhängig davon, dass die Behauptung unzutreffend ist, gewährt Art. 14 GG kein Recht, von einem einkommensstärkeren Mieter eine höhere Miete zu verlangen, um damit eine höhere Rendite zu erzielen. Die Berücksichtigung der Einkommenssituation der Mieter würde dazu führen, dass die Miete der Wohnung je nach Mieter steigt oder stagniert. Dem Ziel, das Mietniveau insgesamt zu stabilisieren, ließe sich damit nicht näherkommen. Insofern ist es konsequent, diesem Aspekt keine Bedeutung beizumessen. 580

ff. Keine Unverhältnismäßigkeit in Fällen umfassender Sanierung

Die Kritik, dass Vermieter, die ihr Eigentumsobjekt umfassend saniert haben, unverhältnismäßig betroffen seien, greift nicht durch. 581

Die Mehrzahl der Fälle einer umfassenden Sanierung wird durch § 3 MietenWoG Bln schon nicht belastet. Denn nach § 1 Nr. 3 MietenWoG Bln ist Wohnraum, der ab dem 1. Januar 2014 erstmalig bezugsfertig wurde sowie dauerhaft unbewohnbarer und unbewohnter ehemaliger Wohnraum, der mit einem dem Neubau ent- 582

sprechenden Aufwand zu Wohnzwecken wiederhergestellt wird, vom Anwendungsbereich des Gesetzes ausgenommen. Diese umfangreich sanierten Wohnungen sind dem Mietenstopp nicht unterworfen.

Soweit der Mietenstopp anzuwenden ist, ist regelmäßig keine besondere Belastung zu befürchten. Denn eine umfassende Sanierung wird in der Regel nur dann durchgeführt, wenn sie finanziell tragbar ist. Dies ist dann der Fall, wenn sich die Kosten der baulichen Maßnahmen über eine Erhöhung der Miete refinanzieren lassen. Letzteres ist dann der Fall, wenn die Sanierung mit einer Modernisierung im Sinne des § 559 BGB einhergeht oder wenn sich die bauliche Maßnahme nach Maßgabe der in § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB genannten Merkmale insgesamt „wohnwerterhöhend" und damit auch mietpreiserhöhend auswirkt. Ist eine solche umfangreiche Sanierung bereits vor dem in § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln genannten Stichtag erfolgt und wurden deren Kosten zu eben diesem Zeitpunkt bereits „umgelegt", ist bei diesen Fallgestaltungen ohnehin die Miete unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Mieterhöhung und unter Berücksichtigung sämtlicher Privilegien, die das BGB für solche Fälle vorsieht, „eingefroren". Diese Miete liegt bei einer umfangreichen Sanierung in der Regel weit über der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete, sodass auch nach den Regeln der §§ 556d ff. und 558 ff. BGB weitere Mieterhöhungen für einige Jahre ausgeschlossen sein werden. Eine darüber hinausgehende beschränkende Wirkung entfaltet § 3 MietenWoG Bln bei diesen Fallgestaltungen nicht. 583

In den Fallgestaltungen, in denen die Modernisierungsumlage nach § 559 BGB nicht bereits vor dem Stichtag des § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln durchgeführt wurde, greift § 3 MietenWoG Bln dagegen. In den meisten dieser Fallgestaltungen konnten die Vermieter jedoch auf die bereits am 18. Juli 2019 seitens des Senats von Berlin erfolgte Ankündigung des geplanten Mietendeckels, die insbesondere schon das „Einfrieren" der Mieten vorsah, reagieren. Viele Vermieter unterließen daraufhin zunächst Modernisierungen und warteten die neue Rechtslage ab. § 3 MietenWoG Bln wird deshalb nur eine geringe Zahl von Modernisierungsmieterhöhungen im Übergangszeitraum zwischen Ankündigung und Inkrafttreten des „Mietendeckels" betreffen. 584

Gleichwohl gibt es trotzdem Fallgestaltungen, auf die § 3 MietenWoG Bln Anwendung findet. In diesen Fallgestaltungen belässt es der Gesetzgeber jedoch nicht 585

bei der Grundregel des § 3 MietenWoG Bln. Er hat mit § 7 MietenWoG Bln Abweichungen von dieser Vorschrift zugelassen. Nach § 7 Abs. 1 Satz 1 f. MietenWoG Bln erhöht sich die nach § 3 MietenWoG Bln zulässige Miete bei im Gesetz benannten Modernisierungsmaßnahmen um bis zu 1 €/m². Auf die Bedingungen einer solchen Mieterhöhung konnten Vermieter nach Inkrafttreten des MietenWoG Bln reagieren und die Durchführung geplanter Modernisierungen davon abhängig machen, ob sie sich nach den Bestimmungen des § 3 i.V.m. § 7 MietenWoG Bln rechnen.

Problematisch werden demgemäß meist nur solche Fallgestaltungen sein, die sich im Übergangszeitraum zwischen Ankündigung und Inkrafttreten des MietenWoG Bln abspielen. So ist es etwa denkbar, dass Bauarbeiten bereits vor Ankündigung des Gesetzes unumkehrbar in Gang waren. Soweit die Anwendung des § 3 i.V.m. § 7 MietenWoG Bln in einem dieser Fälle, in denen z.B. die Kosten einer Modernisierung unvorhersehbar gestiegen sind, unzumutbare Härten erzeugt, leistet die Härtefallregelung des § 8 MietenWoG Bln Abhilfe. 586

Sofern Fallgestaltungen verbleiben, die in den Anwendungsbereich des Gesetzes fallen, auf die Vermieter nicht reagieren konnten und für die keine Ausnahmevorschrift greift, ist der Mietenstopp bei einer durchgeführten Baumaßnahme angemessen. Denn aus Investitionen in Wohngebäude lässt sich kein verbrieftes Recht auf höhere Rendite ableiten. Zwar müssen dauerhafte Verluste aus Gründen des Substanzschutzes abgewendet werden, doch spricht dies nicht dagegen, dass sich die Amortisierung getätigter Investitionen durch den Mietendeckel nach hinten verschiebt. Dass sich die Vermietung von Wohnungen in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in einem regulierten Wohnungsmietmarkt wirtschaftlich *dauerhaft* (und damit auch nach dem Außerkrafttreten des Gesetzes) derart nachteilig entwickelt, dass von einer Substanzgefährdung auszugehen ist, ist schon aufgrund der überschaubaren Geltungsdauer nicht wahrscheinlich (vgl. BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 89). 587

gg. Zwischenergebnis

In der Gesamtschau ergibt sich durch den Mietenstopp des § 3 MietenWoG Bln keine unangemessene Beeinträchtigung der Nutzung des Eigentums. Das Gesetz hat die widerstreitenden Interessen in einen Ausgleich gebracht, in dem es das 588

Eigentum schützende Regelungen in verschiedenen Konstellationen und Regelungen in das Gesetz korporiert hat.

b) Mietobergrenzen für Neuvermietungen (§ 4 MietenWoG Bln)

Die in § 4 i.V.m. §§ 6 und 7 MietenWoG Bln geregelten Mietobergrenzen für Neuvermietungen sind angemessen. 589

aa. Differenzierte Regelungen in § 4 i.V.m. §§ 6 und 7 MietenWoG Bln

Mit den Regelungen zu Mietobergrenzen in § 4 i.V.m. §§ 6 und 7 MietenWoG Bln ist ein differenziertes und angemessenes System geschaffen worden, welches die Privatnützigkeit des Eigentums und dessen Sozialbindung in einen Ausgleich gebracht hat. Die Regelung führen zu keinen dauerhaften finanziellen Verlusten der Eigentümer, zu keinen Substanzgefährdungen des Eigentums oder zu sonstigen unzumutbaren Härten für die Eigentümer. 590

Dabei steht außer Frage, dass § 4 i.V.m. §§ 6 und 7 MietenWoG Bln die Möglichkeiten der finanziellen Verwertung des Eigentums an Wohnungen beschränken. Wird Wohnraum nach Inkrafttreten des MietenWoG Bln wiedervermietet oder wird Wohnraum, der zuvor noch nie als Wohnraum vermietet war, erstmalig vermietet, ist nach § 4 MietenWoG Bln eine Miete verboten, welche die Mietobergrenzen überschreitet, die sich aus den §§ 6 und 7 ergeben. 591

Das „Herzstück" der Mietobergrenzen beinhaltet § 6 Abs. 1 MietenWoG Bln. Die dort aufgenommene sogenannte Mietentabelle, legt auf den Quadratmeter bezogene Höchstmietpreise zwischen 3,92 € und 9,80 € fest. Die Werte der Mietentabelle basieren auf dem Berliner Mietspiegel 2013, der die Mietänderungen und Neuvertragsmieten der letzten vier Jahre vor dem 1. September 2012 beinhaltet. Der Mietspiegel 2013 berücksichtigt damit den Zeitraum, in welchem die Schwelle vom ausgeglichenen zum angespannten Wohnungsmarkt noch nicht überschritten wurde (vgl. Agh-Drs. 18/2347, S. 2 und 30 f.). 592

Angesichts der bereits in der Entstehungsphase der Gesetzesinitiative geäußerten Kritik an einer Regelung, die Mietobergrenzen ausgehend von den Durchschnittswerten des Mietspiegels 2013 bestimmt, hat der Gesetzgeber eine Fortschreibung der Werte vorgenommen. Diese berücksichtigt die Reallohnentwicklung im Zeitraum 2012 bis 2018 im Land Berlin und eine Prognose bis 2019 entsprechend der 593

durchschnittlichen jährlichen Entwicklung der Vorjahre (vgl. Agh-Drs. 18/2347, S. 31 f.). Auf diese Weise berücksichtigen die Tabellenwerte des § 6 das Interesse der Eigentümer an einer Wirtschaftlichkeit der Wohnungsvermietung.

Das Gesetz beinhaltet darüber hinaus zahlreiche weitere eingriffsmildernde Rege- 594
lungen.

Eine „Milderung" der Tabellenwerte bewirkt erstens § 6 Abs. 2 MietenWoG Bln für 595
Wohnraum in Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen. Bei solchen Wohnungen erhöht sich die Mietobergrenze danach um 10 Prozent.

Besondere Berücksichtigung haben in § 6 Abs. 3 MietenWoG Bln zweitens Wohn- 596
räume mit moderner Ausstattung gefunden. Für solche Wohnungen erhöht sich die Mietobergrenze nach Satz 1 um 1 Euro.

Zur „Entschärfung" der Mietentabelle verpflichtet § 6 Abs. 5 MietenWoG Bln drit- 597
tens die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung, die Obergrenzen des Absatz 1 nach Ablauf von jeweils zwei Jahren nach dem Inkrafttreten des Gesetzes zum Zwecke der Anpassung an die allgemeine Reallohnentwicklung im Land Berlin durch Rechtsverordnung fortzuschreiben.

Für die Miete nach Modernisierung sieht viertens § 7 MietenWoG Bln Modifizie- 598
rungen der Mietobergrenze vor. Diese erhöht sich nach Durchführung einzeln im Gesetz benannter Maßnahmen gemäß § 7 Abs. 1 Satz f. MietenWoG Bln um 1 €/m^2.

Das Gesetz stellt somit sicher, dass die Interessen der Eigentümer hinreichende 599
Berücksichtigung finden. Dabei ergibt sich aus § 8 MietenWoG Bln, dass die Regelungen zu den Mietobergrenzen bei Neuvermietung von der Annahme getragen sind, dass sie regelmäßig ein wirtschaftliches Haushalten mit den Mieteinnahmen erlauben und dass Korrekturen der zulässigen Miethöhe nur in atypischen Ausnahmefällen nötig sind. Auch dieser Annahme wurde im Rahmen der Verbändeanhörung nicht widersprochen. Die Annahme des Gesetzgebers, dass es sich dabei nur um gänzlich atypische Fälle handeln kann, wird durch die bislang nur geringe Zahl der bei der Investitionsbank Berlin eingereichten Härtefallanträge nach § 8 MietenWoG Bln bestätigt (246 Anträge mit Stand vom 31. Juli 2020).

bb. Entkopplung von der ortsüblichen Vergleichsmiete zumutbar

Soweit kritisiert wird, dass die Regelungen des MietenWoG Bln eine nahezu vollständige Entkopplung vom Markt bewirken und deshalb unzumutbar seien, überzeugt dies nicht. 600

Zur irrigen Annahme, dass das MietenWoG Bln eine verfassungsrechtliche Pflicht zur Kompensation von Eingriffen nach sich ziehe, wurde bereits ausgeführt (siehe oben unter C II. 1.). 601

Wie ebenfalls ausgeführt, entspricht es nicht der Rechtsprechung, dass zwingend eine Anknüpfung an der ortsüblichen Vergleichsmiete vorzunehmen ist. Das Bundesverfassungsgericht hat vielmehr (lediglich) geurteilt, dass die Orientierung an der ortsüblichen Vergleichsmiete eine Möglichkeit ist, die regelmäßige Wirtschaftlichkeit einer Wohnungsvermietung sicherzustellen (vgl. BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 83). Der relevante Maßstab des Bundesverfassungsgerichts zur Wahrung der Verhältnismäßigkeit ist nicht, ob eine Entkopplung vom Mietmarkt stattfindet, sondern ob die Vermietung nicht mehr wirtschaftlich ist. Die Wirtschaftlichkeit orientiert sich daran, ob durch die Vermietung der Substanzschutz gewährleistet ist und dauerhafte Verluste verhindert werden können und nicht daran, ob mit dem Erwirtschafteten die Darlehenszinsen bedient werden können, die für den Erwerb von Immobilien als Kapitalanlagen aufgenommen wurden (vgl. auch oben unter C II. 1.). 602

Dies wird dadurch unterstrichen, dass der Erste Senat des Bundesverfassungsgerichts in seinem Nichtannahmebeschluss zur Mietpreisbremse die weitere Entfernung der ortsüblichen Vergleichsmiete vom unregulierten Markt für zumutbar gehalten hat: 603

> *„In § 556d Abs. 1 BGB ist insofern eine weitere Entfernung der ortsüblichen Vergleichsmiete von der am unregulierten Markt erzielbaren Miete angelegt, als in Gebieten mit einer regulierten Miete bei Mietbeginn zunehmend solche Mieten einfließen, die sich nicht an der am Markt erzielbaren Höhe orientieren, sondern unter Berücksichtigung der Mietobergrenze abgeschlossen worden sind."* (BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 84 f.).

Das Argument, eine Regulierung des Mietmarktes könne nur entlang der Marktlogik erfolgen, ist daher unzutreffend (vgl. Farahat, JZ 2020, 602 [609]). Das Grundgesetz folgt dem Primat der Demokratie, nicht des Marktes. Auch in anderen Regelungsbereichen der Gesellschaft, etwa im Finanzmarktwesen, benötigt es einer regulierenden Kraft, um menschenwürdige Lebensbedingungen zu gewährleisten. Eine weitgehende Deregulierung stellte sich in einigen der grundlegenden Bereiche des menschlichen Zusammenlebens als nicht allein förderlich heraus. Ein vor allem transaktionsorientierter Blick auf Mietgewinne bedarf jedenfalls unter den Entwicklungen des Berliner Wohnungsmarkts des vergangenen Jahrzehnts einer öffentlich-rechtlichen Einhegung. 604

Eine zeitlich überschaubare und mit Ausnahmeregelungen verbundene Entkopplung vom Markt bei gleichzeitiger Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit ist daher ein zulässiges Mittel, um der Sozialbindung des Eigentums Geltung zu verleihen. Dabei besteht das Eigentum fort, ein privater Markt entwickelt sich auch unterhalb des „Deckels". Dem Markt wirklich entzogen wären Wohnungen erst, wenn sie in Gemeineigentum überführt werden (vgl. Lomfeld, Demokratische Miet-Bestimmung, Verfassungsblog vom 12. September 2019). Dies will das Gesetz nicht. 605

cc. Nichtberücksichtigung der Lage zumutbar

Vor diesem Hintergrund ist die Nichtberücksichtigung der Lage für die Berechnung der Mietobergrenzen zur Erfüllung des Gesetzeszwecks geradezu essenziell, weshalb sich die Regelung auch aus diesem Grund als zumutbar erweist. 606

Der Verzicht auf die weitergehende Differenzierung der Mietobergrenzen nach Wohnlagen dient der Herstellung einheitlicher Lebensbedingungen in Berlin. Die Mietobergrenzen regeln derzeit vor allem die Höhe der Miete bei Wiedervermietung. Wohnungen in unterschiedlichen Lagen sollten grundsätzlich von allen Haushalten anmietbar sein. 607

In der Gesetzesbegründung wird daher ausgeführt: 608

> *„Auf die Berücksichtigung der Wohnlage eines Wohnobjektes wurde bei der Festlegung der Mietobergrenzen verzichtet. Dies dient zum einen der Rechtssicherheit und zum anderen der Erfüllung des Gesetzesziels, Verdrängung entgegen zu wirken und gemischte Stadtquartiere zu erhalten. Dies dient auch der Umsetzbarkeit der Mietobergrenzen in der Praxis und gewährleistet*

eine einheitliche Behandlung der Mieterinnen und Mieter im gesamten Land Berlin." (Agh-Drs. 18/2347, S. 31).

Es geht um einen in Berlin zulässigen Höchstzins. Unterhalb des Deckels kann sich der Markt abhängig von der Lage neu justieren. 609

Die Regelung ist angemessen, weil sich die Höhe der Mietobergrenzen von einem Zeitpunkt ableitet, in dem der Wohnungsmarkt in Berlin entspannt war. In der Gesetzesbegründung heißt es hierzu: 610

> *„Durch die Kappungsgrenzen-Verordnung vom 7. Mai 2013 wurde ganz Berlin zu einer Gemeinde im Sinne § 558 Absatz 3 Satz 2 BGB bestimmt, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Hiermit wurde erstmals öffentlich festgestellt, dass das gesamte Stadtgebiet Berlins eine angespannte Wohnungsmarktlage aufweist. Für den Zeitraum davor ist noch von einer weitgehend ausgeglichenen Wohnungsmarktlage auszugehen."* (Agh-Drs. 18/2347, S. 30).

Dass eine einheitliche Regelung für ganz Berlin geboten ist, bestätigt die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts: 611

> *„Für die angestrebte Durchmischung der Wohnbevölkerung ist es ohne Bedeutung, ob ausreichender Wohnraum in anderen Stadtvierteln zur Verfügung steht. Auch die Belange von Wohnungssuchenden würden nicht angemessen berücksichtigt, wenn sie auf Mietwohnungen verwiesen werden, die außerhalb nachgefragter Gemeindeteile liegen. Eine Wohnung bildet den Lebensmittelpunkt der Einzelnen und ihrer Familien und soll nicht allein der Befriedigung elementarer Lebensbedürfnisse, sondern auch der Freiheitssicherung und der Persönlichkeitsentfaltung dienen (vgl. BVerfGE 89, 1 <6>). Das umfasst auch die Lage der Wohnung, etwa in Bezug auf die Entfernung zu kulturellen Einrichtungen, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Naherholungsgebieten oder die Erreichbarkeit mit öffentlichem Nahverkehr."* (BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 82).

Vor diesem Hintergrund ist es angesichts der aktuellen angespannten Lage des Berliner Wohnungsmarktes und zur Erfüllung des Gesetzesziels, Verdrängung entgegenzuwirken und gemischte Stadtquartiere zu erhalten, angemessen, die Preise für Neu- und Wiedervermietungen im gesamten Stadtgebiet im Hinblick auf die Sozialbindung des Eigentums zu begrenzen. 612

Im Hinblick auf die Ausgeglichenheit der Regelung ist vor allem die durch die extreme Wohnungsknappheit und rasante Preisentwicklung privilegierte Marktstellung der Eigentümer zu berücksichtigen. Dieser privilegierten Marktstellung steht der Mieter gegenüber, der seinen Wohnraum nicht frei wählen kann. Er ist auf eine Wohnung in der Nähe seiner Arbeitsstätte, der Schule seiner Kinder und dem Mittelpunkt seines Familien- und Soziallebens angewiesen und kann deshalb mit zunehmender Wohnungsknappheit unter Druck gesetzt werden. 613

Der Landesgesetzgeber hat unter Berücksichtigung dieser Belange eine sachgerechte Abwägung und Entscheidung zwischen der Privatnützigkeit des Eigentums an Wohnraum einerseits und der Sozialbindung desselben vorgenommen. Der Eigentumsschutz als solcher kann nicht dazu führen, dass der Gestaltungsspielraum des Gesetzgebers für substanzielle sozialstaatliche öffentlich-rechtliche Regulierung schwindet (vgl. Farahat, JZ 2020, 602, [607]). Die Privatnützigkeit wird gleichwohl durch verschiedene Instrumente zum Schutz der Eigentümerinteressen (zeitliche Befristung, Inflationsausgleich, Härtefallklausel, Zuschläge, Ausnahmen) gewährleistet, sodass keine einseitige Benachteiligung der Interessen der Vermieter festzustellen ist. In einer Gesamtbetrachtung aller den Regulierungsgegenstand betreffenden Regelungen, ergibt sich dadurch ein ausgewogenes Verhältnis von Privatnützigkeit und Sozialbindung. 614

c) Absenkung von Bestandsmieten (§ 5 MietenWoG Bln)

Die in § 5 MietenWoG Bln geregelte Absenkung von Bestandsmieten ist angemessen. 615

Es ist verfassungsrechtlich zulässig, die Ausübung von durch Vertrag begründeten oder sonst im bürgerlichen Recht verankerten Rechten zu beschränken. Vermieter müssen auf dem sozialpolitisch umstrittenen Gebiet des Mietrechts mit häufigen Gesetzesänderungen rechnen und können nicht auf den Fortbestand einer ihnen günstigen Rechtslage vertrauen (BVerfGE 71, 230 [252]; siehe zum fehlenden geschützten Vertrauen auf eine gleichbleibende Rechtslage bereits oben unter C III. 1.). 616

Der Landesgesetzgeber ist von der Erkenntnis ausgegangen, dass das Mietniveau in Berlin in vielen Fällen schon jetzt so hoch ist, dass dies zu einer dem Gemein- 617

wesen abträglichen Segregation führt. Die Senkung überhöhter Mieten soll Fehlentwicklungen am Wohnungsmarkt bis zu einem gewissen Grade rückgängig machen, in dem Preisspitzen abgeschnitten werden, die sich seit dem Jahr 2013 herausgebildet haben und die einen wesentlichen Beitrag zur sozialen Entmischung leisten. Es besteht das Bedürfnis, das Mietniveau auf ein sozialverträgliches Maß zu reduzieren. Haushalte mit mittlerem oder geringem Einkommen waren in den letzten Jahren häufig gezwungen, Mietverträge mit überdurchschnittlich hohen Mieten abzuschließen. Diese überhöhten Mieten haben dazu geführt, dass die ortsübliche Vergleichsmiete stieg und für viele Haushalte eine unzumutbare Mietbelastung erreicht wurde. Viele Familien stehen vor dem Risiko, dass schon eine geringfügige Veränderung der finanziellen Verhältnisse den Fortbestand des Mietverhältnisses gefährden kann.

Der Gesetzgeber bezieht sich dabei auf Erhebungen, nach denen der Anteil der Hauptmieterhaushalte mit einer Mietbelastung nettokalt von 30 % und mehr (und damit einer unzumutbaren Mietbelastung) in Berlin zwischen 2011 und 2017 von 21,4 % auf 24,9 % gestiegen ist. Bei denjenigen Wohnungen, die in den letzten 4 Jahren bezogen worden sind, stieg die Mietbelastung nettokalt im gleichen Zeitraum sogar von 20,2 % auf 32,1 % (Agh-Drs. 18/2347, Seite 15 ff.). 618

Die Absenkung der Mietpreisspitzen erhöht für große Bevölkerungsgruppen die Chance, ihre Wohnung auch in Zukunft weiter bewohnen zu können und ihren Lebensmittelpunkt zu erhalten. Die Mieten werden flächendeckend und nachhaltig auf ein sozialverträgliches Maß zurückgeführt. Für die Vermieter wird der Wert der ihnen aus dem Mietvertragsverhältnis zustehenden Forderung gekürzt, aber nicht unmittelbar in ihr Immobilieneigentum eingegriffen. 619

Um die Regelung für die Vermieter zumutbar zu machen, enthält das Gesetz eine Reihe von flankierenden Elementen, die wie ein eigentumsrechtlicher Schutzschirm aufgespannt worden sind: 620

Dazu zählt zunächst die begrenzte Geltungsdauer des Gesetzes. Nach Art. 4 Abs. 2 tritt das MietenWoG Bln nach fünf Jahren außer Kraft. In Umsetzung der Hinweise aus der verfassungsrechtlichen Rechtsprechung ist die Regelung somit „nicht als Dauerrecht angelegt“ (vgl. BVerfG, Beschluss vom 22. November 1994 - 1 BvR 351/19 - „Mietpreisbindung“, juris Rn. 87). 621

Mit Außerkrafttreten des Gesetzes können die Vermieter die ihnen gesetzlich zustehenden zivilrechtlichen Mieterhöhungsrechte nutzen, beispielsweise auf Grundlage des Berliner Mietspiegels 2019 (der von der gesetzlichen Deckelung noch unbeeinflusste Vergleichsmieten ausweist). Dieser wäre dann zwar wegen des zeitlichen Abstandes kein qualifizierter Mietspiegel mehr, die Möglichkeit des Rückgriffs auf einen solchen älteren (und dann einfachen) Mietspiegel sieht das Gesetz in § 558a Abs. 3 BGB aber ausdrücklich vor. Eine weitere Möglichkeit zur Begründung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist die Angabe von Entgelten vergleichbarer Wohnungen (§ 558a Abs. 2 Nr. 4 BGB). Als weitere Möglichkeit bleibt den Vermietern das Begründungsmittel des Sachverständigengutachtens (§ 558a Abs. 2 Nr. 3 BGB). Im Übrigen arbeitet die für Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung an der Erstellung eines Index-Mietspiegels 2021. Dieser ist bereits deshalb erforderlich, weil die Regelungen des MietenWoG Bln nicht alle Wohnungen erfassen. Bei Außerkrafttreten des Gesetzes im Jahr 2025 kann somit auch auf den Mietspiegel 2021 rekurriert werden. Sollten die für das Mietrecht zuständigen Zivilgerichte zu dem Ergebnis kommen, dass nach dem Außerkrafttreten des Gesetzes die vor Inkrafttreten des Gesetzes vereinbarten vertraglichen Mietpreise geschuldet sind, wäre die verfassungsrechtliche Zumutbarkeit der Absenkung der Bestandsmieten wegen der beschränkten Geltungsdauer des Gesetzes erst recht gegeben. 622

Sofern Vermieter einwenden mögen, dass sie ihre Finanzplanung anders ausgerichtet haben, beispielsweise durch Aufnahme von Darlehen, die sie an den vertraglich vereinbarten Miethöhen ausgerichtet haben, und bei denen sie die monatlichen Rückzahlungsverpflichtungen für das Darlehen durch die Absenkung der Bestandsmieten nicht mehr erwirtschaften können, hat der Gesetzgeber dem – ungeachtet dessen, dass es auf dem Gebiet des Wohneigentums keinen Vertrauensschutz auf gleichbleibende Verhältnisse gibt – durch die Härtefallregelung des § 8 MietenWoG Bln als weiteres flankierendes und das Eigentum schützendes Element entsprochen. Die, wie ausgeführt, geringe Zahl der bisher gestellten Härtefallanträge indiziert jedoch, dass § 5 MietenWoG Bln regelmäßig eine profitable Wohnungsvermietung zulässt. 623

Die Härtefallklausel verhindert wirksam, dass die geplanten Regelungen in atypischen Einzelfällen zu dauerhaften Verlusten des Vermieters oder einer Substanz- 624

gefährdung führen. Der Gesetzgeber hat die Fälle, die erwartungsgemäß regelmäßig zu einem Härtefall führen würden und damit keine atypischen Einzelfälle mehr wären, bewusst vom MietenWoG Bln ausgenommen (vgl. § 1 Nr. 3 MietenWoG Bln; siehe dazu Agh-Drs. 18/2347, S. 20).

In § 8 Abs. 2 Satz 1 MietenWoG Bln hat der Landesgesetzgeber geradezu schulmäßig diejenigen verfassungsrechtlichen Hinweise übernommen, die sich in der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts zum Wohnungsmietrecht finden. So ist von einer unbilligen Härte insbesondere dann auszugehen, wenn die nach dem Gesetz zulässige Miete auf Dauer zu Verlusten für die Vermieter oder zu Substanzgefährdung der maßgeblichen Wirtschaftseinheit führen würde (siehe BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. - juris Rn. 88: *„Jedenfalls dauerhafte Verluste für den Vermieter oder eine Substanzgefährdung der Mietsache (vgl. BVerfGE 91, 294 <310>) oder der Wegfall jeder sinnvollen Nutzungsmöglichkeit (vgl. BVerfGE 100, 226 <243>) sind nicht ersichtlich.“*). 625

Der Landesgesetzgeber hat es aber nicht nur bei einer beschränkten Geltungsdauer und einer Härtefallklausel belassen. Er hat vielmehr berücksichtigt, dass eine überhöhte Miete im Sinne des § 5 MietenWoG Bln bei Bestandsmieten nur dann vorliegt, soweit die Mietobergrenzen nach den §§ 6 und 7 um mehr als 20 % überschritten worden sind, selbst wenn kein nach § 8 genehmigter Härtefall vorliegt. Durch den 20-prozentigen Aufschlag auf die Mietobergrenzen wurde den Eigentumsinteressen derjenigen Vermietern Rechnung getragen, die vertragliche Vereinbarungen geschlossen haben, deren Miethöhenerwartung jetzt nicht mehr eintritt. Es wurde somit eine verfassungsrechtliche Konkordanz zwischen den aus den Gründen des Gemeinwohls als notwendig angesehenen Mietobergrenzen, geregelt in den §§ 6 und 7, und den aus Gründen des Eigentumsschutzes als unabdingbar angesehenen Gründen, geregelt durch eine 20-prozentige Überschreitung der Mietobergrenzen, geschaffen. Den Bedürfnissen der Vermieter, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Regelung gültige Mietverträge besitzen, wurde damit Rechnung getragen. 626

Damit aber nicht genug. 627

Der Gesetzgeber hat nämlich ebenfalls berücksichtigt, dass die Absenkung der Bestandsmieten nicht pauschal im gesamten Stadtgebiet erfolgen darf, sondern die Wohnlage eine besondere Berücksichtigung finden muss. Er hat daher in § 5

Abs. 1 Satz 2 und 3 MietenWoG Bln geregelt, dass bei einfachen Wohnlagen 0,28 € und bei mittleren Wohnlagen 0,09 € von der Obergrenze abzuziehen sind. Soweit es gute Wohnlagen angeht, hat er vorgesehen, dass 0,74 € auf die Mietobergrenze aufzuschlagen sind. In sachgerechter Auslegung des Gesetzes sind die Beträge als „je Quadratmeter" zu lesen (so auch Ziff. 5.2 der AV-MietenWoG Bln vom 2. April 2020).

Der eigentumsrechtliche Schutzschirm wird zu guter Letzt dadurch abgerundet, dass eine Übergangsfrist vorgesehen ist (Art. 4 Abs. 1 Satz 2), sodass die Regelung erst neun Monate nach Inkrafttreten des MietenWoG Bln in Kraft tritt. Im Ergebnis führt dies dazu, dass die Absenkung der Bestandsmieten nur etwas mehr als 4 Jahre gilt und damit kürzer ist als die der anderen Regelungen des Gesetzes. Vermieter hatten durch die Übergangsregelung hinreichend Zeit, sich mit den neuen Regelungen auseinanderzusetzen (so auch BVerfG, Beschluss vom 10. März 2020 - 1 BvQ 15/20 -, juris Rn. 27). 628

Mit diesem engmaschigen und die Bedürfnisse der Vermieter berücksichtigenden System ist eine zumutbare Regelung geschaffen worden. Das MietenWoG Bln zielt, wie ausgeführt, nicht allein auf den individuellen Schutz der jeweiligen Mieterinnen und Mieter, sondern angesichts der aktuell angespannten Wohnungslage in Berlin auch darauf, im Sinne des Gemeinwohls temporär auf die Wiederherstellung eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen Privatnützigkeit und Sozialbindung hinzuwirken, das der Markt aktuell nicht herstellen kann. 629

Dies entspricht der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs für Menschenrechte (EGMR), der entschieden hat, dass Mietabsenkungen ein angemessenes Mittel zur Mietregulierung darstellen können. Er führt aus: 630

> *„The Court has stated on many occasions that in spheres such as housing, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of a problem of public concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, for example, Mellacher and Others, cited above, § 45; Hutten-Czapska, cited above, § 223; and Edwards,*

cited above, § 76)." (EGMR, Urteil vom 10. Juli 2014 - 12027/10 - Statileo/Croatia, Rn. 140).

Selbst starke Absenkungen von Mieten durch Eingriff in bestehende Mietverträge erlaubt der EGMR (vgl. Urteil vom 19. Dezember 1989 - 10522/83 - Mellacher and other vs. Austria - EGMR-E 4, 485 ff.). Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts sind die Regelungen der EMRK „ein übergreifendes gemeinsames Fundament des Grundrechtsschutzes", so dass „die Grundrechte des Grundgesetzes ebenso wie die der Charta auf der Basis der Menschenrechtskonvention verstanden und angewendet werden und deren Gewährleistungen grundsätzlich in sich aufnehmen" (BVerfG, NVwZ 2020,53 (56) Rn. 57 f. - Recht auf Vergessen I). Die Entscheidungen des EGMR spielen daher eine bedeutsame Rolle für die innerstaatliche Rechtsentwicklung (Schaefer, EuR 2017, 80). Der Rechtsprechung des EGMR ist eine Bedeutung bei der Auslegung der Grundrechte beizumessen. 631

Mit der im MietenWoG Bln geregelten Absenkung der Bestandsmieten hat der Landesgesetzgeber, dem vorliegend ein weiter Gestaltungsspielraum zur Inhalts- und Schrankenbestimmung zukommt, die Privatnützigkeit und die Sozialbindung des Eigentums in einen gerechten Ausgleich gebracht. Die Interessen der Allgemeinheit sowie der Mieter bilden sich dabei in der Sozialbindung des Eigentums ab und werden dadurch gleichzeitig in ein ausgewogenes Verhältnis mit den Interessen der Eigentümer gebracht. Interessen der Immobilieneigentümer müssen in dem durch das Landesgesetz gesetzten Rahmen zeitweilig zurückstehen. Der Landesgesetzgeber hat eine notwendige Korrektur vorgenommen, die temporär begrenzt ist und bewusst mit die Vermieter schützenden Regelungen, wie der Härtefallklausel, ausgestaltet wurde. 632

Die verfassungsrechtliche Rechtfertigung für dieses Vorgehen ergibt sich auch aus einer an völkerrechtlichen Grundsätzen orientierten Auslegung des nationalen Rechts. Deutschland ist den Rechten aus dem Internationalen Pakt über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte, dem sogenannten UN-Sozialpakt, verpflichtet. In Art. 11 des UN-Sozialpakts ist das Menschenrecht auf eine angemessene Unterkunft garantiert. Nach der Spruchpraxis des UN-Sozialausschusses zählt dazu auch eine bezahlbare Wohnung. Die Kosten der Wohnung dürfen danach nicht so hoch sein, dass andere Grundbedürfnisse darunter leiden. Die Ver- 633

tragsstaaten sind verpflichtet, die Mieter durch geeignete Maßnahmen vor unangemessen hohen Mieten zu schützen (CESCR General Comment No. 4, The Right to Adequate Housing, E/1992/23, lit. 8c).

d) Modernisierungsmaßnahmen

Der Eingriff in Art. 14 Abs. 1 GG ist nicht deshalb unangemessen, weil Modernisierungsmaßnahmen nur eingeschränkt umlagefähig sind (vgl. 1 BvR 515/20, S. 39 f.; vgl. auch 1 BvR 623/20, S. 68). 634

Dass das Vertrauen in eine gleichbleibende Rechtslage verfassungsrechtlich nicht geschützt ist, wurde bereits umfassend dargelegt. Ebenfalls wurde ausgeführt, dass das Vertrauen auf die Amortisation von Investitionen in einer bestimmten Zeit nicht von der Eigentumsgarantie umfasst ist. 635

Die Grenze zu einer unausgewogenen Ausgestaltung ist erst dann überschritten, wenn eine der beiden Gruppen, Mieter oder Vermieter, bei Berücksichtigung aller Bausteine der Regulierung und der tatsächlichen Umstände in Bezug auf den Regulierungsgegenstand einseitig bevorzugt oder benachteiligt wird (vgl. BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 69). 636

Dies ist hier nicht der Fall. 637

Das MietenWoG Bln berücksichtigt die Interessen der Vermieter bei Modernisierungen, indem es in § 7 MietenWoG Bln Mieterhöhungen in Höhe von bis zu 1 Euro pro Quadratmeter (höchstens 1 Euro über der Mietobergrenze) zulässt. Die auf Seiten der Vermieter anfallenden Kosten können überdies durch die Inanspruchnahme von Fördergeldern gedeckt werden (vgl. Agh-Drs. 18/2347, S. 34).

Die Möglichkeit der Inanspruchnahme von Fördergeldern trägt auch deshalb zu einem ausgewogenen Verhältnis von Privatnützigkeit und Sozialbindung bei, weil auf diese Weise effektiv darauf hingewirkt werden kann, dass während der Laufzeit des MietenWoG Bln nur wirtschaftliche und nachhaltige Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt werden. 638

Das MietenWoG Bln bezweckt die Stabilisierung des Berliner Mietmarkts. Insbesondere soll zu diesem Zweck die rasante Preisentwicklung auf dem Mietmarkt 639

gebremst werden. In der Vergangenheit waren insbesondere modernisierungsbedingte Mieterhöhungen Grund für die zunehmende Verdrängung einkommensschwächerer Mieter (vgl. Mieterhöhungen nach Modernisierungen und Energieeinsparung, Studie des Berliner Mieter-Vereins e.V. vom 1. August 2017, abrufbar unter: http://www.berliner-mieterverein.de/downloads/pm-1725-modernisierung-bmv-kurzstudie.pdf, zuletzt abgerufen am 16. Juli 2020). Oft waren Modernisierungen nicht mit einer Wohnwertverbesserung verbunden (Stichwort: „Raus-Modernisierung").

Vor diesem Hintergrund trägt § 7 MietenWoG Bln zum nötigen „Durchatmen" des Berliner Mietmarktes bei, als für einen Zeitraum von 5 Jahren nur privilegierte Modernisierungsmaßnahmen eine Erhöhung der Miete rechtfertigen können. Dies sind einerseits Maßnahmen, zu denen die Vermieter gesetzlich verpflichtet sind und andererseits Maßnahmen, die der Gesetzgeber als privilegierungswürdig betrachtet. Bei letzteren handelt es sich um Maßnahmen der energetischen Sanierung und zum Abbau von Barrieren in der Wohnung (vgl. Agh-Drs. 18/2347, S. 33 f.). 640

Das MietenWoG Bln zielt darauf ab, die öffentlich-rechtliche Mietpreisregulierung in einer Art zu gestalten, die den Zielen des Klimaschutzes sowie der besseren Integration von behinderten und alten Menschen nicht zuwiderläuft. Es etabliert damit öffentlich-rechtlich eigenständige sozialpolitische und klimapolitische Maßstäbe. 641

Die Tatsache, dass der Modernisierungsbegriff in § 7 MietenWoG Bln verglichen mit den Regelungen des BGB enger gefasst ist, steht der Angemessenheit des MietenWoG Bln nicht entgegen. Es spricht für die Angemessenheit der Regelung, denn es wäre unangemessen, die Kosten der gesamtgesellschaftlichen Aufgabe des Klimaschutzes einseitig den Mietern aufzuerlegen. Es gibt keinen verfassungsrechtlichen Grundsatz, der besagt, dass Mieter die Kosten einer Modernisierung allein tragen müssen. 642

Soweit vorgebracht wird, dass sich durch § 7 MietenWoG Bln mehr als 40-jährige Abschreibungszeiträume ergäben (1 BvR 623/20, S. 68), überzeugt dies nicht. Dem Rechenbeispiel liegt die Annahme zugrunde, dass das MietenWoG Bln unbefristet gilt. Auch § 7 MietenWoG Bln tritt aber nach 5 Jahren außer Kraft. Die Rechnung, 500 EUR/m² [durchschnittliche Kosten energetischer Sanierung] mit 12 643

EUR/m² [umlagefähige Kosten pro Jahr] zu dividieren und so einen Abschreibungszeitraum von mehr als 40 Jahren zu ermitteln, lässt die nur befristete Laufzeit des MietenWoG Bln außer Betracht. Im Übrigen überzeugen die angeführten Quellen zu angeblichen Durchschnittskosten energetischer Sanierung nicht, letztlich kommt es darauf aber nicht mehr an.

Es ist nicht davon auszugehen, dass das MietenWoG Bln während seiner Laufzeit oder darüber hinaus zu dauerhaften Verlusten führt. Allenfalls erfolgt die Amortisierung von Investitionen mit gewisser zeitlicher Verzögerung. Wenn im Einzelfall dennoch unbillige finanzielle Härten auftreten, gilt die Härtefallregelung des § 8 MietenWoG Bln. 644

Soweit gerügt wird, dass umfassend sanierte Wohnungen anders als Neubauten nicht vom Anwendungsbereich des Gesetzes ausgenommen sind, erschließt sich nicht, warum umfassend sanierte Wohnungen in den nächsten 5 Jahren nochmals in einem Umfang saniert werden müssten, der unter Berücksichtigung des § 7 Abs. 1 MietenWoG Bln zu unbilligen Härten führen würde. Zudem gilt die Mieterhöhungsmöglichkeit bereits für Modernisierungsmaßnahmen, die zwischen dem Stichtag und dem Inkrafttreten des Gesetzes erfolgt sind (vgl. § 7 Abs. 2 MietenWoG Bln). 645

IV. Vereinbarkeit mit dem allgemeinen Gleichheitssatz (Art. 3 Abs. 1 GG)

Die Regelungen des MietenWoG Bln greifen nicht gleichheitswidrig in die Rechte der Eigentümer ein. 646

Der allgemeine Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG gebietet dem Normgeber, wesentlich Gleiches gleich und wesentlich Ungleiches ungleich zu behandeln (BVerfGE 98, 365 [385]). Er gilt sowohl für ungleiche Belastungen als auch für ungleiche Begünstigungen (vgl. BVerfGE 79, 1 [18]; 126, 400 [416]; 148, 147 [183]; BVerfG, Beschluss vom 26. Mai 2020 - 1 BvL 5/18 -, juris Rn. 93). 647

Art. 3 Abs. 1 GG verwehrt dem Gesetzgeber nicht jedwede Differenzierung. Differenzierungen bedürfen jedoch stets der Rechtfertigung durch Sachgründe, die dem Differenzierungsziel und dem Ausmaß der Ungleichbehandlung angemessen 648

sind (BVerfGE 124, 199 [220]; BVerfG, Beschluss vom 21. Juni 2011 - 1 BvR 2035/07 -, juris Rn. 77; Beschluss vom 7. Februar 2012 - 1 BvL 14/07 -, juris Rn. 40).

Zu einer Differenzierung bei ungleichen Sachverhalten ist der Gesetzgeber nur verpflichtet, wenn die tatsächliche Ungleichheit so groß ist, dass sie bei einer am Gerechtigkeitsgedanken orientierten Betrachtungsweise nicht unberücksichtigt bleiben darf (BVerfGE 1, 264 [275 f.]; 67, 70 [85 f.]). 649

Der Gleichheitssatz ist dann verletzt, wenn eine Gruppe von Normadressaten oder Normbetroffenen im Vergleich zu einer anderen anders behandelt wird, obwohl zwischen beiden Gruppen keine Unterschiede von solcher Art und solchem Gewicht bestehen, dass sie die unterschiedliche Behandlung rechtfertigen können (BVerfGE 55, 72 [88]; 88, 87 [97]; 93, 386 [397]; 99, 367 [389]; 105, 73 [110]; 107, 27 [46]; 110, 412 [432]; BVerfGE, Beschluss vom 21. Juni 2011 - 1 BvR 2035/07 - , juris Rn. 77; BVerfG, Beschluss vom 7. Februar 2012 - 1 BvL 14/07 -, juris Rn. 40). 650

Hinsichtlich der verfassungsrechtlichen Anforderungen an den die Ungleichbehandlung (bzw. die Gleichbehandlung) tragenden Sachgrund ergeben sich aus dem allgemeinen Gleichheitssatz je nach Regelungsgegenstand und Differenzierungsmerkmal unterschiedliche Grenzen für den Gesetzgeber, die von gelockerten auf das Willkürverbot beschränkten Bindungen bis hin zu strengen Verhältnismäßigkeitserfordernissen reichen können (BVerfGE 117, 1 [30]; 122, 1 [23]; 126, 400 [416]). 651

Es ist in der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts anerkannt, dass sich eine strengere Bindung des Gesetzgebers aus jeweils betroffenen Freiheitsrechten ergeben kann (BVerfGE 88, 87 [96]; 111, 176 [184]; BVerfG, Beschluss des vom 21. Juni 2011 - 1 BvR 2035/07 -, juris Rn. 78; Beschluss vom 7. Februar 2012 - 1 BvL 14/07 -, juris Rn. 42; BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 94; BVerfG, Beschluss vom 26. März 2019 - 1 BvR 673/17 -, juris Rn. 64; BVerfG, Urteils vom 26. Mai 2020 - 1 BvL 5/18 -, juris Rn. 95). 652

653

Sofern durch die Regelungen des MietenWoG Bln überhaupt eine Ungleichbehandlung bzw. Gleichbehandlung zu gegenwärtigen ist, ist diese, über das Willkürverbot hinaus, an Verhältnismäßigkeitserfordernissen zu messen (vgl. BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 95).

Die Frage der Ungleichheit bzw. Gleichheit lässt sich nur sinnvoll in Bezug auf den Regelungsgegenstand und die Regelungslogik der jeweiligen Inhalte des Gesetzes beantworten. Nachfolgend wird daher eine differenzierende Betrachtung vorgenommen. 654

Im Einzelnen:

1. Mietenstopp (§ 3 MietenWoG Bln)

Die Regelung des § 3 MietenWoG Bln greift nicht gleichheitswidrig in die Rechte der Eigentümer ein. 655

a) Berücksichtigung der Höhe der Vormieten

Die gerügte Gleichbehandlung aller Vermieter unabhängig von der Höhe der Vormieten (vgl. 1 BvR 623/20, S. 74 ff.; 1 BvR 515/20, S. 47 f.) verstößt nicht gegen Art. 3 Abs. 1 GG. 656

aa. Gleichbehandlung von wesentlich Ungleichem?

Mit § 3 MietenWoG Bln liegt insofern schon keine Regelung vor, die eine Gleichbehandlung von wesentlich Ungleichem bewirkt. 657

Das Gesetz unterscheidet nicht zwischen Vermietern, die zuvor einen nach den Regelungen des BGB möglichen maximalen Mietpreis verlangt und solchen, die verglichen damit eine deutlich niedrigere Miete verlangt haben. § 3 MietenWoG Bln „friert" vielmehr sämtliche Mieten mit Ausnahme der Neubauten im Sinne von § 1 Nr. 3 MietenWoG Bln ein. Vermieter, die unter den Anwendungsbereich des MietenWoG Bln fallen, werden somit mit Blick auf die Miethöhe gleich behandelt. 658

Die Gleichbehandlung aller Vermieter ist keine Gleichbehandlung von wesentlich Ungleichem. Denn bei Betrachtung des Regelungsansatzes des Gesetzes sind die Vermieter nicht wesentlich ungleich. Ihre strukturelle Gleichheit ergibt sich daraus, dass der Landesgesetzgeber bei allen Vermietern an diejenigen privatautonomen 659

Vereinbarungen anknüpft, die die Parteien des Mietvertrags jeweils geschlossen haben. Die jeweils vereinbarte Miete wird durch § 3 MietenWoG Bln auf demjenigen Stand „eingefroren", der von den Parteien vereinbart worden ist. Dieser Preis stellt das Ergebnis der in der Vergangenheit von der Vermieterseite beanspruchten Mieterhöhungen dar und ist somit letztlich das Ergebnis privatautonomer Vereinbarungen der Parteien (vgl. AG Berlin-Mitte, Urteil vom 6. Mai 2020 - 123 C 5146/19 -, juris Rn. 41). Alle Vermieter haben denjenigen Mietpreis vereinbart, den sie für den Stichtag als zulässig, ihren Bedürfnissen entsprechend und gleichzeitig auf dem Markt durchsetzbar angesehen haben. Wenn der Landesgesetzgeber an diesem Ergebnis festhält, nimmt er keine Gleichbehandlung von wesentlich Ungleichem vor.

Eine Differenzierung unter den Vermietern überzeugt auch mit Blick auf den Regelungszweck des MietenWoG Bln nicht. Bei dem MietenWoG Bln handelt es sich um eine öffentlich-rechtliche Regelung zum Ausgleich von Privatnützigkeit und Sozialbindung. Zu diesem Zweck werden sämtliche Vermieter, die ihr Eigentum privatnützig als Wohnraum vermieten, der Regelung des § 3 MietenWoG Bln unterworfen. Der Wohnraum des öffentlich geförderten Wohnungsbaus ist vom Anwendungsbereich des Gesetzes ausgenommen (§ 1 Nr. 1 MietenWoG Bln). Alle privaten Vermieter, die nicht öffentlich gefördert werden, werden gleich behandelt. 660

bb. Ungleichbehandlung von Mieten in § 3 Abs. 3 MietenWoG Bln

Ungleich behandelt werden allein die auf dem freien Markt vereinbarten Mieten, die unter § 3 Abs. 3 MietenWoG Bln fallen. § 3 Abs. 3 MietenWoG Bln lässt bei der Wiedervermietung pauschalierend höhere Mieten zu, wenn die nach Absatz 1 und 2 zulässige Miete weniger als 5,02 €/m² Wohnfläche monatlich beträgt und die Wohnung zwei Merkmale nach § 6 Abs. 3 MietenWoG Bln aufweist. 661

Dass die von § 3 Abs. 3 MietenWoG Bln erfassten Vormieten trotz ihrer Gemeinsamkeit als am Markt vereinbarte Mieten ungleich behandelt werden, ist hingegen gerechtfertigt. 662

Für die Ungleichbehandlung bestehen Gründe von solcher Art und solchem Gewicht, die die ungleiche Behandlung rechtfertigen. 663

Vorliegend knüpft die Ungleichbehandlung an ein der Art nach sachlich gerechtfertigtes Unterscheidungskriterium an. Den für die Rechtfertigung erforderlichen Sachgrund bilden Bestandsschutzerwägungen. Auch im Rahmen von Art. 3 Abs. 1 GG muss dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz Rechnung getragen werden. Es wurde bereits im Rahmen der Darlegungen zu Art. 14 GG ausgeführt, dass eine Regelung dann unangemessen ist, wenn sie auf Dauer zu Verlusten für den Vermieter oder zu einer Substanzgefährdung der Mietsache führt (vgl. BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 69 m.w.N.). 664

Die Unterscheidung von Mieten unterhalb und oberhalb von 5,02 €/m² ist geeignet und erforderlich, die Wirtschaftlichkeit der Vermietung regelmäßig sicherzustellen. Bei den von § 3 Abs. 3 MietenWoG Bln erfassten Mieten geht der Gesetzgeber davon aus, dass eine Vermietung regelmäßig nicht auf Dauer wirtschaftlich sein könnte, sodass eine Anhebung der zulässigen Miete geboten ist. Dabei ist eine Anhebung auf 5,02 €/m² im Hinblick auf das Differenzierungsziel und das Ausmaß der Ungleichbehandlung angemessen. 5,02 €/m² monatlich entsprechen 80 % der durchschnittlichen Mietobergrenze aus § 6 Abs. 1 MietenWoG Bln in Höhe von 6,28 €/m² Wohnfläche (vgl. Agh-Drs. 18/2347, S. 27). Die Regelung trägt außerdem dazu bei, dass die Härtefallklausel (§ 8 MietenWoG Bln) lediglich in Einzelfällen zur Anwendung kommt. 665

Für den Fall, dass gleichwohl immer noch außergewöhnliche Umstände des Einzelfalls auftreten, die bei der gesetzgeberischen Pauschalierung unberücksichtigt geblieben sind, hat der Gesetzgeber mit der Härtefallregelung des § 8 MietenWoG Bln ein weiteres Korrektiv vorgesehen. Danach können im Einzelfall höhere Mieten als die nach dem Gesetz allgemein zulässigen Mieten genehmigt werden, so dass die Grenze der Substanzgefährdung auch bei Vermietenden, die bisher von den zur Verfügung stehenden Mieterhöhungsmöglichkeiten nicht oder nur moderat Gebrauch gemacht haben, nicht überschritten wird. 666

b) Berücksichtigung der Miete für die eigene Lebensgestaltung

§ 3 MietenWoG Bln verstößt nicht deshalb gegen Art. 3 Abs. 1 GG, weil er private Vermieter und gewerbliche Vermieter unabhängig davon gleichbehandelt, ob die Vermietung zur finanziellen Grundlage für die eigene Lebensgestaltung beiträgt (vgl. 1 BvR 515/20, S. 48). 667

aa. Keine Gleichbehandlung von wesentlich Ungleichem

Die Gleichbehandlung aller Vermieter unabhängig davon, ob die Vermietung zur finanziellen Grundlage für die eigene Lebensgestaltung beiträgt, ist keine Gleichbehandlung von wesentlich Ungleichem, sodass Art. 3 Abs. 1 GG eine Gleichbehandlung gebietet. Denn auch hier unterscheiden sich die Vermieter nicht wesentlich voneinander. 668

Zunächst ist hervorzuheben, dass Eigentümer, die ihr Eigentum für eigene Wohnzwecke nutzen, vom MietenWoG Bln nicht betroffen sind. 669

Solche Eigentümer, die ihr Eigentum privatnützig als Wohnraum vermieten, nutzen den zu vermietenden Wohnraum als Kapitalanlage und haben die Mieten zuvor privatautonom vereinbart. Eine Privilegierung dieser Form der Kapitalanlage vor anderen Formen (z.B. gegenüber dem Kauf von Aktien von Wohnungsunternehmen) würde die Ungleichbehandlung von wesentlich Gleichem erst begründen. Jede Form der Kapitalanlage kann je nach wirtschaftlicher Situation des Anlegers zur Gestaltung der finanziellen Lebensgrundlage mehr oder minder beitragen. Deshalb ist eine Differenzierung nach diesem Merkmal verfehlt. Die Miethöhe kann beispielsweise nicht davon abhängen, ob ein Vermieter einzig von der Vermietung seines Eigentums lebt oder nebenher einer regulären Erwerbstätigkeit nachgeht. 670

bb. Hilfsweise: Rechtfertigung der Gleichbehandlung

Selbst wenn man der Auffassung ist, dass bei einer Vermietung zur privaten Vorsorge im Gegensatz zur unternehmerischen Nutzung die Bedeutung des Eigentums für die Freiheit der Einzelnen stärker hervortritt (vgl. BVerfGE 143, 246 [351 Rn. 297]; BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 101) und mit dieser Begründung private Vermieter, bei denen die Vermietung zur finanziellen Grundlage für die eigene Lebensgestaltung beiträgt, als eigene relevante Vergleichsgruppe ansieht, ergibt sich kein Verstoß gegen Art. 3 Abs. 1 GG. 671

Zwar läge dann eine Gleichbehandlung von Ungleichem vor. Art. 3 Abs. 1 GG gebietet aber nicht, unter allen Umständen Ungleiches ungleich zu behandeln. Der allgemeine Gleichheitssatz ist nicht schon dann verletzt, wenn der Normgeber Differenzierungen, die er vornehmen darf, nicht vornimmt. 672

Es bleibt grundsätzlich dem Gesetzgeber überlassen, diejenigen Sachverhalte auszuwählen, an die er dieselbe Rechtsfolge knüpft, die er also im Rechtssinn als gleich ansehen will. Allerdings muss er die Auswahl sachgerecht treffen. Der normative Gehalt der Gleichheitsbindung erfährt auch insoweit seine Präzisierung jeweils im Hinblick auf die Eigenart des zu regelnden Sachbereichs. Entscheidend ist demnach, ob für eine am Gerechtigkeitsgedanken orientierte Betrachtungsweise die tatsächlichen Ungleichheiten in dem jeweils in Betracht kommenden Zusammenhang so bedeutsam sind, dass der Gesetzgeber sie bei seiner Regelung beachten muss. Der Gleichheitssatz ist daher nur dann verletzt, wenn für die gleiche Behandlung verschiedener Sachverhalte – bezogen auf den in Rede stehenden Sachbereich und seine Eigenart – ein vernünftiger, einleuchtender Grund fehlt (BVerfGE 76, 256 [329]; 86, 81 [87]; 90, 226 [239]; 110, 141 [167]). 673

Dies ist hier nicht der Fall. 674

Zunächst ist festzustellen, dass sich Vermieter, die die Vermietung als Beitrag zu ihrer finanziellen Lebensgrundlage nutzen, keineswegs so sehr von anderen Vermietern unterscheiden, dass es nach Gerechtigkeitserwägungen zwingend erscheint, diese ungleich zu behandeln. Selbst wenn man jedoch annimmt, dass die Unterschiede nicht hätten außer Betracht bleiben dürfen, wäre die vom Landesgesetzgeber gewählte Gleichbehandlung von hinreichend gewichtigen Rechtfertigungsgründe für die Gleichbehandlung getragen.

Unter Berücksichtigung der konkreten für § 3 MietenWoG Bln vorgesehenen Begrenzungen und mit Blick auf die mit dem MietenWoG Bln verfolgten Ziele (siehe oben B III.) besteht ein plausibler, sachlich vertretbarer Grund für die Gleichbehandlung. 675

Um die rasante Preisentwicklung auf dem Mietenmarkt zu bremsen, angemessenen Wohnraum auch für Bevölkerungsschichten mit mittlerem und geringem Einkommen zu erhalten und Verdrängungsprozessen und sozialem Unfrieden entgegenzuwirken, ist das Mietmoratorium nach § 3 MietenWoG Bln geeignet und erforderlich, die mit der Miethöhenregulierung verbundene Dämpfung der Mieten unterschiedslos und ungeachtet der wirtschaftlichen Bedeutung der Mieteinnahmen für den Vermieter anzuwenden (vgl. BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 101). 676

Eine Differenzierung zwischen denjenigen Vermietern, die die Vermietung zur privaten Vorsorge und denjenigen Vermietern, die die Vermietung zur unternehmerischen Nutzung betreiben, wäre untauglich, um das Regelungsziel des MietenWoG Bln zu erreichen. Eine einheitliche Regelung gelänge nicht einmal innerhalb einzelner Straßenzüge Berlins, selbst innerhalb eines aus Eigentumswohnungen bestehenden Hauses gäbe es sie nicht. Die Erreichung des Gesetzeszwecks wäre im Ergebnis von der eher zufälligen Frage der Durchmischung der Eigentümer und ihrem jeweiligen Eigentumszweck (Eigentum zum Lebensunterhalt oder nicht) abhängig. Der jeweilige Mieter würde nur in Abhängigkeit von dem jeweiligen Zweck der Anschaffung des Objekts durch seinen Vermieter von dem Gesetz profitieren. Hinzu kommt, dass der Zweck der Anschaffung des Eigentums (Nutzung der Miete für den Lebensunterhalt) keine verlässliche Differenzierungsbasis bietet. Denn was als Lebensunterhalt angesehen wird, unterliegt subjektiven Bewertungen. Was für einen Menschen noch als Mindeststandard seines Lebensunterhalts angesehen wird, ist für andere Menschen absoluter Luxus. Zur Lösung des Problems müsste der Landesgesetzgeber somit wirtschaftliche Grenzen setzen. Die wirtschaftliche Lage der Vermieter kann sich aber selbst innerhalb der Geltungsdauer des Gesetzes ändern, was zur Folge hätte, dass man jährliche Einkommensüberprüfungen der jeweils relevanten Vermieter durchführen müsste, mit der Konsequenz, dass sich die Miethöhe je nach dem Ergebnis dieser Überprüfung selbst für eine einzelne Wohnung von Jahr zu Jahr ändert. Die gesetzgeberisch gewollte Mietenstabilität ließe sich damit nicht bewirken. 677

Die Gleichbehandlung führt nicht zu einer unangemessenen Belastung solcher privaten Vermieter, die ihren Lebensunterhalt durch Vermietung erwirtschaften. Dafür sorgt die befristete Geltungsdauer des Gesetzes, welches im Übrigen durch den Inflationsausgleich und die Härtefallklausel Regelungen vorsieht, die auf den jeweiligen Einzelfall abgestimmt unzumutbare Belastungen vermeiden (BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 101). So sichert beispielsweise § 8 Abs. 2 Satz 3 MietenWoG Bln, dass selbst eine einzelne Wohnung nicht infolge des § 3 MietenWoG Bln dauerhafte Verluste mit sich bringt. Darüber hinaus können sehr niedrige Mieten nach § 3 Abs. 3 MietenWoG Bln weiterhin erhöht werden. 678

c) Berücksichtigung der finanziellen Leistungsfähigkeit der Mieter

§ 3 MietenWoG Bln verstößt nicht deshalb gegen Art. 3 Abs. 1 GG, weil die Miete für sämtliche Vermieter unabhängig von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Mieter und Wohnungssuchenden „eingefroren" wird (vgl. 1 BvR 515/20, S. 36 f.). 679

aa. Keine Gleichbehandlung von wesentlich Ungleichem

Eine Gleichbehandlung von wesentlich Ungleichem liegt auch unter diesem Gesichtspunkt nicht vor. 680

Mit Blick auf den Regelungsgegenstand des § 3 MietenWoG Bln sind finanziell besser bzw. schlechter gestellte Mieter keine tauglichen Vergleichsgruppen. Denn die Mieter sind nicht Normadressat des MietenWoG Bln, sie sind vielmehr nur mittelbar betroffen, da sich ihre Interessen in der Sozialbindung des Eigentums der Vermieter widerspiegelt. Die Mieterschaft als solche ist vor dem Hintergrund des legitimen Ziels des Landesgesetzgebers, den Berliner Mietmarkt insgesamt zu stabilisieren, aber nicht derart ungleich, dass sie nicht gleich behandelt werden dürfte. Dies hat, worauf die Kritiker des Berliner Gesetzes nicht verweisen, der Bundesgesetzgeber bei der an der ortsüblichen Vergleichsmiete angelehnten Regelung ebenfalls nicht getan; auch diese Regelung enthält keine Differenzierung nach der finanziellen Leistungsfähigkeit der Mieter, ohne dass daran verfassungsrechtliche Bedenken bestünden. 681

bb. Hilfsweise: Rechtfertigung der Gleichbehandlung

Selbst wenn man annimmt, dass zwischen den Mietern anhand der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ein Unterschied zu machen sei, ergibt sich kein Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz. 682

Die Gleichbehandlung der Mieter unabhängig von ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit ist nämlich in hohem Maße sachgerecht. 683

Eine Differenzierung wäre bereits völlig ungeeignet, das gesetzgeberische Ziel der Stabilisierung des gesamten Berliner Mietmarkts zu erreichen. Hinge die Höhe der Miete von der finanziellen Leistungsfähigkeit der Mieter ab, würde es für einkommensschwache Mieter noch viel schwerer, eine Wohnung zu finden, weil nicht davon auszugehen ist, dass Vermieter freiwillig auf eine höhere Miete verzichten, 684

wenn sie die Wahl zwischen einem einkommensstarken und einem einkommensschwachen Mieter haben. Auf einem Mietmarkt wie in Berlin haben Vermieter im Regelfall eine beträchtliche Auswahl an potenziellen Mietern.

Zudem wäre bei einer Differenzierung nach finanzieller Leistungsfähigkeit eine einheitliche Regelung nicht einmal innerhalb einzelner Straßenzüge bzw. Wohnhäuser zu erreichen. Die Höhe der Miete würde sich wegen der Mieterfluktuation stets ändern. Bei veränderter wirtschaftlicher Situation eines Mieters würde die Miete sogar innerhalb eines laufenden Mietverhältnisses variieren. Es überzeugt daher nicht, dass die angemessene Miete für ein und dieselbe Wohnung allein aufgrund der Zahlungsfähigkeit der Mieter schwanken soll. 685

Soweit der Erste Senat des Bundesverfassungsgerichts im Beschluss zur „Mietpreisbremse" auf die Anknüpfung an die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Mieter rekurriert, ging es dem Gericht um die Rücksicht auf die schwächsten Mieter, die bei einer bundeseinheitlichen Regelung nur unzureichend geschützt wären (BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 99: „so dass eine solche Regelung der beabsichtigten Verdrängung einkommensschwächerer Mieter aus deren angestammten Wohnvierteln nicht effektiv entgegenwirken kann"). Es ergäbe ein grundlegendes Missverständnis, würde man diesen Ausführungen den Gedanken entnehmen, dass eine Differenzierung nach Einkommen im Ergebnis zu einer Verdrängung einkommensschwächerer Mieter führt. 686

d) Berücksichtigung von Wohnungsmerkmalen (Lage, Größe, Ausstattung)

Eine Verletzung des allgemeinen Gleichheitssatzes liegt nicht deshalb vor, weil für das in § 3 MietenWoG Bln vorgesehene Mietenmoratorium keine Differenzierung nach Lage, Größe und Ausstattung der Wohnung gewählt wurde (vgl. 1 BvR 623/20, S. 72 ff.; 1 BvR 515/20, S. 49; 1 BvF 1/20, S. 91 Rn. 268). 687

aa. Gleichbehandlung von wesentlich Ungleichem?

Eine unzulässige Gleichbehandlung von wesentlich Ungleichem liegt nicht vor. 688

Die Merkmale Lage, Größe und Ausstattung sind vor dem Hintergrund der Regelungslogik des MietenWoG Bln bereits kein taugliches Differenzierungsmerkmal zur Bildung von Vergleichsgruppen im Rahmen von Art. 3 Abs. 1 GG. 689

Wie gezeigt, ist die Berücksichtigung von marktrelevanten Faktoren im Rahmen einer öffentlich-rechtlichen Regelung zur Mietpreisregulierung keineswegs zwingend. Die Regelungen des MietenWoG Bln sind nicht vom zivilrechtlichen Maßstab des Leistungsaustauschs im Mietverhältnis getragen. 690

Ungeachtet dessen gleichen sich die von § 3 MietenWoG Bln erfassten Fallgestaltungen im Hinblick auf die Wohnungsmerkmale. Denn die Wohnungsmerkmale haben im Mietmoratorium mittelbar dadurch Berücksichtigung gefunden, dass sie in die Höhe der privatautonom ausgehandelten Miete eingeflossen sind. § 3 MietenWoG Bln friert die zwischen den Mietvertragsparteien privatautonom verhandelte Miete ein. Die so verhandelte Miete berücksichtigt jedoch das Wohnlagekriterium ebenso wie andere marktrelevante Faktoren (z.B. Größe und Ausstattung der Wohnung). § 3 MietenWoG Bln übernimmt damit die am Markt erfolgte Berücksichtigung aller marktwertbildenden Faktoren. Er behandelt wesentlich Gleiches gleich, wenn er das „Einfrieren" aller Mieten bewirkt. 691

bb. Hilfsweise: Rechtfertigung der Gleichbehandlung

Vertritt man die Ansicht, dass es sich bei der mittelbaren Berücksichtigung der Wohnungsmerkmale um eine Ungleichbehandlung handelt, ist diese jedenfalls gerechtfertigt. 692

Eine Regelung, die nach Wohnungsmerkmalen differenziert, würde dem gesetzgeberischen Ziel zuwiderlaufen, die bislang rasante Preisentwicklung auf dem freien Mietenmarkt zu unterbrechen, um angemessenen Wohnraum auch für Bevölkerungsschichten mit mittlerem und geringem Einkommen zu bezahlbaren Mietpreisen zu erhalten und so Verdrängungsprozessen und sozialem Unfrieden entgegenzuwirken. Der in Berlin bestehenden Situation, die den sozialen Frieden bedroht, wäre damit nicht begegnet worden. Es wird insoweit auf die Ausführungen unter B I. und II. verwiesen. 693

e) Unterscheidung von finanziertem und öffentlich gefördertem Eigentum

Eine Verletzung des allgemeinen Gleichheitssatzes liegt nicht deshalb vor, weil für das in § 3 MietenWoG Bln vorgesehene Mietenmoratorium eine Differenzierung nach frei finanzierten und öffentlich geförderten Eigentümern gewählt wurde. 694

Nach § 1 Nr. 1 MietenWoG Bln ist Wohnraum des öffentlich geförderten Wohnungsbaus vom Anwendungsbereich des MietenWoG Bln ausgenommen, sodass eine Ungleichbehandlung dieser Gruppe besteht. Diese Ungleichbehandlung ist vor dem Hintergrund, dass gemäß Art. 3 Abs. 1 GG Ungleiches ungleich behandelt werden muss, geboten. 695

Wohnraum des öffentlich geförderten Wohnungsbaus und frei finanzierter Wohnraum unterscheiden sich wesentlich voneinander. Beide Gruppen bilden sogar ein Gegensatzpaar: Das Gegenteil von „frei finanziert" ist „öffentlich gefördert". 696

Der Blick auf die Regelungssystematik des MietenWoG Bln zeigt die Notwendigkeit dieser Unterscheidung. Das MietenWoG Bln zielt darauf ab, die Sozialbindung des Eigentums wieder stärker zur Geltung zu bringen. Dies ist bei sozialem Wohnungsbau, der eigenen gesetzlichen Vorschriften folgt, aber bereits der Fall. Der soziale Wohnungsbau war schon vor Inkrafttreten des Gesetzes preisgebunden. Das Modell des sozialen Wohnungsbaus beruht darauf, dass der Eigentümer durch staatliche Subventionen bei der Vermietung auf eine moderate Kostenmiete beschränkt wird. Frei finanzierte Wohnungen hingegen werden ohne staatliche Fördermittel erbaut und können nach Fertigstellung zum grundsätzlich freien Marktpreis vermietet oder verkauft werden. 697

Die Gesetzesbegründung führt zum Ausschluss des öffentlich geförderten Wohnungsbaus vom Anwendungsbereich des MietenWoG Bln daher wie folgt aus: 698

> *„Mit der sozialen Mietwohnraumförderung wurde ein abgeschlossenes Marktsegment für besonders benachteiligte soziale Gruppen geschaffen, welches den Einflüssen des freien Mietwohnungsmarktes weitgehend entzogen ist. Der soziale Wohnungsbau dient der angemessenen Wohnungsversorgung für soziale Gruppen, die ihren Wohnungsbedarf aufgrund eines geringen Einkommens nicht am freien Wohnungsmarkt decken können, oder denen der Zugang zu dem regulären Wohnungsmarkt verwehrt oder signifikant erschwert wird. Im Gegensatz zu dem freien Mietwohnungsmarkt wird der soziale Wohnungsbau bereits hinreichend durch limitierende Preisbildungsregelungen sowie darauf abgestimmte Zugangsbeschränkungen reguliert. So kommt im sog. ersten Förderweg das Kostenmietprinzip zur Anwendung, der Zugang, die Miethöhenbestimmung und Mietenentwicklung werden spezialgesetzlich durch das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), die Neubaumietenverordnung 1970 (NMV), die II. Berechnungsverordnung (II. BV) sowie die jeweils einschlägigen Wohnungsbauförderungsbestimmungen und Richtlinien über die*

Anschlussförderung von Sozialwohnungen bestimmt." (Agh-Drs. 18/2347, S. 19).

Der Unterschied zwischen frei finanziertem und öffentlich gefördertem Eigentum ist daher mit sachgerechten Erwägungen begründet. 699

f) Berücksichtigung von Neubauten

Eine Verletzung des allgemeinen Gleichheitssatzes liegt nicht deshalb vor, weil für das in § 3 MietenWoG Bln vorgesehene Mietenmoratorium Wohnraum, der ab dem 1. Januar 2014 erstmals genutzt und vermietet wurde, vom Anwendungsbereich des Gesetzes ausgenommen ist (vgl. 1 BvR 623/20, S. 70 ff.). 700

aa. Keine Ungleichbehandlung von wesentlich Gleichem

Obwohl sich der betroffene Wohnraum zunächst nur hinsichtlich des Datums der erstmaligen Nutzung und Vermietung unterscheidet, wird man bereits bezweifeln können, ob überhaupt eine Ungleichbehandlung von wesentlich Gleichem gegeben ist. 701

Denn der von § 1 Nr. 3 MietenWoG Bln erfasste Wohnraum unterscheidet sich insofern von bereits zuvor fertiggestellten Wohnungen, als dass die Bau- und Grundstückskosten für nach dem Stichtag des 1. Januar 2014 erstmalig genutzten und vermieteten Wohnraum deutlich gestiegen sind (darauf wird im Detail im Rahmen der nachfolgenden Ausführungen zur Rechtfertigung einer gleichwohl angenommenen Ungleichbehandlung eingegangen). Es ist daher bei diesen Wohnungen regelmäßig davon auszugehen, dass die Refinanzierungsbedingungen im Vertrauen auf die Ausnahme von der bundesrechtlichen Mietpreisbremse vereinbart worden sind. 702

Der Landesgesetzgeber ist vor diesem Hintergrund seiner Verpflichtung nachgekommen, diesen wesentlichen Unterschieden Rechnung zu tragen, indem er bestimmten Wohnraum vom Anwendungsbereich des Gesetzes ausgenommen hat (§ 1 Nr. 3 MietenWoG Bln). Hierbei musste er notwendigerweise eine Grenze ziehen. 703

bb. Rechtfertigung durch sachgerechte Wahl des Stichtags

Selbst wenn man jedoch annehmen würde, dass insofern eine Ungleichbehandlung vorliegt, ist diese gerechtfertigt und die Wahl des vom Landesgesetzgeber gewählten Stichtags (1. Januar 2014) sachgerecht. 704

Dem Gesetzgeber ist es durch Art. 3 Abs. 1 GG nicht verwehrt, zur Regelung bestimmter Lebenssachverhalte Stichtage einzuführen, obwohl jeder Stichtag gewisse Härten mit sich bringt (BVerfGE 122, 151 [178]; 126, 369 [399]). Voraussetzung ist, dass die Einführung eines Stichtags notwendig und die Wahl des Zeitpunkts orientiert am gegebenen Sachverhalt vertretbar ist (BVerfGE 123, 111 [128]; 126, 369 [399]; vgl. BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 105). 705

Beide Voraussetzungen liegen vor. 706

Die mit der Mietobergrenze verfolgten Ziele machen es notwendig, Neubauten ab einem bestimmten Stichtag von deren Geltung auszunehmen. Der Wohnungsmangel auf dem angespannten Berliner Mietmarkt lässt sich dauerhaft nur durch Schaffen zusätzlichen Wohnraums bekämpfen. Eine Regulierung der zulässigen Miethöhe macht Vermietungen aber wirtschaftlich weniger attraktiv. Dies soll jedoch nicht zu einer Verringerung der Neubautätigkeit führen. Dem wirkt es entgegen, Neubauten, die ab einem bestimmten Stichtag erstmals genutzt worden sind, von der Miethöhenregulierung bei Mietbeginn auszunehmen (BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 106).

Die vom Landesgesetzgeber gewählte Stichtagsregelung ist eine sowohl in sachlicher als auch in zeitlicher Hinsicht differenzierende Lösung. Sie stellt keine unangemessene Bevorzugung oder Benachteiligung dar und führt zu einem vertretbaren Ausgleich der unterschiedlichen Interessen. 707

Wie die Gesetzesbegründung zeigt, knüpft das Datum des 1. Januar 2014 in § 1 Nr. 3 MietenWoG Bln nicht an den Regierungsentwurf des Bundes an, sondern an Entscheidungen der Landespolitik, die ab dem Jahr 2014 wesentlichen Einfluss auf die Bau- und Grundstückskosten in Berlin hatten. 708

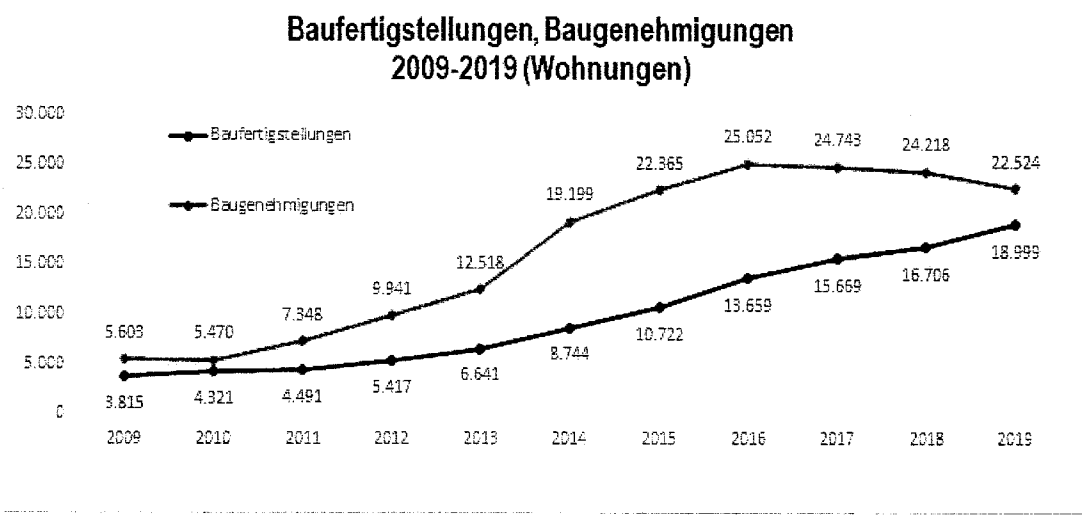
So wurde im Jahr 2014 im Land Berlin die Wohnungsneubauförderung wieder eingeführt. Grundlage dafür sind die Verwaltungsvorschriften für die soziale Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus in Berlin (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2014 - WfB 2014 -) vom 25. März 2014 (Amtsblatt von Berlin Nr. 25 vom 13.6.2014, Seite 1171), 709

Anlage 11.

Die Regelungen traten rückwirkend zum 1. Januar 2014 in Kraft (Ziffer 18, Seite 1175). 710

Dies hatte ein erheblich gestiegenes Neubauvolumen beginnend mit dem Jahr 2014 zur Folge. 711

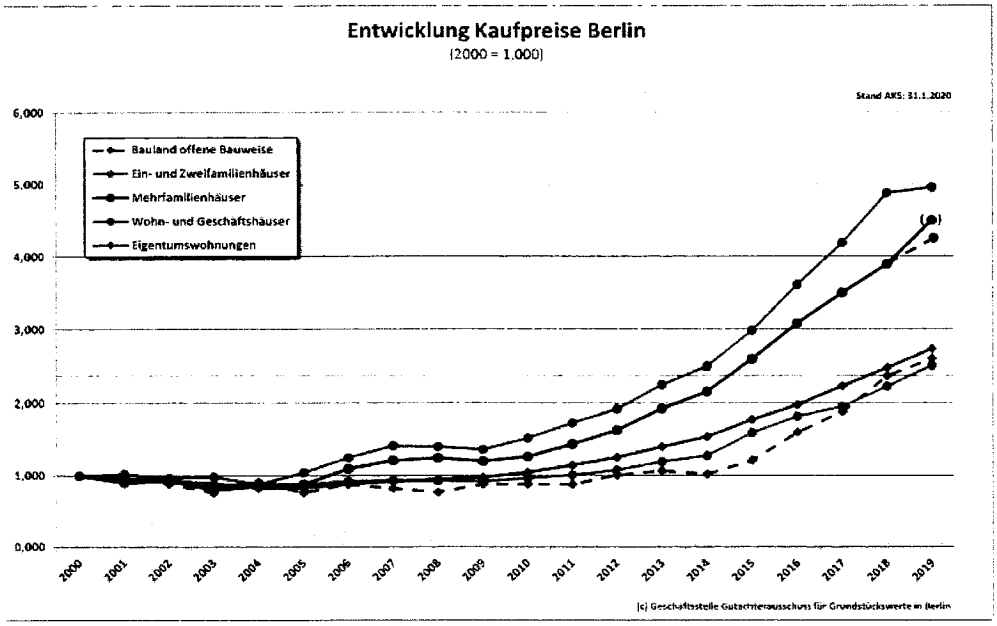
Statistische Auswertungen des Amts für Statistik Berlin-Brandenburg beweisen dies: 712



Daraus ist erkennbar, dass insbesondere die Baugenehmigungen als Frühindikator der Baunachfrage nach einem Tiefpunkt Mitte bis Ende der 2000er-Jahre ab dem Jahr 2014 wieder stark angestiegen sind. Der Anstieg der Baugenehmigungen von 2013 (12.518 Wohneinheiten) auf 2014 (19.199 Wohneinheiten) betrug über 53 %. Der Anstieg der Baufertigstellungen erfolgte danach zeitversetzt zu den Baugenehmigungen. 713

In Konsequenz dieser Wohnungsneubauförderung sind ab 2014 die Bau- und Grundstückskosten in Berlin gestiegen. 714

Auch dies beweisen statistische Auswertungen: 715



Nach jahrelanger Stagnation in den 2000er-Jahren stiegen die Kaufpreise für Bauland, Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäusern sowie Eigentumswohnungen seit dem Jahr 2010 deutlich. Eine sehr dynamische Entwicklung setzte in den Jahren ab 2013/2014 ein. Insbesondere die Kaufpreise in Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern verdoppelten sich nahezu im Zeitraum 2014 bis 2019. 716

Die Gesetzesbegründung weist daher darauf hin, dass bei gesetzlicher Einbeziehung von Neubauten, die nach dem 1. Januar 2014 erstmalig bezugsfertig wurden, deren Vermietungen zu den Mietobergrenzen des § 6 MietenWoG Bln regelmäßig zu wirtschaftlichen Unterdeckungen führen würde. Eine Obergrenze für Wohnungsneubauten ab 2014 hätte damit eine Vielzahl von Härtefallanträgen und damit einen Einbruch des frei finanzierten Mietwohnungsneubaus zur Folge (Agh-Drs. 18/2347, S. 20). 717

Bestreben des Landes Berlin ist es nicht, den Wohnungsneubau zum Erliegen zu bringen. Der Landesgesetzgeber will auch keine Zustände herbeiführen, bei der sich eine Refinanzierung des Objekts unter Verletzung von Art. 14 Abs. 1 GG nicht mehr gewährleisten ließe. Zur Schaffung verfassungsmäßiger Zustände war es daher geboten, die Ausnahme für ab dem 1. Januar 2014 erstmalig bezugsfertig 718

gewordenen Wohnraum zu setzen, um einen verfassungswidrigen Zustand zu vermeiden. Die zeitliche Parallelität des Jahres 2014 mit dem Regierungsentwurf des Bundes zur damaligen Mietrechtsnovelle ist zufällig und hat keinen Zusammenhang zu der Setzung des Datums durch den Landesgesetzgeber, was durch die Gesetzesbegründung eindeutig ist.

Die Wahl des Stichtags hat keinen Effekt auf den Vertrauensschutz der Eigentümer. Denn alle vom BGB-Gesetzgeber in der Mietpreisbremse privilegierten Wohnungen sind von dieser Regelung nicht betroffen. 719

Wie jede Pauschalierung führt auch dieser Stichtag zu Grenzfällen, bei denen man im Einzelfall darüber diskutieren kann, ob eine angemessene Regelung gefunden wurde. Gerade deshalb hat sich der Gesetzgeber nicht für eine rein pauschalierende Stichtagsnorm entscheiden. Vielmehr trägt die Härtefallregelung des § 8 MietenWoG Bln auch solchen Einzelfällen Rechnung, in denen die Anwendung des MietenWoG Bln einen unverhältnismäßigen Grundrechtseingriff bewirken könnte. Dies mildert die pauschalierende Differenzierung des § 1 Nr. 3 MietenWoG Bln ab. 720

g) Berücksichtigung der Sanierung einer Wohnung

§ 3 MietenWoG Bln verstößt nicht deshalb gegen Art. 3 Abs. 1 GG, weil das Gesetz keine Unterscheidung von ab 2014 bezugsfertigen Wohnungen (Neubauten) und umfassend sanierten Wohnungen trifft (vgl. 1 BvR 515/20, S. 49). 721

Eine Gleichbehandlung von Neubauten und umfassend sanierten Wohnungen ist nicht geboten, weil sich Neubauten und umfassend sanierte Wohnungen vor dem Hintergrund des Regelungsgegenstandes des MietenWoG Bln wesentlich voneinander unterscheiden. 722

Beim Ausschluss von Neubauten geht es vor allem um die Schaffung von neuem Wohnraum, während Sanierungen eher zu einer Verknappung des Wohnraumangebots im unteren Preissegment führen. Um eine Ausnahme vom MietenWoG Bln begründen zu können, bedarf es einer baulichen Tätigkeit, die neuen Wohnraum schafft. Dies ist beispielsweise bei einem Dachgeschossausbau erfüllt. Bloße Modernisierungsarbeiten gehen regelmäßig nicht mit einem derart hohen finanziellen 723

Aufwand einher wie die Schaffung neuen Wohnraums. Deshalb lässt sich das Argument der Anreizschaffung für neuen Wohnraum nicht auf die Sanierung erstrecken.

Darüber hinaus sind die Kosten der Sanierung in Bezug auf das Mietmoratorium bereits in die vor dem Hintergrund der erfolgten Sanierung geschlossenen Mietverträge „eingefroren". 724

2. Mietobergrenzen (§ 4 MietenWoG Bln)

Die Regelung des § 4 MietenWoG Bln greift nicht gleichheitswidrig in die Rechte der Eigentümer ein. 725

Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf die Aspekte, in denen sich § 4 MietenWoG Bln in Hinblick auf Art. 3 Abs. 1 GG vom Mietenstopp nach § 3 MietenWoG Bln unterscheidet; zum Mietenstopp wurde bereits dargelegt, dass kein Gleichheitsverstoß zu besorgen ist. 726

a) Berücksichtigung der Lage der Wohnung

Eine Verletzung des allgemeinen Gleichheitssatzes liegt nicht deshalb vor, weil für die in § 6 MietenWoG Bln vorgesehenen Mietobergrenzen keine Differenzierung nach Wohnlagen gewählt wurde (vgl. 1 BvR 623720, S. 73; 1 BvR 515/20, S. 48). 727

Die Nichtberücksichtigung der Lage im Rahmen von § 4 MietenWoG Bln stellt eine Gleichbehandlung von Ungleichem dar. Weder die Gleichbehandlung von einfachen, mittleren und teuren Wohnlagen, noch die Gleichbehandlung von Ost- und West-Berlin begründen aber einen Gleichheitsverstoß, da die Ungleichbehandlung jeweils gerechtfertigt ist. Das Bundesverfassungsgericht hat bereits in seinem Beschluss vom 18. Juli 2019 zur bundesrechtlichen Mietpreisbremse ausgeführt, dass der Berliner Gesetzgeber nicht gehalten ist, den räumlichen Geltungsbereich einer Mietpreisbremse auf Teile der Stadt zu beschränken: 728

> *„Der Senat von Berlin hat ausweislich der Verordnungsbegründung von einer Teilausweisung abgesehen, weil Berlin aufgrund seiner polyzentrischen Ausrichtung als einheitlicher Wohnungsmarkt, der sich territorial nicht aufspalten lasse, zu fassen sei."* (BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18.7.2019 - 1 BvL 1/18 -, juris Rdnr. 116).

Vor dem Hintergrund der Regelungssystematik des MietenWoG Bln als öffentlich-rechtlicher Mietpreisregulierung bleiben konsequenterweise preisbildende Faktoren wie die Wohnlage bei der Festsetzung der Mietobergrenze außen vor, da die Preisbildung über den Marktmechanismus gerade gehemmt werden soll (vgl. Farahat, Die Sozialbindung des Eigentums am Beispiel des Berliner Mietendeckels, JZ 2020, 602 [604]). 729

Im Einzelnen:

aa. Gleichbehandlung von Wohnlagen sachgerecht

Die Mietpreisentwicklung in Berlin soll insgesamt stabilisiert werden. Diesem Zweck stünde es entgegen, wenn man Regelungen nur für bestimmte, beispielsweise hochpreisige Wohnlagen festlegt. In der Konsequenz würden die Mieten infolge einer derartigen Differenzierung in den einfachen und mittleren Wohnlagen steigen, was in diesen Wohnlagen zu ungewollten Verdrängungen führen würde. 730

Der Landesgesetzgeber ging davon aus, dass die erhebliche Steigerung der Mieten um 21,3 % im Zeitraum zwischen der Erstellung des Mietspiegels 2012 und des Mietspiegels 2019 vor allem in den bis dahin einfachen und mittleren Wohnlagen zu einer Verdrängung einkommensschwacher Schichten geführt hat (vgl. Agh-Drs. 18/2347, S. 14). Der Gesetzgeber erkannte somit, dass es gerade in den einfachen und mittleren Wohnlagen geboten war, stabilisierende Elemente einzuführen. Hätte der Gesetzgeber die Kritik aufgegriffen und das Regelung nur auf teure Wohnlagen erstreckt, wäre er dem berechtigten Vorwurf ausgesetzt gewesen, sein Ziel nicht erreichen zu können, da man der Verdrängung einkommensschwacher Schichten nicht dadurch entgegenwirken kann, dass man die Mietpreisentwicklung nur in teuren Wohnlagen begrenzt. 731

Dem Ziel, Mietsteigerungen wieder auf ein zumutbares, der Reallohnentwicklung entsprechendes Maß zu begrenzen, wird der Gesetzgeber gerecht. Denn dieses Ziel lässt sich dadurch fördern, dass man die Mieten, die unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, für die Dauer des Gültigkeitszeitraums des Gesetzes, abgesehen vom Inflationsausgleich, nicht erhöht, damit die in der Zwischenzeit erfolgende Reallohnentwicklung die Spreizung zu den Miethöhen wieder einholen kann. Dies dient dem Ziel, Verdrängungen entgegenzuwirken und eine Durchmischung der Wohnviertel zu erhalten. 732

Die Gesetzesbegründung führt zu § 6 MietenWoG Bln aus: 733

> *„Auf die Berücksichtigung der Wohnlage eines Wohnobjektes wurde bei der Festlegung der Mietobergrenzen verzichtet. Dies dient zum einen der Rechtssicherheit und zum anderen der Erfüllung des Gesetzesziels, Verdrängung entgegen zu wirken und gemischte Stadtquartiere zu erhalten. Dies dient auch der Umsetzbarkeit der Mietobergrenzen in der Praxis und gewährleistet eine einheitliche Behandlung der Mieterinnen und Mieter im gesamten Land Berlin."* (Agh-Drs. 18/2347, S. 31).

Dieses berechtigte und dem sozialen Frieden in der Stadt dienende Anliegen, stellt 734
einen sachgerechten Grund dar, auf eine Differenzierung nach Wohnlagen zu verzichten.

Es wäre nicht sachgerecht gewesen, stattdessen nur die Mieten in den mittleren 735
und einfachen Wohnlagen mit einer Mietobergrenze zu versehen. Denn das Ziel der gesetzgeberischen Regelung besteht u.a. darin, eine Durchmischung der Wohnlagen zu gewährleisten bzw. möglichst wieder herbeizuführen. Eine gesetzgeberische Regelung, die den Miethöhenstand in einfachen und mittleren Wohnlagen über fünf Jahre fixieren würde, es aber gleichwohl zuließe, dass sich die Mieten in teuren Wohnlage unreguliert fortentwickeln, würde zu einer Spreizung der Wohnlagen führen, die eine Durchmischung der Wohngebiete in der Zukunft ausschließt. Der Segmentierung einer Stadt würde dadurch Vorschub geleistet. Das mit dem MietenWoG Bln verfolgte Ziel, die soziale Segregation zu verhindern, wäre verfehlt.

bb. Gleichbehandlung von Ost und West sachgerecht

Es ist ebenfalls nicht geboten, eine Differenzierung zwischen Ost-Berlin und West- 736
Berlin vorzunehmen. Mehr als 30 Jahre nach dem Mauerfall ist Berlin zusammengewachsen. Die Stadt ist ein einheitlicher Mietmarkt. Das gesetzgeberische Ziel der Stabilisierung der Mietpreise kann daher nicht differenziert nach (ehemals) Ost- und West-Berlin erfolgen.

Ein Verweis auf eine objektiv bessere Bauqualität in West-Berlin (vgl. 1 BvR 737
515/20, S. 43) geht an der tatsächlichen Situation der Stadt vorbei. Berlin hat sich in den 30 Jahren seit dem Mauerfall rasant entwickelt. Dies gilt in besonderer Weise für den Ostteil der Stadt. Vormals Ostberliner Stadtteile wie Berlin-Mitte,

Berlin-Prenzlauer Berg oder Berlin-Pankow haben sich in ihrer Bausubstanz in einer Weise entwickelt, die dem durch die Kritiker des MietenWoG Bln gezeichneten Klischee von der schlechten Bausubstanz in Ostberlin nicht entspricht.

Betrachtet man die Wohnlagenkarten des Berliner Mietspiegels 2019, 738



und denkt sich in die Karte den Verlauf der Berliner Mauer hinein, ist festzustellen, dass Ost-Berlin vorwiegend durch eine überwiegend mittlere Wohnlage (orange eingefärbt) geprägt ist. Der größte Teil der überwiegend einfachen Wohnlage (gelb eingefärbt) befindet sich hingegen in den früheren Westsektoren der Stadt. Der höhere Mietspiegelwert für Westobjekte resultiert allein daraus, dass sich überwiegend gute Wohnlagen (rot eingefärbt) prozentual am deutlichsten im westlichen Teil der Stadt befinden.

Die suggerierte Aussage, die Mieten in Ost-Berlin seien strukturell geringer als in 739
West-Berlin, trifft daher nicht zu: Im *Mittel* sind sie von durchschnittlicher Höhe in Ost-Berlin, in West-Berlin ist die Spreizung zwischen einfacher und guter Wohnlage hingegen besonders stark.

Letztlich wird dies nicht entscheidend sein. Denn es wäre auch keine Differenzierung zwischen einfachen und guten Wohnlagen vorzunehmen, da dies, wie ausgeführt, die soziale Segregation der Stadt verschärfen würde, was der Landesgesetzgeber verhindern will. Dies stünde dem gesetzgeberischen Ziel diametral entgegen. Gesetzeszweck ist es, Verdrängung entgegen zu wirken und gemischte Stadtquartiere zu erhalten (Agh-Drs. 18/2347, S. 31). 740

b) Berücksichtigung der Wohnungsgröße

§ 4 MietenWoG Bln verstößt nicht deshalb gegen Art. 3 Abs. 1 GG, weil für die in § 6 MietenWoG Bln vorgesehenen Mietobergrenzen keine Differenzierung nach der Größenklasse der Wohnung gewählt wurde (vgl. 1 BvR 623720, S. 72). 741

Wenn gerügt wird, dass die Quadratmeterpreise kleiner und großer Wohnungen ausweislich des Mietspiegels so unterschiedlich seien, dass es einer Ungleichbehandlung bedürfe, geht dies fehl (vgl. 1 BvR 623/20, S. 72 f.). Ebenfalls unzutreffend ist die Argumentation, dass die Mietpreise für Kleinwohnungen regelmäßig deshalb höher als für mittlere und größere Wohnungen sind, weil Kleinwohnungen in der Herstellung teurer sind, was sich insbesondere aus den höheren Kosten von Sanitäreinrichtungen pro qm Wohnfläche ergäbe (vgl. 1 BvR 623/20; S. 73). 742

Die unterschiedlichen Miethöhen zwischen kleineren und größeren Wohnungen haben ihren Grund in ihren unterschiedlichen Marktpreisen. Denn entscheidend für den Marktpreis ist, was die Verdienenden eines Haushalts an Mietpreis zahlen können. Größere Wohnungen werden regelmäßig von Familien mit Kindern bewohnt. Es wohnen also regelmäßig 3 bis 5 Personen (Eltern plus 1 bis 3 Kinder) in größeren Wohnungen. Der Anteil der zum Nettoeinkommen eines Haushalts beitragenden Personen steigt daher nicht proportional mit der Größe der Wohnung. Denn die Kinder können ihrerseits zum Haushaltseinkommen nichts beitragen. Das Einkommen für die Miete einer großen Wohnung wird regelmäßig ebenso durch 1 bis 2 Personen verdient wie das Einkommen für das Aufbringen der Miete einer kleinen Wohnung. Differenzierungen mögen hier bestehen, da Einraumwohnungen gewöhnlich nur durch eine Person bewohnt werden. Gleichwohl steigt das Haushaltseinkommen nicht proportional mit der Zahl der bewohnten Räume. In der Regel steigt mit der Zahl der bewohnten Räume die Zahl der Kinder einer Familie und somit die damit verbundenen Ausgaben. 743

Es ist daher nur natürlich, dass der Marktpreis auf diese Situation reagiert und die Mietpreise nicht proportional zur Größe der Wohnung steigen. Dies gäbe der Markt nicht her. Der Grund für die ungleichen Marktpreise je qm bei Klein- und Großwohnungen liegt somit in den typischen Bewohnern derartiger Wohnungen – Singlehaushalte mit einem Einkommen in Kleinwohnungen, Familien mit 1 bis 2 Einkommen, aber höheren Ausgaben, in größeren Wohnungen. 744

Das Argument, dass sich der verhältnismäßig höhere Preis für Kleinwohnungen aus den Kosten der Sanitäranlagen ergäbe, ist daher unzutreffend. Es ist auch deshalb kaum nachvollziehbar, weil die auf S. 73 f. der Beschwerdebegründung des Verfahrens 1 BvR 623/20 mitgeteilten Kosten u.a. den Preis bei Altbauten bis 1918 beschreiben. Mit Verlaub: Etwas höhere Sanitärkosten einer Kleinwohnung sollten sich im Laufe der letzten mehr als einhundert Jahre derart amortisiert haben, dass sich der Unterschied nicht mehr im heutigen Mietpreis abbildet. 745

Darüber hinaus weist der Methodenbericht des Berliner Mietspiegels 2013 der F+B GmbH auf Seite 40 und der Methodenbericht des Berliner Mietspiegels 2019 auf Seite 41 folgende Berliner Mittelwerte nach Wohnungsgröße aus: 746

Wohnungsgröße	Berliner Mietspiegel 2013 Berliner Mittelwerte Netto-Kaltmiete in €/m²	Berliner Mietspiegel 2019 Berliner Mittelwerte Netto-Kaltmiete in €/m²
unter 40 m²	6,29 €	7,58 €
40 m² bis unter 60 m²	5,57 €	6,73 €
60 m² bis unter 90 m²	5,30 €	6,38 €
90 m² und mehr	5,65 €	7,00 €

Mit Ausnahme der Kleinstwohnungen mit einer Wohnfläche von bis unter 40 m² ist ein eindeutiger Zusammenhang nicht erkennbar. Wohnungen mit einer Wohnfläche mit 90 m² und mehr sind durchschnittlich pro Quadratmeter Wohnfläche teurer 747

als normalgroße Wohnungen mit einer Wohnfläche von 40 bis unter 60 m² und 60 m² bis unter 90 m².

Die durch den Landesgesetzgeber gewählte Nichtberücksichtigung der Größenklasse der Wohnung ist auch durch den Gesetzeszweck legitimiert. 748

Das Gesetz will die Mietpreisentwicklung in Berlin insgesamt stabilisieren. Würde man stattdessen die Größenklasse der „großen Wohnungen" bei der Bestimmung der Mietobergrenzen außen vor lassen, hätte dies zur Folge, dass vor allem Familien mit Kindern, die regelmäßig in größeren Wohnungen leben, betroffen wären. Familien mit Kindern sind jedoch häufig diejenigen Mieter, die unter der Mietpreisentwicklung Berlins der letzten Jahre in besonderer Weise leiden. Familien benötigen größere Wohnungen, wenn sie Kinder haben. Mit jedem Kind stellt sich die Frage nach einer größeren Wohnung. Mit dem Heranwachsen der Kinder wachsen die Bedürfnisse nach einem eigenen Zimmer je Kind, was wiederum einen Umzug nahelegt. Umzüge sind aber kaum noch finanzierbar, da die Angebotspreise für neue Wohnungen stark von den Bestandspreisen abweichen. Gleichzeitig ist das Einkommen aber mit der Mietpreisentwicklung nicht ebenso gestiegen. 749

Es stellt daher ein sachgerechtes Kriterium des Landesgesetzgebers dar, wenn er für größere Wohnungen ebenfalls Mietobergrenzen festlegt und damit vor allem Familien mit Kindern einen Schutz verschafft. 750

c) Berücksichtigung der Wohnungsausstattung

Das MietenWoG Bln berücksichtigt in § 6 Abs. 3 die Ausstattung der Wohnung, sodass ein Gleichheitsverstoß nicht zu erkennen ist. 751

3. Mietabsenkung (§ 5 MietenWoG Bln)

Die Regelung des § 5 MietenWoG Bln greift ebenfalls nicht gleichheitswidrig in die Rechte der Eigentümer ein. Eine Verletzung des allgemeinen Gleichheitssatzes mangels Differenzierung nach Wohnlagen (vgl. 1 BvR 623720, S. 73; 1 BvR 515/20, S. 48) liegt nicht vor. 752

Die Mietabsenkung unterscheidet sich von den anderen Regelungen insbesondere dadurch, dass sie die Lage der Wohnung berücksichtigt. Wie ausgeführt, stellt die Wohnlage ein berechtigtes Differenzierungskriterium dar. 753

In Bezug auf die Mietabsenkung ist eine Ungleichbehandlung anhand der Lage auch geboten, da sich die zuvor frei vereinbarten und nunmehr abgesenkten Mieten primär an der Lage orientiert haben. Für diese Orientierung ist ein gewisses Maß an Vertrauensschutz nachvollziehbar, da sich die Vermieter möglicherweise wirtschaftlich auf die Berücksichtigung der Lage eingerichtet haben. Dass aber nur ein beschränktes Maß an Vertrauensschutz gewährt wird, wurde dargelegt. 754

Dennoch hat der Landesgesetzgeber den Lageunterschieden bei der Mietabsenkung Rechnung getragen, indem er eine Miete nur dann als überhöht angesehen hat, soweit sie die „nach Berücksichtigung der Wohnlage" bestimmten Mietobergrenzen überschreitet. Da sich die Absenkung auch nicht auf die Durchmischung der Stadtviertel auswirkt, widerspricht dies bei der Mietabsenkung nicht dem Ziel des Gesetzgebers. 755

Die Wohnlage wurde in angemessener Weise berücksichtigt. Die Werte in § 5 Abs. 2 Satz 2 MietenWoG Bln beruhen auf den Durchschnittsmieten in der einfachen, mittleren und guten Wohnlage des Berliner Mietspiegels 2013 und wurden mit der Reallohnentwicklung 2012 bis 2019 fortentwickelt (vgl. Agh-Drs. 18/2347, S. 29 f.). 756

4. Zusammenfassung

Das MietenWoG Bln verstößt nicht gegen Art. 3 Abs. 1 GG. 757

V. Kein Verstoß gegen den Bestimmtheitsgrundsatz

Die Härtefallregelung des § 8 MietenWoG Bln verstößt nicht gegen den Bestimmtheitsgrundsatz, Art. 20 Abs. 3 GG. 758

Die Beschwerdeführer des Verfahrens 1 BvR 623/20, S. 52 ff. rügen, dass sich aus § 8 MietenWoG Bln nicht mit hinreichender Klarheit ergebe, wann die Vorschrift einen Härtefall rechtfertigt. 759

Die Beschwerdeführer verkennen einerseits die Maßstäbe des Bundesverfassungsgerichts zu den Anforderungen an die Bestimmtheit und andererseits die Tiefe der inhaltlichen Ausgestaltung des § 8 MietenWoG Bln. 760

1. Anforderungen an die Bestimmtheit der Norm

Aus dem Rechtsstaatsprinzip des Art. 20 Abs. 3 GG lässt sich das Gebot der Bestimmtheit einer Norm ableiten. Danach ist der Gesetzgeber gehalten, seine Vorschriften inhaltlich so bestimmt zu fassen, wie dies nach der Eigenart der zu ordnenden Lebenssachverhalte mit Rücksicht auf den Normzweck möglich ist. Der Gesetzgeber ist nicht gezwungen, Regelungstatbestände stets mit genau erfassbaren Maßstäben zu umschreiben (BVerfG, Stattgebender Kammerbeschluss vom 19. Juni 2007 - 1 BvR 1290/05 -, juris Rn 32; BVerfGE 134, 33 [Rn. 112]). 761

Die Anforderungen an die Bestimmtheit reichen umso weiter, je stärker die Intensität der Einwirkungen auf die Regelungsadressaten ist. Die Rechtsunterworfenen müssen in zumutbarer Weise erkennen können, ob die tatsächlichen Voraussetzungen für die in der Rechtsnorm ausgesprochene Rechtsfolge vorliegen. Dabei reicht es aus, wenn sich dies im Wege der Auslegung der einschlägigen Bestimmung mit Hilfe der anerkannten Auslegungsregeln feststellen lässt (BVerfG, Stattgebender Kammerbeschluss vom 19. Juni 2007 - 1 BvR 1290/05 -, juris Rn 32; BVerfGE 93, 213 [Rn. 55]). Die Rechtsprechung ist zudem gehalten, verbleibende Unklarheiten über den Anwendungsbereich einer Norm durch Präzisierung und Konkretisierung im Wege der Auslegung nach Möglichkeit auszuräumen (BVerfGE 126, 170 [Rn. 73]; BVerfGE 134, 33 [Rn. 112]). 762

Es genügt somit zur Einhaltung der Bestimmtheitsanforderungen, wenn eine gesetzliche Vorschrift auslegungsbedürftig ist, sie aber in Verbindung mit den Gesetzesmaterialien hinreichend deutlich erkennen lässt, was gemeint ist und woran die anwendende Stelle sich zu orientieren hat (BVerfGE 92, 365 [Rn. 156]). 763

Es entspricht daher der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts, dass auslegungsbedürftige Rechtsbegriffe wie "berechtigtes Interesse" oder "überwiegendes schutzwürdiges Interesse" dem Bestimmtheitsgrundsatz genügen. Die Begriffe seien in dem begrenzenden Kontext der Vorschriften hinreichend konkretisiert (BVerfGE 128, 1 [Rn. 170]). 764

2. Unbestimmte Rechtsbegriffe anderer Regelungen 765

Rechtsnormen, die ähnlich § 8 MietenWoG Bln an die wirtschaftliche Zumutbarkeit anknüpfen, gibt es in zahlreichen Gesetzen. 766

Nach § 906 Abs. 2 BGB kann der Eigentümer die Zuführung von Gasen, Dämpfen, Gerüchen, Rauch, Ruß, Wärme, Geräusch, Erschütterungen und ähnliche von einem anderen Grundstück ausgehende Einwirkungen nicht verbieten, wenn sie durch eine ortsübliche Benutzung des anderen Grundstücks herbeigeführt wird und nicht durch Maßnahmen verhindert werden kann, die Benutzern dieser Art wirtschaftlich zumutbar sind. 767

Damit hängt der Schutz vor einem Eingriff in das von Art. 14 Abs. 1 GG geschützte Eigentum von der wirtschaftlichen Zumutbarkeit einer Maßnahme ab. Auch hier erläutert die Norm nicht, was „wirtschaftlich zumutbar" ist, ohne dass durchgreifende verfassungsrechtliche Bedenken bestünden. 768

Nach § 12 Abs. 1 EEG müssen Netzbetreiber auf Verlangen der Einspeisewilligen unverzüglich ihre Netze entsprechend dem Stand der Technik optimieren, verstärken und ausbauen, um die Abnahme, Übertragung und Verteilung des Stroms aus erneuerbaren Energien oder Grubengas sicherzustellen. Nach § 12 Abs. 3 S. 1 EGG müssen sie dieser Verpflichtung aber nicht nachgehen, wenn dies wirtschaftlich unzumutbar ist. 769

Der Maßstab für die Beurteilung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit ist auch diesem Gesetz nicht direkt zu entnehmen. Das Erfordernis der wirtschaftlichen Zumutbarkeit ist als Ausprägung des verfassungsrechtlich verankerten Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit zu verstehen und trägt als Korrektiv des Netzerweiterungsanspruchs maßgeblich zur Grundrechtskonformität der Regelung bei (Ludwigs, in: Theobald/Kühling, EEG, Stand: Dezember 2020, § 12 Rn. 43). 770

Die Beispiele zeigen, dass die wirtschaftliche Zumutbarkeit in einer Vielzahl von Gesetzen als Generalklausel formuliert und in ihrem Inhalt nach und nach durch die Praxis und im Zweifel durch die Rechtsprechung ausgeformt wird (vgl. auch Tietzsch, WuM 2020, S. 121 [131]). Relevante Verfassungsrechtsverstöße ergeben sich daraus nicht. 771

3. § 8 MietenWoG Bln

An diesen Maßstäben gemessen, erfüllt § 8 MietenWoG Bln die an die Bestimmtheit zu stellenden Anforderungen. 772

Nach § 8 Abs. 1 S. 1 MietenWoG Bln kann die Investitionsbank Berlin zur Vermeidung einer unbilligen Härte auf Antrag der Vermieter für das laufende Mietverhältnis sowie alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine höhere als die nach den §§ 3 bis 6 zulässige Miete genehmigen, soweit dies aus Gründen, die nicht im Verantwortungsbereich der Vermieter liegen, erforderlich ist. In § 8 Abs. 1 S. 2 MietenWoG Bln wird in Form nicht abschließender Regelbeispiele erläutert, welche Gründe im Verantwortungsbereich von Vermietern liegen können. § 8 Abs. 2 MietenWoG Bln beschreibt, wann eine unbillige Härte insbesondere vorliegt und definiert die Begrifflichkeiten „Verlust", „Substanzgefährdung" und „Wirtschaftseinheit". 773

Durch die in § 8 Abs. 1 S. 2 MietenWoG Bln aufgezählten Beispiele und die Definitionen des § 8 Abs. 2 MietenWoG Bln gibt der Gesetzgeber der Exekutive Maßstäbe an die Hand, anhand derer diese das Vorliegen eines Härtefalles beurteilen kann. Die Norm stellt die Beurteilung eines Härtefalls damit nicht in das freie Belieben der Exekutive, sondern gibt dieser eine Entscheidungsrichtlinie vor. 774

Eine weiter gehende Regelungstiefe ist dem Gesetzgeber wegen der zahlreichen und durchaus diversen Sachverhalte, die es zu beurteilen geben wird, nicht möglich. Der Gesetzgeber kann nicht jeden Sachverhalt durch eine gesetzliche Regelung präventiv erfassen. Er muss in der Lage bleiben, der Vielgestaltigkeit des Lebens Herr zu werden. Durch § 8 MietenWoG Bln sollen wirtschaftliche Härten vermieden werden. Ob eine unbillige Härte vorliegt, kann nur einzelfallabhängig und unter Berücksichtigung aller tatsächlichen und rechtlichen Gesichtspunkte zu entscheiden sein (vgl. Agh-Drs. 18/2347, S. 35). Der Gesetzgeber hat sich daher unbestimmter Rechtsbegriffe bedient, aber gleichzeitig eine Leitlinie zur Entscheidungsfindung vorgegeben. Der Gesetzgeber ist nicht gezwungen, Regelungstatbestände stets mit genau erfassbaren Maßstäben zu umschreiben (BVerfG, Stattgebender Kammerbeschluss vom 19. Juni 2007 - 1 BvR 1290/05 -, juris Rn 32; BVerfGE 134, 33 [Rn. 112]). 775

Der Gesetzgeber hat zudem die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung dazu ermächtigt, durch Rechtsverordnung die für einen Härtefall maßgeblichen Kriterien näher zu bestimmen (BVerfGE 128, 1 [Rn. 217]). Dies ist durch die HärteVO, GVBl. für Berlin, 76. Jg., Nr. 27 vom 16. Juni 2020, S. 522 (Anlage 8) geschehen. 776

VI. Kein Verstoß gegen das Rückwirkungsverbot

Das Argument, § 3 Abs. 1 MietenWoG Bln verletze das Rückwirkungsverbot, ist deshalb unbegründet, weil die Bestimmung keine (echte) rückwirkende Regelung enthält. Darüber hinaus sind die vor Inkrafttreten des Gesetzes liegenden Begrenzungen der Mieterhöhung (in Höhe von wenigen Prozent für einige Monate) nicht vom Schutzbereich der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG umfasst. Schließlich verkennt die Rüge, dass die formale Unterscheidung zwischen „unechter" oder „echter" Rückwirkung in der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts inzwischen einer differenzierten Betrachtung folgt, die hier zum Ergebnis hat, dass kein Verfassungsverstoß vorliegt. 777

1. Keine echte Rückwirkung des Gesetzes

§ 3 Abs. 1 S. 1 des Gesetzes regelt, dass eine Miete „verboten" ist, die höher ist als die an einem zurückliegenden Stichtag (18. Juni 2019) wirksam vereinbarte Miete. Vereinzelt ist daher argumentiert worden, § 3 Abs. 1 S. 1 MietenWoG Bln wirke auf den Stichtag zurück (Papier, Gutachten vom Dezember 2019, S. 21). 778

Dies trifft nicht zu. Während des Gesetzgebungsverfahrens beschloss der Berliner Senat am 18. Juni 2019 ein Eckpunktepapier, das Grundzüge des geplanten „Mietenstopps" festlegte (Anlage 10). Nachdem Vermieterverbände die Eigentümer dazu animiert hatten, noch während des Gesetzgebungsverfahrens in großem Stil Mietenerhöhungen durchzusetzen, regelte § 3 Abs. 1 S. 1, dass die zum Stichtag wirksam vereinbarte Miete Grundlage der zu bestimmenden Obergrenze sein soll. 779

Damit ist keine (echte) rückwirkende Geltung des Verbots ab dem Stichtag verbunden. Gesetze wirken üblicherweise ex nunc bzw. ab einem in Zukunft liegenden Zeitpunkt. So ist es hier: Das Gesetz ist am Tag nach seiner Verkündung in Kraft getreten (Art. 4 Abs. 1 Satz 1 [für § 5 gilt dies neun Monate später]). Es hat die Rechtslage für den Zeitraum von dem Stichtag bis zu seinem Inkrafttreten nicht geändert; die bis zum Inkrafttreten des Gesetzes vereinbarte Miete wurde von dem Mieter bis zum Inkrafttreten des Gesetzes geschuldet (LG Berlin, Urteil vom 31. Juli 2020 - 66 S 95/20 -, welches im Übrigen die formelle und materielle Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes bestätigt: https://www.berlin.de/gerichte/presse/pressemitteilungen-der-ordentlichen-gerichtsbarkeit/2020/pressemitteilung.967839.php). 780

Von einem Anspruch des Mieters auf Kondiktion eines Mietzinses, der den am Stichtag wirksam vereinbarten Betrag überschreitet (Papier, Gutachten Dezember 2019, S. 21), kann nicht die Rede sein (ebenso Wienfort, Ein Stichtag macht noch keine Rückwirkung, verfassungsblog vom 13. Januar 2020, https://verfassungsblog.de/ein-stichtag-macht-noch-keine-rueckwirkung/). 781

2. „Echte" und „unechte" Rückwirkung

Während für den Bereich des materiellen Strafrechts die Norm des Art. 103 Abs. 2 GG eine unüberschreitbare Grenze der Rückwirkung gesetzlicher Regelungen postuliert – die Strafbarkeit muss gesetzlich bestimmt worden sein bevor die Tat begangen wurde – hat das Bundesverfassungsgericht in seiner gefestigten Rechtsprechung den Grundsatz formuliert, dass (unecht) rückwirkende Gesetze einer besonderen Rechtfertigung bedürfen: 782

> *„Wenn der Gesetzgeber die Rechtsfolge eines der Vergangenheit zugehörigen Verhaltens nachträglich belastend ändert, bedarf dies einer besonderen Rechtfertigung vor dem Rechtsstaatsprinzip und den Grundrechten des Grundgesetzes unter deren Schutz Sachverhalte ‚ins Werk gesetzt' worden sind (…) Die Grundrechte wie auch das Rechtsstaatsprinzip garantieren im Zusammenwirken die Verlässlichkeit der Rechtsordnung als wesentliche Voraussetzung für die Selbstbestimmung über den eigenen Lebensentwurf und damit als eine Grundbedingung freiheitlicher Verfassungen. (…)*
>
> *Eine Rechtsnorm entfaltet ‚echte' Rückwirkung, wenn ihre Rechtsfolge mit belastender Wirkung schon vor dem Zeitpunkt ihrer Verkündung für bereits abgeschlossene Tatbestände gelten soll. (…) Soweit belastende Rechtsfolgen einer Norm erst nach ihrer Verkündung eintreten, tatbestandlich aber von einem bereits ins Werk gesetzten Sachverhalt ausgelöst werden (‚tatbestandliche Rückanknüpfung'), liegt eine ‚unechte' Rückwirkung vor. (…) Eine solche unechte Rückwirkung ist nicht grundsätzlich unzulässig."* (BVerfGE 127, 1 [16 f.]).

Zusammenfassend ist mithin festzustellen, dass rückwirkende gesetzliche Regelungen einer besonderen Rechtfertigung bedürfen; insbesondere muss der Gesetzgeber abwägen zwischen dem Gewicht des (rückwirkenden) Grundrechtseingriffs einerseits und dem grundrechtlich geschützten Vertrauen in den Fortbestand einer Rechtsposition andererseits. 783

3. Kein aus Art. 14 Abs. 1 GG abgeleiteter Vertrauensschutz

Unter Beachtung dieser Grundsätze ergibt sich unter Berücksichtigung des aus Art. 14 Abs. 1 GG abgeleiteten Vertrauensschutzes keine weitergehende Rechtsposition. Die in Rede stehende Vermögensposition – Differenz zwischen der zum Stichtag wirksam vereinbarten Miete zu einer später verlangten höheren Miete – ist von dem Grundrecht des Art. 14 Abs. 1 GG nicht geschützt. Da hier der besondere Aspekt des Rückwirkungsverbots aufgerufen ist, werden diese Fragen nachfolgend und nicht bei den Ausführungen zu Art. 14 Abs. 1 GG thematisiert: 784

Es wurde ausgeführt, dass der grundrechtliche Schutz des Eigentums in Hinblick auf seine Sozialbindung nicht jede auf den Markt zu realisierende Gewinnerwartung umfasst (Farahat, JZ 2020, 602). Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts findet keine Abwägung zwischen dem Grundrechtsschutz (Art. 14 Abs. 1) und der Gemeinwohlverpflichtung (Art. 14 Abs. 2 GG) statt, da die Vermögensposition nicht unter den Schutzbereich der Eigentumsgarantie fällt: 785

> *„Auf dem sozialpolitisch umstrittenen Gebiet des Mietrechts müssen Vermieterinnen und Vermieter aber mit häufigen Gesetzesänderungen rechnen und können nicht auf den Fortbestand einer ihnen günstigen Rechtslage vertrauen. Ihr Vertrauen, mit der Wohnung höchstmögliche Mieteinkünfte erzielen zu können, wird durch die Eigentumsgarantie nicht geschützt, weil ein solches Interesse seinerseits vom grundsätzlich geschützten Eigentum nicht umfasst ist."* (BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juni 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 76).

Durch das Verbot, eine Miethöhe nicht zu überschreiten, die die am 18. Juni 2019 wirksam vereinbarte Miete überschreitet, ist die Dispositionsbefugnis der Wohnungseigentümer nicht beschränkt worden; Eigentümer von Wohnungsmiethäusern müssen dadurch auch nicht dauerhaft Verluste realisieren. 786

Dafür sind die Summen, um die es geht, viel zu niedrig. 787

Betrachtet man die Rechtsprechung der Berliner Zivilgerichte zu den Mieterhöhungen des streitgegenständlichen Zeitraums (18. Juni 2019 bis 12. Februar 2020), ergeben sich folgende Beträge: 788

In dem Verfahren des Amtsgericht Mitte zum Urteil vom 6. Mai 2020 (123 C 5146/19; juris) ging es um eine Erhöhung um 48,27 € von derzeit 436,79 € auf 485,06 € monatlich ab dem 01.10.2019. Für den gesamten in Rede stehenden 789

Zeitraum der „Rückwirkung" ergibt sich mithin ein Gesamtbetrag von ca. 196,00 €. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen.

Für die Eigentümerin und Klägerin in dem Verfahren vor dem Landgericht Berlin zum Urteil vom 12. März 2020 (67 S 274/19; juris) ging es um eine Mieterhöhung von 895,00 € auf 964,61 € ab dem 1. Juni 2019, mithin also um einen Gesamtbetrag von ca. 660,00 €. Das Landgericht Berlin hat das Verfahren durch Beschluss vom 12. März 2020 gem. Art. 100 Abs. 1 GG ausgesetzt und dem Bundesverfassungsgericht vorgelegt (2 BvL 4/20). 790

Nach dem Beschluss des Amtsgerichts Mitte von Berlin vom 18. Mai 2020 (113 C 5055/19) war eine Mieterhöhung um 77,40 € von 516,00 € auf monatlich 593,40 € ab September 2019 streitig, mithin ein Gesamtbetrag von 395,00 €. Das Amtsgericht Mitte hat durch Beschluss vom 18. Mai 2020 gem. Art. 100 Abs. 1 GG ausgesetzt und dem Bundesverfassungsgericht vorgelegt (2 BvL 5/20). 791

Die Beispiele verdeutlichen, dass die relevanten Beträge die Dispositionsbefugnis der Eigentümer nicht derart beschränken, dass ein Verstoß gegen den aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG folgenden Vertrauensschutz vorliegt. Erst recht sind diese Summen nicht geeignet, um zu argumentieren, dass damit dauerhafte Verluste der Eigentümer einhergingen. 792

Im Übrigen wäre eine durch Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG geschützte Rechtsposition des Eigentümers auch nicht schutzwürdig. Der Gesetzgeber ist berechtigt – und zur Durchsetzung des Gesetzeszwecks möglicherweise sogar verpflichtet –, für eine Gesetzesänderung an einen Stichtag anzuknüpfen (siehe etwa BVerfG, Beschluss vom 15. Oktober 1996 - 1 BvL 44/92 -, juris Rn. 116). Das Amtsgericht Mitte von Berlin hat in einem der zivilgerichtlichen Verfahren zu der in Rede stehenden Stichtagsregelung in Hinblick auf das Gesetzgebungsverfahren folgendes ausgeführt: 793

> *„Der Gesetzgeber hat die sog. Stichtagsregelung in der Annahme der Gefahr, dass Vermietende die lange Dauer der politischen Diskussion und des sich anschließenden Gesetzgebungsverfahrens nutzen, um noch vor Inkrafttreten des Gesetzes eine Mieterhöhung zu erwirken, geschaffen (vgl. Begründung zum Änderungsantrag v. 21.01.2020, S. 6).*
>
> *Diese Annahme hat sich als zutreffend herausgestellt. Nachdem im Mai 2019 in der Presse Details aus den Beratungen des Senats zu lesen waren, rief etwa der Verband Haus & Grund Berlin*

seine Mietglieder auf, möglichst rasch jegliche Mieterhöhungsmöglichkeit zu nutzen, um dem drohenden Mietenstopp zuvorzukommen (vgl. Haus und Grund, https://haus-und-grund-berlin.de/warum-sie-noch-vor-dem-18.-juni-2019-die-miete-erhoehen-muessen/;Tietzsch,WuM 2020, 121/122). Die tatbestandliche Rückanknüpfung hat sich damit aufgrund der Anknüpfung an die wirksam vereinbarte Miete zum Stichtag als geeignet und erforderlich erwiesen, um den Gesetzeszweck, den Anstieg der Mieten in Bestandsmietverhältnissen zu bremsen, zu sichern. Sie ist auch verhältnismäßig im engeren Sinne, denn durch den Senatsbeschluss und die vorhergehende öffentliche Diskussion war für Vermietende – und die hiesige Klägerin – absehbar, dass eine entsprechende Vorschrift mit hoher Wahrscheinlichkeit geschaffen werden würde, so dass sie ihr Verhalten daran ausrichten konnten bzw. hätten ausrichten können." (AG Mitte, Beschluss vom 6. Mai 2020 - 123 C 5146/19 - juris, Rn. 46 f.).

Kurzum: Der Berliner Senat hat während des Gesetzgebungsverfahrens klargestellt, dass das Gesetz eine Begrenzung der Erhöhung wirksam vereinbarter Mieten bewirken soll; während des Gesetzgebungsverfahrens hat der Berliner Senat durch die Veröffentlichung des sogenannten Eckpunktpapiers vom 18. Juni 2019 diese Absicht bekräftigt und konkretisiert. Spätestens von diesem Zeitpunkt an gab es kein schutzwürdiges Vertrauen eines Vermieters mehr auf die Zulässigkeit der Erhöhung der vereinbarten Miete. 794

VII. Keine Verletzung der Vertrags- und Berufsfreiheit

Die Regelungen des MietenWoG Bln greifen nicht ungerechtfertigt in die durch Art. 2 Abs. 1 GG geschützte Vertragsfreiheit und die durch Art. 12 Abs. 1 GG geschützte Berufsfreiheit ein. 795

1. Keine Verletzung der Vertragsfreiheit – Art. 2 Abs. 1 GG

Angesichts der bisherigen Ausführungen, insbesondere zu Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG, verbleibt für die Betrachtung von durch Art. 2 Abs. 1 GG geschützte Rechtspositionen wenig Raum. Erfasst werden Vermieter von Wohnraum, die keine Eigentümer der Mietwohnungen sind und sich deshalb nicht auf den Schutz des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG berufen können (BVerfGE 74, 129 [Rn. 62]). Darüber hinaus schützt Art. 2 Abs. 1 GG Wohnungssuchende, die sich durch ihre Bereitschaft, eine hohe Miete zu zahlen, Vorteile auf dem Wohnungsmarkt verschaffen wollen (BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 90 m.w.N). 796

Die Vertragsfreiheit gewährleistet die Privatautonomie als Selbstbestimmung des Einzelnen im Rechtsleben (BVerfGE 8, 274 [328]; 72, 155 [170]; stRspr). Ihre Grenzen ergeben sich durch die Entfaltungsfreiheit anderer, Art. 2 Abs. 1 2. Hs. GG. Die Vertragsfreiheit bedarf deshalb der Ausgestaltung durch die Rechtsordnung (BVerfGE 114, 73 [Rn. 60]). Preisrechtliche Vorschriften, die durch sozialpolitische Ziele hinreichend legitimiert werden, sind demnach verfassungsrechtlich nicht ausgeschlossen, sondern konkretisieren im Rahmen von Art. 14 GG die Sozialbindung des Eigentums (vgl. BVerfGE 87, 114 [Rn. 114]). 797

Die Normen des MietenWoG Bln bewegen sich innerhalb der Schranken der verfassungsmäßigen Rechtsordnung. Durch die Regelungen verfolgt der Gesetzgeber ein legitimes Ziel, die Normen sind zur Zielerreichung geeignet, erforderlich und angemessen. Es kann auf die Ausführungen zu Art. 14 GG verwiesen werden (vgl. BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 90 m.w.N). 798

Der Eingriff in Art. 2 Abs. 1 GG ist daher verfassungsrechtlich gerechtfertigt. 799

2. Keine Verletzung der Berufsfreiheit – Art. 12 Abs. 1 GG

Die Regelungen des MietenWoG Bln greifen nicht ungerechtfertigt in die durch Art. 12 Abs. 1 GG geschützte Berufsfreiheit ein. 800

a) Keine Eröffnung des Schutzbereichs

Die Regelungen des MietenWoG Bln eröffnen als Preisregulierung nicht den Schutzbereich des Art. 12 Abs. 1 GG (Tietzsch, WuM 2020, 121 [125]). 801

Art. 12 Abs. 1 GG gewährt keinen Schutz auf einen unveränderten Markt und schützt nicht vor einer Veränderung der Rahmenbedingungen der unternehmerischen Entscheidungen. Marktteilnehmer haben keinen Anspruch darauf, dass die Wettbewerbsbedingungen für sie gleichbleiben. Insbesondere verleiht Art. 12 Abs. 1 GG keinen Anspruch auf eine erfolgreiche Marktteilhabe oder künftige Erwerbsmöglichkeiten. Die Möglichkeit bestimmte Erträge zu erzielen, unterliegt dem Risiko laufender Veränderungen je nach den Verhältnissen am Markt und damit nach Maßgabe seiner Funktionsbedingungen (BVerfGE 110, 274 [Rn. 44]). 802

Vor diesem Hintergrund ist der Schutzbereich nicht eröffnet. Die Regelungen des MietenWoG Bln sind Resultat der rasanten Preisentwicklung des Berliner Mietmarktes. Mit ihnen will der Gesetzgeber, Bestandsmieter vor einer Verdrängung schützen und den Angebotsmietmarkt für breitere Bevölkerungsgruppen zu öffnen. Dass dies veränderte Erwerbsbedingungen der Vermieter zur Folge hat, begründet keinen durch Art. 12 Abs. 1 GG verliehenen Schutz, sondern ist bloßer Reflex einer allgemeinen Marktbeeinflussung (vgl. zur Verfassungsmäßigkeit der Weinwirtschaftsabgabe BVerfGE 37, 1 [Rn. 54]). 803

b) Kein Eingriff in das Grundrecht

Selbst wenn der Schutzbereich des Art. 12 Abs. 1 GG eröffnet sein sollte, würden die Regelungen des MietenWoG Bln nicht in die Berufsfreiheit eingreifen. Es fehlt an einem unmittelbaren Eingriff oder einer berufsregelnden Tendenz. 804

In die durch Art. 12 Abs. 1 GG geschützte Berufsfreiheit kann auf unmittelbare oder mittelbare Weise eingegriffen werden. Dies bedeutet jedoch nicht, dass jede Rechtsnorm, die Rückwirkungen auf die Berufstätigkeit entfaltet, einen Eingriff in Art. 12 Abs. 1 GG darstellt (BVerfGE 113, 29 [Rn. 91]). Preisrechtliche Regelungen können erst dann die Berufsfreiheit des Art. 12 Abs. 1 GG berühren, wenn sie infolge ihrer Gestaltung in einem engen Zusammenhang mit der Ausübung eines Berufs stehen und objektiv eine berufsregelnde Tendenz haben (BVerfGE 110, 274 [Rn. 45 m.w.N.]). 805

Dies trifft auf die Regelungen des MietenWoG Bln nicht zu. 806

Die Regelungen des MietenWoG Bln haben das Ziel, die rasante Preisentwicklung auf dem freien Mietmarkt so weit zu stoppen, dass Bestandsmieter vor Verdrängung geschützt werden und breiten Bevölkerungsschichten der Zugang zum Angebotsmietmarkt möglich ist. Sozialem Unfrieden soll entgegengewirkt werden (vgl. Agh-Drs. 18/2347, S. 2, 17).

Um dieses Ziel zu erreichen, sollen die Regelungen des MietenWoG Bln einen Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern gewährleisten. Ihre Zwecksetzung ist dabei berufsneutral: Die Regelungen entfalten gegenüber sämtlichen Vermietern Wirkung, unabhängig davon, ob die Vermietung in Ausübung einer beruflichen Tätigkeit erfolgt oder nicht. Ihr Zweck besteht nicht in einer Begrenzung 807

beruflicher Tätigkeiten, sondern in der Sicherung der durch Art. 14 Abs. 2 GG verfassungsrechtlich zu beachtenden Sozialpflichtigkeit des Eigentums.

Die Regelungen beziehen sich damit weder unmittelbar auf die berufliche Tätigkeit als Vermieter von Wohnimmobilien noch haben sie eine objektiv berufsregelnde Tendenz (vgl. Schuldt, Mietpreisbremse, 2017, S. 199). 808

c) Verfassungsrechtliche Rechtfertigung

Selbst wenn die Regelungen des MietenWoG Bln als Eingriff qualifiziert werden würden, wären sie verfassungsrechtlich gerechtfertigt. 809

§ 3 MietenWoG Bln setzt zunächst nur diejenige Miethöhe fest, die von Vermietenden auf dem freien Mietmarkt gewählt wurde. Nur für den Fall, dass diese Miete unverhältnismäßig hoch ist, erfolgt eine Herabsetzung nach § 5 MietenWoG Bln. Für Neu-Mietverträge setzt § 4 MietenWoG Bln in Verbindung mit der Mietentabelle des § 6 MietenWoG Bln eine maximal zulässige Miete fest. Hierbei differenziert die Tabelle 12-fach je nach Wohnungstyp. Vermietende können die dort fest gesetzte Miete aufgrund von Modernisierungen nach § 7 Abs. 1 MietenWoG Bln erhöhen. § 8 MietenWoG Bln ermöglicht eine Überschreitung der Mietobergrenze bei Vorliegen eines Härtefalles. 810

Die Regelungen wirken damit in keiner Weise auf die Freiheit der Berufswahl zurück, sondern könnten lediglich als Berufsausübungsregelungen verstanden werden. Hiermit würden sie den schwächsten Eingriff in Art. 12 Abs. 1 GG darstellen, der gerechtfertigt ist, wenn der Eingriff auf vernünftigen Erwägungen des Gemeinwohls beruht und verhältnismäßig ist (vgl. BVerfGE 98, 265 [Rn. 155]; BVerfG, Beschluss vom 11. Februar 1992 - 1 BvR 1531/90 -, juris Rn. 55; BVerwG, Urteil vom 20. August 1986 - BVerwG 8 C 16.84 -, juris Rn. 46). Das Grundgesetz billigt dem Gesetzgeber im Zusammenhang mit Berufsausübungsregelungen ein erhebliches Maß an Gestaltungsfreiheit zu, das umso größer ist, wenn die beanstandete Regelung keinen unmittelbar berufsregelnden Charakter hat (BVerfGE 109, 64 [Rn. 194]; BVerfGE 77, 308 [Rn. 90 m.w.N.]). 811

Anhand dieses Maßstabs sind die Regelungen verfassungsrechtlich gerechtfertigt. Sie werden – wie im Rahmen des Sachverhaltes dargelegt – durch hinreichende 812

Gründe des Allgemeinwohls gestützt. Zudem wird bei einer Gesamtabwägung zwischen der Schwere des Eingriffs und dem Gewicht der ihn rechtfertigenden Gründe die Grenze der Zumutbarkeit gewahrt.

D. Zusammenfassung

Das MietenWoG Bln ist mit dem Grundgesetz vereinbar. 813

Dem Land Berlin steht die Gesetzgebungskompetenz zu. Das MietenWoG Bln ist nicht der Materie des bürgerlichen Rechts aus dem Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung gemäß Art. 72 Abs. 1 GG zuzuordnen. Die im MietenWoG Bln geregelten öffentlich-rechtlichen Verbote überhöhter Mieten unterscheiden sich in ihrer normativen Struktur grundlegend von den Regelungen zur zulässigen Miethöhe im Bürgerlichen Gesetzbuch. Das Land kann sich vielmehr auf die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz der Länder aus Art. 70 Abs. 1 GG stützen, die die Materie des Wohnungswesens umfasst. Dieser Materie ist das MietenWoG Bln zuzuordnen. Denn es regelt öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen und dient damit dem sozialstaatlichen Zweck einer sozial gerechten Wohnungsversorgung. 814

Das Land Berlin hat die verfassungsrechtlichen Grenzen der Kompetenzausübung eingehalten. Das Gesetz erzeugt keine Kollision mit Bundesrecht im Sinne von Art. 31 GG. Es regelt mit seinen Verboten nicht denselben *rechtlichen* Gegenstand, wie die mietvertragsrechtlichen Regeln des Bundes. Den von den Regelungen des MietenWoG Bln erfassten Sachverhalt der Vereinbarung von Mieten, die unabhängig von ihrem Abstand zur ortsüblichen Vergleichsmiete überhöht sind, weil sie in ihrer Vielzahl Probleme für die sozialstaatliche Aufgabe der sozial gerechten Wohnungsversorgung begründen oder verschärfen, regelt das Mietvertragsrecht nicht. 815

Mit dem MietenWoG Bln hat das Land Berlin seine Pflicht zur Rücksichtnahme auf eine abgeschlossene Regelungskonzeption des Bundes nicht verletzt. Denn die Regelungen des sozialen Mietrechts des Bundes liefern zur Bewältigung der Probleme sozialer Wohnungsversorgung in großen Städten schon keine abgeschlossene Konzeption. Jedenfalls aber ist die Gesetzgebungskompetenz für die Materie des Wohnungswesens, auf die sich die Konzeption des Landes Berlin stützen kann, die speziellere Kompetenz und daher sachlich vorrangig. 816

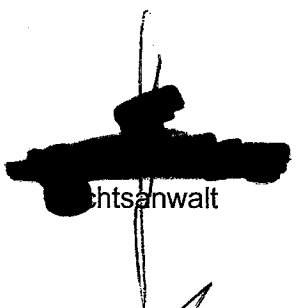
Das MietenWoG Bln verletzt keine Grundrechte. Sofern das Gesetz Eingriffe in Eigentumsrechte aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG bewirkt, sind diese aus Gründen des Gemeinwohls gerechtfertigt. Der Gesetzgeber hat ein ausgewogenes System geschaffen, welches durch die Berücksichtigung von Ausnahmen und Härtefallregelungen die Belange der Privatnützigkeit des Eigentums und des Gemeinwohls in einen Ausgleich gebracht hat. Dauerhafte finanzielle Verluste oder Substanzgefährdungen des Eigentums sind daher nicht zu befürchten, was durch die beschränkte Geltungsdauer des Gesetzes unterstrichen wird. 817

Das Gesetz verstößt nicht gegen den allgemeinen Gleichheitssatz des Artikels 3 Abs. 1 GG. Sofern überhaupt Ungleichbehandlungen vorliegen, sind diese durch sachliche Gründe gerechtfertigt. Eine Verletzung des Rückwirkungsverbots ist ebenfalls nicht festzustellen. Das Gesetz verstößt auch nicht gegen Art. 12 Abs. 1 GG oder Art. 2 Abs. 1 GG. 818

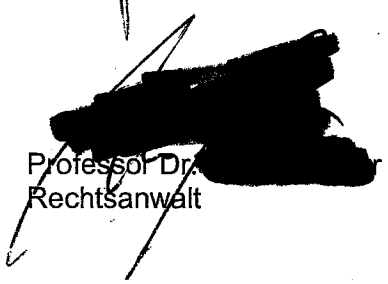
Zehn Abschriften nebst Anlagen anbei.



Univ.-Professor Dr. [redacted]



[redacted]chtsanwalt



Professor Dr. [redacted]r
Rechtsanwalt

Den

Rechtsanwälten
Dr. [redacted] und Prof. Dr. [redacted]

und

Herrn
Professor Dr. [redacted] M.A.

[redacted]

wird hiermit in den Verfahren der

Bundesverfassungsrechtlichen Normenkontrollen
zu den Aktenzeichen 2 BvF 1/20, 2 BvL 4/20 und 2 BvL 5/20

zum Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin – MietenWoG Bln – in der Fassung des Art. 1 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020 (GVBl 2020, S. 50)

Vollmacht

zur Vertretung des Abgeordnetenhauses von Berlin erteilt.

Sie sind, einzeln oder gemeinsam, berechtigt, alle in diesen Verfahren erforderlichen Handlungen vorzunehmen.

Abgeordnetenhaus von Berlin:

.....
Abgeordnetenhaus von Berlin
Der Direktor

19. 8. 2020
.....
Datum

Anlagenverzeichnis

Nummer	Anlage
1	Abgeordnetenhaus Berlin – Drucksache 18/2347 vom 28. November 2019
2	Abgeordnetenhaus Berlin – Wortprotokoll Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen vom 11. Dezember 2019
3	Investitionsbank Berlin – IBB Wohnungsmarktbericht 2019
4	Holm, Berlin: Mehr Licht als Schatten. Wohnungspolitik unter Rot-Rot-Grün, in: Rink/Egner (Hrsg.), Lokale Wohnungspolitik – Beispiele aus deutschen Städten, Nomos 2020, Seite 43 ff.
5	Egner/Rink, Lokale Wohnungspolitiken im Vergleich, in: Rink/Egner (Hrsg.), Lokale Wohnungspolitik – Beispiele aus deutschen Städten, Nomos 2020, Seite 309 ff.
6	Pressemitteilung der Arbeitsagentur Regionaldirektion Berlin-Brandenburg vom 1. Juli 2020: Corona-Folgen: Arbeitsmarkt in Berlin weiter stark unter Druck; in Brandenburg günstigere Entwicklung
7	Vorlage des Senats von Berlin zur Mietenbegrenzungsverordnung vom 19. Mai 2020
8	Härtefallverordnung des Landes Berlin vom 5. Juni 2020
9	Ausführungsvorschriften zum Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (AV-MietenWoG Bln)
10	Vorlage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zu Eckpunkten für ein Berliner Mietengesetz vom 17. Juni 2019
11	Wohnungsbauförderbestimmungen 2014 vom 25. März 2014

Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18/2347
28.11.2019

18. Wahlperiode

Vorlage – zur Beschlussfassung –

Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung

Der Senat von Berlin
StadtWohn IV A 36/IV A 31
Tel.: 90139 4775, 4771

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r b l a t t

Vorlage - zur Beschlussfassung -

über **Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung**

A. Problem

Im Land Berlin ist seit einigen Jahren eine sich stetig verschärfende Anspannung des Wohnungsmarktes zu verzeichnen, die mit ebenso stetig steigenden Mieten einhergeht.

Die Hauptursache dieser Wohnungsmarktentwicklung ist die seit Jahren steigende Nachfrage nach Wohnraum im Land Berlin. Diese Nachfrage konnte bislang nicht durch eine entsprechende Angebotserweiterung – vor allem durch Wohnungsneubau – gedeckt werden. Die Folgen dieses Missverhältnisses von Angebot und Nachfrage betreffen Mieterinnen und Mieter, die steigende Angebotsmieten häufig mangels Alternativen ebenso hinnehmen müssen wie Mieterhöhungen im Bestandsmietverhältnis, insbesondere nach Modernisierung. Vor allem für einkommensschwache Bevölkerungsschichten droht die Verdrängung aus dem sozialen Umfeld. Die gegenwärtige Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt gefährdet daher den sozialen Frieden in der Stadt.

Die Aufgabe eines Sozialstaates ist es, diesem Kräfteungleichgewicht sowie der drohenden Verdrängung einkommensschwacher Bevölkerungsschichten wirksame Maßnahmen entgegenzusetzen.

Die mietpreisrechtlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) haben sich allein nicht als hinreichend wirksam erwiesen. Das Land Berlin hat deshalb in den letzten Jahren zahlreiche Maßnahmen zur Verbesserung der Situation der Mieterinnen und Mieter ergriffen. Hervorzuheben sind insbesondere die im Jahr 2014 wieder aufgenommene Förderung des Neubaus mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen, das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, die Umstellung der Berliner Liegenschaftspolitik, die Ausweisung von Sozialen Erhaltungsgebieten, die Entwicklung neuer Wohngebiete oder der Abschluss von Kooperationsvereinbarungen mit den städtischen

Wohnungsbaugesellschaften. All diese Maßnahmen sind Teil einer Gesamtstrategie zur Entspannung des Wohnungsmarktes in Berlin und zur Entlastung der Berliner Mieterinnen und Mieter. Sie werden für eine nachhaltige Wohnungspolitik auch in Zukunft nicht entbehrlich sein. Jedoch haben auch sie es bislang nicht hinreichend vermocht, dem Preisanstieg auf dem Berliner Wohnungsmarkt wirksam entgegenzutreten. Es bedarf deshalb weiterer Komponenten einer sozialen Wohnungsmarktpolitik im Land Berlin.

B. Lösung

Seit der Föderalismusreform 2006 und der damit erfolgten Streichung des Kompetenztitels für das „Wohnungswesen" aus Artikel 74 Absatz 1 Nummer 18 des Grundgesetzes (GG) sind die Länder befugt, auf Grundlage des Artikels 70 Absatz 1 GG ein öffentlich-rechtlich ausgestaltetes Mietpreisrecht zu schaffen.

Ein unverzügliches öffentlich-rechtliches Eingreifen in den Berliner Wohnungsmarkt ist erforderlich, um bereits absehbaren Fehlentwicklungen entgegenzusteuern und die Bevölkerung vor allzu raschen Veränderungen der Stadtgesellschaft, umfassenden Verdrängungsprozessen und dadurch bedingten sozialen Verwerfungen zu schützen. Um den weiteren Mietanstieg im Land Berlin effektiv zu unterbinden, ist es notwendig, auf die Marktentwicklung selbst Einfluss zu nehmen und weitere Maßnahmen zur Mietbegrenzung zu ergreifen, um die Bezahlbarkeit des Wohnraumes bis zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu sichern.

Das vorliegende Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen im Land Berlin (MietenWoG Bln) soll die bislang rasante Preisentwicklung auf dem freien Mietenmarkt nicht nur bremsen, es soll die Mieten auch auf ein sozialverträgliches Maß zurückführen, um angemessenen Wohnraum auch für Bevölkerungsschichten mit mittlerem und geringem Einkommen zu bezahlbaren Mietpreisen zu erhalten und zugänglich zu machen und so Verdrängungsprozessen und sozialem Unfrieden entgegenzuwirken. Mit diesem Ziel sieht das Gesetz neben flankierenden Maßnahmen vor allem eine Kombination von „Mietenstopp" und „Mietobergrenzen" vor.

Das MietenWoG Bln verbietet es mit einer Geltungsdauer von fünf Jahren, für bestehende Wohnraummietverhältnisse höhere Wohnraummieten zu fordern, als sie grundsätzlich am 18. Juni 2019 wirksam vereinbart beziehungsweise geschuldet waren (Mietenstopp). Vorgesehen ist unter Berücksichtigung der zu erwartenden Inflation eine Verordnungsermächtigung, wonach die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung erstmals ab dem Jahr 2022 die Zulässigkeit einer jährlichen Anpassung der gedeckelten Mieten um bis zu 1,3 Prozent regelt.

Bei den Mietobergrenzen handelt es sich um auf die Wohnfläche bezogene gesetzlich bestimmte Miethöchstpreise. Sie basieren auf dem Berliner Mietspiegel 2013, der die Mietänderungen und Neuvertragsmieten der letzten vier Jahre vor dem Stichtag 1. September 2012 beinhaltet. Der Mietspiegel 2013 berücksichtigt damit im Wesentlichen den Zeitraum, in welchem die Schwelle vom ausgeglichenen zum angespannten Wohnungsmarkt noch nicht überschritten wurde.

Diese Mietobergrenzen erlangen an verschiedenen Stellen des Gesetzes Bedeutung. Sie finden unmittelbare Anwendung auf die Erst- und die Wiedervermietung von Wohnraum. In diesen Fällen darf grundsätzlich keine über die Mietobergrenzen hinausgehende Miete gefordert werden. Bei Bestandsmietverhältnissen begrenzen sie den Ausgleich um die jährlich zu erwartende Inflation. Sie kommen hier zudem beim Instrument der Herabsenkung von Mieten zur Anwendung. Eine Kappung erfolgt auf Antrag der Mieterinnen und Mieter, soweit die Miete die unter Berücksichtigung der Wohnlage erhöhte oder verminderte Mietobergrenze um mehr als 20 Prozent überschreitet.

Nach Durchführung einzeln benannter dem Klimaschutz oder dem Abbau von Barrieren in der Wohnung dienender Maßnahmen sind nach dem Gesetz Mieterhöhungen ohne besonderes Genehmigungsverfahren zulässig, wenn sich hierdurch die bisherige Miete um nicht mehr als 1 Euro pro Quadratmeter erhöht und auch die Mietobergrenze um nicht mehr als 1 Euro überschritten wird. Solche Modernisierungsumlagen bedürfen lediglich der Anzeige bei der Investitionsbank Berlin. Im Übrigen sollen Modernisierungskosten nicht auf die Miete umgelegt werden. Hierdurch sind allerdings nicht die Modernisierungsmaßnahmen selbst ausgeschlossen. Deren Kosten werden künftig insbesondere unter Inanspruchnahme von Förderprogrammen, welche das Land verstärkt auflegen wird, zu decken sein.

Um zu verhindern, dass Vermieterinnen und Vermieter durch die Regelungen dauerhafte finanzielle Verluste oder Substanzgefährdungen ihres Eigentums erleiden, sieht das Gesetz eine Härtefallregelung vor, wonach im Einzelfall höhere Mieten als die nach dem Gesetz allgemein zulässigen genehmigt werden können.

Zur Kompensation besonderer Härten für einkommensschwache Mieterinnen und Mieter sieht das Gesetz einen auf Antrag zu zahlenden Mietzuschuss vor, soweit aufgrund eines Härtefalles eine über der Mietobergrenze liegende Miete genehmigt wurde.

Die Entscheidung über die Kappung obliegt der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung. Für die Modernisierungsmieterhöhung, die Härtefallentscheidung und die Entscheidung über den Mietzuschuss ist die Investitionsbank Berlin zuständig. Im Übrigen werden die Aufgaben nach dem MietenWoG Bln von den Bezirksämtern wahrgenommen. Sie werden durch das Gesetz befugt, die Einhaltung der sich aus diesem Gesetz ergebenden Anforderungen zu überwachen und durchzusetzen. Mieterinnen und Mieter können bei Verdacht eines Verstoßes diesen beim Bezirksamt anzeigen.

C. Alternative / Rechtsfolgenabschätzung

Ein Verzicht auf die landesrechtliche Regelung zur Begrenzung der Wohnraummieten ist zwar denkbar. Er stellt jedoch angesichts des zu beobachtenden Versagens der Marktmechanismen derzeit keine sinnvolle Alternative dar. Es bestünde die Gefahr einer unkontrollierten Entwicklung mit erheblichen negativen Folgen für die Mieterinnen und Mieter aufgrund weiter steigender Mietforderungen.

Der im MietenWoG Bln vorgesehene Mietenstopp wird das Steigen der Bestandsmieten im Land Berlin erheblich verlangsamen. Er bewirkt das „Einfrieren" der Mieten auf ihrem Stand vom 18. Juni 2019 und sieht ab 2022 lediglich einen jährlichen Inflationsausgleich von bis zu 1,3 Prozent vor. Langfristig wird das Gesetz den Anstieg der Mietpreise jedoch nicht nur bremsen. Vielmehr wird es sie mithilfe der bei Neu- und Wiedervermietung geltenden Mietobergrenzen auf ein sozialverträgliches Maß zurückführen. Die für privilegierte Modernisierungsmaßnahmen vorgesehenen Sonderregelungen sowie die vom Land verstärkt aufgelegten Modernisierungsförderprogramme werden einen Sanierungsstopp im Land verhindern. Durch die Ausnahme von Neubauten aus dem Anwendungsbereich des Gesetzes werden künftige Wohnungsbauaktivitäten auch weiterhin ermöglicht.

Das Gesetz bietet in vielerlei Hinsicht einen stärkeren Schutz vor Mieterhöhungen als die Bestimmungen des BGB. Es macht diese jedoch wegen der unterschiedlichen Ansatzpunkte und Regelungsinhalte nicht obsolet und führt ebenso wenig zu deren Verdrängung. Die Regelungen des MietenWoG Bln sind jedoch dort, wo sie gegenüber den privatrechtlichen Regelungen zu stärkeren Auswirkungen auf den Mietpreis führen, regelmäßig über § 134 BGB auch von den Zivilgerichten zu beachten. Insofern wird eine einheitliche Rechtsdurchsetzung sowohl vor den Zivil- als auch vor den Verwaltungsgerichten sichergestellt.

Bereits jetzt absehbar sind die Folgen des Gesetzes für die Erstellung eines Mietspiegels nach § 558c BGB. Da der Mietspiegel gemäß § 558c Absatz 1 BGB eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete bietet und nach § 558 Absatz 2 Satz 2 BGB Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz festgelegt worden ist, bei der Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht zu berücksichtigen ist, wird ab Inkrafttreten des MietenWoG Bln voraussichtlich keine hinreichende Datengrundlage für die Erstellung eines Mietspiegels zur Verfügung stehen. Der im Mai 2019 veröffentlichte Berliner Mietspiegel 2019 wird im Mai 2021 noch als einfacher Mietspiegel mit dem Charakter eines antizipierten Sachverständigengutachtens zu bewerten sein. Vermieterinnen und Vermieter könnten dann auch auf andere Begründungsmittel (z.B. Mieten von mindestens drei Vergleichswohnungen) zurückgreifen.

D. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter

Das Gesetz hat keine erkennbaren gleichstellungspolitischen Auswirkungen. Alle Menschen sind von den Vorschriften in gleicher Weise betroffen.

E. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Das Gesetz wird im Geltungszeitraum von fünf Jahren nach überschlägiger Schätzung Entlastungen für Mieterinnen und Mieter von insgesamt 2.545 Mio. Euro bewirken. Dem werden Mindereinnahmen bei den Vermieterinnen und Vermietern in gleicher Höhe gegenüberstehen. Diese Schätzung beruht auf den Angaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, die ihre voraussichtlichen Mindereinnahmen im Geltungszeitraum von fünf Jahren auf 296 Mio. Euro beziffert haben. Dabei wurde ein Zuschlag von 50 Prozent berücksichtigt, weil die

Auswirkungen bei den anderen Vermieterinnen und Vermietern umfänglicher sein werden. Um zu verhindern, dass die finanziellen Einbußen im Einzelfall eine dauerhafte wirtschaftliche Überforderung bewirken, sieht das Gesetz eine Härtefallregelung vor.

Zu erwarten sind auch Auswirkungen auf Wirtschaftszweige, die im engen sachlichen Zusammenhang mit der Wohnungswirtschaft stehen. Diese Kostenauswirkungen sind nicht zu beziffern.

F. Gesamtkosten

Für die Umsetzung des Gesetzes wird mit Mehrkosten für den Landeshaushalt im Jahr 2020 von rund 11,1 Mio. Euro, in 2021 von 29,6 Mio., in 2022 von 29,0 Mio. Euro und in den beiden Folgejahren von jeweils 24,9 Mio. Euro gerechnet. Im Fünfjahreszeitraum resultieren aus dem Gesetz damit schätzungsweise Kosten für das Land Berlin im Umfang von 119,5 Mio. Euro. Die Mehrkosten setzen sich aus den Verwaltungskosten für die Investitionsbank Berlin, den Mietzuschusszahlungen und den Personal- und Sachkosten bei den Bezirksämtern und der für das Wohnungswesen sowie der für Wirtschaft zuständigen Senatsverwaltung und im Bereich der Berliner Justiz zusammen.

Niedrigere Mietzahlungen (Absenkung oder Verzicht auf künftige Anhebungen) der Mieter führen zu negativen Auswirkungen bei den von den Vermietern zu zahlenden Ertragsteuern (Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einkommensteuer). Die im Gesetzentwurf genannten Wirkungen führen zu Steuermindereinnahmen für das Land Berlin (Landes- und Gemeindeanteile) von rund 421 Mio. Euro.

Darüber hinaus dürfte es zu Auswirkungen bei weiteren Steuerarten kommen: So insbesondere bei der Grunderwerbsteuer, die aufgrund der sinkenden Attraktivität des Berliner Immobilienmarktes künftig vermutlich niedriger ausfallen dürfte. Geringe negative Auswirkungen dürften darüber hinaus auch bei der Zweitwohnungsteuer zu erwarten sein, da deren Bemessungsgrundlage geringer ausfällt.

G. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Das Gesetz hat keine Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg. Es werden keine unmittelbaren Angelegenheiten des Landes Brandenburg berührt.

H. Zuständigkeit

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Der Senat von Berlin
StadtWohn IV A 36/IV A 31
Tel.: 90139 4775, 4771

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e
- zur Beschlussfassung -

über **Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung**

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung

Vom ...

Artikel 1
Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin
(MietenWoG Bln)

Erster Abschnitt

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Anwendungsbereich

Dieses Gesetz gilt für Wohnraum mit Ausnahme

1. von Wohnraum des öffentlich geförderten Wohnungsbaus,
2. von Wohnraum, für den Mittel aus öffentlichen Haushalten zur Modernisierung und Instandsetzung gewährt wurden und der einer Mietpreisbindung unterliegt,
3. von Wohnraum, der ab dem 1. Januar 2014 erstmalig bezugsfertig wurde,
4. von Wohnraum in einem Wohnheim und
5. von Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege zur Überlassung an Personen mit dringendem Wohnbedarf, mit Pflege- oder Teilhabebedarf mietet oder vermietet.

§ 2 Zuständigkeit, Aufgaben und Befugnisse

(1) Aufgaben nach § 5 werden von der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung durchgeführt. Die Durchführung der Aufgaben nach den §§ 7 bis 9 obliegt der Investitionsbank Berlin. Im Übrigen obliegt die Durchführung der Aufgaben nach diesem Gesetz den Bezirksämtern.

(2) Die Bezirksämter überwachen die Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes, soweit nicht nach Absatz 1 andere Behörden für die Durchführung zuständig sind. Sie können alle Maßnahmen treffen, die zur Umsetzung dieses Gesetzes erforderlich sind. Sie sind insbesondere befugt, Vermieterinnen und Vermietern zu untersagen, eine höhere als die nach diesem Gesetz zulässige Miete zu fordern oder entgegenzunehmen. Mieterinnen, Mieter, Vermieterinnen und Vermieter sowie die für diese handelnden Personen sind verpflichtet, der zuständigen Stelle auf Verlangen die erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen.

(3) Die nach diesem Gesetz zuständigen Stellen sind befugt, personenbezogene Daten zu verarbeiten und insbesondere einander zu übermitteln, soweit dies zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach diesem Gesetz erforderlich ist.

(4) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, Ausführungsvorschriften für die Anwendung dieses Gesetzes zu erlassen.

Zweiter Abschnitt

Zulässige Miethöhe

§ 3 Mietenstopp

(1) Vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen ist es verboten, eine Miete zu fordern, die die am 18. Juni 2019 (Stichtag) wirksam vereinbarte Miete überschreitet. Wurde vertraglich eine Staffel- oder Indexmiete vereinbart, ist die zu diesem Stichtag geschuldete Miete maßgeblich. War der Wohnraum zum Stichtag nicht vermietet, ist die Miete zum Ende der letzten Vermietung vor dem Stichtag maßgebend. Mängelbedingte Mietminderungen bleiben außer Betracht. Vermieterinnen und Vermieter haben den Mieterinnen und Mietern unaufgefordert vor Abschluss eines neuen Mietvertrages und jederzeit auf Verlangen der Mieterinnen und Mieter oder des zuständigen Bezirksamtes die zum Stichtag oder in den Fällen des Satzes 3 die zum Ende der letzten Vermietung vereinbarte oder geschuldete Miete schriftlich oder elektronisch mitzuteilen.

(2) Wurde der Wohnraum nach dem Stichtag erstmalig vermietet, tritt an die Stelle des Stichtages der Tag des Beginns des Mietverhältnisses.

(3) Beträgt die nach Absatz 1 und 2 zulässige Miete weniger als 5,02 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich und weist die Wohnung eine moderne Ausstattung nach § 6 Absatz 3 auf, so darf die Miete bei Wiedervermietung um 1 Euro, höchstens jedoch auf 5,02 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich erhöht werden.

(4) Die durch Absatz 1 und 2 festgeschriebenen Höchstwerte erhöhen sich ab dem 1. Januar 2022 jährlich um den Prozentsatz der seit dem Stichtag eingetretenen Inflation, höchstens jedoch um 1,3 Prozent. Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung stellt den maßgeblichen Prozentsatz durch Rechtsverordnung fest.

(5) Miete im Sinne dieses Gesetzes ist die Nettokaltmiete einschließlich aller Zuschläge für Mobiliar und Ausstattungsgegenstände.

§ 4 Mietobergrenzen

Wird Wohnraum nach Inkrafttreten dieses Gesetzes erstmalig oder wieder vermietet oder die Miete erhöht, ist es unbeschadet der Regelungen des § 3 verboten, für dieses und alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine Miete zu fordern, welche die sich aus den §§ 6 und 7 ergebenen Mietobergrenzen überschreitet.

§ 5 Überhöhte Mieten

(1) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung senkt auf Antrag der Mieterinnen und Mieter überhöhte Mieten durch Verwaltungsakt mit Wirkung ab dem auf den Tag der Antragstellung folgenden Kalendermonat ab.

(2) Eine Miete ist überhöht, soweit sie die nach Berücksichtigung der Wohnlage bestimmte Mietobergrenze aus den §§ 6 oder 7 Absatz 1 um mehr als zwanzig Prozent überschreitet und nicht nach § 8 genehmigt ist. Zur Berücksichtigung der Wohnlage sind bei einfachen Wohnlagen 0,28 Euro und bei mittleren Wohnlangen 0,09 Euro von der Obergrenze abzuziehen. Bei guten Wohnlagen sind 0,74 Euro auf die Mietobergrenze aufzuschlagen.

(3) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, die Wohnlagezuordnung durch Rechtsverordnung festzusetzen.

§ 6 Mietentabelle

(1) Obergrenzen zur Bestimmung der monatlich zulässigen Miete ergeben sich in Abhängigkeit von der Wohnfläche einer Wohnung nach Maßgabe der folgenden Tabelle:

Nummer	Erstmalige Bezugsfertigkeit der Wohnung und Ausstattung	Mietpreis pro Quadratmeter
1.	bis 1918 mit Sammelheizung und mit Bad	6,45 Euro
2.	bis 1918 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,00 Euro
3.	bis 1918 ohne Sammelheizung und ohne Bad	3,92 Euro
4.	1919 bis 1949 mit Sammelheizung und mit Bad	6,27 Euro
5.	1919 bis 1949 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,22 Euro
6.	1919 bis 1949 ohne Sammelheizung und ohne Bad	4,59 Euro
7.	1950 bis 1964 mit Sammelheizung und mit Bad	6,08 Euro
8.	1950 bis 1964 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,62 Euro

9.	1965 bis 1972 mit Sammelheizung und mit Bad	5,95 Euro
10.	1973 bis 1990 mit Sammelheizung und mit Bad	6,04 Euro
11.	1991 bis 2002 mit Sammelheizung und mit Bad	8,13 Euro
12.	2003 bis 2013 mit Sammelheizung und mit Bad	9,80 Euro

(2) Liegt der Wohnraum in Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, erhöht sich die Mietobergrenze nach Absatz 1 um zehn Prozent.

(3) Für Wohnraum mit moderner Ausstattung erhöht sich die Mietobergrenze nach Absatz 1 um 1 Euro. Eine moderne Ausstattung liegt vor, wenn der Wohnraum wenigstens drei der folgenden fünf Merkmale aufweist:

1. schwellenlos von der Wohnung und vom Hauseingang erreichbarer Personenaufzug,
2. Einbauküche,
3. hochwertige Sanitärausstattung,
4. hochwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume,
5. Energieverbrauchskennwert von weniger als 120 kWh/(m² a).

(4) Vermieterinnen und Vermieter haben den Mieterinnen und Mietern unaufgefordert innerhalb von zwei Monaten nach Inkrafttreten dieses Gesetzes und vor Abschluss eines neuen Mietvertrages Auskunft über die zur Berechnung der Mietobergrenze maßgeblichen Umstände zu erteilen.

(5) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, die Obergrenzen zur Bestimmung der monatlich zulässigen Miete in Absatz 1 nach Ablauf von jeweils zwei Jahren nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes zum Zwecke der Anpassung an die allgemeine Reallohnentwicklung im Land Berlin durch Rechtsverordnung fortzuschreiben.

§ 7 Miete nach Modernisierung

(1) Beabsichtigen Vermieterinnen und Vermieter nach Inkrafttreten dieses Gesetzes, die Kosten einer Modernisierungsmaßnahme

1. aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung,
2. zur Wärmedämmung der Gebäudehülle, der Kellerdecke, der obersten Geschossdecke oder des Daches,
3. zur Nutzung erneuerbarer Energien,
4. zur energetischen Fenstererneuerung,
5. zum Heizanlagenaustausch,
6. zum Aufzugsanbau oder
7. zum Abbau von Barrieren durch Schwellenbeseitigung, Türverbreiterung oder Badumbau

auf die Miete umzulegen, ist der Investitionsbank Berlin die Mieterhöhung lediglich anzuzeigen, wenn sich die Miete hierdurch um nicht mehr als 1 Euro pro Quadratmeter erhöht und die Mietobergrenze nach § 6 um nicht mehr als 1 Euro überschritten wird. Die Mieterhöhung ist insoweit auch mit Wirkung für nachfolgende Mietverhältnisse zulässig. Die Kosten der Modernisierung werden auch dann im Sinne des Satzes 1 umgelegt, wenn die Modernisierung nicht vermietete Wohnräume betrifft. Mehrfache Modernisierungsmaßnahmen nach Satz 1 sind im Geltungszeitraum dieses Gesetzes zulässig, soweit die Miete hierdurch insgesamt um nicht mehr als 1 Euro pro Quadratmeter erhöht wird. Andere Modernisierungskosten sind im Geltungsbereich dieses Gesetzes nicht auf die Miete umlegbar.

(2) Absatz 1 gilt entsprechend für Modernisierungsumlagen, die zwischen dem Stichtag und dem Inkrafttreten des Gesetzes erfolgt sind. Die Mieterhöhung ist ab Inkrafttreten des Gesetzes zulässig, wenn die Anzeige innerhalb von drei Monaten nach diesem Zeitpunkt erfolgt.

§ 8 Härtefälle

(1) Die Investitionsbank Berlin kann zur Vermeidung einer unbilligen Härte auf Antrag der Vermieterinnen und Vermieter für das laufende Mietverhältnis sowie alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine angemessene Erhöhung der nach den §§ 3 bis 6 zulässigen Miete genehmigen, soweit dies aus Gründen, die nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter liegen, erforderlich ist. Die Investitionsbank Berlin hat innerhalb von drei Monaten nach vollständiger Antragstellung über den Antrag zu entscheiden und die Entscheidung den Vermieterinnen und Vermietern sowie den Mieterinnen und Mietern bekanntzugeben.

(2) Eine unbillige Härte liegt insbesondere vor, wenn die Beibehaltung der nach den §§ 3 bis 6 zulässigen Miete auf Dauer zu Verlusten für die Vermieterinnen und Vermieter oder zur Substanzgefährdung der Mietsache führen würde.

(3) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung die für einen Härtefall maßgeblichen Kriterien näher zu bestimmen.

Dritter Abschnitt

Ergänzende Vorschriften und Schlussbestimmungen

§ 9 Mietzuschuss

Wird nach § 8 eine Miete genehmigt, die die Mietobergrenze nach § 6 überschreitet, können die Mieterinnen und Mieter einen Mietzuschuss entsprechend den Bestimmungen des § 2 des Wohnraumgesetzes Berlin vom 1. Juli 2011, das zuletzt durch Gesetz vom 20. Juli 2017 (GVBl. S. 380) geändert worden ist, bei der Investitionsbank Berlin beantragen. Der Mietzuschuss darf höchstens dem die Mietobergrenze überschreitenden Betrag entsprechen.

§ 10 Rechtsbehelfe

(1) Ein Vorverfahren nach § 68 der Verwaltungsgerichtsordnung ist auch dann erforderlich, wenn ein Verwaltungsakt nach diesem Gesetz von der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung erlassen worden ist.

(2) Rechtsbehelfe gegen Maßnahmen und Entscheidungen nach diesem Gesetz haben keine aufschiebende Wirkung. Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung entscheidet über den Widerspruch gegen einen auf Grundlage dieses Gesetzes erlassenen Verwaltungsakt und damit verbundene Maßnahmen der Verwaltungsvollstreckung.

§ 11 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. seiner Pflicht zur Mitwirkung nach § 2 Absatz 2 Satz 4 nicht, nicht richtig oder nicht vollständig nachkommt,
2. seiner Pflicht zur Mitteilung nach § 3 Absatz 1 Satz 5 nicht, nicht richtig oder nicht vollständig nachkommt,
3. die Auskunft nach § 6 Absatz 4 nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder
4. ohne erforderliche Genehmigung nach § 8 oder ohne erforderliche Anzeige nach § 7 Absatz 1 eine höhere als die nach den §§ 3 bis 7 zulässige Miete fordert.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Artikel 2

Änderung des Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetzes

Die Anlage zu § 2 Absatz 4 Satz 1 des Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Oktober 2006 (GVBl. S. 930), das zuletzt durch Gesetz vom 25. September 2019 (GVBl. S. 611) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Nummer 1 wird wie folgt geändert:

   a) In Absatz 4 wird der Punkt am Ende durch ein Semikolon ersetzt.

   b) Folgender Absatz 5 wird angefügt:

   „(5) die Kappung überhöhter Mieten nach § 5 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin."

2. Nummer 15 wird wie folgt geändert:

   a) In Absatz 6 wird der Punkt am Ende durch ein Semikolon ersetzt.

   b) Folgender Absatz 7 wird angefügt:

   „(7) die Ordnungsaufgaben nach dem Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin, soweit nicht die Investitionsbank Berlin oder die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung zuständig sind."

Artikel 3

Änderung des Investitionsbankgesetzes

Das Investitionsbankgesetz vom 25. Mai 2004, das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 24. November 2015 (GVBl. S. 422) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 3 wird wie folgt geändert:
   a) Absatz 4 wird wie folgt geändert:
      aa) In Nummer 1 wird nach den Wörtern „§ 28 Absatz 2 bis 4 des Wohnraumförderungsgesetzes“ das Wort „und“ durch ein Komma ersetzt.
      bb) In Nummer 2 wird nach dem Wort „Zustandes“ das Wort „und“ angefügt.
      cc) Nach Nummer 2 wird folgende Nummer 3 angefügt:
      „3. Maßnahmen gemäß den §§ 7 bis 9 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin“
   b) In Absatz 5 werden nach dem Wort „Wohnungsbindungsgesetzes“ das Wort „und“ durch ein Komma ersetzt und nach dem Wort „Wohnraumförderungsgesetzes“ die Wörter „und nach § 11 Absatz 1 Nummer 1 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin“ eingefügt.
2. In § 17 Absatz 2 Satz 1 werden nach dem Wort „Förderprogrammen“ ein Komma und danach die Wörter „die Durchführung der Aufgaben nach dem Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin“ eingefügt.

Artikel 4

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

(1) Dieses Gesetz tritt vorbehaltlich Satz 2 am Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft. Artikel 1 § 5 tritt neun Monate nach der Verkündung in Kraft.

(2) Artikel 1 tritt fünf Jahre nach seinem Inkrafttreten außer Kraft. Artikel 1 §§ 9 bis 11 sind auch nach dem Außerkrafttreten anzuwenden, soweit und solange sie Wirkung für den Geltungszeitraum dieses Gesetzes entfalten.

A. Begründung

a) Allgemeines

1. Problem

Im Land Berlin ist seit einigen Jahren eine sich stetig verschärfende Anspannung des Wohnungsmarktes zu verzeichnen, die mit ebenso stetig steigenden Mieten einhergeht.

Am deutlichsten zeichnet sich diese Entwicklung bei den Neu- und Wiedervermietungspreisen ab. Von 2006 bis 2018 verdoppelten sich die Angebotsmieten nettokalt in Berlin von 5,53 Euro auf 11,09 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich (Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung). Sie weisen damit nicht nur im bundesdeutschen Vergleich, sondern auch im Vergleich mit anderen Großstädten und Metropolen eine besonders hohe Preisdynamik auf. Die Mittelwerte der im Berliner Mietspiegel abgebildeten ortsüblichen Vergleichsmieten erhöhten sich vom Berliner Mietspiegel 2013 (Erhebungsstichtag 01.09.2012) bis zum Berliner Mietspiegel 2019 (Erhebungsstichtag 01.09.2018) von 5,54 Euro auf 6,72 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich, dieses bedeutet ein Anstieg bei den Bestandsmieten um 21,3 %. Der Reallohnindex erhöhte sich dem gegenüber im Zeitraum 2012 bis 2018 nur um 11,4 %. Im Betrachtungszeitraum stiegen damit die Bestandsmieten gegenüber den Reallöhnen wesentlich schneller.

Auch die Entwicklung der Leerstandsquote im Land Berlin weist eindeutig auf ein sich zuspitzendes Wohnraumproblem hin. Als Indikator für einen „funktionierenden" Wohnungsmarkt gilt eine Leerstandsquote zwischen 2 % und 3 % (sog. Fluktuationsreserve). Während diese Zahl in Berlin noch im Jahr 2011 – mit Ausnahme einiger Segmente – überschritten war und damit eher auf eine noch zu geringe Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt hinwies, lag sie schon in den Jahren 2012 und 2013 unterhalb des empfohlen Wertekorridors. Im Jahr 2018 lag die Leerstandsquote im Land Berlin bei den Mitgliedsunternehmen des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. bei nur 1,7 % (Quelle: BBU und CBRE-empirica).

Zudem deutet die Entwicklung der Mietbelastungsquoten im Land Berlin darauf hin, dass das Problem steigender Mietpreise nicht nur die Neu- und Wiedervermietung, sondern den gesamten Mietenmarkt und damit auch die Bestandsmietverhältnisse betrifft. Zur Bestimmung einer zumutbaren Mietbelastung wird in Politik und Wissenschaft gängiger Weise das Verhältnis der zu zahlenden Miete zum Gesamteinkommen eines Haushaltes betrachtet. Dabei wird häufig eine Quote von 30 % bei Betrachtung der Nettokaltmiete oder von 40 % bei Betrachtung der Bruttokaltmiete als Zumutbarkeitsgrenze bewertet. Hier zeichnet sich hinsichtlich beider Maßstäbe in den letzten Jahren dasselbe Bild ab. Der Anteil der Personen mit einer Mietbelastungsquote bruttokalt von über 40 % lag im Jahr 2002 in Berlin bei 11,9 % und damit unter der gesamtdeutschen Quote von 13,3 %. Diese Zahl ist seitdem in Berlin konstant gestiegen und erreichte 2014 einen Wert von 14,5 %. Demgegenüber betrug die Zahl für die gesamte Bundesrepublik im Jahr 2014

13,0 %, sie nahm also eine gegenteilige Entwicklung (Quelle: Expertise RegioKontext). Ebenso stieg der Anteil der Hauptmieterhaushalte mit einer Mietbelastung nettokalt von 30 % und mehr in Berlin zwischen 2011 und 2017 von 21,4 % auf 24,9 % an. In der Gruppe von Hauptmieterhaushalten, die die Wohnung innerhalb der letzten vier Jahre bezogen haben, stieg die Mietbelastung nettokalt im gleichen Zeitraum sogar von 20,2 % auf 32,1 % (Quelle: Sonderuntersuchung mit Daten des Sozioökonomischen Panel zur Mietbelastung).

Die Hauptursache dieser Wohnungsmarktentwicklung ist die seit Jahren steigende Nachfrage nach Wohnraum im Land Berlin. Sie konnte bislang nicht durch eine entsprechende Angebotserweiterung – vor allem durch Wohnungsneubau – gedeckt werden. Die Folgen dieses Missverhältnisses von Angebot und Nachfrage betreffen jedoch nicht allein die Mietpreise. Sie betreffen vor allem die Mieterinnen und Mieter, die steigende Angebotsmieten häufig mangels Alternativen ebenso hinnehmen müssen wie Mieterhöhungen im Bestandsmietverhältnis, insbesondere nach Modernisierung. Vor allem für einkommensschwache Bevölkerungsschichten droht die Verdrängung aus dem sozialen Umfeld. Die gegenwärtige Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt gefährdet daher den sozialen Frieden in der Stadt.

Die Aufgabe eines Sozialstaates (Artikel 20 Absatz 1 des Grundgesetzes – GG) ist es, diesem Kräfteungleichgewicht von Mieterinnen und Mietern einerseits und Vermieterinnen und Vermietern andererseits sowie der drohenden Verdrängung einkommensschwacher Bevölkerungsschichten wirksame Maßnahmen entgegenzusetzen. Unterstrichen wird diese Pflicht auch von Artikel 28 der Verfassung von Berlin.

Wie die vorangestellte Darstellung der Marktentwicklung zeigt, haben sich die mietpreisrechtlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) allein nicht als hinreichend wirksam erwiesen. Das Land Berlin hat deshalb in den letzten Jahren zahlreiche Maßnahmen zur Verbesserung der Situation der Mieterinnen und Mieter ergriffen. Hervorzuheben sind insbesondere die im Jahr 2014 wieder aufgenommene Förderung des Neubaus mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen, das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, die Umstellung der Berliner Liegenschaftspolitik, die Ausweisung von sozialen Erhaltungsgebieten, die Entwicklung neuer Wohngebiete oder der Abschluss von Kooperationsvereinbarungen mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften. All diese Maßnahmen sind Teil einer Gesamtstrategie zur Entspannung des Wohnungsmarktes im Land Berlin und zur Entlastung der Berliner Mieterinnen und Mieter. Sie werden für eine nachhaltige Wohnungspolitik auch in Zukunft nicht entbehrlich sein. Jedoch haben auch diese Anstrengungen es bislang nicht hinreichend vermocht, dem Preisanstieg auf dem Berliner Wohnungsmarkt wirksam entgegenzutreten. Es bedarf deshalb im Land Berlin weiterer Komponenten einer sozialen Wohnungsmarktpolitik.

2. Lösung

Seit der Föderalismusreform 2006 und der damit erfolgten Streichung des Kompetenztitels für das „Wohnungswesen" aus Artikel 74 Absatz 1 Nummer 18 GG sind die Länder befugt, auf Grundlage des Artikels 70 Absatz 1 GG ein öffentlich-rechtlich ausgestaltetes Mietpreisrecht zu schaffen.

Zwar ist das zivilrechtlich ausgestaltete Mietrecht Gegenstand des „bürgerlichen Rechts" im Sinne Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 GG und unterliegt insoweit der konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz des Bundes. Ungeklärt ist bislang jedoch, ob und inwieweit die Länder nach der im Zuge der Föderalismusreform 2006 erfolgten Streichung der Gesetzgebungskompetenz des Bundes für das „Wohnungswesen" aus Artikel 74 Absatz 1 Nummer 18 GG befugt sind, auf Grundlage des Artikels 70 Absatz 1 GG, öffentlich-rechtliche Bestimmungen zum Mietpreisrecht zu treffen. Der Rechtsprechung lässt sich hierzu lediglich die Aussage entnehmen, dass die Abgrenzung des Kompetenztitels für das „bürgerliche Recht" von den anderen Kompetenztiteln des Grundgesetzes in erster Linie historisch, das heißt vor allem in der Tradition der Weimarer Reichsverfassung zu erfolgen hat (BVerfG, Beschluss vom 10.03.1976 – 1 BvR 355/67, Rn. 43 ff.).

Eben diese vom Bundesverfassungsgericht geforderte historische Betrachtung zeigt, dass das Mietpreisrecht nicht immer Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern in der Annahme überlassen war, sie würden unter sich ausmachen, welche Miete sie als angemessen betrachten. Vielmehr waren Mieterschutzbestimmungen, insbesondere Mietpreisbestimmungen stets auch öffentlich-rechtlich geprägt, sie hatten sogar ihren Ursprung und zeitweise ihren Schwerpunkt im öffentlichen Recht. So betrachteten etwa die Anfang des 20. Jahrhunderts erlassenen Mieterschutzverordnungen oder das Reichsmietengesetz von 1922 den Mieterschutz ebenso als behördliche Angelegenheit, wie es später die sog. Preisstoppverordnung von 1936 tat, auf deren Grundlage noch bis zum Erlass des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe im Jahr 1974 die zuständigen Behörden über Mietpreise entschieden. Einzelne Gebiete der Bundesrepublik wurden sogar noch später aus der Preisbindung für Altbauwohnungen entlassen, bis diese letztlich mit dem Gesetz zur dauerhaften sozialen Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin von 1987 für den freien Wohnungsmarkt abgeschafft wurde.

Die genannten Beispiele für ein öffentlich-rechtliches Mietpreisrecht waren nicht etwa auf die Gesetzgebungskompetenz für das bürgerliche Recht gestützt. Sie beruhten vielmehr auf dem Kompetenztitel für das Wohnungswesen, wie sie bis zur Föderalismusreform I in Artikel 74 Absatz 1 Nr. 18 GG und zuvor in Art. 10 Nr. 4 der Verfassung des Deutschen Reiches vom 11.8.1919 enthalten war. Wenn also das Mietpreisrecht schon vor Geltung des Grundgesetzes und auch unter dessen Geltung stets von zivilrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Bestandteilen geprägt war, so kann die bloße Streichung des Begriffs „Wohnungswesen" aus Artikel 74 Absatz 1 Nummer 18 GG a.F. keine Aufhebung dieser Zweiteilung bewirkt haben. Sie hat vielmehr bewirkt, dass solche Regelungen, die bis dahin auf Grundlage dieses Kompetenztitels erlassen werden konnten, nunmehr von den Ländern

auf Grundlage des Artikels 70 Absatz 1 GG erlassen werden können. Das Mietpreisrecht ist somit nicht allein dem Zivilrecht vorbehalten, es kann ebenso als Regelung des „Wohnungswesens" öffentlich-rechtlich ausgestaltet werden. Von der dafür gegebenen Gesetzgebungskompetenz, die nunmehr von Artikel 70 Absatz 1 GG umfasst ist, macht das Land Berlin mit dem MietenWoG Bln Gebrauch.

Ein unverzügliches öffentlich-rechtliches Eingreifen in den Berliner Wohnungsmarkt ist erforderlich, um bereits absehbaren Fehlentwicklungen entgegenzusteuern und die Bevölkerung vor allzu raschen Veränderungen der Stadtgesellschaft, umfassenden Verdrängungsprozessen und dadurch bedingten sozialen Verwerfungen zu schützen.

Um den weiteren Mietanstieg im Land Berlin effektiv zu unterbinden, ist es notwendig, auf die Marktentwicklung selbst Einfluss zu nehmen und weitere öffentlich-rechtliche Maßnahmen zur Mietbegrenzung im Land Berlin zu ergreifen, um die Bezahlbarkeit des Wohnraumes bis zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu sichern.

Das vorliegende MietenWoG Bln soll die bislang rasante Preisentwicklung auf dem freien Mietenmarkt nicht nur bremsen, es soll die Mieten auch auf ein sozialverträgliches Maß zurückführen, um – dem Auftrag aus Artikel 28 Absatz 1 der Verfassung von Berlin folgend – angemessenen Wohnraum auch für Bevölkerungsschichten mit mittlerem und geringem Einkommen zu bezahlbaren Mietpreisen zu erhalten und zugänglich zu machen und so Verdrängungsprozessen und sozialem Unfrieden entgegenzuwirken. Mit diesem Ziel sieht das Gesetz vier selbständige Regelungsinstrumente vor, die jeweils unterschiedliche Bereiche des Mietenmarktes betreffen und dort unabhängig voneinander Wirkung entfalten: Ein Mietenmoratorium (§ 3) richtet sich gegen eine weitere allgemeine Anhebung der Bestandsmieten, die in Berlin in den letzten Jahren deutlich oberhalb der Steigerungen der Reallohnentwicklung lag, so dass sich zunehmend breite Bevölkerungsschichten wegen regelmäßiger Mieterhöhungen ihre langjährig bewohnte Wohnung nicht mehr leisten können. Für die Neuvermietung von Wohnungen gilt ein „Mietendeckel" in Form von Obergrenzen (§§ 4, 6). Hierdurch sollen nicht nur künftige Mietsteigerungen gebremst werden, sondern auch Fehlentwicklungen am Wohnungsmarkt teilweise rückgängig gemacht werden, indem Preisspitzen abgeschnitten werden, die sich seit etwa dem Jahr 2013 herausgebildet haben und die einen wesentlichen Beitrag zur sozialen Entmischung leisten. Verstärkt wird dies durch die Möglichkeit, im Einzelfall besonders hohe Mieten auch in Bestandsmietverhältnissen zu kappen (§ 5). Schließlich sollen Missbräuche im Zusammenhang mit der Modernisierung von Wohnraum bekämpft werden, die ebenfalls einen wesentlichen Beitrag zur Anhebung des Mietenniveaus leisten (§ 7).

Das MietenWoG Bln verbietet es mit einer Geltungsdauer von fünf Jahren, für bestehende Wohnraummietverhältnisse höhere Wohnraummieten zu fordern, als sie grundsätzlich am 18. Juni 2019 wirksam vereinbart beziehungsweise geschuldet waren (Mietenstopp). Vorgesehen ist unter Berücksichtigung der zu erwartenden Inflation lediglich eine Verordnungsermächtigung, wonach die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung erstmals ab dem Jahr

2022 die Zulässigkeit einer jährlichen Anpassung der gedeckelten Mieten um bis zu 1,3 Prozent regelt.

Bei den Mietobergrenzen handelt es sich um auf die Wohnfläche bezogene gesetzlich bestimmte Miethöchstpreise. Sie basieren auf dem Berliner Mietspiegel 2013, der die Mietänderungen und Neuvertragsmieten der letzten vier Jahre vor dem Stichtag 1. September 2012 beinhaltet. Der Mietspiegel 2013 berücksichtigt damit im Wesentlichen den Zeitraum, in welchem die Schwelle vom ausgeglichenen zum angespannten Wohnungsmarkt noch nicht überschritten wurde.

Diese Mietobergrenzen erlangen an verschiedenen Stellen des Gesetzes Bedeutung. Sie finden unmittelbare Anwendung auf die Erst- und die Wiedervermietung von Wohnraum. In diesen Fällen darf grundsätzlich keine über die Mietobergrenzen hinausgehende Miete gefordert werden. Bei Bestandsmietverhältnissen begrenzen sie den Ausgleich um die jährlich zu erwartende Inflation. Sie kommen hier zudem beim Instrument der Kappung von Mieten zur Anwendung. Eine Kappung erfolgt auf Antrag der Mieterinnen und Mieter, soweit die Miete die unter Berücksichtigung der Wohnlage erhöhte oder verminderte Mietobergrenze um mehr als 20 Prozent überschreitet.

Nach Durchführung einzeln benannter dem Klimaschutz oder dem Abbau von Barrieren in der Wohnung dienender Maßnahmen sind nach dem Gesetz Mieterhöhungen ohne besonderes Genehmigungsverfahren zulässig, wenn sich hierdurch die bisherige Miete um nicht mehr als 1 Euro pro Quadratmeter erhöht und auch die Mietobergrenze um nicht mehr als 1 Euro überschritten wird. Solche Modernisierungsumlagen bedürfen lediglich der Anzeige bei der Investitionsbank Berlin. Im Übrigen sollen Modernisierungsumlagen nicht stattfinden. Hierdurch sind allerdings nicht die Modernisierungsmaßnahmen selbst ausgeschlossen. Deren Kosten werden etwa unter Inanspruchnahme von Förderprogrammen, welche das Land künftig verstärkt auflegen wird, zu decken sein.

Um zu verhindern, dass Vermieterinnen und Vermieter durch die Regelungen dauerhafte finanzielle Verluste oder Substanzgefährdungen ihres Eigentums erleiden, sieht das Gesetz eine Härtefallregelung vor, wonach im Einzelfall höhere Mieten als die nach dem Gesetz allgemein zulässigen genehmigt werden können.

Zur Kompensation besonderer Härten für einkommensschwache Mieterinnen und Mieter sieht das Gesetz einen auf Antrag zu zahlenden Mietzuschuss vor, soweit aufgrund eines Härtefalles eine über der Mietobergrenze liegende Miete genehmigt wurde.

Die Entscheidung über die Kappung einer Miete obliegt der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung. Für die Modernisierungsmieterhöhung, die Härtefallentscheidung und die Entscheidung über den Mietzuschuss ist die Investitionsbank Berlin zuständig. Im Übrigen werden die Aufgaben nach dem MietenWoG Bln von den Bezirksämtern wahrgenommen. Sie werden durch das Gesetz befugt, die Einhaltung der sich aus diesem Gesetz ergebenden Anforderungen zu

überwachen und durchzusetzen. Mieterinnen und Mieter können bei Verdacht eines Verstoßes diesen beim Bezirksamt anzeigen.

b) Einzelbegründung

Zu Artikel 1 – MietenWoG Bln

Zu § 1 (Anwendungsbereich)

§ 1 legt den Anwendungsbereich dieses Gesetzes fest. Das Gesetz gilt nur für vermieteten Wohnraum, erfasst werden also rund 1,5 Millionen nicht preisgebundene Wohnungen. Vom Anwendungsbereich ausgenommen sind die in den Nummern 1 bis 5 genannten Ausnahmen.

Nach Nummer 1 findet dieses Gesetz auf Wohnraum des öffentlich geförderten Wohnungsbaus keine Anwendung. Mit der sozialen Mietwohnraumförderung wurde ein abgeschlossenes Marktsegment für besonders benachteiligte soziale Gruppen geschaffen, welches den Einflüssen des freien Mietwohnungsmarktes weitgehend entzogen ist.

Der soziale Wohnungsbau dient der angemessenen Wohnungsversorgung für soziale Gruppen, die ihren Wohnungsbedarf aufgrund eines geringen Einkommens nicht am freien Wohnungsmarkt decken können, oder denen der Zugang zu dem regulären Wohnungsmarkt verwehrt oder signifikant erschwert wird. Im Gegensatz zu dem freien Mietwohnungsmarkt wird der soziale Wohnungsbau bereits hinreichend durch limitierende Preisbildungsregelungen sowie darauf abgestimmte Zugangsbeschränkungen reguliert. So kommt im sog. ersten Förderweg das Kostenmietprinzip zur Anwendung, der Zugang, die Miethöhenbestimmung und Mietenentwicklung werden spezialgesetzlich durch das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), die Neubaumietenverordnung 1970 (NMV), die II. Berechnungsverordnung (II. BV) sowie die jeweils einschlägigen Wohnungsbauförderungsbestimmungen und Richtlinien über die Anschlussförderung von Sozialwohnungen bestimmt.

Nach Nummer 2 ist Wohnraum ausgenommen, für den Mittel aus öffentlichen Haushalten zur Modernisierung und Instandsetzung gewährt wurden und der einer Mietpreisbindung unterliegt. Auch für Wohnungen, die nach den Wohnungsmodernisierungsbestimmungen 2018 und den Folgebestimmungen gefördert werden, gelten die Bestimmungen des WoFG. Hier wird die Miethöhe in öffentlich-rechtlichen Förderverträgen bestimmt. Für die Wohnungen, die im Rahmen der Modernisierungsförderung in den 1990er und 2000er Jahren Zuwendungen in Form von Zuschüssen und Darlehen erhalten haben, wurden Mietobergrenzen ebenfalls vertraglich vereinbart. Die Ausnahme greift nur für die Dauer der Mietpreisbindung.

Nach Nummer 3 werden zur Aufrechterhaltung der Neubauaktivitäten im Land Berlin die ab 1. Januar 2014 erstmals bezugsfertigen Wohnungen vom Anwendungsbereich dieses Gesetzes ausgenommen. Mit dem ab 2014 wieder gestiegenen Neubauvolumen sowie der Wiedereinführung der

Wohnungsneubauförderung in Berlin sind die Bau- und Grundstückskosten gestiegen; in den letzten Jahren sogar erheblich. Regelmäßig würden Vermietungen von Neubauwohnungen zu den Mietobergrenzen nach § 6 zu wirtschaftlichen Unterdeckungen führen. Eine Obergrenze für Wohnungsneubauten ab 2014 hätte damit eine Vielzahl von Härtefallanträgen und damit einen Einbruch des freifinanzierten Mietwohnungsneubaus zur Folge. Gerade der Wohnungsneubau ist auf hohem Niveau beizubehalten, um eine Marktentspannung mittelfristig erzielen zu können und damit gleichzeitig die Voraussetzungen für das planmäßige Auslaufen des Gesetzes zu bewirken.

Ausgenommen ist Wohnraum, der ab dem 1. Januar 2014 erstmalig bezugsfertig wurde. Umfangreiche Modernisierungen genügen zur Begründung der Ausnahme nach Nummer 3 ebenso wenig wie die bloße Umnutzung von bislang gewerblich genutztem Raum. Es bedarf vielmehr einer baulichen Tätigkeit, die neuen Wohnraum schafft. Diese Voraussetzung wird etwa regelmäßig bei einem Dachgeschossausbau erfüllt sein. Maßgebend ist die Anzeige zur Aufnahme der Nutzung des neugeschaffenen Wohnraumes.

Die Ausnahme von seit 2014 errichteten Neubauten bezieht sich nicht nur auf die Erstvermietung, sondern auf alle Regelungen dieses Gesetzes.

Nach Nummer 4 werden Wohnheime vom Anwendungsbereich dieses Gesetzes ausgenommen. Unter diese Regelung fallen vor allem die Studenten- und Seniorenwohnheime. Die Ausnahme für Wohnheime ist erforderlich, da deren Räumlichkeiten dem allgemeinen Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen. Für die Abgrenzung des Wohnheimes von anderen Wohnformen ist es wesentlich, dass die Einzelwohnräume in räumlicher, funktioneller, sachlicher und persönlicher Hinsicht eine Einheit bilden. Die räumliche Einheit ist in der Regel gewahrt, wenn die Einzelwohnräume zusammenhängend im gleichen Haus oder in einer zusammengehörigen Gruppe von Häusern untergebracht sind. Zur funktionellen Einheit gehört vor allem eine Heimleitung. Die sachliche Einheit besteht darin, dass gleichartige Wohnbedürfnisse befriedigt werden. Persönliche Einheit bedeutet, dass nur Angehörige eines begrenzten, durch gemeinsame Merkmale gekennzeichneten Personenkreises Aufnahme finden. Durch solche Merkmale unterscheidet sich der Betrieb eines Wohnheimes auch von der privaten, insbesondere der gewerbsmäßigen Zimmervermietung.

Die Anmietung von Trägerwohnungen durch juristische Personen des öffentlichen Rechts oder anerkannte private Träger der Wohlfahrtspflege unterfällt regelmäßig dem Gewerbemietrecht. Die Nummer 5 regelt die Ausnahme der Anmietung von Trägerwohnungen für die Überlassung an Personen mit dringendem Wohnbedarf, mit Pflegebedarf und/oder Teilhabebedarf. Die Nutzerinnen und Nutzer der Trägerwohnungen werden ebenfalls vom Anwendungsbereich dieses Gesetzes ausgenommen, weil diese mit einem normalen Mietverhältnis regelmäßig nicht vergleichbar sind, da zum Beispiel Betreuungsleistungen mit der Nutzung der Trägerwohnung verbunden sind und abgegolten werden müssen. Als anerkannt im Sinne dieser Vorschrift gelten ebenfalls privat-gewerbliche Träger, die die in Rede

stehenden Leistungen in den Trägerwohnungen in öffentlich-rechtlicher Finanzierung anbieten.

Zu § 2 (Zuständigkeit, Aufgaben und Befugnisse)

In § 2 sind allgemeine Bestimmungen über Zuständigkeiten, Aufgaben und Befugnisse vorangestellt.

Zu Absatz 1

Die Regelung des Absatzes 1 legt die Zuständigkeiten für die Durchführung der Aufgaben nach diesem Gesetz fest.

Nach Satz 1 obliegt die Durchführung der Aufgaben nach § 5 (Kappung überhöhter Mieten) der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung. Die Durchführung der Aufgaben nach § 7 (Miete nach Modernisierung), § 8 (Härtefälle) und § 9 (Mietzuschuss) obliegt der Investitionsbank Berlin (IBB). Die IBB ist als rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts Teil der mittelbaren Staatsverwaltung des Landes Berlin und als solche befugt, Verwaltungs- und Ordnungsaufgaben wahrzunehmen. Im Bereich des sozialen Wohnungsbaus nimmt sie solche Aufgaben auch bereits seit vielen Jahren wahr. Aufgrund ihrer in diesem Zusammenhang erworbenen umfassenden Kenntnisse und ihrer Erfahrung in der Prüfung und Genehmigung von Modernisierungen, der Förderung von Modernisierungsmaßnahmen, der Beurteilung von Härtefällen und der Festlegung angemessener Mieterhöhungen zur Abwendung von Substanzgefährdungen der Mietsache ist die IBB daher für den Vollzug der sich aus den genannten Paragraphen ergebenden Aufgaben besonders geeignet. Die Zuweisung dieser Aufgaben wird zudem durch die in Artikel 3 vorgenommene Änderung des Investitionsbankgesetzes – IBBG nachvollzogen.

Alle nicht in der Zuständigkeit der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung und der IBB liegenden Aufgaben nach diesem Gesetz werden gemäß Satz 2 von den Bezirksämtern durchgeführt. Dies betrifft vor allem die in Absatz 2 geregelte Überwachung und Durchsetzung der Vorschriften dieses Gesetzes. Die grundsätzliche Zuständigkeit der Bezirke entspricht Artikel 67 Absatz 2 Satz 1 Verfassung von Berlin (VvB).

Zu Absatz 2

Absatz 2 regelt Aufgaben und Eingriffsbefugnisse der Bezirke sowie der IBB.

Nach Satz 1 überwachen die Bezirksämter die Einhaltung der Vorschriften des MietenWoG Bln, soweit nicht nach Absatz 1 andere Behörden für die Durchführung zuständig sind. Hiermit ist abstrakt die den Bezirken zukommende Aufgabe beschrieben.

Die Bezirke können nach Satz 2 alle Maßnahmen treffen, die zur Umsetzung des Gesetzes erforderlich sind. Die Vorschrift beinhaltet eine

generalklauselartig formulierte Eingriffsbefugnis, die es erlaubt, alle materiellen Anforderungen des Gesetzes effektiv umzusetzen. Den Bezirksämtern wird hierbei ein Ermessen eingeräumt. Gesetzliche Grenzen dieses Ermessens ergeben sich insbesondere aus dem grundrechtlichen Verhältnismäßigkeitsgebot. Mit Blick darauf sind nach dem Wortlaut der Vorschrift klarstellend nur Maßnahmen erlaubt, „die zur Umsetzung dieses Gesetzes erforderlich sind".

Nach Satz 3 sind die Bezirksämter insbesondere befugt, Vermieterinnen und Vermietern zu untersagen, eine höhere als die nach diesem Gesetz zulässige Miete zu fordern oder entgegenzunehmen. Hierin findet sich eine beispielhafte Konkretisierung der Generalklausel. Mit den Worten „eine höhere als die nach diesem Gesetz zulässige Miete" nimmt die Vorschrift auf Regelungen Bezug, aus denen sich im Einzelfall – sei es von Gesetzes wegen oder auf Grundlage etwaig ergangener Verwaltungsakte – die zulässige Miethöhe ergibt. Die Untersagungsverfügung dient dazu, die Einhaltung des rechtmäßigen Zustandes durchzusetzen. Sie kann wie jeder andere Verwaltungsakt gegebenenfalls mit Mitteln des Verwaltungsvollstreckungsrechts durchgesetzt werden.

Nach Satz 4 sind Mieterinnen, Mieter, Vermieterinnen und Vermieter sowie die für sie handelnden Personen verpflichtet, der zuständigen Stelle auf Verlangen die erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen. Je nach dem, für welche Aufgabe nach diesem Gesetz die Informationen benötigt werden, kann zuständige Stelle im Sinne der Vorschrift entweder das zuständige Bezirksamt, die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung oder die IBB sein. Die Vorschrift formuliert nicht lediglich verfahrensrechtliche Mitwirkungspflichten. Sie beinhaltet auch eine weitere beispielhafte Konkretisierung der Generalklausel des Satzes 1 und damit eine eigenständige Eingriffsbefugnis. Auskünfte und Unterlagen können auch unabhängig von laufenden Genehmigungs- oder Kappungsverfahren verlangt werden, etwa im Rahmen stichprobenartiger Kontrollen oder auf Grund von Hinweisen auf Verstöße gegen dieses Gesetz.

Auskünfte und Unterlagen können nicht nur von Vermieterinnen, Vermietern, Mieterinnen und Mietern, sondern auch von den für diese handelnden Personen verlangt werden. Mit letzteren sind etwa Hausverwaltungen oder sonstige Beauftragte gemeint. Unbenommen ist es der zuständigen Stelle, Auskünfte oder Unterlagen auch von anderen Personen auf Grundlage des Satzes 2 einzuholen.

Das Verlangen von erforderlichen Unterlagen und Auskünften steht im Ermessen der zuständigen Stelle.

Zu Absatz 3

Absatz 3 beinhaltet eine Rechtsgrundlage für die Verarbeitung personenbezogener Daten im Sinne von Artikel 6 Absatz 1 Satz 1 Buchstabe e und Absatz 3 Buchstabe b der Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien

Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Datenschutz-Grundverordnung – DSGVO, ABl. L 119 vom 4.5.2016, S. 1; L 314 vom 22.11.2016, S. 72).

Hiernach sind die nach diesem Gesetz zuständigen Stellen befugt, personenbezogene Daten zu verarbeiten und insbesondere einander zu übermitteln, soweit dies zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach dem MietenWoG Bln erforderlich ist. Die Vorschrift formuliert die Voraussetzungen der Datenverarbeitung ganz allgemein und macht sie vom Inhalt und Umfang der sich aus dem Gesetz ergebenden Aufgaben abhängig. „Erforderlich" ist nur die Verarbeitung von personenbezogenen Daten, die für die Aufgabenerfüllung unbedingt benötigt werden. Die besondere Nennung der gegenseitigen Datenübermittlung dient der Klarstellung, da auch die Datenübermittlung eine Form der Datenverarbeitung ist. Erforderlich kann etwa die Übermittlung der von der IBB oder der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung erlassenen Verwaltungsakte an die Bezirksämter sein, um diese zur Wahrnehmung der Gesetzesüberwachung über die im Einzelfall geltende Rechtslage in Kenntnis zu setzen.

Zu Absatz 4

Durch Absatz 4 wird die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung ermächtigt, Verwaltungsvorschriften zur Ausführung dieses Gesetzes zu erlassen (Ausführungsvorschriften). Die Vorschrift beinhaltet eine „Ermächtigung" im Sinne des § 6 Absatz 2 Buchstabe a) des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes (AZG).

Zu § 3 (Mietenstopp)

§ 3 beinhaltet materiell-rechtliche Regelungen zum Mietenstopp. Die Vorschrift trifft gemeinsam mit den nachfolgenden Bestimmungen eine Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums im Sinne des Artikel 14 Absatz 1 Satz 2 GG, die der Sozialpflichtigkeit des Eigentums nach Artikel 14 Absatz 2 GG besonderes Gewicht beimisst. Dieses Gewicht der Sozialpflichtigkeit des Eigentums an Wohnraum wird dabei durch Artikel 28 Absatz 1 Satz 2 VvB gestützt, wonach das Land unter anderem die Erhaltung von angemessenem Wohnraum insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen fördern soll.

In der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts ist seit jeher anerkannt, dass ein schutzwürdiger Vertrauenstatbestand weder auf bloße Renditeerwartungen noch auf das Gleichbleiben der äußeren Rahmenbedingungen für das wirtschaftliche Handeln von Marktteilnehmern besteht (BVerfG, Beschluss vom 4. Dezember 1985, 1 BvL 23/84, Rn. 71; vgl. auch BGH, Urteil vom 4. November 2015, VIII ZR 217/14, Rn. 36). Insbesondere kommt dem Eigentümer kein (grundgesetzlich geschütztes) Recht auf die einträglichste Verwertung seines Eigentums zu (BVerfG, Beschluss vom 22. November 1994, 1 BvR 351/91, Rn. 64).

Diese Maßgaben hat das Bundesverfassungsgericht nicht etwa nur mit Blick auf bürgerlich-rechtliche Mietpreisbestimmungen aufgestellt. Sie bilden

vielmehr den allgemeinen Rahmen für mietpreisrechtliche Bestimmungen. Denn die Frage der Verhältnismäßigkeit einer mietpreisrechtlichen Regelung ist nicht abhängig von ihrer Rechtsnatur.

Es ist deshalb angesichts der beschriebenen angespannten Wohnungsmarktlage zulässig, mit Blick auf die soziale Funktion des Wohnungsmietpreisrechts (vgl. Art. 14 Absatz 2 GG und Artikel 28 Absatz 1 Satz 2 GG) und das öffentliche Interesse an Regelungen mit dem Ziel, der direkten oder indirekten Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Wohnquartieren entgegenzuwirken (vgl. dazu BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18, Rn. 55, 60, 71 f.) Mieterhöhungen im Bestand für die Dauer von fünf Jahren grundsätzlich auszuschließen. Dies gilt umso mehr, als das MietenWoG Bln keinen starres „Einfrieren" der Mieten bewirkt, sondern einen Inflationsausgleich ebenso zulässt wie Mieterhöhungen bei Wiedervermietung besonders günstiger Wohnungen. Die dadurch zugelassenen Preisänderungen dienen dem Ausgleich der widerstreitenden Interessen, vermeiden wirtschaftliche Härtefälle und tragen insgesamt zur Verhältnismäßigkeit des Mietenstopps bei (vgl. hierzu BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019, 1 BvL 1/18, Rn. 89).

Zu Absatz 1

Nach Satz 1 ist es verboten, eine Miete zu fordern, welche die am 18. Juni 2019 wirksam vereinbarte Miete überschreitet. Das „Einfrieren" bestehender Mietverhältnisse ist ein insgesamt angemessenes Mittel zur dauerhaften Entspannung der Mietpreise im Land Berlin. Hierfür spricht insbesondere, dass die Mieten auf einem Stand gestoppt werden, den die Mietvertragsparteien selbst nach den Regeln des BGB verhandelt haben.

Lediglich klarstellend ist dieser Regelung vorangestellt, dass sie unter dem Vorbehalt der nachfolgenden Regelungen steht. In Bezug genommen sind damit die Regelungen zur Kappung von Mieten, zu Mietobergrenzen, zur Modernisierungsmieterhöhung und zu Härtefällen sowie die Sonderreglungen für die erstmalige Vermietung einer Wohnung und die Wiedervermietung einer Wohnung.

Der 18. Juni 2019 wird als Stichtag legal definiert. An diesem Tag hat der Senat von Berlin die „Eckpunkte für ein Berliner Mietengesetz (Mietendeckel)" beschlossen, in denen unter anderem festgehalten ist, dass Mieten für fünf Jahre nicht erhöht werden sollen. Das vollständige Eckpunktepapier des Senats wurde noch am selben Tag von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht und später im Amtsblatt für Berlin veröffentlicht. Seit dem 18. Juni 2019 war somit öffentlich bekannt, dass der Tag des Senatsbeschlusses als Anknüpfungspunkt für das künftige Verbot von Mieterhöhungen dienen sollte. Ab diesem Zeitpunkt war der Inhalt dieser Regelung in seinen konkreten Umrissen daher allgemein vorhersehbar. Die Vermieterinnen und Vermieter konnten folglich auch nicht mehr uneingeschränkt darauf vertrauen, dass das zu diesem Zeitpunkt noch geltende Recht auch zukünftig unverändert fortbestehen würde. Vielmehr war es ihnen grundsätzlich möglich, ihre

wirtschaftlichen Dispositionen der zukünftigen Änderung anzupassen. Der durch Satz 1 bewirkten tatbestandlichen Rückanknüpfung auf den Stichtag kann somit kein schutzwürdiges Vertrauen der Vermieterinnen und Vermieter entgegengehalten werden, was die Durchbrechung des rechtsstaatlichen Rückwirkungsverbots vorliegend rechtfertigt (vgl. BVerfG, Urteil vom 3.12.1997 - 2 BvR 882/97, Rn. 38).

Die Notwendigkeit, einen Stichtag festzulegen und diesen auf den Eckpunktebeschluss des Senats zu legen, ergibt sich auch aus der öffentlich geführten Debatte um die Idee eines Gesetzes zum „Einfrieren" von Mieten. Ohne eine auf den Zeitpunkt des Beschlusses der Eckpunkte im Senat fallende Stichtagsregelung wäre der Gesetzeszweck nicht in gleicher Weise erreichbar, weil ansonsten durch vermehrte Mieterhöhungen im Zeitraum zwischen Ankündigung des Gesetzes und dessen Inkrafttreten unerwünschte Mitnahmeeffekte eintreten würden. Dies hätte einen dem Gesetzeszweck gegenteiligen Effekt zur Folge. Dem Gesetzgeber steht aber ein Gestaltungsraum zu, um aufgetretenen Missständen einer Gesetzeslage alsbald abzuhelfen, ohne dass Dispositionen der Gesetzesadressaten die Neuregelung kurz vor ihrem Erlass durch Ausnutzung der bisherigen Regelung unterlaufen können (vgl. BVerfG, Urteil vom 3.12.1997 - 2 BvR 882/97, Rn. 50). Insofern stehen den wirtschaftlichen Interessen der Vermieterinnen und Vermieter vorliegend überwiegende und zwingende Gründe des Allgemeinwohls gegenüber, welche die tatbestandliche Rückanknüpfung auf den Stichtag rechtfertigen.

Die Regelung stellt auf eine wirksame Vereinbarung über die Miethöhe ab. Hierdurch wird grundsätzlich ein Eingriff in bereits vor dem Stichtag zustande gekommene vertragliche Vereinbarungen vermieden und somit der Vertrauensschutz gewährleistet. Als Vereinbarungen in diesem Sinne sind insbesondere solche zu verstehen, die durch Zustimmung der Mieterin oder des Mieters zu einem Mieterhöhungsverlangen zustande kommen. Vereinbarungen über die Miethöhe, die erst nach dem Stichtag zustande gekommen sind, finden für die Bestimmungen der nach diesem Gesetz zulässigen Miethöhe keine Berücksichtigung.

Die Verwendung des Wortes „verboten" soll verdeutlichen, dass es sich hierbei um ein gesetzliches Verbot im Sinne des § 134 BGB handelt. Das bedeutet: Rechtsgeschäfte sind insoweit nichtig, als sie gegen das Verbot verstoßen. Soweit eine Überschreitung der Stichtagsmiete nicht genehmigt wurde, liegt hierin ein Verstoß gegen ein gesetzliches Verbot mit der Folge der Nichtigkeit des Rechtsgeschäftes. Ohne Rechtsgrund gezahlte Miete kann die Mieterin oder der Mieter nach den Vorschriften des Bereicherungsrechts (§§ 812 ff. BGB) zurückverlangen. Daneben ist das behördliche Einschreiten gegen Verstöße gegen das MietenWoG Bln möglich.

Bei einer Staffel- oder Indexmiete ist nach Satz 2 nicht maßgeblich, welche Miete zum Stichtag vereinbart war, sondern welche Miete zum Stichtag geschuldet war. Auch in Mietverhältnissen mit solchen Mietpreisvereinbarungen sollen fünf Jahre lang keine Mieterhöhungen stattfinden. Zwar wird hierdurch in bestehende vertragliche Vereinbarungen eingegriffen. Jedoch ist dieser Eingriff durch das Interesse an einer

allgemeinen Dämpfung der Mietpreise und durch das Ziel, auch mittelbare Verdrängungseffekte insbesondere für Bevölkerungsschichten mit geringem Einkommen zu bekämpfen, gerechtfertigt. Weder ist das Vertrauen von Vermieterinnen und Vermietern in den Fortbestand einer ihnen günstigen Rechtslage noch ist das Interesse an größtmöglichen Gewinnen unüberwindbar von Artikel 14 Absatz 1 GG geschützt (vgl. BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18, Rn. 76).

Nach Satz 3 ist die Miete zum Ende der letzten Vermietung vor dem Stichtag maßgebend, wenn der Wohnraum zum Stichtag nicht vermietet war. Es kommt dann auf die zum Abschluss des letzten Mietverhältnisses wirksam vereinbarte oder geschuldete Miete an.

Satz 4 stellt klar, dass mängelbedingte Mietminderungen bei der Bemessung der Stichtagsmiete außer Betracht bleiben.

Nach Satz 5 haben Vermieterinnen und Vermieter den Mieterinnen und Mietern unaufgefordert vor Abschluss eines Mietvertrages und jederzeit auf Verlangen der Mieterin oder des Mieters oder des zuständigen Bezirksamtes die zum Stichtag oder in den Fällen des Satzes 3 die zum Ende der letzten Vermietung vereinbarte oder geschuldete Miete schriftlich oder elektronisch mitzuteilen. Die Vorschrift versetzt die genannten Personen insbesondere bei nach dem Stichtag abgeschlossenen Mietverträgen in die Lage, die Zulässigkeit der verlangten Miete zu überprüfen. Die in Satz 5 geregelte Auskunftspflicht ist somit zur Durchführung des Gesetzes zwingend erforderlich. Auch soweit sie das Verhältnis der Mietvertragsparteien zueinander unmittelbar regelt, dient sie der Durchsetzung der materiellen Anforderungen des MietenWoG Bln. Sie stellt insofern einen Annex zu diesen Regelungen dar und ist von der Kompetenz des Landesgesetzgebers für das Wohnungswesen umfasst.

Zu Absatz 2

Wurde der Wohnraum nach dem Stichtag erstmalig vermietet, tritt nach Absatz 2 an die Stelle des Stichtages der Tag des Beginns des Mietverhältnisses. In den hier erfassten Fallkonstellationen gibt es keinen in der Vergangenheit liegenden Anknüpfungspunkt für die Bestimmung der im Einzelfall zulässigen Miete.

Von einer erstmaligen Vermietung als Wohnraum ist etwa dann auszugehen, wenn Räume bislang nur als Gewerberäume vermietet wurden oder wenn nicht mehr dieselbe Mietsache vermietet wird, weil etwa die Wohnungsgröße erheblich geändert worden ist.

Zu Absatz 3

Beträgt die nach Absatz 1 und 2 zulässige Miete weniger als 5,02 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich und weist die Wohnung eine moderne Ausstattung nach § 6 Absatz 3 auf, so darf die Miete bei Wiedervermietung um 1 Euro, höchstens jedoch auf 5,02 Euro je Quadratmeter Wohnfläche

monatlich erhöht werden. 5,02 Euro pro Quadratmeter monatlich entsprechen 80 Prozent der durchschnittlichen Mietobergrenze aus § 6 Absatz 1 in Höhe von 6,28 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (siehe Einzelbegründung zu § 6 Absatz 1).

Zu Absatz 4

Nach Satz 1 erhöhen sich die durch Absatz 1 festgeschriebenen Höchstwerte ab dem 1. Januar 2022 jährlich um den Prozentsatz der seit dem Stichtag eingetretenen Inflation, höchstens jedoch um 1,3 Prozent, soweit die Mietobergrenzen nach §§ 6 und 7 hierdurch nicht überschritten werden. Hierdurch erfolgt keine Erhöhung der vereinbarten Mieten von Gesetzes wegen. Lediglich die nach Absatz 1 höchstens zulässige Miete wird erhöht. Es bedarf also für die Geltendmachung einer Mieterhöhung weiterhin eines Mieterhöhungsverlangens, das sich an den Regelungen des BGB messen lassen muss und im Einzelfall hiernach unzulässig sein kann, obwohl das MietenWoG Bln eine jährliche Erhöhung der gesetzlichen Höchstmiete von bis zu 1,3 Prozent vorsieht.

Die jährliche Erhöhung dient einer Anpassung an die zu erwartende Inflationsrate. Zum Schutz der Mieterinnen und Mieter ist die Anpassung auf höchstens 1,3 Prozent beschränkt. Der Prozentsatz von 1,3 ergibt sich aus dem (gerundeten) geometrischen Mittel der durchschnittlichen Veränderung der Verbraucherpreise zwischen 2009 und 2018. Für die Zukunft ist auf dieser Grundlage von einer langfristig vergleichbaren durchschnittlichen Verbraucherpreisentwicklung auszugehen.

Die jährliche Anpassung der Höchstwerte erfolgt lediglich, soweit die Mietobergrenze nach § 6 noch nicht überschritten ist. Für die Mietobergrenze sieht § 6 Absatz 5 eine eigenständige Regelung für die Anpassung an die allgemeine Preis- und Lohnentwicklung im Land Berlin vor.

Satz 2 enthält die Ermächtigung der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung, den nach Satz 1 maßgeblichen Prozentsatz durch Rechtsverordnung festzustellen.

Zu Absatz 5

Absatz 5 definiert den Mietenbegriff. Miete im Sinne dieses Gesetzes ist danach die Nettokaltmiete einschließlich aller etwaigen Zuschläge für Mobiliar und Ausstattungsgegenstände.

Der Ansatz eines einheitlichen und alle Zuschläge umfassenden Mietenbegriffs bietet die größte Rechtssicherheit insbesondere in Verfahrensfragen: Von der zulässigen Miethöhe hängen zahlreiche Instrumente dieses Gesetzes ab, die es erfordern, die im Einzelfall unzulässige Miete eindeutig benennen zu können. Beispielhaft können etwa die Untersagungsverfügung oder die Frage der Anzeige- oder Genehmigungsbedürftigkeit von Modernisierungsmieterhöhungen genannt werden. Hier würden Streitigkeiten über Zuschläge, die von diesem Gesetz nicht eindeutig erfasst und geregelt sind, die Verfahren unnötig erschweren. Zudem begegnet

der einheitliche Mietenbegriff etwaigen Versuchen, die Regelungen des Gesetzes zu umgehen. Hierin liegt die sachliche Rechtfertigung der Gleichbehandlung aller Wohnungen ohne Rücksicht auf deren Ausstattung oder sonstige Nutzungsvorteile.

Ein vermieterseitiges Interesse an der Deckung der Kosten für jegliche zur Verfügung gestellten Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände oder für sonstige Vorteile kann, soweit es nicht schon bei den Regelungen zu Mietobergrenzen und zulässigen Zuschlägen hinreichend Berücksichtigung findet, im Rahmen der Mieterhöhungsmöglichkeiten nach den §§ 7 und 8 geltend gemacht werden.

Zu § 4 (Mietobergrenzen)

§ 4 trifft Regelungen zur Anwendbarkeit der Mietobergrenzen. Wird Wohnraum nach Inkrafttreten dieses Gesetzes erstmalig oder wieder vermietet oder die Miete erhöht, ist es hiernach unbeschadet der Regelungen des § 3 verboten, für dieses und alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine Miete zu fordern, welche die sich aus den §§ 6 und 7 ergebenen Mietobergrenzen überschreitet.

Die Bestimmung einer Mietobergrenze bei Wiedervermietung ist ein insgesamt angemessenes Mittel, um die Mietpreise in Berlin dauerhaft zu entspannen und auf ein sozialverträgliches Maß zurückzuführen. Das Bundesverfassungsgericht hat hierzu festgehalten, die Regulierung der Miethöhe bei Mietbeginn verstoße weder gegen die Garantie des Eigentums aus Artikel 14 Absatz 1 GG noch gegen die Vertragsfreiheit aus Artikel 2 Absatz 1 GG oder den allgemeinen Gleichheitssatz aus Artikel 3 Absatz 1 GG (BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18, Rn. 51). Solche Regelungen dürfen insbesondere mit dem Ziel erlassen werden, der direkten oder indirekten Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Wohnquartieren entgegenzuwirken (BVerfG, a.a.O., Rn. 60).

Die Wiedervermietung einer Wohnung liegt vor, wenn diese bei Inkrafttreten des Gesetzes bereits vermietet war und später an einen neuen Mieter oder an eine neue Mieterin vermietet wird.

Von einer erstmaligen Vermietung als Wohnraum ist etwa dann auszugehen, wenn Räume bislang nur als Gewerberäume vermietet wurden oder wenn nicht mehr dieselbe Mietsache vermietet wird, weil etwa die Wohnungsgröße erheblich geändert worden ist.

Durch die Worte „unbeschadet des § 3“ wird klargestellt, dass auch bei Wiedervermietung grundsätzlich der Mietenstopp nach § 3 gilt. Liegt jedoch die im Vormietverhältnis vereinbarte Miete über der sich aus §§ 6 und 7 ergebenden Mietobergrenze, so kann lediglich eine Miete in Höhe der Mietobergrenze verlangt werden.

Die Regelung des § 8 stellt sicher, dass die gesetzlich bestimmten Mietobergrenzen im Einzelfall nicht zu unzumutbaren Härten führen.

Zu § 5 (Überhöhte Mieten)

§ 5 trifft Bestimmungen zur Kappung überhöhter Mieten. Der Anwendungsbereich der Vorschrift beschränkt sich auf solche Mieten, die nicht schon von Gesetzes wegen durch die Mietobergrenze „gedeckelt" sind. Die Vorschrift sieht die Kappung somit nur in Bestandsmietverhältnissen vor, also für Mietverhältnisse über Wohnraum, der nicht nach Inkrafttreten des Gesetzes erstmalig vermietet oder wiedervermietet wurde (vgl. § 4).

Zu Absatz 1

Absatz 1 bestimmt dazu ganz allgemein, dass die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung auf Antrag der Mieterinnen und Mieter überhöhte Mieten mit Wirkung frühestens ab dem auf den Tag der Antragstellung folgenden Kalendermonat kappt. Bei der Kappung handelt es sich um einen privatrechtsgestaltenden Verwaltungsakt, der die im Einzelfall zulässige Miethöhe selbst bestimmt und nicht lediglich feststellt, welche Miethöhe nach dem Gesetz zulässig ist.

Die Antragsabhängigkeit der Kappung verringert den Verwaltungsaufwand, indem sie den Mieterinnen und Mietern eine Art Vorprüfung überlässt, ob in ihrem Fall eine Kappung in Betracht kommt.

Zu Absatz 2

Satz 1 definiert den in Absatz 1 verwendeten Begriff „überhöhte Mieten". Eine Miete ist danach überhöht, soweit sie die nach Berücksichtigung der Wohnlage erhöhte oder verminderte Mietobergrenze aus den §§ 6 oder 7 um mehr als zwanzig Prozent überschreitet und nicht nach § 8 genehmigt ist. Zielrichtung der Vorschrift ist das Absenken besonders hoher Mieten. Ausgangspunkt der politischen Diskussion um die Kappung war § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStrG). Im Ergebnis hat § 5 MietenWoG Bln jedoch nur wenig mit § 5 WiStrG gemein. Lediglich die Zwanzig-Prozent-Marke lässt eine Anlehnung an das WiStrG noch erkennen. Im Übrigen ist zur Definition der überhöhten Mieten ein völlig eigenständiger Ansatz gewählt worden, der statt auf die ortsübliche Vergleichsmiete auf die nach Berücksichtigung der Wohnlage erhöhte oder verminderte Mietobergrenze Bezug nimmt. Dieser Maßstab wird häufig strenger sein als der des § 5 WiStrG.

Nach Satz 2 sind zur Berücksichtigung der Wohnlage bei einfachen Wohnlagen 0,28 Euro und bei mittleren Wohnlagen 0,09 Euro von der Mietobergrenze abzuziehen. Bei guten Wohnlagen sind nach Satz 3 0,74 Euro auf die Mietobergrenze aufzuschlagen. Diese Werte beruhen auf den Durchschnittsmieten in der einfachen, mittleren und guten Wohnlage des Berliner Mietspiegels 2013 (Erhebungsstichtag 01.09.2012):

einfache Wohnlage	5,29 €/m² mtl.
mittlere Wohnlage	5,46 €/m² mtl.
gute Wohnlage	6,19 €/m² mtl.

Diese Werte wurden mit der Reallohnentwicklung 2012 bis 2019 fortentwickelt:

Reallohnindex 2012 bis 2018	11,4 %
Reallohnentwicklung jährlich im Durchschnitt:	1,8 %
Reallohnentwicklung 2012 bis 2019	13,4 % (=111,4 % x 101,8%/100,0%)

Die bis 2019 fortentwickelten Werte lauten:

einfache Wohnlage	6,00 €/m² mtl.
mittlere Wohnlage	6,19 €/m² mtl.
gute Wohnlage	7,02 €/m² mtl.

Die durchschnittliche Mietobergrenze beträgt 6,28 €/m² mtl. (siehe Einzelbegründung zu § 6 Absatz 1). Die Differenzen zwischen der durchschnittlichen Mietobergrenze und den Wohnlagen betragen deshalb:

einfache Wohnlage	- 0,28 €/m² mtl. (6,00 € - 6,28 €)
mittlere Wohnlage	- 0,09 €/m² mtl. (6,19 € - 6,28 €).
gute Wohnlage	+ 0,74 €/m² mtl. (7,02 € - 6,28 €)

Zu Absatz 3

Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird nach Absatz 3 ermächtigt, die Wohnlagezuordnung durch Rechtsverordnung festzusetzen. Die Bewertung der Wohnlage soll also nicht im (möglicherweise streitigen) Einzelfall geschehen. Vielmehr soll im Sinne der rechtssicheren Bestimmung der Wohnlage eine allgemein bindende Festsetzung der Wohnlagen für ganz Berlin erfolgen.

Zu § 6 (Mietentabelle)

§ 6 legt die Höhe der Mietobergrenzen fest.

Zu Absatz 1

Die Höhe der Mietobergrenzen leitet sich von einem Zeitpunkt ab, als der Berliner Wohnungsmarkt noch entspannt war.

Durch die Kappungsgrenzen-Verordnung vom 7. Mai 2013 wurde ganz Berlin zu einer Gemeinde im Sinne § 558 Absatz 3 Satz 2 BGB bestimmt, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Hiermit wurde erstmals öffentlich festgestellt, dass das gesamte Stadtgebiet Berlins eine angespannte Wohnungsmarktlage aufweist. Für den Zeitraum davor ist noch von einer weitgehend ausgeglichenen Wohnungsmarktlage auszugehen.

Diese Feststellung wird zum einen bestätigt durch die ab Januar 2014 wieder aufgenommene öffentliche Förderung des Wohnungsneubaus. Vor allem wird sie aber bekräftigt durch die Entwicklung der Leerstandsquote im Land Berlin. Wegen der für Umzüge und Sanierungen erforderlichen Fluktuationsreserve von mindestens 2 – 3 % kann von einer besonders angespannten Wohnungsmarktlage erst bei einer Leerstandsquote von unter 2 %

ausgegangen werden. Noch zum Erhebungszeitpunkt des Zensus im Jahr 2011 lag der erfasste Leerstand aller Wohnungen in Berlin oberhalb der Fluktuationsreserve. Erst seither weisen alle Messsysteme deutlich abnehmende Leerstände nach. So lagen in den Jahren 2012 und 2013 die ausgewiesenen Indizes von BBU und CBRE-empirica bereits unterhalb von 2 % und damit jenseits des üblichen Fluktuationskorridors von 2 – 3 %.

Die vorstehenden Ausführungen belegen, dass noch im Jahr 2011, und teilweise auch noch im Jahr 2012, von einem weitgehend ausgeglichenen Wohnungsmarkt in Berlin auszugehen ist. Mieten, die in diesem Zeitraum vereinbart wurden, können folglich als angemessen bewertet werden. Bei der Frage des zeitlichen Anknüpfungspunktes für die Ermittlung von bezahlbaren Mietoberwerten ist daher auf diesen Zeitrahmen abzustellen.

Der Berliner Mietspiegel 2013 stellt eine Übersicht über die in Berlin am 1. September 2012 üblicherweise gezahlten Mieten dar. Seine Werte bilden somit den zum vorerst letzten Mal entspannten Berliner Wohnungsmarkt aussagekräftig ab. Es ist daher sachgerecht, für die Bestimmung von bezahlbaren Mietoberwerten den Berliner Mietspiegel 2013 als Ausgangspunkt heranzuziehen.

In Anlehnung an den Mietspiegel 2013 werden die Mietobergrenzen nach dem Kriterium der erstmaligen Bezugsfertigkeit gegliedert. Eine Differenzierung nach Baualter (Bezugsfertigkeit) bildet die unterschiedliche Beschaffenheit und Mietpreisstrukturen der Wohnungen gut ab. Die Beschaffenheit und Miethöhe einer Wohnung wird wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise geprägt.

Die in der Mietspiegeltabelle des Berliner Mietspiegels 2013 abgebildeten erheblichen Unterschiede in der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmieten nach Ausstattung mit Sammelheizung, Bad und Innen-WC im Altbau werden durch entsprechend differenzierte Mietobergrenzen nachvollzogen. Darüber hinaus enthaltende Abschläge im Berliner Mietspiegel 2013 für minderausgestattete Wohnungen hinsichtlich Sammelheizung und Bad sowie der Zuschlag für nach 2002 fertiggestellte Wohnungen werden herangezogen, um spezifische Mietobergrenzen für die Wohnungen zu definieren.

Um einheitliche Mietobergrenzen für Gesamt-Berlin festlegen zu können, wurde die Differenzierung von Ost und West aufgegeben. Auf die Berücksichtigung der Wohnlage eines Wohnobjektes wurde bei der Festlegung der Mietobergrenzen verzichtet. Dies dient zum einen der Rechtssicherheit und zum anderen der Erfüllung des Gesetzesziels, Verdrängung entgegen zu wirken und gemischte Stadtquartiere zu erhalten. Dies dient auch der Umsetzbarkeit der Mietobergrenzen in der Praxis und gewährleistet eine einheitliche Behandlung der Mieterinnen und Mieter im gesamten Land Berlin.

Die Fortschreibung der nach Bezugsfertigkeitsklassen und Ausstattung gegliederten Durchschnittsmieten aus dem Berliner Mietspiegel 2013 erfolgte anhand der Reallohnentwicklung im Zeitraum 2012 bis 2018 im Land Berlin sowie der Prognose bis 2019 entsprechend der durchschnittlichen jährlichen

Entwicklung der Vorjahre seit 2012. Die Reallohnentwicklung bildet den um die Preisentwicklung bereinigten Lohnzuwachs ab. Sie zeigt auf, welche Mietzuwächse für die Mieterinnen und Mieter durch den zwischenzeitlichen Lohnzuwachs tatsächlich leistbar sind.

Herleitung der Mietobergrenzen (nettokalt in Euro/m² monatlich)
unter Berücksichtigung der Mittelwerte aus dem Berliner Mietspiegel 2013 und der Entwicklung des Reallohnindexes

Bezugsfertigkeit mit Ausstattung	Mittelwerte Berliner Mietspiegel 2013 Berliner Mittelwerte pro m² monatlich	Reallohnindex 2012/2018	Geometrisches Mittel Reallohnindex 2012-2018 jährlich	Fortschreibung Reallohnindex 2012-2019	Mietoberwerte
bis 1918 mit Sammelheizung (SH) mit Bad, mit Innen-WC	5,69 €	11,4%	1,8%	13,4%	6,45 €
bis 1918 mit SH oder mit Bad, mit Innen-WC	4,41 €	11,4%	1,8%	13,4%	5,00 €
bis 1918 ohne SH und ohne Bad, mit Innen-WC	3,46 €	11,4%	1,8%	13,4%	3,92 €
1919 bis 1949 mit SH, mit Bad und mit Innen-WC	5,53 €	11,4%	1,8%	13,4%	6,27 €
1919 bis 1949 mit SH oder mit Bad, mit Innen-WC	4,60 €	11,4%	1,8%	13,4%	5,22 €
1919 bis 1949 ohne SH und ohne Bad, mit Innen-WC	4,05 €	11,4%	1,8%	13,4%	4,59 €
1950 bis 1964 mit SH, mit Bad und mit Innen-WC	5,36 €	11,4%	1,8%	13,4%	6,08 €
1950 bis 1964 mit SH oder mit Bad und mit Innen-WC	4,96 €	11,4%	1,8%	13,4%	5,62 €
1965 bis 1972 mit SH, mit Bad und mit Innen-WC	5,25 €	11,4%	1,8%	13,4%	5,95 €
1973 bis 1990 mit SH, mit Bad und mit Innen-WC	5,33 €	11,4%	1,8%	13,4%	6,04 €
1991 bis 2002 mit SH, mit Bad und mit Innen-WC	7,17 €	11,4%	1,8%	13,4%	8,13 €
2003 bis 2013 mit SH, mit Bad und mit Innen-WC	8,64 €	11,4%	1,8%	13,4%	9,80 €
Durchschnitt alle Wohnungen (nachrichtlich)	5,54 €	11,4%	1,8%	13,4%	6,28 €

F+B GmbH Hamburg, Endbericht Berliner Mietspiegel 2013
Altbau bis 1918 mit SH oder mit Bad, mit Innen-WC = - 1,28 €
Altbau bis 1918 ohne SH und ohne Bad, mit Innen-WC = - 2,23 €
Altbau 1919- 1949 mit SH oder mit Bad, mit Innen-WC = - 0,93 €
Altbau 1919- 1949 ohne SH und ohne Bad, mit Innen-WC = -1,48 €
Neubau 1950 bis 1964 mit Sammelheizung oder mit Bad, mit Innen-WC = -0,40 €
Neubau 2003 bis 2011 = + 1,47 €
Neubau 1973 bis 1990 (West) = 6,63 €/m² Grundgesamtheit 33.500 WE, Neubau 1973 bis 1990 (Ost) = 5,12 €/m² Grundgesamtheit 204.200 WE; gewichteter Durchschnitt =5,33 €/m² mtl.

Quelle: Statistischer Bericht N I 1 – vj 1/19 Vierteljährliche Verdiensterhebung in Berlin 1. Quartal 2019
Tabelle 6 Nominal- und Reallohnindex der Bruttomonatsverdienste einschließlich Sonderzahlungen aller Arbeitnehmer/-innen im Produzierenden Gewerbe und
Reallohnindex Stand 2012: 94,2 ; Stand 2018: 104,9 Entwicklung 2012/2018: 104,9/94,2= 111,4
Geometrisches Mittel 2012-2018 jährlich: 1,114^(1/6) = 1,018
Fortschreibung 2012 bis 2019: 1,114*1,018=1,134
F+B GmbH Hamburg, Endbericht Berliner Mietspiegel 2013
Spalte 2003 bis 2014 und Zuschlag 1,47 €

Zu Absatz 2

Für vermietete Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen enthalten die Berliner Mietspiegel keine Aussagen über die ortsüblichen Mieten. Die Baukosten zur Errichtung eines Ein- und Zweifamilienhauses liegen regelmäßig deutlich über den für die Errichtung von Mietwohnungen in größeren Mehrfamilienhäusern. Deshalb kommt für diese Wohnungen auf die jeweilige Mietobergrenze nach Absatz 1 ein Zuschlag von zehn Prozent zur Anwendung.

Zu Absatz 3

Nach Satz 1 erhöht sich bei Vorliegen einer modernen Ausstattung des Wohnraums die Mietobergrenze nach Absatz 1 um 1 Euro. Nach Satz 2 ist Wohnraum modern ausgestattet, wenn dieser wenigstens drei der folgenden fünf Merkmale aufweist: schwellenlos von der Wohnung und vom Hauseingang erreichbarer Personenaufzug; Einbauküche; hochwertige Sanitärausstattung; hochwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume; Energieverbrauchskennwert von weniger als 120 kWh/(m² a).

Die nähere Bestimmung der modernen Ausstattung erfolgte unter Zugrundelegung der für die Mietparteien neben der Ausstattung mit Sammelheizung und Bad wesentlichen Kriterien für eine moderne Wohnung.

Zu Absatz 4

Mieterinnen und Mieter können nur einen Antrag auf Kappung überhöhter Mieten nach § 5 stellen, wenn sie die notwendigen Angaben zur Bestimmung der Mietobergrenze kennen. Vermieterinnen und Vermieter werden daher nach Absatz 4 verpflichtet, den Mieterinnen und Mietern unaufgefordert Auskunft über alle Umstände zu erteilen, die für die Bestimmung der maßgebenden Mietobergrenze maßgebend sind. Gleiches gilt auch bei Vermietung einer neuen Wohnung. Die Auskunftspflicht des Absatzes 4 ist somit zur Durchführung des Gesetzes erforderlich und insofern von der Annexkompetenz des Landesgesetzgebers umfasst.

Zu Absatz 5

Absatz 5 enthält die Ermächtigung der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung, die Obergrenzen zur Bestimmung der monatlich zulässigen Miete in Absatz 1 nach Ablauf von jeweils zwei Jahren nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes zum Zwecke der Anpassung an die allgemeine Reallohnentwicklung im Land Berlin durch Rechtsverordnung fortzuschreiben. Der Reallohn beschreibt das Verhältnis von Nominallohn und Preisniveau. Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung hat ihre Fortschreibung an diesen beiden Kriterien auszurichten und hierbei einen gerechten Ausgleich zwischen den mieter- und vermieterseitigen Interessen herzustellen. Die Fortschreibung dient so langfristig der Wahrung der Verhältnismäßigkeit der Mietobergrenzen (vgl. dazu BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019, 1 BvL 1/18, Rn. 89).

Zu § 7 (Miete nach Modernisierung)

Zu Absatz 1

Absatz 1 trifft Regelungen zur Mieterhöhung nach einer Modernisierung. Die Ausgangslage sind dabei der Mietenstopp (§ 3) sowie die Regelung zur Miete bei Wiedervermietung (§ 4). Grundsätzlich sind hiernach Mieterhöhungen ausgeschlossen oder nur in begrenztem Maß zulässig. Lediglich nach Durchführung einzeln benannter, privilegierter Maßnahmen lässt die Regelung des Absatzes 1 Mieterhöhungen in Höhe von bis zu 1 Euro pro Quadratmeter zu, höchstens aber bis zu 1 Euro über der Mietobergrenze zu.

Beabsichtigen die Vermieterinnen und Vermieter, die Kosten einer Modernisierung auf die Miete umzulegen, so ist der IBB die Mieterhöhung nach Satz 1 lediglich anzuzeigen, wenn sich die Miete hierdurch um nicht mehr als 1 Euro pro Quadratmeter erhöht, die Mietobergrenze nach § 6 um nicht mehr als 1 Euro überschritten wird und wenn es sich um eine der abschließend aufgezählten privilegierten Modernisierungsmaßnahmen handelt. Genannt sind hier einerseits Maßnahmen, zu denen die

Vermieterinnen und Vermieter gesetzlich verpflichtet sind. Andererseits werden Maßnahmen aufgezählt, die der Gesetzgeber als privilegierungswürdig betrachtet. Dabei handelt es sich um Maßnahmen der energetischen Sanierung und zum Abbau von Barrieren in der Wohnung.

Soweit die Voraussetzungen des Satzes 1 nicht erfüllt sind, sollen Modernisierungsumlagen nicht stattfinden. Vermieterinnen und Vermieter sind dadurch jedoch nicht gehindert, weitergehende Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen. Deren Kosten können durch die Inanspruchnahme von Förderprogrammen gedeckt werden.

Satz 2 stellt klar, dass die Mieterhöhung insoweit auch mit Wirkung für nachfolgende Mietverhältnisse zulässig ist. Das bedeutet, dass die gemäß Satz 1 angezeigte Miete an die Stelle der Stichtagsmiete tritt und unter Umständen auch die Mietobergrenze anhebt.

Satz 3 bestimmt, dass die Kosten einer Modernisierung auch dann im Rahmen des Satzes 1 umgelegt werden können, wenn die Modernisierung nicht vermietete Wohnräume betrifft. Die Regelung etabliert einen eigenständigen Umlagebegriff, der nicht mit der Modernisierungsumlage im Sinne des § 559 BGB identisch ist. Hierdurch wird sichergestellt, dass alle an der Mietsache vorgenommenen Modernisierungsmaßnahmen der Vermieterinnen und Vermieter Berücksichtigung finden. Die Ermittlung der anzusetzenden Kosten wird sich an den Regelungen zur Umlage von Modernisierungsmaßnahmen in Bestandsmietverhältnissen orientieren.

Nach Satz 4 sind im Geltungszeitraum des Gesetzes auch mehrere lediglich anzeigepflichtige Modernisierungsmaßnahmen möglich. Allerdings dürfen die hierdurch ausgelösten Mieterhöhungen insgesamt nicht mehr als 1,00 Euro pro Quadratmeter betragen. Hierdurch werden aufeinanderfolgende und lediglich der Anzeigepflicht unterliegende Modernisierungsmaßnahmen ausgeschlossen („Kettenmodernisierungen"). Eine solche Regelung ist zur Verhinderung der Umgehung der gesetzlichen Regelungen erforderlich.

Satz 5 stellt klar, dass andere als die zuvor genannten Modernisierungskosten im Geltungsbereich des MietenWoG Bln nicht auf die Miete umgelegt werden können.

Zu Absatz 2

Nach Satz 1 gelten die Vorschriften über die Anzeige einer nach Inkrafttreten des Gesetzes beabsichtigten Modernisierungsumlage entsprechend für Umlagen, die zwischen dem Stichtag und dem Inkrafttreten des Gesetzes erfolgt sind. Die Vorschrift stellt die Gleichbehandlung aller Vermieterinnen und Vermieter sicher, die nach dem 18. Juni 2019 die Kosten einer Modernisierungsmaßnahme umlegen.

Nach Satz 2 ist die Mieterhöhung ab Inkrafttreten des Gesetzes zulässig, wenn die Anzeige innerhalb von drei Monaten nach diesem Zeitpunkt erfolgt. Die Regelung sichert den Vermieterinnen und Vermietern die Vorteile einer bereits erfolgten Umlage bereits ab Inkrafttreten des Gesetzes und nicht erst

ab dem Zeitpunkt der Anzeige, soweit die übrigen Voraussetzungen des Absatzes 1 Satz 1 erfüllt sind.

Zu § 8 (Härtefälle)

Zu Absatz 1

Die IBB kann nach Satz 1 zur Vermeidung einer unbilligen Härte auf Antrag der Vermieterinnen und Vermieter eine angemessene Erhöhung der nach §§ 3 bis 6 zulässigen Miete genehmigen, soweit dies aus Gründen, die nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter liegen, erforderlich ist. Durch die Regelung sollen wirtschaftliche Härten vermieden werden. Die Genehmigung gilt sowohl für das zum Zeitpunkt der Antragstellung geltende Mietverhältnis als auch für alle nachfolgenden Mietverhältnisse.

Ob eine unbillige Härte vorliegt, ist einzelfallabhängig und unter Berücksichtigung aller tatsächlichen und rechtlichen Gesichtspunkte zu entscheiden. Unbillig kann eine wirtschaftliche Härte etwa dann sein, wenn die Vermieterinnen und Vermieter zur Erfüllung einer Rechtspflicht Ausgaben tätigen, die mithilfe der regelmäßigen Mieteinnahmen nicht refinanzierbar sind.

Nicht zu berücksichtigen sind allerdings solche Gründe aus dem Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter. Damit soll insbesondere eine Berufung auf vermieterseitig vermeidbare Umstände ausgeschlossen sein.

Nach Satz 2 hat die IBB innerhalb von drei Monaten nach vollständiger Antragstellung über den Antrag zu entscheiden und die Entscheidung den Vermieterinnen und Vermietern sowie den Mieterinnen und Mietern bekanntzugeben.

Zu Absatz 2

Nach Absatz 2 liegt eine unbillige Härte insbesondere vor, wenn die Beibehaltung der nach §§ 3 bis 6 zulässigen Miete auf Dauer zu Verlusten für die Vermieterinnen und Vermieter oder zur Substanzgefährdung der Mietsache führen würde. Die Regelung gibt wörtlich die Grenze wieder, die das Bundesverfassungsgericht in ständiger Rechtsprechung für eine mietpreisrechtliche Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Eigentums gezeichnet hat (zuletzt BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18, Rn. 88). Sie stellt damit sicher, dass das Grundrecht auf Eigentum auf Grund dieses Gesetzes oder durch dieses Gesetz nicht verfassungsrechtlich unzulässige Beeinträchtigungen erfährt. Für eine verfassungskonforme Anwendung der Norm werden weitere Maßgaben des Gerichts zum Inhalt der Eigentumsgarantie zu berücksichtigen sein, so insbesondere, dass es zur Eigentumsgarantie gehört, aus der vertraglichen Überlassung des Eigentumsgegenstands zur Nutzung durch andere den Ertrag zu ziehen, der zur finanziellen Grundlage für die eigene Lebensgestaltung beiträgt (BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18, Rn. 53).

Zu Absatz 3

Absatz 3 enthält die Ermächtigung der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung, die maßgeblichen Kriterien für das Vorliegen eines Härtefalles durch Rechtsverordnung näher zu bestimmen.

Zu § 9 (Mietzuschuss)

Werden aufgrund eines vermieterseitigen Härtefalls nach § 8 Mieten oberhalb der Mietobergrenze genehmigt, so können die betroffenen Mieterinnen und Mieter einen Mietzuschuss entsprechend den Bestimmungen des § 2 Wohnraumgesetz Berlin bei der IBB beantragen. Hierdurch sollen übermäßige Mietbelastungen von Mieterinnen und Mietern vermieden werden.

Der Mietzuschuss gilt abweichend von § 2 Wohnraumgesetz Berlin auch für nicht preisgebundene Wohnungen und ist in der Höhe auf den die Mietobergrenze überschreitenden Betrag begrenzt. Im Übrigen gelten hinsichtlich der Antragsberechtigung und der Berechnung des Mietzuschusses die Bestimmungen des § 2 Wohnraumgesetz Berlin.

Zu § 10 (Rechtsbehelfe)

Zu Absatz 1

Nach Absatz 1 ist ein Vorverfahren nach § 68 der Verwaltungsgerichtsordnung auch dann erforderlich, wenn ein Verwaltungsakt nach diesem Gesetz von der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung erlassen worden ist. Hiermit wird von der Regelungsmöglichkeit des § 68 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 VwGO Gebrauch gemacht, der ein Widerspruchsverfahren bei Verwaltungsakten oberster Landesbehörden nur vorsieht, wenn ein Gesetz dies bestimmt. Die Vorschrift betrifft lediglich die Widersprüche gegen die Kappungsentscheidung nach § 5 und dient wegen der Vielzahl der zu erwartenden Streitfälle der Entlastung der Gerichte.

Zu Absatz 2

Nach Satz 1 haben Rechtsbehelfe gegen Maßnahmen und Entscheidungen nach diesem Gesetz keine aufschiebende Wirkung. Der Ausschluss der aufschiebenden Wirkung steht mit der Gewährleistung des Artikels 19 Absatz 4 GG im Einklang, da die Betroffenen effektiven Rechtsschutz gegen die Vollziehung durch die Anordnung der aufschiebenden Wirkung erlangen können (BVerfG, Beschluss vom 15. Februar 1982 - 2 BvR 1492/81).

Nach Satz 2 entscheidet die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung über den Widerspruch gegen einen auf Grundlage dieses Gesetzes erlassenen Verwaltungsakt und damit verbundene Maßnahmen der Verwaltungsvollstreckung. Durch die zentrale Zuständigkeit für alle Widerspruchsverfahren nach dem MietenWoG Bln wird die einheitliche Auslegung und Anwendung des Gesetzes im Land sichergestellt.

Zu § 11 (Ordnungswidrigkeiten)

In § 11 werden Verstöße gegen dieses Gesetz als Ordnungswidrigkeiten geregelt. Die Verwirklichung der Ordnungswidrigkeitstatbestände setzt auf der subjektiven Tatbestandsseite jeweils Vorsatz oder Fahrlässigkeit voraus.

Zu Absatz 1

Nach Nummer 1 handelt ordnungswidrig, wer seiner Pflicht zur Mitwirkung nach § 2 Absatz 2 Satz 4 nicht, nicht richtig oder nicht vollständig nachkommt. Nach dieser Vorschrift müssen Mieterinnen, Mieter, Vermieterinnen und Vermieter sowie die für diese handelnden Personen (also beispielsweise Hausverwalter oder sonstige Beauftragte) dem zuständigen Bezirksamt auf Verlangen aller erforderlichen Auskünfte erteilen und Unterlagen vorlegen. Die Ordnungswidrigkeitsregelung dient somit der Sicherstellung der ordnungsgemäßen Überwachung der Vorschriften des Gesetzes durch die Bezirksämter und stellt sicher, dass diese die hierfür erforderlichen Maßnahmen treffen können.

Nummer 2 sanktioniert die nicht ordnungsgemäße Erfüllung der Mitteilungspflicht des Vermieters nach § 3 Absatz 1 Satz 5. Teilen die Vermieterinnen und Vermieter also vor Abschluss eines neuen Mietvertrages den Mieterinnen und Mietern die zum 18. Juni 2019 (Stichtag) vereinbarte oder geschuldete Miete nicht unaufgefordert schriftlich oder elektronisch mit, so handeln sie ordnungswidrig im Sinne dieser Vorschrift. Gleiches gilt, wenn die Vermieterinnen und Vermieter im laufenden Mietverhältnis auf Verlangen der Mieterinnen und Mieter die Höhe der zum Stichtag vereinbarten oder geschuldeten Miete nicht mitteilen. Weiterhin handeln Vermieterinnen und Vermieter ordnungswidrig, die Mieterinnen und Mietern von zum Stichtag nicht vermieteten Wohnungen nicht die zum Ende der letzten Vermietung vor dem Stichtag geltende Miethöhe mitteilen.

Nummer 3 legt die nicht ordnungsgemäße Auskunft der Vermieterinnen und Vermieter nach § 6 Absatz 4 als Ordnungswidrigkeit fest. Nach dieser Vorschrift haben die Vermieterinnen und Vermieter den Mieterinnen und Mietern innerhalb von zwei Monaten nach Inkrafttreten des Gesetzes sowie vor Abschluss eines neuen Mietvertrages Auskunft über die zur Berechnung der Mietobergrenze maßgebenden Umstände zu erteilen. Diese Auskunft ist für die Prüfung der Einhaltung der Obergrenzen durch die Mieterinnen und Mieter erforderlich. Die Ordnungswidrigkeitsregelung in Nummer 3 stellt diese Auskunftserteilung sicher.

Nach Nummer 4 handeln Vermieterinnen und Vermieter ordnungswidrig, die ohne erforderliche Genehmigung nach § 8 oder ohne erforderliche Anzeige nach § 7 Absatz 1 eine höhere als die nach §§ 3 bis 7 zulässige Miete fordern. Der Ordnungswidrigkeitstatbestand dient der Sicherstellung der Miethöheregelungen dieses Gesetzes.

Zu Absatz 2

Absatz 2 legt die Obergrenze des Bußgeldrahmens für die Ordnungswidrigkeitstatbestände des Absatzes 1 in zulässiger Abweichung von § 17 Absatz 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) auf bis zu 500.000 Euro fest. § 17 Absatz 2 OWiG ist zu beachten. Die Festlegung der Obergrenze in dieser Höhe ist erforderlich, um auch bei schwerwiegenden Verstößen gegen die Vorschriften des Gesetzes – etwa bei beharrlich wiederholten Ordnungswidrigkeiten – die gewinnabschöpfende sowie die präventive Funktion der Geldbuße zu gewährleisten.

Zu Artikel 2 – Änderung des ASOG

Artikel 2 beinhaltet Änderungen des Zuständigkeitskataloges Ordnungsaufgaben (ZustKat Ord). Der Nummer 1 wird ein neuer Absatz 5 angefügt, der die Zuständigkeit der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung für die Kappung überhöhter Mieten nach § 5 des MietenWoG Bln regelt. Die Nummer 15 ZustKat Ord wird um einen neuen Absatz 7 ergänzt, der die Zuständigkeit der Bezirke für den Vollzug der Ordnungsaufgaben nach dem MietenWoG Bln klarstellt, soweit keine Zuständigkeit der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung oder der IBB gegeben ist.

Zu Artikel 3 – Änderung des Investitionsbankgesetzes - IBBG

Artikel 3 setzt die im MietenWoG Bln geregelten Zuständigkeiten der IBB auch im IBBG um und dient insofern der Vereinheitlichung des Berliner Landesrechts. Die im MietenWoG Bln geregelten Zuständigkeiten der IBB für die Ordnungsaufgaben nach §§ 7 bis 9 werden unter Berücksichtigung der Systematik des IBBG in § 3 Absatz 4 in einer neuen Nummer 3 geregelt. Die Zuständigkeit der IBB für die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten nach § 11 Absatz 1 Nummer 1 des MietenWoG Bln wird in § 3 Absatz 5 IBBG ergänzt. Die Änderung des § 17 Absatz 2 Satz 1 IBBG stellt sicher, dass die im IBBG bereits angelegte Fachaufsicht der zuständigen Senatsverwaltung auch auf die Aufgaben nach dem MietenWoG Bln erstreckt wird. Fachliche zuständige Senatsverwaltung ist die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung.

Zu Artikel 4 – Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Zu Absatz 1

Satz 1 regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.

Satz 2 bestimmt, dass die Regelung des Artikel 1 § 5 zur Kappung überhöhter Mieten neun Monate nach Verkündung des Gesetzes in Kraft tritt. Diese Regelung gewährleistet den Aufbau von ausreichenden personellen Kapazitäten für die Bearbeitung der zu erwartenden Anträge auf Kappung der

Mieten und stellt so einen ordnungsgemäßen Vollzug dieser gesetzlichen Regelung sicher.

Zu Absatz 2

Satz 1 regelt das Außerkrafttreten des MietenWoG Bln fünf Jahre nach seinem Inkrafttreten. Da auch nach dem Außerkrafttreten noch Entscheidungen über Mietzuschüsse und Ordnungswidrigkeiten ergehen können, die auf den Geltungszeitraum des Gesetzes zurückwirken, ist in Satz 2 die weitere Anwendung des § 9 bis § 11 geregelt, soweit und solange sie noch Wirkung für den Geltungszeitraum des MietenWoG Bln entfalten.

c) Wesentliche Ansichten der angehörten Verbände und Institutionen

Im Rahmen der Anhörung der beteiligten Fachkreise und Verbände gemäß § 39 der gemeinsamen Geschäftsordnung für die Berliner Verwaltung, Besonderer Teil (GGO II) wurde insgesamt 23 Institutionen die Möglichkeit gegeben, zu dem Gesetzentwurf Stellung zu nehmen. Die Verbände und Fachkreise konnten Ihre Stellungnahmen schriftlich binnen einer zweiwöchigen Frist abgeben. Zusätzlich bestand für die beteiligten Institutionen auch die Möglichkeit, Einwände und Fragen in einem am 9. September 2019 bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen durchgeführten mündlichen Anhörungstermin anzubringen.

Von der Möglichkeit der mündlichen und schriftlichen Stellungnahme haben folgende 22 Verbände und Institutionen Gebrauch gemacht:

- BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
- Berliner MieterGemeinschaft e.V.
- Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund
- Berliner Volksbank
- BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e.V.
- Bündnis Junge Genossenschaften Berlin
- Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e.V.
- BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland Landesverband Berlin e.V.
- Deutscher Anwaltsverein (DAV)
- Deutscher Gewerkschaftsbund Bezirk Berlin-Brandenburg (DGB)
- Fachgemeinschaft Bau Berlin und Brandenburg e.V.
- Genossenschaftsbeauftragter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
- Handwerkskammer Berlin
- Industrie- und Handelskammer zu Berlin (IHK)
- Investitionsbank Berlin (IBB)
- Landesarmutskonferenz Berlin
- LIGA der Spitzenverbände der Freien Wohlfahrtspflege in Berlin
- Mieterschutzbund Berlin e.V.
- Paritätischer Wohlfahrtsverband Landesverband Berlin e.V.

- Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V.
- Republikanischer Anwältinnen- und Anwälteverein e.V. (RAV)
- ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Insbesondere die Vermieterverbände (BBU, BFW, Haus- und Grund, ZIA) und die IHK kritisierten die aus ihrer Sicht fehlende Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin. Zudem führen nach ihrer Auffassung einzelne Regelungen des Gesetzes zu Eingriffen in die Vertragsfreiheit und zu Ungleichbehandlungen von Vermieterinnen und Vermietern. Weiterhin befürchten sie eine durch das Gesetz eintretende Rechtsunsicherheit sowie negative Auswirkungen auf den Berliner Mietspiegel.

Die Vermieterverbände, die Vertreter der Genossenschaften und auch die Berliner Volksbank gehen von Mindereinnahmen aufgrund des Gesetzes aus und befürchten, dass dies neben einer Reduzierung der Neubauaktivitäten auch eine verminderte Instandhaltung und energetische Modernisierung der Bestände zur Folge haben werde. Die Berliner Volksbank und auch die IBB weisen zudem auf die nach ihrer Einschätzung verminderten Beleihungswerte für Kreditnehmerinnen und -nehmer und die Reduzierung der Kreditvergabemöglichkeiten hin.

Die Mieterverbände (Berliner Mieterverein, Mieterschutzbund, Berliner MieterGemeinschaft), der RAV und der DGB begrüßen den Gesetzentwurf grundsätzlich, da die derzeitigen Entwicklungen des Wohnungsmarktes eine öffentlich-rechtliche Regulierung erfordern. Sie sehen jedoch noch die Notwendigkeit zur Klarstellung in mehreren Punkten und Nachschärfung verschiedener Regelungen. Insbesondere die Ausnahme des Neubaus ab Januar 2014 und die Berücksichtigung von Modernisierungen der letzten 15 Jahre sollten überprüft werden.

Die Liga der Spitzenverbände der Freien Wohlfahrtspflege in Berlin begrüßt die Ausnahme von Trägerwohnungen im Gesetz. Sie weist jedoch darauf hin, dass nicht nur Menschen mit dringendem Wohnbedarf, sondern auch Menschen mit Pflege- und Teilhabebedarf in Trägerwohnungen leben, die vom Gesetz ausgenommen werden sollten. Die Ausnahme von Trägerwohnungen sei notwendig, da es den Menschen mit besonderem Wohnbedarf ohne die vertraglich vereinbarte Unterstützung eines freien gemeinnützigen Trägers oft nicht möglich ist, eigenen Wohnraum anzumieten.

Die Genossenschaftsvertreter, aber auch weitere Institutionen wie der BBU und der DAV, weisen darauf hin, dass die Regelungen des Gesetzes die Selbstverwaltung der Genossenschaften beeinträchtigen könnten und sprechen sich für eine Ausnahme der Genossenschaften von dem Anwendungsbereich des Gesetzes aus.

Die Handwerkskammer, die IHK und die Fachgemeinschaft Bau weisen auf die möglichen negativen Auswirkungen des Gesetzes auf die Baubranche hin und führen ergänzend aus, dass aufgrund von Verunsicherungen bereits jetzt Auftragsrückgänge zu verzeichnen seien.

Im Rahmen der Verbändeanhörung wurde zudem mehrfach die Befürchtung geäußert, das Anknüpfen an die Einkommensverhältnisse könnte einen Anreiz bieten, Wohnungen nicht an einkommensschwache Mieterinnen und Mieter zu vergeben. Diese Befürchtung ist jedoch unbegründet und beruht auf einem Missverständnis des Kappungsinstruments, welches bei der erstmaligen Vermietung und der Neuvermietung gar nicht zur Anwendung kommt. Hier gelten die Mietobergrenzen von Gesetzes wegen und nicht erst wegen einer Kappungsentscheidung.

Mit den Hinweisen und Argumenten der beteiligten Fachkreise und Verbände wurde sich im Rahmen der Erstellung des Gesetzentwurfs intensiv auseinandergesetzt. Viele der Anregungen und Hinweise erwiesen sich als berechtigt und wurden berücksichtigt. Nicht im Gesetzestext übernommene Einwände führten aber teilweise zu ergänzenden Ausführungen und Erläuterungen in der Gesetzesbegründung.

d) Umgang mit der Stellungnahme des RdB

Der Rat der Bürgermeister hat am 21. November 2019 wie folgt Stellung genommen:

„Der Rat der Bürgermeister stimmt der von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen eingebrachten Vorlage Nr. R-701/2019 unter Beachtung folgender Hinweise zu:

Der Rat der Bürgermeister lehnt eine Aufgabenwahrnehmung durch die Bezirke ab. Der Rat der Bürgermeister fordert den Senat darüber hinaus auf, die in den Stellungnahmen der Bezirke und dem Protokoll der Ausschusssitzung des RdB-Fachausschusses Finanzen, Personal und Wirtschaft vom 08.11.2019 enthaltenen Hinweise im Detail zu prüfen und im Sinne einer rechtmäßigen und verlässlichen Verwaltungsumsetzung zu realisieren."

Hierzu nimmt der Senat wie folgt Stellung:

Die Umsetzung des Gesetzes kann nicht ohne Beteiligung der Bezirke erfolgen. Gemäß § 3 Absatz 1 AZG nimmt die Hauptverwaltung die Aufgaben von gesamtstädtischer Bedeutung wahr. Hierzu gehören Leitungsaufgaben, die Polizei-, Justiz- und Steuerverwaltung und einzelne andere Aufgabenbereiche, die wegen ihrer Eigenart zwingend einer Durchführung in unmittelbarer Regierungsverantwortung bedürfen. Alle anderen Aufgaben der Verwaltung nehmen nach § 3 Absatz 2 AZG die Bezirksverwaltungen wahr. Die ministeriellen Aufgaben hinsichtlich der Erarbeitung und Erlasses von Rechts- und Ausführungsvorschriften zur Umsetzung des Mietendeckels obliegen damit dem Senat. Die Umsetzung der einzelnen Regelungen durch Verwaltungshandeln ist laut AZG Aufgabe der Bezirksämter. Hiermit wird die notwendige Bürgernähe gewährleistet. Eine gänzliche Entlastung der Bezirke ist mit der grundsätzlichen Aufgabenverteilung in Berlin nicht vereinbar. Auch die Bezirksämter müssen ihren Beitrag zur Umsetzung dieses wichtigen mietenpolitischen Projektes leisten.

Die teilweise geäußerten Bedenken hinsichtlich der ausreichenden Anzahl von bezirklichen Stellen werden nicht geteilt. Die Anzahl und auch die Verteilung der Beschäftigungspositionen auf die einzelnen Bezirksämter wurde auf der Grundlage der Anzahl von nicht preisgebundenen Wohnungen in den Bezirken ermittelt. Die sich hieraus ergebenden Beschäftigungspositionen von 3,0 bis 5,5 pro Bezirksamt werden als ausreichend eingeschätzt, auch im Verhältnis der notwendigen Aufgabenwahrnehmung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

Auch die inhaltlichen Kritikpunkte an dem Gesetzentwurf teilt der Senat nicht. Die Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlins und die Verhältnismäßigkeit der einzelnen Maßnahmen des Gesetzes wurden im Zuge der Erarbeitung des Gesetzentwurfes sorgfältig geprüft.

Zum Erhalt und Ausbau der von einigen Bezirken geforderten Investitionsbereitschaft in den Neubau wurde der Wohnraum, der ab dem 1. Januar 2014 erstmalig bezugsfertig wird, vom Anwendungsbereich des Gesetzes ausgenommen.

Die Forderung nach der Einbeziehung des sozialen Wohnungsbaus in den Anwendungsbereich des Gesetzes ist abzulehnen, da in diesem Marktsegment mit der sozialen Mietwohnraumförderung ein abgeschlossenes Mietensystem für besonders benachteiligte soziale Gruppen geschaffen wurde, welches den Einflüssen des freien Mietwohnungsmarktes weitgehend entzogen ist.

Auch die von einigen Bezirken geforderte Herausnahme der Wohnungsgenossenschaften aus dem Anwendungsbereich ist nicht möglich, da das Gesetz aus Gründen der Gleichbehandlung allen Wohnraum unabhängig von der Eigentümer- und Vermieterstellung behandelt. Eine Ausnahmereglung für Genossenschaften wäre eine Abkehr von dieser Gesetzessystematik und würde zu Gleichbehandlungsproblemen mit anderen Vermietergruppen führen.

B. Rechtsgrundlage

Artikel 59 Absatz 2 Verfassung von Berlin

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Das Gesetz wird im Geltungszeitraum von fünf Jahren nach überschlägiger Schätzung Entlastungen für Mieterinnen und Mieter von insgesamt 2.545 Mio. Euro bewirken. Dem werden Mindereinnahmen bei den Vermieterinnen und Vermietern in gleicher Höhe gegenüberstehen. Diese Schätzung beruht auf den Angaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, die ihre voraussichtlichen Mindereinnahmen im Geltungszeitraum von fünf Jahren auf 296 Mio. Euro beziffert haben. Dabei wurde ein Zuschlag von 50 Prozent berücksichtigt, weil die Auswirkungen bei den anderen Vermieterinnen und Vermietern umfänglicher sein

werden. Um zu verhindern, dass die finanziellen Einbußen im Einzelfall eine dauerhafte wirtschaftliche Überforderung bewirken, sieht das Gesetz eine Härtefallregelung vor.

Zu erwarten sind auch Auswirkungen auf Wirtschaftszweige, die im engen sachlichen Zusammenhang mit der Wohnungswirtschaft stehen. Diese Kostenauswirkungen sind nicht bezifferbar.

D. Gesamtkosten

Für die Umsetzung des Gesetzes wird mit Mehrkosten für den Landeshaushalt im Jahr 2020 von rund 11,1 Mio. Euro, in 2021 von 29,6 Mio., in 2022 von 29,0 Mio. Euro und in den beiden Folgejahren von jeweils 24,9 Mio. Euro gerechnet. Im Fünfjahreszeitraum resultieren aus dem Gesetz damit schätzungsweise Kosten für das Land Berlin im Umfang von 119,5 Mio. Euro.

Die Mehrkosten setzen sich aus den Verwaltungskosten für die Investitionsbank Berlin, den Mietzuschusszahlungen und den Personal- und Sachkosten bei den Bezirksämtern und der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung zusammen.
Niedrigere Mietzahlungen (Absenkung oder Verzicht auf künftige Anhebungen) der Mieter führen zu negativen Auswirkungen bei den von den Vermietern zu zahlenden Ertragsteuern (Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einkommensteuer). Die im Gesetzentwurf genannten Wirkungen führen zu Steuermindereinnahmen für das Land Berlin (Landes- und Gemeindeanteile) von rund 421 Mio. Euro.

Darüber hinaus dürfte es zu Auswirkungen bei weiteren Steuerarten kommen: So insbesondere bei der Grunderwerbsteuer, die aufgrund der sinkenden Attraktivität des Berliner Immobilienmarktes künftig vermutlich niedriger ausfallen dürfte. Geringe negative Auswirkungen dürften darüber hinaus auch bei der Zweitwohnungsteuer zu erwarten sein, da deren Bemessungsgrundlage geringer ausfällt.

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Das Gesetz hat keine Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg. Es werden keine unmittelbaren Angelegenheiten des Landes Brandenburg berührt.

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Für die Umsetzung des MietenWoG Bln im Artikel 1 sind rund 119,5 Mio. Euro für den Geltungszeitraum von fünf Jahren erforderlich (siehe titelscharfe Darstellung in der untenstehenden Tabelle).

Die Umsetzung und Kontrolle des Gesetzes soll durch die Bezirksämter, die Investitionsbank Berlin und bei der für Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung erfolgen.

Der Investitionsbank Berlin sollen für die Bearbeitung der Anzeigen von Mieterhöhungen bei Modernisierung, der Härtefälle sowie der Bewilligung von Mietzuschuss Verwaltungskosten erstattet werden.

Für die Bezirksämter sind insbesondere für die Überwachung der Einhaltung der Vorschriften und Verfolgung der Ordnungswidrigkeiten die Personalkosten zu berücksichtigen.

Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung ist für die Bearbeitung der Anträge auf Kappung der Mieten zuständig und fungiert gleichzeitig als Widerspruchsbehörde. Für die Umsetzung dieser Aufgaben sowie für die IT-Lösungen mit den Bezirken und der Investitionsbank Berlin sind Personal- und Sachmittel eingeplant.

Die titelscharfen finanziellen Auswirkungen (einschließlich Personalkosten) sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Kapitel	Titel	Bezeichnung	VE in Euro		HH-Ansatz in Euro					Summe in Euro
			2020	2021	2020	2021	2022	2023	2024	2020-2024
1200	51715	Betriebs- und Nebenkosten im Rahmen des Facility Managements	1.100.000		75.000	275.000	275.000	275.000	275.000	**1.175.000**
1200	51820	Mietausgaben für die Nettokaltmiete aufgrund vertraglicher Verpflichtungen aus dem Facility Management	6.680.000	5.010.000	500.000	1.670.000	1.670.000	1.670.000	1.670.000	**7.180.000**
1200	54002	Personal- und Organisationsmanagement (ohne Aus- und Fortbildung)			25.000	25.000	0	0	0	**50.000**
1200	51168	Geräte, Ausstattungs- und Ausrüstungsgegenstände für die verfahrensabhängige IKT			83.000	83.000	83.000	46.000	46.000	**341.000**
1200	51185	Dienstleistungen für die verfahrensabhängige IKT			83.000	83.000	83.000	46.000	46.000	**341.000**
1200	51925	Nutzerspezifische Nebenkosten im Rahmen des Facility Managements			500.000	0	0	0	0	**500.000**
1200	52501	Aus- und Fortbildung			100.000	70.000	0	0	0	**170.000**
1200	81240	Investitionen für die verfahrensabhängige IT			350.000	350.000	50.000	50.000	50.000	**850.000**
1200	81259	Geräte, technische Einrichtungen, Ausstattungen für die verfahrensabhängige IKT			25.000	0	0	0	0	**25.000**
1210	53101	Veröffentlichungen und Dokumentationen im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit			100.000	100.000	0	0	0	**200.000**
1240	42811	Entgelte der nichtplanmäßigen Tarifbeschäftigten			3.461.000	9.696.000	9.696.000	5.607.000	5.607.000	**34.067.000**
1240	54010	Dienstleistungen	37.400.000		2.540.000	9.350.000	9.350.000	9.350.000	9.350.000	**39.940.000**
1240	51140	Geräte, Ausstattungs- und Ausrüstungsgegenstände			270.000	40.000	0	0	0	**310.000**
1240	68128	Mietzuschuss gemäß Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung	4.800.000	4.800.000	0	4.800.000	4.800.000	4.800.000	4.800.000	**19.200.000**
2512	51160	Dienstleistungen für die verfahrensunabhängige IKT			35.200	35.200	35.200	20.300	20.300	**146.200**
2729	97101	Pauschale Mehrausgaben			2.923.000	3.009.000	3.009.000	3.009.000	3.009.000	**14.959.000**
Summe					**11.070.200**	**29.586.200**	**29.051.200**	**24.873.300**	**24.873.300**	**119.454.200**

Zur Unterstützung der Modernisierungsmaßnahmen können die erforderlichen Ausgaben aus den Haushaltsplan des Sondervermögens der Wachsenden Stadt und Nachhaltigkeitsfonds (SIWANA), Deckungskreis Wohnungsbau und -modernisierung, Eigenkapitalzuführung an Wohnungsunternehmen, Grundstückserwerbe, geleistet werden.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Aufgrund der Tatsache, dass eine öffentlich-rechtliche Mietenbegrenzung für den nicht preisgebundenen Wohnungsbestand seit der Wiedervereinigung grundsätzlich nicht mehr existiert und in den anderen Bundesländern landesrechtliche Regelungen zur öffentlich-rechtlichen Mietenbegrenzung für diese Wohnungsbestände bisher nicht ergriffen wurden, können die personellen Auswirkungen nur grob geschätzt werden.

Den Bezirken obliegt die Umsetzung des Artikels 1 §§ 2, 3 und 11 des Gesetzes durch Erteilung von Bescheiden (Feststellung der Stichtagsmiete gegenüber den Mietvertragsparteien und Feststellung der Verpflichtung zur Auskunftserteilung) sowie Durchsetzung des Bescheides mittels Verwaltungszwang, Abgabe von Widersprüchen inklusive Stellungnahme und die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten inklusive der Prozessvertretung im Falle eines Einspruchs. Hierfür werden 48 Beschäftigungspositionen eingeplant, die insgesamt rund 40.000 Vorgänge pro Jahr bei einer durchschnittlichen Bearbeitungszeit pro Vorgang von 0,25 Arbeitstagen bearbeiten können. Zu berücksichtigen ist, dass die Rechtslage im Rahmen des § 3 des Gesetzes über ein gesetzliches Verbot festgelegt ist und ein Tätigwerden der Verwaltung nicht erforderlich ist, um Recht zu schaffen. Es geht um die Durchsetzung einer bestehenden Rechtslage bzw. die nachträgliche Verfolgung von Fehlverhalten. Da die Sach- und Rechtslage für beide Mietvertragsparteien verhältnismäßig leicht erkennbar ist, wird von überwiegend rechtskonformem Verhalten beider Seiten ausgegangen.

Die Aufteilung der Beschäftigungspositionen auf die Bezirke ist wie folgt geplant:

Bezirk	Aufteilung der 48 zusätzlichen Stellen nach Anzahl der nicht preisgebundenen Wohnungen in den Bezirken
Mitte	5,0
Friedrichshain-Kreuzberg	4,0
Pankow	5,5
Charlottenburg-Wilmersdorf	4,5
Spandau	3,0
Steglitz-Zehlendorf	3,5
Tempelhof-Schöneberg	4,0
Neukölln	4,0
Treptow-Köpenick	3,5
Marzahn-Hellersdorf	3,5
Lichtenberg	4,5
Reinickendorf	3,0
Berlin insgesamt	**48,0**

Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung ist für die Bearbeitung von Anträgen der Mieterinnen und Mieter auf Kappung überhöhter Mieten nach Artikel 1 § 5 zuständig. Nach Artikel 4 Absatz 1 gilt Artikel 1 § 5 erst neun Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes. Die meisten Anträge werden vermutlich zu Beginn der Anwendbarkeit der Regelung gestellt werden, so dass die Zahl im zeitlichen Verlauf variiert. Von Oktober 2020 bis Dezember 2022 sind 130 Beschäftigungspositionen, in 2023 und 2024 jeweils 65 Beschäftigungspositionen vorgesehen. 130 Beschäftigungspositionen ermöglichen, ausgehend von einer Bearbeitungszeit pro Vorgang von 0,2 Arbeitstagen, die Bearbeitung von rund 136.000 Vorgängen jährlich. Dabei wird davon ausgegangen, dass von den knapp 340.000 Mieterinnen und Mieter, die einen erfolgreichen Antrag stellen können, etwa 1/5 im ersten Jahr einen entsprechenden Antrag stellen und die Zahl von Mieterinnen

und Mietern, die einen Antrag stellen, der abzulehnen ist, ebenso hoch ist wie die Zahl der erfolgreichen Anträge. Die Bewertungsvermutung liegt bei E10 für 120 bzw. 60 Personen in der Sachbearbeitung und bei E 12 für 10 bzw. 5 Führungskräfte.

Für die Bearbeitung von Widersprüchen gegen im Rahmen des Gesetzes erteilte Bescheide ist gemäß Artikel 1 § 10 Absatz 2 die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung verantwortlich. Die eingeplanten 10 Beschäftigungspositionen (einschließlich Führungskraft und Stellvertretung) ermöglichen die Bearbeitung von rund 5.000 Vorgängen pro Jahr, ausgehend von einer Bearbeitungszeit von 0,4 Tagen pro Vorgang. Die Bewertungsvermutung für die Sachbearbeitung liegt bei E11. Für die Führungskraft liegt die Bewertungsvermutung bei E14 und für die Stellvertretung bei E 12.

Für die ministerielle Umsetzung dieses Gesetzes sind bei der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung insgesamt fünf zusätzliche Beschäftigungspositionen erforderlich (zwei mit der Eingruppierung E 14, eine mit der Eingruppierung E 11 und zwei mit der Eingruppierung E 10). Die Beschäftigten haben zur Umsetzung des Gesetzes die Fachaufsicht und Anleitung gegenüber der IBB zu gewährleisten, die notwendigen Rechtsverordnungen und Ausführungsvorschriften zu erarbeiten, auftretende Fragen mit den Bezirken und der IBB zu klären sowie einheitliche Formulare und unterstützende IT-Verfahren zu organisieren.

Zur Umsetzung dieses Gesetzes fallen darüber hinaus zahlreiche Querschnittsaufgaben im Bereich Personal und Finanzen, sowie im IT-Bereich an. Es sind daher sechs Beschäftigungspositionen für Querschnittsaufgaben (eine E13, zwei E12 und drei E10) und zwei Beschäftigungspositionen für die zentrale IT-Stelle (eine E10 und eine E11) in der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung vorgesehen.

Insgesamt belaufen sich die voraussichtlichen Personalkosten für den Zeitraum 2020 bis 2024 auf rund 49,0 Mio. Euro. Die Jahresbeträge sind in der Tabelle unter Buchstabe a) in Kapitel 1240, Titel 42811 - Entgelte der nichtplanmäßigen Tarifbeschäftigen – für die Beschäftigungspositionen in der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung und in Kapitel 2729, Titel 97101 – Pauschale Mehrausgaben – für die Beschäftigungspositionen bei den Bezirken dargestellt. Die Finanzierung der Beschäftigungspositionen in den Bezirken erfolgt im Rahmen der Basiskorrektur.

Berlin, den 27.11.2019

Der Senat von Berlin

Michael Müller
.....
Regierender Bürgermeister

Katrin Lompscher
.....
Senatorin für
Stadtentwicklung und Wohnen

Anlage zur Vorlage
an das Abgeordnetenhaus

Wortlaut der zitierten Rechtsvorschriften

Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland

Artikel 2
(1) Jeder hat das Recht auf die freie Entfaltung seiner Persönlichkeit, soweit er nicht die Rechte anderer verletzt und nicht gegen die verfassungsmäßige Ordnung oder das Sittengesetz verstößt.

Artikel 3
(1) Alle Menschen sind vor dem Gesetz gleich.

Artikel 14
(1) Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.
(2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.

Artikel 19
(4) Wird jemand durch die öffentliche Gewalt in seinen Rechten verletzt, so steht ihm der Rechtsweg offen. Soweit eine andere Zuständigkeit nicht begründet ist, ist der ordentliche Rechtsweg gegeben. Artikel 10 Abs. 2 Satz 2 bleibt unberührt.

Artikel 20
(1) Die Bundesrepublik Deutschland ist ein demokratischer und sozialer Bundesstaat.

Artikel 70
(1) Die Länder haben das Recht der Gesetzgebung, soweit dieses Grundgesetz nicht dem Bunde Gesetzgebungsbefugnisse verleiht.

Artikel 74
(1) Die konkurrierende Gesetzgebung erstreckt sich auf folgende Gebiete:
1. das bürgerliche Recht, das Strafrecht, die Gerichtsverfassung, das gerichtliche Verfahren (ohne das Recht des Untersuchungshaftvollzugs), die Rechtsanwaltschaft, das Notariat und die Rechtsberatung;

...

18. den städtebaulichen Grundstücksverkehr, das Bodenrecht (ohne das Recht der Erschließungsbeiträge) und das Wohngeldrecht, das Altschuldenhilferecht, das Wohnungsbauprämienrecht, das Bergarbeiterwohnungsbaurecht und das Bergmannssiedlungsrecht;

Verfassung von Berlin

Artikel 28
(1) Jeder Mensch hat das Recht auf angemessenen Wohnraum. Das Land fördert die Schaffung und Erhaltung von angemessenem Wohnraum, insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen, sowie die Bildung von Wohnungseigentum.

Artikel 67
(2) Die Bezirke nehmen alle anderen Aufgaben der Verwaltung wahr. Der Senat kann Grundsätze und allgemeine Verwaltungsvorschriften für die Tätigkeit der Bezirke erlassen. Er übt auch die Aufsicht darüber aus, daß diese eingehalten werden und die Rechtmäßigkeit der Verwaltung gewahrt bleibt.

Bürgerliches Gesetzbuch

§ 121 Anfechtungsfrist
(1) Die Anfechtung muss in den Fällen der §§ 119, 120 ohne schuldhaftes Zögern (unverzüglich) erfolgen, nachdem der Anfechtungsberechtigte von dem Anfechtungsgrund Kenntnis erlangt hat. Die einem Abwesenden gegenüber erfolgte Anfechtung gilt als rechtzeitig erfolgt, wenn die Anfechtungserklärung unverzüglich abgesendet worden ist.
(2) Die Anfechtung ist ausgeschlossen, wenn seit der Abgabe der Willenserklärung zehn Jahre verstrichen sind.

§ 134 Gesetzliches Verbot
Ein Rechtsgeschäft, das gegen ein gesetzliches Verbot verstößt, ist nichtig, wenn sich nicht aus dem Gesetz ein anderes ergibt.

§ 555b Modernisierungsmaßnahmen
Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,
1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
2. durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt,
3. durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
4. durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,
5. durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,
6. die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a sind, oder
7. durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.

§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete
(3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze). Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die

Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.

§ 559b Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung

(2) Der Mieter schuldet die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Erklärung. Die Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn

1. der Vermieter dem Mieter die Modernisierungsmaßnahme nicht nach den Vorschriften des § 555c Absatz 1 und 3 bis 5 angekündigt hat oder
2. die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent übersteigt.

§ 812 Herausgabeanspruch

(1) Wer durch die Leistung eines anderen oder in sonstiger Weise auf dessen Kosten etwas ohne rechtlichen Grund erlangt, ist ihm zur Herausgabe verpflichtet. Diese Verpflichtung besteht auch dann, wenn der rechtliche Grund später wegfällt oder der mit einer Leistung nach dem Inhalt des Rechtsgeschäfts bezweckte Erfolg nicht eintritt.

(2) Als Leistung gilt auch die durch Vertrag erfolgte Anerkennung des Bestehens oder des Nichtbestehens eines Schuldverhältnisses.

§ 813 Erfüllung trotz Einrede

(1) Das zum Zwecke der Erfüllung einer Verbindlichkeit Geleistete kann auch dann zurückgefordert werden, wenn dem Anspruch eine Einrede entgegenstand, durch welche die Geltendmachung des Anspruchs dauernd ausgeschlossen wurde. Die Vorschrift des § 214 Abs. 2 bleibt unberührt.

(2) Wird eine betagte Verbindlichkeit vorzeitig erfüllt, so ist die Rückforderung ausgeschlossen; die Erstattung von Zwischenzinsen kann nicht verlangt werden.

§ 814 Kenntnis der Nichtschuld

Das zum Zwecke der Erfüllung einer Verbindlichkeit Geleistete kann nicht zurückgefordert werden, wenn der Leistende gewusst hat, dass er zur Leistung nicht verpflichtet war, oder wenn die Leistung einer sittlichen Pflicht oder einer auf den Anstand zu nehmenden Rücksicht entsprach.

Baugesetzbuch

§ 172 Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)

(1) Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen

1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Absatz 3),
2. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Absatz 4) oder
3. bei städtebaulichen Umstrukturierungen (Absatz 5)

der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. In den Fällen des Satzes 1 Nummer 1 bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Auf die Satzung ist § 16 Absatz 2 entsprechend anzuwenden. Die Landesregierungen werden ermächtigt, für die Grundstücke in Gebieten einer Satzung nach Satz 1 Nummer 2 durch Rechtsverordnung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren zu

bestimmen, dass die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung erfolgen darf. Ein solches Verbot gilt als Verbot im Sinne des § 135 des Bürgerlichen Gesetzbuchs. In den Fällen des Satzes 4 ist § 22 Absatz 2 Satz 3 und 4, Absatz 6 und 8 entsprechend anzuwenden.
(2) Ist der Beschluss über die Aufstellung einer Erhaltungssatzung gefasst und ortsüblich bekannt gemacht, ist § 15 Absatz 1 auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des Absatzes 1 entsprechend anzuwenden.

(3) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nummer 1 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

(4) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nummer 2 und Satz 4 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Sie ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage oder ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist. Die Genehmigung ist ferner zu erteilen, wenn 1.
die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient,

1a. die Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung dient,
2. das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum oder Teileigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll,
3. das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll,
4. ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist,
5. das Gebäude im Zeitpunkt der Antragstellung zur Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht zu Wohnzwecken genutzt wird oder
6. sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern; eine Frist nach § 577a Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verkürzt sich um fünf Jahre; die Frist nach § 577a Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entfällt.

In den Fällen des Satzes 3 Nummer 6 kann in der Genehmigung bestimmt werden, dass auch die Veräußerung von Wohnungseigentum an dem Gebäude während der Dauer der Verpflichtung der Genehmigung der Gemeinde bedarf. Diese

Genehmigungspflicht kann auf Ersuchen der Gemeinde in das Wohnungsgrundbuch eingetragen werden; sie erlischt nach Ablauf der Verpflichtung.

(5) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nummer 3 darf die Genehmigung nur versagt werden, um einen den sozialen Belangen Rechnung tragenden Ablauf auf der Grundlage eines Sozialplans (§ 180) zu sichern. Ist ein Sozialplan nicht aufgestellt worden, hat ihn die Gemeinde in entsprechender Anwendung des § 180 aufzustellen. Absatz 4 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden.

§ 173 Genehmigung, Übernahmeanspruch

(1) Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt; § 22 Absatz 5 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt; im Baugenehmigungs- oder Zustimmungsverfahren wird über die in § 172 Absatz 3 bis 5 bezeichneten Belange entschieden.

(2) Wird in den Fällen des § 172 Absatz 3 die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde unter den Voraussetzungen des § 40 Absatz 2 die Übernahme des Grundstücks verlangen. § 43 Absatz 1, 4 und 5 sowie § 44 Absatz 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.

(3) Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat die Gemeinde mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern. In den Fällen des § 172 Absatz 4 und 5 hat sie auch Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte zu hören. In den Fällen des § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6 hat sie die nach Satz 2 anzuhörenden Personen über die Erteilung einer Genehmigung zu informieren.

(4) Die landesrechtlichen Vorschriften, insbesondere über den Schutz und die Erhaltung von Denkmälern, bleiben unberührt.

§ 174 Ausnahmen

(1) § 172 ist nicht auf Grundstücke anzuwenden, die den in § 26 Nummer 2 bezeichneten Zwecken dienen, und auf die in § 26 Nummer 3 bezeichneten Grundstücke.

(2) Befindet sich ein Grundstück der in Absatz 1 bezeichneten Art im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung, hat die Gemeinde den Bedarfsträger hiervon zu unterrichten. Beabsichtigt der Bedarfsträger ein Vorhaben im Sinne des § 172 Absatz 1, hat er dies der Gemeinde anzuzeigen. Der Bedarfsträger soll auf Verlangen der Gemeinde von dem Vorhaben absehen, wenn die Voraussetzungen vorliegen, die die Gemeinde berechtigen würden, die Genehmigung nach § 172 zu versagen, und wenn die Erhaltung oder das Absehen von der Errichtung der baulichen Anlage dem Bedarfsträger auch unter Berücksichtigung seiner Aufgaben zuzumuten ist.

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz - WoFG)

§ 20 Gesamteinkommen

Maßgebendes Einkommen ist das Gesamteinkommen des Haushalts. Gesamteinkommen des Haushalts im Sinne dieses Gesetzes ist die Summe der Jahreseinkommen der Haushaltsangehörigen abzüglich der Frei- und Abzugsbeträge nach § 24. Maßgebend sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Antragstellung.

§ 21 Begriff des Jahreseinkommens

(1) Jahreseinkommen im Sinne dieses Gesetzes ist, vorbehaltlich der Absätze 2 und 3 sowie der §§ 22 und 23, die Summe der positiven Einkünfte im Sinne des § 2 Abs. 1, 2 und 5a des Einkommensteuergesetzes jedes Haushaltsangehörigen. Bei den Einkünften im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Einkommensteuergesetzes ist § 7g Abs. 1 bis 4 und 7 des Einkommensteuergesetzes nicht anzuwenden. Ein Ausgleich mit negativen Einkünften aus anderen Einkunftsarten und mit negativen Einkünften des zusammenveranlagten Ehegatten ist nicht zulässig.

(2) Zum Jahreseinkommen gehören:

1.1 der nach § 19 Abs. 2 und § 22 Nr. 4 Satz 4 Buchstabe b des Einkommensteuergesetzes steuerfreie Betrag von Versorgungsbezügen,

1.2 die einkommensabhängigen, nach § 3 Nr. 6 des Einkommensteuergesetzes steuerfreien Bezüge, die auf Grund gesetzlicher Vorschriften aus öffentlichen Mitteln versorgungshalber an Wehr- und Zivildienstbeschädigte oder ihre Hinterbliebenen, Kriegsbeschädigte und Kriegshinterbliebene sowie ihnen gleichgestellte Personen gezahlt werden,

1.3 die den Ertragsanteil oder den der Besteuerung unterliegenden Anteil nach § 22 Nr. 1 Satz 3 Buchstabe a des Einkommensteuergesetzes übersteigenden Teile von Leibrenten,

1.4 die nach § 3 Nr. 3 des Einkommensteuergesetzes steuerfreien Kapitalabfindungen auf Grund der gesetzlichen Rentenversicherung und auf Grund der Beamten-(Pensions-)Gesetze,

1.5 die nach § 3 Nr. 1 Buchstabe a des Einkommensteuergesetzes steuerfreien
- a) Renten wegen Minderung der Erwerbsfähigkeit nach den §§ 56 bis 62 des Siebten Buches Sozialgesetzbuch,
- b) Renten und Beihilfen an Hinterbliebene nach den §§ 63 bis 71 des Siebten Buches Sozialgesetzbuch,
- c) Abfindungen nach den §§ 75 bis 80 des Siebten Buches Sozialgesetzbuch,

1.6 die Lohn- und Einkommensersatzleistungen nach § 32b Abs. 1 Nr. 1 des Einkommensteuergesetzes, mit Ausnahme der nach § 3 Nr. 1 Buchstabe d des Einkommensteuergesetzes steuerfreien Mutterschutzleistungen und des nach § 3 Nr. 67 des Einkommensteuergesetzes steuerfreien Elterngeldes bis zur Höhe der nach § 10 des Bundeselterngeld- und Elternzeitgesetzes anrechnungsfreien Beträge,

1.7 die Hälfte der nach § 3 Nr. 7 des Einkommensteuergesetzes steuerfreien

a) Unterhaltshilfe nach den §§ 261 bis 278a des Lastenausgleichsgesetzes, mit Ausnahme der Pflegezulage nach § 269 Abs. 2 des Lastenausgleichsgesetzes,
b) Beihilfe zum Lebensunterhalt nach den §§ 301 bis 301b des Lastenausgleichsgesetzes,
c) Unterhaltshilfe nach § 44 und Unterhaltsbeihilfe nach § 45 des Reparationsschädengesetzes,
d) Beihilfe zum Lebensunterhalt nach den §§ 10 bis 15 des Flüchtlingshilfegesetzes, mit Ausnahme der Pflegezulage nach § 269 Abs. 2 des Lastenausgleichsgesetzes,

1.8 die nach § 3 Nr. 1 Buchstabe a des Einkommensteuergesetzes steuerfreien Krankentagegelder,

1.9 die Hälfte der nach § 3 Nr. 68 des Einkommensteuergesetzes steuerfreien Renten nach § 3 Abs. 2 des Anti-D-Hilfegesetzes,

2.1 die nach § 3b des Einkommensteuergesetzes steuerfreien Zuschläge für Sonntags-, Feiertags- oder Nachtarbeit,

2.2 der nach § 40a des Einkommensteuergesetzes vom Arbeitgeber pauschal besteuerte Arbeitslohn,

3.1 der nach § 20 Abs. 9 des Einkommensteuergesetzes steuerfreie Betrag (Sparer-Pauschbetrag), soweit die Kapitalerträge 100 Euro übersteigen,

3.2 (weggefallen)

3.3 die auf erhöhte Absetzungen entfallenden Beträge, soweit sie die höchstmöglichen Absetzungen für Abnutzung nach § 7 des Einkommensteuergesetzes übersteigen, und die auf Sonderabschreibungen entfallenden Beträge,

4.1 der nach § 3 Nr. 9 des Einkommensteuergesetzes steuerfreie Betrag von Abfindungen wegen einer vom Arbeitgeber veranlassten oder gerichtlich ausgesprochenen Auflösung des Dienstverhältnisses,

4.2 der nach § 3 Nr. 27 des Einkommensteuergesetzes steuerfreie Grundbetrag der Produktionsaufgaberente und das Ausgleichsgeld nach dem Gesetz zur Förderung der Einstellung der landwirtschaftlichen Erwerbstätigkeit,

4.3 die nach § 3 Nr. 60 des Einkommensteuergesetzes steuerfreien Leistungen aus öffentlichen Mitteln an Arbeitnehmer des Steinkohlen-, Pechkohlen- und Erzbergbaues, des Braunkohlentiefbaues und der Eisen- und Stahlindustrie aus Anlass von Stilllegungs-, Einschränkungs-, Umstellungs- oder Rationalisierungsmaßnahmen,

5.1 die nach § 22 Nr. 1 Satz 2 des Einkommensteuergesetzes dem Empfänger nicht zuzurechnenden Bezüge, die ihm von nicht zum Haushalt rechnenden Personen gewährt werden, und die Leistungen nach dem Unterhaltsvorschussgesetz,

5.2 die nach § 3 Nummer 48 des Einkommensteuergesetzes steuerfreien allgemeinen Leistungen nach § 17 des Unterhaltssicherungsgesetzes,

5.3 (weggefallen)

5.4 die Hälfte des für die Kosten zur Erziehung bestimmten Anteils an Leistungen zum Unterhalt
a) des Kindes oder Jugendlichen in Fällen
aa) der Vollzeitpflege nach § 39 in Verbindung mit § 33 oder mit § 35a Abs. 2 Nr. 3 des Achten Buches Sozialgesetzbuch oder
bb) einer vergleichbaren Unterbringung nach § 21 des Achten Buches Sozialgesetzbuch,

b) des jungen Volljährigen in Fällen der Vollzeitpflege nach § 41 in Verbindung mit den §§ 39 und 33 oder mit den §§ 39 und 35a Abs. 2 Nr. 3 des Achten Buches Sozialgesetzbuch,

5.5 die Hälfte der laufenden Leistungen für die Kosten des notwendigen Unterhalts einschließlich der Unterkunft sowie der Krankenhilfe für Minderjährige und junge Volljährige nach § 13 Abs. 3 Satz 2, § 19 Abs. 3, § 21 Satz 2, § 39 Abs. 1 und § 41 Abs. 2 des Achten Buches Sozialgesetzbuch,

5.6 die Hälfte des Pflegegeldes nach § 37 des Elften Buches Sozialgesetzbuch für Pflegehilfen, die keine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft mit dem Pflegebedürftigen führen,

6.1 die Hälfte der als Zuschüsse erbrachten
a) Leistungen zur Förderung der Ausbildung nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz,
b) Leistungen der Begabtenförderungswerke, soweit sie nicht von Nummer 6.2 erfasst sind,
c) Stipendien, soweit sie nicht von Buchstabe b, Nummer 6.2 oder Nummer 6.3 erfasst sind,
d) Berufsausbildungsbeihilfen und des Ausbildungsgeldes nach dem Dritten Buch Sozialgesetzbuch,
e) Beiträge zur Deckung des Unterhaltsbedarfs nach dem Aufstiegsfortbildungsförderungsgesetz,

6.2 die als Zuschuss gewährte Graduiertenförderung,

6.3 die Hälfte der nach § 3 Nr. 42 des Einkommensteuergesetzes steuerfreien Zuwendungen, die auf Grund des Fulbright-Abkommens gezahlt werden,

7.1 das Arbeitslosengeld II und das Sozialgeld nach § 19 Absatz 1 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch,

7.2 die Leistungen der Hilfe zum Lebensunterhalt nach den §§ 27 bis 30 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch,

7.3 die Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach § 42 Nummer 1, 2 und 4 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch mit Ausnahme der Leistungen für einmalige Bedarfe,

7.4 die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz,

7.5 die Leistungen der ergänzenden Hilfe zum Lebensunterhalt nach § 27a des Bundesversorgungsgesetzes oder nach einem Gesetz, das dieses für anwendbar erklärt, mit Ausnahme der Leistungen für einmalige Bedarfe, soweit diese Leistungen die bei ihrer Berechnung berücksichtigten Kosten für Wohnraum übersteigen,

8. die ausländischen Einkünfte nach § 32b Abs. 1 Nr. 2 und 3 des Einkommensteuergesetzes.

(3) Aufwendungen zum Erwerb, zur Sicherung und zur Erhaltung von Einnahmen nach Absatz 2 mit Ausnahme der Nummern 5.3 bis 5.5 dürfen in der im Sinne des § 22 Abs. 1 und 2 zu erwartenden oder nachgewiesenen Höhe abgezogen werden.

§ 22 Zeitraum für die Ermittlung des Jahreseinkommens

(1) Bei der Ermittlung des Jahreseinkommens ist das Einkommen zu Grunde zu legen, das in den zwölf Monaten ab dem Monat der Antragstellung zu erwarten ist. Hierzu kann auch von dem Einkommen ausgegangen werden, das innerhalb der letzten zwölf Monate vor Antragstellung erzielt worden ist. Änderungen sind zu berücksichtigen, wenn sie im Zeitpunkt der Antragstellung innerhalb von zwölf

Monaten mit Sicherheit zu erwarten sind; Änderungen, deren Beginn oder Ausmaß nicht ermittelt werden können, bleiben außer Betracht.

(2) Kann die Höhe des zu erwartenden Einkommens nicht nach Absatz 1 ermittelt werden, so ist grundsätzlich das Einkommen der letzten zwölf Monate vor Antragstellung zu Grunde zu legen.

(3) Bei Personen, die zur Einkommensteuer veranlagt werden, kann bei Anwendung des Absatzes 1 von den Einkünften ausgegangen werden, die sich aus dem letzten Einkommensteuerbescheid, den Vorauszahlungsbescheiden oder der letzten Einkommensteuererklärung ergeben; die sich hieraus ergebenden Einkünfte sind bei Anwendung des Absatzes 2 zu Grunde zu legen.

(4) Einmaliges Einkommen, das in einem nach Absatz 1 oder 2 maßgebenden Zeitraum anfällt, aber einem anderen Zeitraum zuzurechnen ist, ist so zu behandeln, als wäre es während des anderen Zeitraums angefallen. Einmaliges Einkommen, das einem nach Absatz 1 oder 2 maßgebenden Zeitraum zuzurechnen, aber in einem früheren Zeitraum angefallen ist, ist so zu behandeln, als wäre es während des nach Absatz 1 oder 2 maßgebenden Zeitraums angefallen. Satz 2 gilt nur für Einkommen, das innerhalb von drei Jahren vor Antragstellung angefallen ist.

§ 23 Pauschaler Abzug

(1) Bei der Ermittlung des Jahreseinkommens wird von dem nach den §§ 21 und 22 ermittelten Betrag ein pauschaler Abzug in Höhe von jeweils 10 Prozent für die Leistung von
1. Steuern vom Einkommen,
2. Pflichtbeiträgen zur gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung und
3. Pflichtbeiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung

vorgenommen.

(2) Werden keine Pflichtbeiträge nach Absatz 1 Nr. 2 oder 3 geleistet, so werden laufende Beiträge zu öffentlichen oder privaten Versicherungen oder ähnlichen Einrichtungen in der tatsächlich geleisteten Höhe, höchstens bis zu jeweils 10 Prozent des sich nach den §§ 21 und 22 ergebenden Betrages abgezogen, wenn die Beiträge der Zweckbestimmung der Pflichtbeiträge nach Absatz 1 Nr. 2 oder 3 entsprechen. Dies gilt auch, wenn die Beiträge zu Gunsten eines zum Haushalt rechnenden Angehörigen geleistet werden. Die Sätze 1 und 2 gelten nicht, wenn eine im Wesentlichen beitragsfreie Sicherung oder eine Sicherung, für die Beiträge von einem Dritten geleistet werden, besteht.

§ 24 Frei- und Abzugsbeträge

(1) Bei der Ermittlung des Gesamteinkommens werden folgende Freibeträge abgesetzt:
1. 4.500 Euro für jeden schwerbehinderten Menschen mit einem Grad der Behinderung
   a) von 100 oder
   b) von wenigstens 80, wenn der schwerbehinderte Mensch häuslich pflegebedürftig im Sinne des § 14 des Elften Buches Sozialgesetzbuch ist;

2. 2.100 Euro für jeden schwerbehinderten Menschen mit einem Grad der Behinderung von unter 80, wenn der schwerbehinderte Mensch häuslich pflegebedürftig im Sinne des § 14 des Elften Buches Sozialgesetzbuch ist;
3. 4.000 Euro bei jungen Ehepaaren bis zum Ablauf des fünften Kalenderjahres nach dem Jahr der Eheschließung; junge Ehepaare sind solche, bei denen keiner der Ehegatten das 40. Lebensjahr vollendet hat;
4. 600 Euro für jedes Kind unter zwölf Jahren, für das Kindergeld nach dem Einkommensteuergesetz oder dem Bundeskindergeldgesetz oder eine Leistung im Sinne des § 65 Abs. 1 des Einkommensteuergesetzes oder des § 4 Abs. 1 des Bundeskindergeldgesetzes gewährt wird, wenn die antragsberechtigte Person allein mit Kindern zusammenwohnt und wegen Erwerbstätigkeit oder Ausbildung nicht nur kurzfristig vom Haushalt abwesend ist;
5. bis zu 600 Euro, soweit ein zum Haushalt rechnendes Kind eigenes Einkommen hat und das 16., aber noch nicht das 25. Lebensjahr vollendet hat.

(2) Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen werden bis zu dem in einer notariell beurkundeten Unterhaltsvereinbarung festgelegten oder in einem Unterhaltstitel oder Unterhaltsbescheid festgestellten Betrag abgesetzt. Liegen eine notariell beurkundete Unterhaltsvereinbarung, ein Unterhaltstitel oder ein Unterhaltsbescheid nicht vor, können Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen wie folgt abgesetzt werden:
1. bis zu 3.000 Euro für einen Haushaltsangehörigen, der auswärts untergebracht ist und sich in der Berufsausbildung befindet;
2. bis zu 6.000 Euro für einen nicht zum Haushalt rechnenden früheren oder dauernd getrennt lebenden Ehegatten oder Lebenspartner;
3. bis zu 3.000 Euro für eine sonstige nicht zum Haushalt rechnende Person.

Gesetz über den Sozialen Wohnungsbau in Berlin (Wohnraumgesetz Berlin - WoG Bln)

§ 2 Anspruch auf Mietzuschuss zur Sicherung tragbarer Mieten im Bestand öffentlich geförderter Wohnungen (Erster Förderweg)

(1) Mieterhaushalte im öffentlich geförderten Wohnungsbau (Erster Förderweg) mit einem Einkommen von bis zu 40 Prozent über den Einkommensgrenzen nach § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 2. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1610) geändert worden ist, haben auf Antrag, soweit die weiteren Voraussetzungen vorliegen, einen Anspruch auf einen Zuschuss zur Miete. Der Anspruch auf einen Mietzuschuss besteht, höchstens unter Zugrundelegung der angemessenen Wohnflächen in Absatz 2 und vorbehaltlich der Regelungen in den Absätzen 4 bis 10, in Höhe des Betrages der Bruttowarmmiete, der 30 Prozent des anrechenbaren Gesamteinkommens übersteigt.

(2) Folgende Wohnflächen sind angemessen:
a) 50 m² bei einem Einpersonenhaushalt;
b) 65 m² bei einem Zweipersonenhaushalt;
c) 80 m² bei einem Dreipersonenhaushalt;
d) 90 m² bei einem Vierpersonenhaushalt;
e) zusätzlich 12 m² für jede weitere zum Haushalt gehörende Person.

In Einzelfällen kann die zuständige Stelle eine Überschreitung der angemessenen Wohnflächen um bis zu höchstens 20 Prozent zulassen.

(3) Die maßgebliche Wohnfläche ergibt sich aus dem Mietvertrag. Das anrechenbare Gesamteinkommen ist nach den §§ 20 bis 24 des Wohnraumförderungsgesetzes zu ermitteln.

(4) Mieterhaushalte in Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln in Form von Aufwendungshilfen gefördert wurden und deren erste Förderphase mit einer Dauer von 15 Jahren nach dem 31. Dezember 2002 endete, haben nur dann einen Anspruch auf einen Mietzuschuss nach Absatz 1, wenn der Mietvertrag vor dem 1. Januar 2016 abgeschlossen worden ist. Die anrechnungsfähige Bruttowarmmiete wird bei Wohnungen nach Satz 1 auf höchstens 14 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich begrenzt.

(5) Leistungsempfangende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch und dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch erhalten abweichend von Absatz 1, höchstens unter Zugrundelegung der angemessenen Wohnfläche gemäß Absatz 2, einen Mietzuschuss in Höhe des Anteils der Bruttowarmmiete, der nach einem Verfahren zur Kostensenkung nicht mehr vom Leistungsträger übernommen wird.

(6) Zweckbestimmte Leistungen Dritter zur Senkung der Mietbelastung, die nicht unter Absatz 5 fallen, sind bei der Berechnung der Mietbelastung gemäß Absatz 1 zu berücksichtigen.

(7) Der Mietzuschuss wird für die angemessene Wohnfläche gemäß Absatz 2 gewährt. Der Mietzuschuss beträgt für Mieterhaushalte mit Einkommen gemäß den Einkommensgrenzen nach § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 2. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1610) geändert worden ist, höchstens

a) 5 Euro pro Quadratmeter,
b) 3,75 Euro pro Quadratmeter bei einer Überschreitung dieser Einkommensgrenzen von bis zu 20 Prozent,
c) 2,50 Euro pro Quadratmeter bei einer Überschreitung dieser Einkommensgrenzen von bis zu 40 Prozent.

Zudem darf der Mietzuschuss die Hälfte der Bruttowarmmiete nicht übersteigen. Die in Satz 2 genannten Beträge verändern sich am 1. April 2019 und sodann am 1. April eines jeden darauf folgenden Jahres um den Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der Veränderung vorausgehenden Monat Oktober gegenüber dem Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der letzten Veränderung vorausgehenden Monat Oktober erhöht oder verringert hat. Die jeweils veränderten Beträge sind jährlich zum 1. Januar im Amtsblatt für Berlin bekannt zu machen.

(8) Wer einen Mietzuschuss beantragt oder erhält, hat

1. alle Tatsachen anzugeben, die für die Leistung erheblich sind, und auf Verlangen der zuständigen Stelle Auskunft zu erteilen sowie der Erteilung der erforderlichen Auskünfte durch Dritte zuzustimmen,
2. Änderungen in den Verhältnissen, die für den Mietzuschuss erheblich sind, unverzüglich mitzuteilen,

3. Beweismittel zu bezeichnen und auf Verlangen des zuständigen Leistungsträgers Beweisurkunden vorzulegen oder ihrer Vorlage zuzustimmen.

Satz 1 gilt entsprechend für diejenigen, die einen geleisteten Mietzuschuss zu erstatten haben. Kommen diejenigen, die einen Mietzuschuss beantragen oder erhalten, ihren Mitwirkungspflichten nach Satz 1 nicht nach und wird hierdurch die Aufklärung des Sachverhalts erheblich erschwert, kann die zuständige Stelle ohne weitere Ermittlungen den Mietzuschuss bis zur Nachholung der Mitwirkung ganz oder teilweise versagen oder entziehen, soweit die Voraussetzungen des Mietzuschusses nicht nachgewiesen sind. Der Bewilligungsbescheid muss einen Hinweis über die Mitwirkungspflichten der Sätze 1 bis 3 enthalten.

(9) Soweit der Bewilligungsbescheid aufgehoben worden ist, ist ein bereits erbrachter Mietzuschuss zu erstatten. Der zu erstattende Betrag ist durch schriftlichen Verwaltungsakt festzusetzen. Die Festsetzung soll, sofern der Mietzuschuss auf Grund eines Verwaltungsaktes erbracht worden ist, mit der Aufhebung des Verwaltungsaktes verbunden werden.

(10) Näheres zum Verfahren und zur Vermeidung unbilliger Härten im Einzelfall regeln Verwaltungsvorschriften der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung. Diese kann die Verfahren nach den Absätzen 1 bis 9 auf Stellen außerhalb der Berliner Verwaltung (Private) zur Ausführung in den Handlungsformen des öffentlichen Rechts unter ihrer Fachaufsicht übertragen. Der Übertragungsakt ist im Amtsblatt für Berlin zu veröffentlichen. Der Private unterliegt insoweit den für die Berliner Verwaltung geltenden Regelungen, insbesondere dem Berliner Datenschutzgesetz und dem Gesetz über das Verfahren der Berliner Verwaltung. Vorverfahren finden nicht statt.

Allgemeines Gesetz zum Schutz der öffentlichen Sicherheit und Ordnung in Berlin
(Allgemeines Sicherheits- und Ordnungsgesetz - ASOG Bln)

Anlage
Zuständigkeitskatalog Ordnungsaufgaben (ZustKat Ord)
(zu § 2 Abs. 4 Satz 1)
Zweiter Abschnitt Ordnungsaufgaben der Bezirksämter

Nummer 15
Bau- und Wohnungswesen

Zu den Ordnungsaufgaben der Bezirksämter gehören auf dem Gebiet des Bau- und Wohnungswesens:

(1) die Bauaufsicht und die Feuersicherheitsaufsicht, soweit nicht die für Bau- und Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung (Nummer 1 Absatz 1) oder die für Umweltschutz zuständige Senatsverwaltung (Nummer 10 Absatz 10) zuständig ist, einschließlich

a) der Bauaufsicht hinsichtlich der Wasserversorgung und Entwässerung von Grundstücken,
b) der Bauaufsicht bei elektrischen und Aufzugsanlagen,

c) der Ordnungsaufgaben für nicht genehmigungsbedürftige Feuerungsanlagen im Sinne der §§ 22 ff. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes , sofern sie nicht Teile von überwachungsbedürftigen Anlagen im Sinne des § 2 Nummer 30 des Produktsicherheitsgesetzes sind,
d) der Brandsicherheitsschau und der Betriebsüberwachung,
e) der Genehmigung von ortsfesten Behältern für brennbare oder sonstige schädliche Flüssigkeiten, soweit nicht das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (Nummer 30 Absatz 2) zuständig ist,
f) der Schutzmaßnahmen bei Ausführung der nach der Bauordnung genehmigungspflichtigen Bauten in bautechnischer Hinsicht,
g) des Schutzes gegen Verunstaltung,
h) der Ordnungsaufgaben nach dem Schornsteinfeger-Handwerksgesetz , insbesondere der Aufsicht über die für einen Bezirk bestellte Schornsteinfegerin oder den für einen Bezirk bestellten Schornsteinfeger einschließlich des Erlasses der Widerspruchsbescheide bezüglich der Feuerstättenbescheide,
i) der Zulassung von Ausnahmen von Bauverboten nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm ,
j) der Ordnungsaufgaben auf Grund des Energieeinsparungsgesetzes sowie der hierzu erlassenen Rechtsverordnungen, soweit nicht Rechtsvorschriften eine andere Zuständigkeit begründen,
k) der Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz ,
l) der Ordnungsaufgaben auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes sowie der hierzu erlassenen Rechtsverordnungen;

(2) die Ordnungsaufgaben nach dem Berliner Straßengesetz, soweit keine Zuständigkeit der Hauptverwaltung besteht;

(3) die Wohnungsaufsicht einschließlich der Aufsicht über Gemeinschaftsunterkünfte, die Arbeitgeberinnen und Arbeitgeber den bei ihnen beschäftigten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern selbst oder auf Grund eines Rechtsverhältnisses mit Dritten durch diese zum Gebrauch überlassen;

(4) die Ordnungsaufgaben nach dem Gesetz über das Vermessungswesen in Berlin, soweit keine Zuständigkeit der Hauptverwaltung besteht, und der Verordnung über die Grundstücksnummerierung;

(5) die Verwaltung und Unterhaltung öffentlicher Schutzbauten;

(6) die Ordnungsaufgaben nach dem Wohnungsbindungsgesetz, dem Wohnraumförderungsgesetz sowie dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz, soweit nicht die für das Bau- und Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung (Nummer 1 Absatz 3 und 4) zuständig ist.

Gesetz über die Errichtung der Investitionsbank Berlin als rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts (Investitionsbankgesetz - IBBG)

§ 3 Verwaltungshandeln

(1) Die Investitionsbank ist berechtigt, ein Siegel mit der Aufschrift "Investitionsbank Berlin" zu führen.

(2) Die Investitionsbank ist ferner berechtigt, zur Durchführung von Fördermaßnahmen hoheitlich tätig zu werden, insbesondere Verwaltungsakte zu erlassen und öffentlich-rechtliche Verträge zu schließen. Sie kann nach Maßgabe gesetzlicher Bestimmungen als Widerspruchsbehörde tätig werden.
(3) Die Investitionsbank ist öffentliche Behörde im Sinne des § 43 der Grundbuchverfügung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Januar 1995 (BGBl. I S. 114), die zuletzt durch Verordnung vom 18. März 1999 (BGBl. I S. 497) geändert worden ist. Sie darf Einsicht nehmen in die Verzeichnisse der Grundbuchämter nach § 12 a der Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), die zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. Oktober 2001 (BGBl. I S. 2710) geändert worden ist.
(4) Die Investitionsbank nimmt Ordnungsaufgaben wahr, soweit es sich um
1. Maßnahmen gemäß § 25 des Wohnungsbindungsgesetzes und § 33 des Wohnraumförderungsgesetzes wegen Verstößen gegen die Vorschriften des § 8 Absatz 1 und 3 , der §§ 8a , 8b , 9 und 21 des Wohnungsbindungsgesetzes sowie § 28 Absatz 2 bis 4 des Wohnraumförderungsgesetzes und
2. Maßnahmen zur Sicherung des für die Zweckbestimmung des Wohnraums nach dem Wohnungsbindungsgesetz und dem Wohnraumförderungsgesetz erforderlichen baulichen Zustandes handelt.

(5) Die Investitionsbank ist zuständig für die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 26 Absatz 1 Nummer 4 des Wohnungsbindungsgesetzes und § 52 Absatz 1 Nummer 4 und 5 des Wohnraumförderungsgesetzes.
(6) Im Rahmen der ihr nach § 5 Absatz 2 Nummer 1 Buchstabe d obliegenden Aufgabe der Wohnungsbauförderung soll die Investitionsbank Berlin jährlich bei 20 Prozent der im Ersten Förderungsweg (Sozialer Wohnungsbau) geförderten Wohnungen die Prüfung
a) der Einhaltung der preisrechtlich zulässigen Miete,
b) der letzten Betriebskostenabrechnung sowie
c) der ausreichenden Instandhaltung der Objekte
durchführen. Ergänzend hierzu berät die Investitionsbank Berlin die Eigentümer, insbesondere älterer der im Ersten Förderungsweg (Sozialer Wohnungsbau) geförderten Objekte, zu Möglichkeiten der behutsamen Modernisierung mit dem Ziel von Betriebskosteneinsparungen.
(7) Mieterinnen und Mietern von Wohnraum, dessen Errichtung oder Modernisierung und Instandsetzung durch die Investitionsbank Berlin gefördert worden ist, erteilt die Investitionsbank auf deren Anforderung hin Auskunft über die Förderbestimmungen, soweit diese sich auf den jeweiligen Mietvertrag auswirken.

§ 17 Aufsicht

(1) Die Bank untersteht der Aufsicht des Landes Berlin. Die Staatsaufsicht wird von der für das Kreditwesen zuständigen Senatsverwaltung ausgeübt.

(2) Die Fachaufsicht über die Durchführung von Förderprogrammen und sonstigen Maßnahmen des Landes Berlin übt die für die jeweilige Aufgabe fachlich zuständige Senatsverwaltung aus. Diese kann Richtlinien zur Durchführung der hoheitlichen Aufgaben erlassen. Für die Ausübung der Fachaufsicht gilt § 8 Abs. 2 und 3 des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung.

Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Datenschutz-Grundverordnung)

Artikel 6 Rechtmäßigkeit der Verarbeitung

(1) Die Verarbeitung ist nur rechtmäßig, wenn mindestens eine der nachstehenden Bedingungen erfüllt ist:

a) Die betroffene Person hat ihre Einwilligung zu der Verarbeitung der sie betreffenden personenbezogenen Daten für einen oder mehrere bestimmte Zwecke gegeben;

b) die Verarbeitung ist für die Erfüllung eines Vertrags, dessen Vertragspartei die betroffene Person ist, oder zur Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen erforderlich, die auf Anfrage der betroffenen Person erfolgen;

c) die Verarbeitung ist zur Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung erforderlich, der der Verantwortliche unterliegt;

d) die Verarbeitung ist erforderlich, um lebenswichtige Interessen der betroffenen Person oder einer anderen natürlichen Person zu schützen;

e) die Verarbeitung ist für die Wahrnehmung einer Aufgabe erforderlich, die im öffentlichen Interesse liegt oder in Ausübung öffentlicher Gewalt erfolgt, die dem Verantwortlichen übertragen wurde;

f) die Verarbeitung ist zur Wahrung der berechtigten Interessen des Verantwortlichen oder eines Dritten erforderlich, sofern nicht die Interessen oder Grundrechte und Grundfreiheiten der betroffenen Person, die den Schutz personenbezogener Daten erfordern, überwiegen, insbesondere dann, wenn es sich bei der betroffenen Person um ein Kind handelt.

Unterabsatz 1 Buchstabe f gilt nicht für die von Behörden in Erfüllung ihrer Aufgaben vorgenommene Verarbeitung.

(3) Die Rechtsgrundlage für die Verarbeitungen gemäß Absatz 1 Buchstaben c und e wird festgelegt durch

a) Unionsrecht oder

b) das Recht der Mitgliedstaaten, dem der Verantwortliche unterliegt.

Der Zweck der Verarbeitung muss in dieser Rechtsgrundlage festgelegt oder hinsichtlich der Verarbeitung gemäß Absatz 1 Buchstabe e für die Erfüllung einer Aufgabe erforderlich sein, die im öffentlichen Interesse liegt oder in Ausübung öffentlicher Gewalt erfolgt, die dem Verantwortlichen übertragen wurde. Diese Rechtsgrundlage kann spezifische Bestimmungen zur Anpassung der Anwendung der Vorschriften dieser Verordnung enthalten, unter anderem Bestimmungen darüber, welche allgemeinen Bedingungen für die Regelung der Rechtmäßigkeit der Verarbeitung durch den Verantwortlichen gelten, welche Arten von Daten verarbeitet werden, welche Personen betroffen sind, an welche Einrichtungen und für welche Zwecke die personenbezogenen Daten offengelegt werden dürfen, welcher Zweckbindung sie unterliegen, wie lange sie gespeichert werden dürfen und welche Verarbeitungsvorgänge und -verfahren angewandt werden dürfen, einschließlich Maßnahmen zur Gewährleistung einer rechtmäßig und nach Treu und Glauben erfolgenden Verarbeitung, wie solche für sonstige besondere Verarbeitungssituationen gemäß Kapitel IX. Das Unionsrecht oder das Recht der Mitgliedstaaten müssen ein im öffentlichen Interesse liegendes Ziel verfolgen und in einem angemessenen Verhältnis zu dem verfolgten legitimen Zweck stehen.

Gesetz über die Zuständigkeiten in der Allgemeinen Berliner Verwaltung (Allgemeines Zuständigkeitsgesetz - AZG)
§ 6 Allgemeine Verwaltungsvorschriften

(1) Verwaltungsvorschriften zur Ausführung von Gesetzen (Ausführungsvorschriften) und andere allgemeine Verwaltungsvorschriften für die Behörden und nichtrechtsfähigen Anstalten der Berliner Verwaltung erläßt der Senat.

(2) Die zuständige Senatsverwaltung kann erlassen
a) Ausführungsvorschriften, soweit sie in einem Gesetz dazu ermächtigt ist;
b) Verwaltungsvorschriften für die ihr nachgeordneten Sonderbehörden und nichtrechtsfähigen Anstalten der Hauptverwaltung;
c) Verwaltungsvorschriften für die Bezirksverwaltungen, sofern sie im wesentlichen Verfahrensabläufe oder technische Einzelheiten regeln;
d) Verwaltungsvorschriften in Personalangelegenheiten der Dienstkräfte und Versorgungsempfänger sowie der zu Aus- und Fortbildungszwecken beschäftigten Personen;
e) zur Gewährleistung der inneren Sicherheit gemeinsame Verwaltungsvorschriften für die Dienstkräfte des Landes Berlin und der landesunmittelbaren, Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts.

Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG)

§ 36 Nebenbestimmungen zum Verwaltungsakt
(1) Ein Verwaltungsakt, auf den ein Anspruch besteht, darf mit einer Nebenbestimmung nur versehen werden, wenn sie durch Rechtsvorschrift zugelassen ist oder wenn sie sicherstellen soll, dass die gesetzlichen Voraussetzungen des Verwaltungsaktes erfüllt werden.

§ 49 Widerruf eines rechtmäßigen Verwaltungsaktes
(2) Ein rechtmäßiger begünstigender Verwaltungsakt darf, auch nachdem er unanfechtbar geworden ist, ganz oder teilweise mit Wirkung für die Zukunft nur widerrufen werden,
1. wenn der Widerruf durch Rechtsvorschrift zugelassen oder im Verwaltungsakt vorbehalten ist;
2. wenn mit dem Verwaltungsakt eine Auflage verbunden ist und der Begünstigte diese nicht oder nicht innerhalb einer ihm gesetzten Frist erfüllt hat;
3. wenn die Behörde auf Grund nachträglich eingetretener Tatsachen berechtigt wäre, den Verwaltungsakt nicht zu erlassen, und wenn ohne den Widerruf das öffentliche Interesse gefährdet würde;
4. wenn die Behörde auf Grund einer geänderten Rechtsvorschrift berechtigt wäre, den Verwaltungsakt nicht zu erlassen, soweit der Begünstigte von der Vergünstigung noch keinen Gebrauch gemacht oder auf Grund des Verwaltungsaktes noch keine Leistungen empfangen hat, und wenn ohne den Widerruf das öffentliche Interesse gefährdet würde;
5. um schwere Nachteile für das Gemeinwohl zu verhüten oder zu beseitigen.

Gesetz über das Verfahren der Berliner Verwaltung
§ 1 Anwendungsbereich
(1) Für die öffentlich-rechtliche Verwaltungstätigkeit der Behörden Berlins gilt das Verwaltungsverfahrensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar

2003 (BGBl. I S. 102), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2015 (BGBl. I S. 2010) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, soweit nicht in den §§ 2 bis 6 dieses Gesetzes etwas anderes bestimmt ist.

Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO)
§ 68
(1) Vor Erhebung der Anfechtungsklage sind Rechtmäßigkeit und Zweckmäßigkeit des Verwaltungsakts in einem Vorverfahren nachzuprüfen. Einer solchen Nachprüfung bedarf es nicht, wenn ein Gesetz dies bestimmt oder wenn

1. der Verwaltungsakt von einer obersten Bundesbehörde oder von einer obersten Landesbehörde erlassen worden ist, außer wenn ein Gesetz die Nachprüfung vorschreibt, oder
2. der Abhilfebescheid oder der Widerspruchsbescheid erstmalig eine Beschwer enthält.

§ 80
(2) Die aufschiebende Wirkung entfällt nur

1. bei der Anforderung von öffentlichen Abgaben und Kosten,
2. bei unaufschiebbaren Anordnungen und Maßnahmen von Polizeivollzugsbeamten,
3. in anderen durch Bundesgesetz oder für Landesrecht durch Landesgesetz vorgeschriebenen Fällen, insbesondere für Widersprüche und Klagen Dritter gegen Verwaltungsakte, die Investitionen oder die Schaffung von Arbeitsplätzen betreffen,
4. in den Fällen, in denen die sofortige Vollziehung im öffentlichen Interesse oder im überwiegenden Interesse eines Beteiligten von der Behörde, die den Verwaltungsakt erlassen oder über den Widerspruch zu entscheiden hat, besonders angeordnet wird.

Die Länder können auch bestimmen, daß Rechtsbehelfe keine aufschiebende Wirkung haben, soweit sie sich gegen Maßnahmen richten, die in der Verwaltungsvollstreckung durch die Länder nach Bundesrecht getroffen werden.

Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG)
§ 17 Höhe der Geldbuße
(1) Die Geldbuße beträgt mindestens fünf Euro und, wenn das Gesetz nichts anderes bestimmt, höchstens eintausend Euro.

Gemeinsame Geschäftsordnung für die Berliner Verwaltung, Besonderer Teil (GGO II)
§ 39 – Anhörung beteiligter Fachkreise und Verbände
(1) Die Vertretungen der beteiligten Fachkreise oder Verbände können nach frühzeitiger Beteiligung der anderen Senatsmitglieder bei der Vorbereitung von Gesetzentwürfen angehört werden, wenn und soweit dies angezeigt erscheint. Über Zeitpunkt, Art und Umfang der Anhörung entscheidet das federführende Mitglied des Senats; soweit ein Gesetzentwurf für die Richtlinien der Regierungspolitik von

Bedeutung ist, hat dieses dazu das Einverständnis des Regierenden Bürgermeisters bzw. der Regierenden Bürgermeisterin einzuholen.
(2) Die anzuhörenden Stellen sollen den Wortlaut eines Gesetzentwurfs nur insoweit erhalten, als es zur Abgabe einer sachgerechten Stellungnahme unbedingt erforderlich ist. Sie sind gegebenenfalls auf die Notwendigkeit vertraulicher Behandlung hinzuweisen. Bei der Anhörung ist darauf zu achten, dass die Entscheidungsfreiheit des Senats nicht beeinträchtigt wird.
(3) Gesetzentwürfe (Absatz 1) oder Teile davon (Absatz 2), die den beteiligten Fachkreisen oder Verbänden zur Anhörung übermittelt werden, sind gleichzeitig den Fraktionen des Abgeordnetenhauses zuzuleiten. Diese Entwürfe sind dem Präsidenten bzw. der Präsidentin des Abgeordnetenhauses über die Senatskanzlei zu übersenden. Das Anschreiben ist von dem zuständigen Mitglied des Senats schlusszuzeichnen; darin ist anzugeben, welchen Fachkreisen oder Verbänden der Entwurf gleichzeitig zugänglich gemacht worden ist.
(4) Die Beteiligung bestimmter Stellen in den gesetzlich vorgesehenen Fällen bleibt unberührt.

Abgeordnetenhaus BERLIN

18. Wahlperiode

Plenar- und Ausschussdienst

Wortprotokoll

Öffentliche Sitzung

Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen

Zu TOP 3 unter Zuladung des Ausschusses für Verfassungs- und Rechtsangelegenheiten, Geschäftsordnung, Verbraucherschutz, Antidiskriminierung

49. Sitzung
11. Dezember 2019

Beginn: 10.06 Uhr
Schluss: 19.15 Uhr
Vorsitz: Ülker Radziwill (SPD)

Vor Eintritt in die Tagesordnung

Siehe Beschlussprotokoll.

Punkt 1 der Tagesordnung

Aktuelle Viertelstunde

Keine Wortmeldungen.

Punkt 2 der Tagesordnung

Bericht aus der Senatsverwaltung

Siehe Inhaltsprotokoll.

[redacted]

Von: [redacted]
Gesendet: Donnerstag, 2. Juli 2020 10:41
An: D[redacted]
Betreff: WG: Gebührennachweis 01.06.2020 bis 30.06.2020 für: 205157
Anlagen: Gebuehrennachweis_20200601_20200630.pdf

Rechtsanwälte Dr. [redacted]

Telefon (49)-30-[redacted] Telefax (49)-3[redacted] ternet: www[redacted]

Diese Nachricht ist vertraulich und ausschließlich für den Adressaten bestimmt. Falls Sie die Daten irrtümlich erhalten haben, nehmen Sie bitte Kontakt mit dem Absender auf und löschen Sie die Daten auf jedem Computer und Datenträger.

is message is confidential and intended solely for the use by the addressee. If you received this message in error, please contact the sender and delete the data from any computer and data carrier.

-----Ursprüngliche Nachricht-----
Von: gebuehrennachweis@handelsregister.de <gebuehrennachweis@handelsregister.de>
Gesendet: Donnerstag, 2. Juli 2020 10:28
An: [redacted]
Betreff: Gebührennachweis 01.06.2020 bis 30.06.2020 für: 205157

Sehr geehrte Teilnehmerin, sehr geehrter Teilnehmer,

Sie sind unter der Kundennummer 205157 im gemeinsamen Registerportal der Länder angemeldet. Anbei schicken wir Ihnen den Gebührennachweis für den im Betreff angegebenen Abrechnungszeitraum.

tte beachten Sie:

Diese Email wurde automatisch erstellt. Bitte schicken Sie daher keine E-Mails an die Absender-Adresse dieser E-Mail!
Für Fragen zu dem Gebührennachweis erreichen Sie uns unter der E-Mail-Adresse mailto:service@handelsregister.de

Bitte beachten Sie die Warnhinweise der Landesjustizverwaltungen und des Bundesministeriums der Justiz zu Zahlungsaufforderungen im Zusammenhang mit der Nutzung von Onlinediensten unter:
http://www.justiz.de/onlinedienste/index.php#hinweis

Mit freundlichen Grüßen

Servicestelle des gemeinsamen Registerportals der Länder

beim Amtsgericht Hagen
Heinitzstr. 42
58097 Hagen

Tel.: +49 (0)2331 985-112
Fax: +49 (0)211 87565 114 100
Mail: service@handelsregister.de

Servicestelle des gemeinsamen Registerportals der Länder
beim Amtsgericht Hagen
Heinitzstr. 42
58097 Hagen

Telefon: +49 (0)2331 985 112
Telefax: +49 (0)211 87565 114 100

[redacted]

G E B Ü H R E N N A C H W E I S

Datum: 02.07.2020
Kundennummer: 205157
Benutzername: [redacted]

Pos	Gebühren für Registereinsicht (gemäß Übersicht)	Betrag EUR
1	01.06.-30.06.2020	4,50 €

anfallende Kosten: 4,50 €

Dieser Gebührennachweis dient lediglich Ihrer Information und stellt keine Zahlungsaufforderung dar. Bitte bewahren Sie den Gebührennachweis bis zum Erhalt der Rechnung auf.

Rückfragen und etwaige Einwendungen gegen diese Aufstellung richten Sie bitte an die Servicestelle des gemeinsamen Registerportals.

Die Rechnung geht Ihnen in den nächsten Tagen per Post zu. Bitte leisten Sie keine Vorauszahlungen.

Warnhinweis: Es sind gefälschte Rechnungen über die Internet-Registerauskunft im Umlauf.
Bitte beachten Sie, dass die Gebühren a u s s c h l i e ß l i c h von der zentralen Zahlstelle Justiz (ZZJ) in Nordrhein-Westfalen im Namen der Servicestelle des Registerportals angefordert werden. Mit dem Einzug dieser Gebühren werden k e i n e privaten bzw. justizfremden Stellen beauftragt.

Mit freundlichen Grüßen
Servicestelle des gemeinsamen Registerportals

Übersicht über die kostenpflichtigen Einsichtnahmen (chronologisch)

Datum	Zeit	Blatt	Art	Gericht	Ihr Geschäftszeichen	Geb.
23.06.	13:58	HRB 17259	AD	Kiel		4,50 €

1 Einsichtnahme: 4,50 €

Erläuterung:
---
für die A R T des Blattes bedeuten:
AD = Aktueller Ausdruck
CD = Chronologischer Ausdruck
HD = Historischer Ausdruck
DK = Freigegebene Dokumente
SI = Strukturierter Registerinhalt

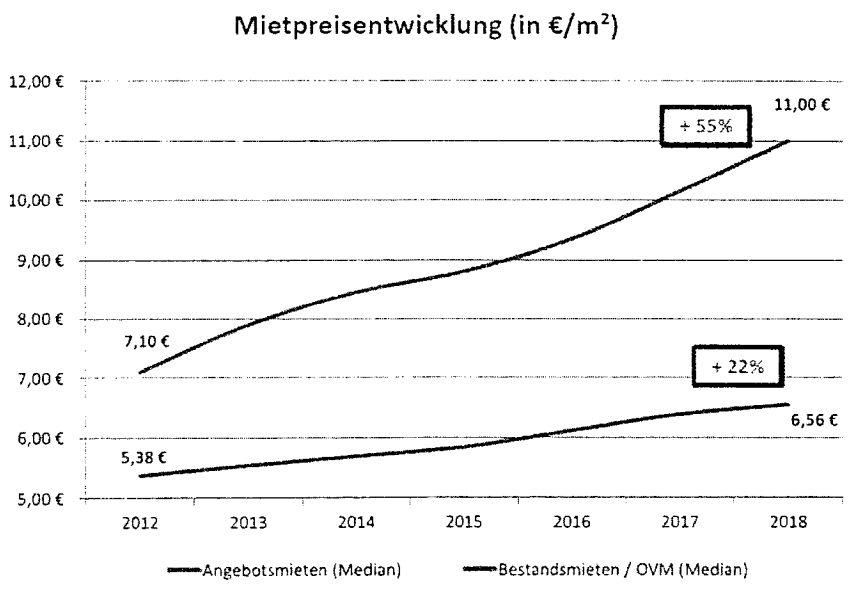
Vorsitzende Ülker Radziwill: Dann haben wir jetzt eine kleine Anhörung extra für Herrn Voigtländer gemacht, damit er seinen Flieger noch rechtzeitig erreichen kann. Jetzt setzen wir unsere normale Anhörung fort, und die Stellungnahmen der weiteren fünf Anzuhörenden sind jetzt an der Reihe, und wir hören konzentriert zu. – Jetzt hat Frau Dr. Calbet Elias das Wort. – Bitte sehr!

Dr. Laura Calbet Elias (Leibniz-Institut für Raumbezogene Sozialforschung e. V.): Vielen Dank, Frau Ausschussvorsitzende! Sehr geehrte Damen und Herren! Ich bin gebeten worden, Ihnen die aktuelle Wohnungsversorgungslage in Berlin darzustellen. Alle Expert/inn/en sind sich einig, dass in Berlin eine hochangespannte Lage am Wohnungsmarkt zu verzeichnen ist. Die geringe Bautätigkeit in den Zweitausenderjahren zusammen mit dem Bevölkerungswachstum bzw. dem Wachstum der Anzahl von Haushalten hat seit 2013 zu dieser Anspannung geführt. Als Indikator für die Verfestigung einer angespannten Marktsituation gilt vor allem die Unterversorgung mit Wohnungen bzw. die Entwicklung der Wohnversorgungsquote.

IRS

Mietenvroo Bln

Wohnungsmarktlage



Quelle: Gutmann-Immobilien 2019; Immobilienmarkt-Report Berlin; Berliner Mietspiegel 2011 bis 2019.

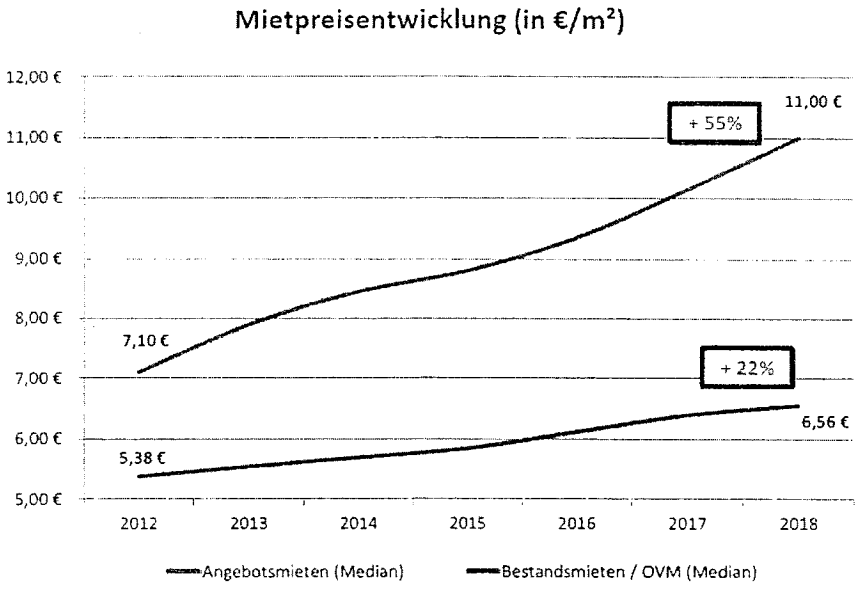
Dr. Laura Calbet i Elias — 11.12.2019

Negative Wohnversorgungsquoten, das sind weniger Wohnungen als melderechtlich registrierte Haushalte, verweisen auf eine sehr deutliche Anspannung, weil der lokale Wohnungsmarkt von einer permanenten Unterversorgung geprägt ist. Die Lücke zwischen der Anzahl der Haushalte und der Anzahl der Wohnungen hat sich in Berlin zwischen 2011 und

2018 von ca. 6 000 auf weit über 70 000 fehlende Wohnungen vergrößert. Damit liegt die Wohnversorgungsquote seit acht Jahren kontinuierlich im deutlich negativen Bereich.

IRS

Wohnungsmarktlage



Quelle: Guthmann-Immobilien 2019: Immobilienmarkt-Report Berlin; Berliner Mietspiegel 2011 bis 2019.

Dr. Laura Calbet i Elias 11.12.2019

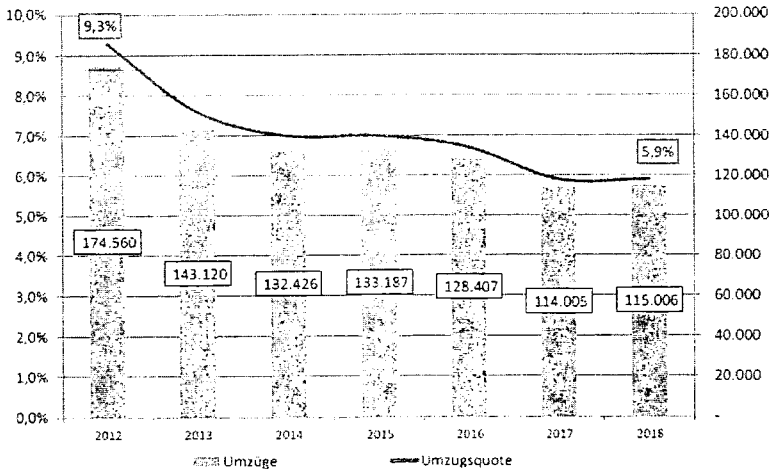
Diese angespannte Marktsituation gilt als wesentliche Ursache der Mietpreissteigerungen in den letzten Jahren. Die Mietpreise sind zwischen 2012 und 2018 bei Bestandsmieten um 22 Prozent gestiegen, bei Neu- und Wiedervermietungen sogar um 55 Prozent. Anhand dieser Zahlen zeigt sich auch die immer größer werdende Differenz zwischen Bestands- und Angebotsmieten. Steigende Mietpreise und eine zunehmende Differenz zwischen Bestands- und Angebotsmieten haben verschiedene Versorgungseffekte. Ich werde Versorgungseffekte auf soziostruktureller Ebene besprechen.

- stz/ko -

IBS

Umzugsquote

Umzüge und Umzugsquote in Berlin
(Anteil der abgeschlossenen Neuverträge zum Gesamtwohnungsbestand)



Quelle: Techem 2019: Umzugsquote in den deutschen Bundesländern 2013-2017, und eigene Berechnungen.

Dr. Laura Calbet Elias 11.12.2019

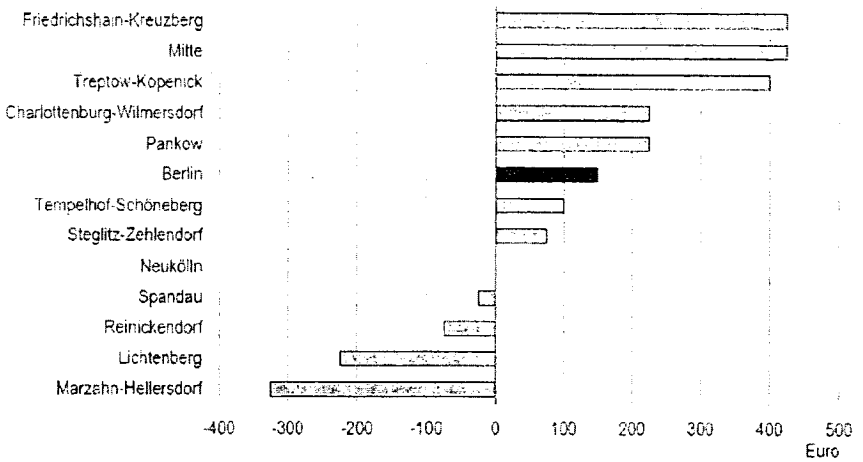
Zum Rückgang der Umzugsquote, die schon angesprochen wurde: Zwischen 2012 und 2018 verringerte sich die Umzugsquote in Berlin von 9,3 Prozent auf 5,9 Prozent. Prozentual sind die Umzüge mit 34 Prozent sogar stärker zurückgegangen als das bereits stark geschrumpfte Angebot an Mietwohnungen. Der Rückgang der Umzugsmobilität beruht im Wesentlichen darauf, dass jeder Umzug mit einer Steigerung der Mietkosten verbunden ist, selbst wenn die Wohnfläche sich verkleinert. Gezeigt werden kann das anhand der vielen Alg-II-Haushalte, von denen, trotz einer Kürzung der Transferleistungen oder eine Bedrohung davon, knapp die Hälfte in ihren Wohnungen verblieben, weil sie keine preiswertere Alternative finden konnten. Dies musste auch die die Senatsverwaltung für Soziales anerkennen und hat dementsprechend die Richtwerte der Kosten der Unterkunft mehrfach anheben müssen. Der Rückgang der Umzüge hemmt auch die den Märkten zugeschriebenen Verteilungspotenziale, weil das Mieten adäquater Wohnungen erschwert wird.

- stz/ko -

IRS

Verdrängung

Einkommensvorsprung von Neumieterhaushalten gegenüber Altmietern
(Einkommensunterschied zwischen Einzug vor 2015 und ab 2015)



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statement 4.12.2019.

Dr. Laura Calbet i Elias 11.12.2019

Zu Fragen der Verdrängung: Die Mietpreisentwicklung führt zu einer nachweisbaren Veränderung der Sozialstruktur der Quartiere. So belegen Zahlen des Amts für Statistik Berlin-Brandenburg anhand der Einkommensunterschiede zwischen neu Zugezogenen und Alteingesessenen, dass Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen durch solche mit überdurchschnittlichen Einkommen ersetzt wurden. Ein ähnliches Ergebnis lieferte auch eine Erhebung von TOPOS und ASUM aus dem Jahr 2016. Die Verdrängungsquote wird in einer Studie von Fabian Behrendt und Henning Mason zu Menschen, die aus Friedrichshain und Kreuzberg auszogen, mit 20 Prozent beziffert. Das ist eine beispiellos hohe Zahl. Verdrängungsprozesse führen häufig zu einem Verlust von sozialen Netzwerken und sind, wie gezeigt, meist mit höheren Mietkosten verbunden. Insbesondere für solche ökonomisch schlecht gestellten Haushalte noch leistbare Wohnungen ballen sich in wenigen Quartieren. Dies führt zu einer unfreiwilligen Segregation und der Konzentration von Problemlagen in den Randbezirken. Auch die Abwanderung ins Umland hat das Amt für Statistik auf den angespannten Wohnungsmarkt zurückgeführt. Damit verbunden sind längere Arbeitswege, steigender Verkehr, höhere Energiekosten usw.

Ich komme zum Schluss. Das Bundesverfassungsgericht hat in seinem Urteil vom 18. Juli dieses Jahres die Notwendigkeit bekräftigt, Mieter/innen vor steigenden Mietpreisen zu schützen. In dem Urteil hat es dargelegt, dass die Politik zum Wohl der Allgemeinheit in der Verantwortung ist, die Bürger/innen vor Gentrifizierung zu schützen. Die existierende Mietregulierung hat die explodierende Steigung der Mieten nicht aufhalten können. Wie ich Ihnen

gezeigt habe, ist die Wohnversorgungslage in Berlin so gravierend und hat so dramatische Konsequenzen für die soziostrukturelle Entwicklung der Stadt, dass der vom Bundesverfassungsgericht geforderte Schutz vor Verdrängung durch eine weitere Regulierung gewährleistet werden muss. Das Gesetz wird nach meinen aktuellen Erkenntnissen die Umzugsquoten steigen lassen und damit die Verteilungsmechanismen des Marktes wieder in Gang setzen, der soziostrukturellen Verdrängung aus der Innenstadt etwas entgegensteuern und die Segregation in einzelne Randbezirke erschweren. Aus Sicht der Wissenschaft würde ich zudem ein Monitoring empfehlen, um die Effekte des Gesetzes genau zu verfolgen und unerwünschte Auswirkungen rechtzeitig zu berichtigen. Soll das Land Berlin seiner Versorgungspflicht gegenüber den Bürger/inne/n nachgehen, ist aus meiner Sicht eine weitere Regulierung, wie sie im Gesetz vorgesehen ist, eine adäquate politische Maßnahme. – Vielen Dank!

Vorsitzende Ülker Radziwill: Vielen Dank, Frau Calbet Elias! – Jetzt hat Herr Eckhardt das Wort. – Bitte sehr! – Herr Eckhardt muss seine Präsentation noch hochfahren. Dann hat Frau Kern vom BBU das Wort.

Maren Kern (Vorstand des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.): Sehr geehrte Frau Senatorin Lompscher! Frau Vorsitzende! Sehr geehrte Abgeordnete! Liebe Gäste! Zunächst ganz herzlichen Dank, dass wir als BBU eingeladen worden sind. Wir sind offensichtlich heute der einzige Vermieterverband, der hier zu Wort kommen darf, und das, obwohl wir für unsere kritische, aber auch konstruktive Stimme bekannt sind.

Ich möchte vorwegschicken, um das, was ich jetzt sage, ein bisschen einordnen zu können: Wir haben regelmäßig immer wieder auf Fehlentwicklungen in dieser Stadt aufmerksam gemacht, teilweise auch gewarnt. Dazu gehörte u. a. die Kritik an der Privatisierung landeseigener Wohnungsunternehmen, an dem Verkauf von Landesgrundstücken nach dem Höchstpreisprinzip und auch die Warnung vor dem zunehmend angespannten Berliner Wohnungsmarkt ab 2010. Wir waren in der Tat der erste wohnungswirtschaftliche Akteur, der darauf hingewiesen hat.

Zu dem Mietendeckel hatten wir uns bereits in der Anhörung bei der Senatsverwaltung geäußert und dazu eine umfangreiche Stellungnahme abgegeben. Mit Blick auf die heutige Anhörung und die neuere Version haben wir gestern eine weitere, auch relativ umfangreiche Stellungnahme abgegeben, die Ihnen allen eigentlich zugegangen sein müsste. Ansonsten werden wir sie Ihnen gerne noch mal zeitnah zuschicken.

Vorsitzende Ülker Radziwill: Die ist uns zugegangen. Sie haben die Ausschussmitglieder direkt angeschrieben, soweit ich das mitbekommen habe. Das Ausschussbüro hatte es noch nicht. Ich habe es weitergeleitet, und wir können es sicherheitshalber noch mal weitergeben.

Maren Kern (Vorstand des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.): Wunderbar! Ich kann in der Kürze der Zeit auf diese vielen Einzelpunkte nicht eingehen. Ich will nur ein paar grundsätzliche Punkte ansprechen.

Wir haben grundsätzliche Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit, und die sind im Grunde genommen mit dem neuen Entwurf nicht weniger, sondern eher mehr geworden. Es gibt mittlerweile das Gutachten von Prof. Dr. Ulrich Battis. Vom Bundesinnenministerium gibt es eine Stellungnahme. Es gibt das neuerliche Gutachten von Herrn Papier. Das muss ich hier alles,

BAND IV AS. 678 - 837

Eingang: 06.05.2020

Eingang B2: 20.05.2020

Verfahren

2 BvF 1/20

früher AR 3536/20

über den Antrag festzustellen,

dass §§ 3, 4, 5 Abs. 1, § 6 Abs. 1 bis 4, §§ 7 und 11 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) in der Fassung des Artikel I des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020 (GVBl. 2020, S. 50) mit Artikel 72 Abs. 1, Artikel 31 GG und §§ 549 in Verbindung mit § 535 Abs. 2, § 555f Nr. 3, §§ 556 bis 556g, § 557 Abs. 1, 2, §§ 557a, 557b, 558 bis 558d, 559, 559b, 559c und 573 BGB sowie § 5 WiStG und § 291 StGB, hilfsweise mit dem rechtsstaatlichen Gebot der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung, unvereinbar und nichtig sind.

ja	nein	
☐	☐	Pressemitteilung
☐	☐	JURIS
☐	☐	Homepage
☐	☐	Fachpresse
☐	☐	BVerfG-K
☐	☐	Venice Commission
☐	☐	Ausgangsgericht
☐	☐	Ausgangsbehörde

Übersetzung ins Englische

☐ ☐ Entscheidung

☐ ☐ Pressemitteilung

Verfahren in der Zuständigkeit des 2. Senats (Mietendeckel Berlin)

Art. 31; 72 Abs. 1 GG

Achtung!!! Diese Daten sind nicht abrufbar aus der Datenbank:

Senat von Berlin, Senatskanzlei, Jüdenstraße 1, 10178 Berlin

Bev.: a) Rechtsanwälte [redacted] **(S. 602)**

b) Prof. Dr. [redacted]

Antragsteller:

1. **Dr. Luczak**, Jan Marco
   Platz der Republik 1, 11011 Berlin
2. **Dr. von Abercron**, Michael
   Platz der Republik 1, 11011 Berlin
3. **Albani**, Stephan
   Platz der Republik 1, 11011 Berlin

Weitere Beschwerdeführer siehe Rückseite

Bevollmächtigte:

1. Rechtsanwälte **Prof. Dr.** [redacted] **und Dr.** [redacted] (Vollmacht Bl. d.A.; Az.: 93467571v11)
2. Prof. Dr. [redacted] (Vollmacht Bl. d.A.; Az.: 93467571v11)

Berichterstatter: BVR Huber

Weggelegt:

AKTE aufzubewahren bis :
danach Archivgut (§35b Abs.5 S.1 bzw. Abs.6 BVerfGG)

SONDERHEFT aufzubewahren bis:
danach Archivgut (§35b Abs.5 S.2 bzw. Abs.6 BVerfGG)

Kostenrechnung – Kostenvermerk – Bl.

Karlsruhe, den

Geprüft gem. § 3 Abs. 5 KostVfg bis Bl.

Das Verfahren ist erledigt				
Entscheidung des Senats				Auf sonstige Weise
Urteil	Beschluss	Beschluss gemäß § 24 BVerfGG	Mitentschieden	☐ Rücknahme ☐ gem. § 7 AktO ☐ Abgabe an 1. Senat ☐ Sonstiges
Bl.	Bl.	Bl.		Bl.

Computer erl.

IBB Wohnungsmarktbericht 2019

www.ibb.de

Investitionsbank Berlin

IBB Wohnungsmarktbericht 2019

Schwerpunktthema: Wie wohnt Berlin?
Wohnsituation und Wohnkosten von Berliner Haushalten

Investitionsbank
Berlin

Geleitwort



Katrin Lompscher

Senatorin für Stadtentwicklung
und Wohnen des Landes Berlin

Der IBB Wohnungsmarktbericht dokumentiert die Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes der letzten zehn Jahre und damit vor allem eine immer angespanntere Marktlage. Das Wachstum Berlins ist immens und wird auf absehbare Zeit anhalten. Die Nachfrage nach Wohnraum zu bedienen bleibt eine der vordringlichsten Herausforderungen des Berliner Senats. Wir benötigen bezahlbaren Wohnraum, insbesondere für Menschen mit geringen und mittleren Einkommen, um Berlin als soziale und lebenswerte Stadt zu erhalten.

Deshalb ist der zügige Neubau von Wohnungen ein wichtiges Ziel. 2018 beschloss der Senat ein umfangreiches Handlungsprogramm zur Beschleunigung des Wohnungsbaus. Dieses beinhaltet eine Vielzahl von Maßnahmen, wie beispielsweise die Planung zusätzlicher Stadtquartiere, die behutsame Ergänzung bestehender Quartiere und die Forcierung der Mehrfachnutzung und höheren baulichen Ausnutzung von öffentlichen Grundstücken. Seit einigen Jahren werden in Berlin weit über 20.000 Wohnungen pro Jahr genehmigt. Dieser erfreulichen Entwicklung steht jedoch der Umstand gegenüber, dass wir im Jahr 2018 mit einem Bauüberhang von rund 64.000 Wohnungen konfrontiert waren. Die Behörden werden weiter engagiert daran arbeiten, den Wohnungsbau planerisch gezielt vorzubereiten und mit Genehmigungen, Bauberatung und Förderung die Umsetzung zu unterstützen.

Schwerpunkt dieses Berichts ist die Zusatzerhebung „Wohnen" des Mikrozensus 2018. Alle vier Jahre ermöglicht diese einen detaillierten Einblick in die Wohnsituation der Berliner Haushalte. Berlin ist eine Stadt der Mieterinnen und Mieter, daher werden vor allem die mietenden Haushalte im Hinblick auf drei Punkte betrachtet: ihre Struktur, die ihnen zur Verfügung stehenden Wohnflächen und Wohnräume sowie ihre Wohnkostenbelastung. Eine zentrale Erkenntnis des Berichts ist, dass knapp 40 Prozent der Haushalte mehr als 30 Prozent ihres jeweiligen Nettoeinkommens für ihre Bruttokaltmiete aufwenden. Die besorgniserregende Entwicklung der vergangenen Jahre zeigt sich hier überdeutlich, denn besonders hoch ist die Belastung für Haushalte, die ab 2015 ihre Wohnung bezogen haben.

Damit Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen durch diese Entwicklung nicht aus ihren Kiezen verdrängt werden, hat Berlin u. a. den Milieuschutz stark ausgebaut. Hierzu gibt es aktuelle Planungen, die Zahl der derzeit 59 sozialen Erhaltungsgebiete (Milieuschutzgebiete) weiter zu erhöhen. Um allen Berliner Mieterinnen und Mietern eine Atempause vor Mieterhöhungen zu verschaffen, hat das Abgeordnetenhaus von Berlin das Gesetz zur Einführung eines Mietendeckels beschlossen, welches überhöhte Mieten verbietet und gleichzeitig den Bedürfnissen gemeinwohlorientierter Vermieterinnen und Vermieter Rechnung trägt. Der IBB Wohnungsmarktbericht 2019 zeigt uns erneut, wie notwendig die wohnungspolitischen Maßnahmen des Senats für alle Berlinerinnen und Berliner sind.

Vorwort



Dr. Jürgen Allerkamp

Vorsitzender des Vorstands der Investitionsbank Berlin (IBB)

Der Berliner Wohnungsmarkt stand auch 2019 vor großen Herausforderungen. Trotz nachlassender Zuwanderungsdynamik gewinnt Berlin jährlich Menschen hinzu und erreichte 2018 einen Bevölkerungsstand von 3.644.826 Personen. Getragen wird das Bevölkerungswachstum insbesondere von jungen Erwachsenen, die Berlin als attraktiven Studien- und Arbeitsort, gerade auch in der Digitalwirtschaft, identifizieren. Vom Wachstum Berlins profitiert auch das Umland, welches 2018 stärker zulegte als die Bundeshauptstadt selbst.

Auf das starke Bevölkerungswachstum und den nahezu nicht existenten Wohnungsleerstand reagiert Berlin seit mehreren Jahren mit anhaltender Bauaktivität. Bis 2030 prognostiziert die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen einen Neubaubedarf von 194.000 Wohnungen. Die Anzahl neu genehmigter Wohnungen lag 2018 auf hohem Niveau, die Summe der fertiggestellten Wohnungen überstieg mit 16.706 den Vorjahreswert wieder deutlich. Herausforderungen für den weiteren Wohnungsbau entstanden durch Kapazitätsengpässe in der Bauwirtschaft und längere Realisierungszeiten. Entsprechend nahm der Bauüberhang erneut kräftig zu und beträgt nun rund 64.000 Wohnungen. Hier ruht nach wie vor ein enormes Potenzial zur Marktentlastung, dem weiterhin unser Augenmerk gilt. Zur Unterstützung des Baus bezahlbarer Wohnungen hat das Land Berlin 2019 die Wohnungsbau-Förderbestimmungen weiter verbessert.

Das sich verknappende Wohnungsangebot hat in den vergangenen Jahren zu einem dynamischen Anstieg der Angebotsmieten geführt. 2019 deutete sich erstmals eine Abflachung dieser Entwicklung an. So stiegen die mittleren Angebotsmieten geringfügig um 0,13 EUR/m² auf 10,45 EUR/m². Vor allem sehr kleine und sehr große Neubauwohnungen sind durch überdurchschnittliche Angebotsmieten gekennzeichnet, gleiches gilt praktisch für die gesamte Innenstadt.

Die Bedingungen am Wohnungsmarkt spiegeln sich in den Wohnkosten der privaten Haushalte wider. Grund genug für uns, den Wohn- und Mietkostenbelastungen im diesjährigen Schwerpunktthema intensiver nachzugehen. Hierfür haben wir wichtige Erkenntnisse der Mikrozensus-Zusatzerhebung Wohnen 2018, welche alle vier Jahre stattfindet, herausgearbeitet. Diese zeigen, dass viele Berliner Haushalte mit hohen Wohnkostenbelastungen von mindestens 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens konfrontiert sind – insbesondere diejenigen, die ihre Wohnung ab 2015 bezogen haben.

2020 wird für den Berliner Wohnungsmarkt ein Schlüsseljahr: Seine Weiterentwicklung wird auch maßgeblich durch das „Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietbegrenzung" bestimmt werden. Erstmals im Juni 2019 thematisiert, wurde das Gesetz im Januar 2020 durch das Abgeordnetenhaus verabschiedet und soll die Miethöhe von rund 1,5 Millionen Mietwohnungen in Berlin, die bis Ende 2013 gebaut wurden, deckeln. Ich mache keinen Hehl aus meiner Sorge, dass durch eine Zurückhaltung wichtiger Wohnungsbau-Investoren die erwünschte Marktentlastung in Form zusätzlicher Wohnungen ausbleibt. Umso wichtiger ist es, durch zusätzliche Anstrengungen den Wohnungsneubau voranzubringen. Wir als IBB wollen hier weiterhin unseren Beitrag leisten.

Mit dem IBB Wohnungsmarktbericht 2019 laden wir Sie wieder dazu ein, die aktuellen Entwicklungen am Berliner Wohnungsmarkt zu beleuchten und sich ein eigenes Bild von den künftigen Herausforderungen für die Bundeshauptstadt zu machen.

Inhaltsverzeichnis

Geleitwort der Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Berlin, Katrin Lompscher 4

Vorwort des Vorsitzenden des Vorstands der Investitionsbank Berlin, Dr. Jürgen Allerkamp 5

Inhaltsverzeichnis 6

1. Ergebnisse im Überblick 8

1.1 Ausgewählte Daten im Überblick 10

1.2 Wohnungspolitisches Stadtgeschehen 2019 11

2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 12

3. Entwicklung der Wohnungsnachfrage 14

3.1 Bevölkerungsentwicklung 14

3.2 Einwohnerentwicklung 22

3.3 Haushaltsentwicklung 28

4. Entwicklung des Wohnungsangebots 36

4.1 Bautätigkeit 36

4.1.1 Gesamtstädtisches Baugeschehen 36

4.1.2 Baugeschehen in den Berliner Bezirken und Planungsräumen 40

4.2 Wohnungsbestand 43

4.3 Strukturveränderungen im Wohnungsbestand 45

4.4 Geförderter Mietwohnungsbau 50

4.4.1 Entwicklung im geförderten Mietwohnungsbestand 50

4.4.2 Neubauförderung im Mietwohnungsbau 52

4.5 Entwicklung der Angebotspreise und -mieten 55

4.5.1 Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser 55

4.5.2 Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen 59

4.5.3 Angebotsmieten 64

4.6 Mietspiegel und Mieten im Sozialen Wohnungsbau 69

4.7 Wohnflächen und Leerstände 72

Die Zahlen für *Einwohner* und *Bevölkerung* basieren auf verschiedenen Datengrundlagen und können daher voneinander abweichen (siehe Glossar, S. 112).

Tab. 21 Weitere Zahlen im Tabellenband; Download unter [illegible]

5 Fazit 74

6 Schwerpunktthema: Wie wohnt Berlin? Wohnsituation und Wohnkosten von Berliner Haushalten 78

6.1 Wohnflächen und Wohnräume 79

6.2 Mietkostenbelastung 81

6.3 Eigentümerwohnungen 86

6.4 Fazit 87

7 Bezirksprofile 88

7.1 Bezirksprofil Mitte 88

7.2 Bezirksprofil Friedrichshain-Kreuzberg 90

7.3 Bezirksprofil Pankow 92

7.4 Bezirksprofil Charlottenburg-Wilmersdorf 94

7.5 Bezirksprofil Spandau 96

7.6 Bezirksprofil Steglitz-Zehlendorf 98

7.7 Bezirksprofil Tempelhof-Schöneberg 100

7.8 Bezirksprofil Neukölln 102

7.9 Bezirksprofil Treptow-Köpenick 104

7.10 Bezirksprofil Marzahn-Hellersdorf 106

7.11 Bezirksprofil Lichtenberg 108

7.12 Bezirksprofil Reinickendorf 110

8 Erläuterungen und Glossar 112

9 Abbildungs- und Tabellenverzeichnis 114

9.1 Abbildungsverzeichnis 114

9.2 Tabellenverzeichnis 117

Impressum

Der vorliegende Bericht und ein ergänzender Tabellenband mit einem ausführlichen Zahlenwerk sind als Download unter folgender Internetadresse abrufbar:
Hier finden Sie auch zusätzliche interaktive Darstellungen, laufende Aktualisierungen sowie eine Zusammenfassung in deutscher und englischer Sprache.

1. Ergebnisse im Überblick

Fachkräftemangel und Kapazitätsengpässe führen die Bauwirtschaft an die Kapazitätsgrenze

Der konjunkturelle Aufschwung Berlins zeigte sich 2019 verhaltener als in den Jahren zuvor. Dies ist vor allem auf den Fachkräftemangel sowie Kapazitätsengpässe insbesondere in der Bauwirtschaft zurückzuführen, die 2019 an ihre Grenzen stieß. Steigende Auftragszahlen bei gleichzeitig nur geringer Ausweitung der Beschäftigung verzögern die Fertigstellung von Bauprojekten zunehmend. Dies ist besonders für den angespannten Berliner Wohnungsmarkt relevant: Allein 580 Mio. EUR an Bauaufträgen entfielen auf den Wohnungsbau.

Rückgang des Bevölkerungswachstums in Berlin

Die Berliner Bevölkerung verzeichnete 2018 einen Zuwachs von 31.331 Personen. Die Wachstumsdynamik nahm damit erneut ab und sank erstmals seit 2011 unter 1 %. Ungeachtet dessen erreichte Berlin 2018 einen Bevölkerungsstand von 3.644.826 Personen, was den höchsten Wert seit dem Zweiten Weltkrieg darstellte. Getragen wurde das Wachstum dabei zu fast 90 % weiterhin vor allem durch den Zuzug von außen. Neben der Hauptstadt wuchs auch das Berliner Umland, zwischen 2014 und 2018 um 5,5 %. Dieser Anstieg um 51.645 Personen stand damit für ein prozentual stärkeres Bevölkerungswachstum als in der Hauptstadt.

Zu- und Fortzüge auf Höchststand

Sowohl die Zuzüge nach Berlin als auch die Fortzüge aus Berlin nahmen 2018 deutlich zu und lagen auf Rekordniveau (ohne Sonderfälle 2015/2016). In der langjährigen Betrachtung zeigten sich dabei relativ stabile Zu- und Fortzugsbewegungen, bezogen auf die alten und die neuen Bundesländer sowie das Berliner Umland. Schwankungen in der Berliner Bevölkerungsentwicklung ergaben sich fast ausschließlich aus dem auslandsbezogenen Wanderungsgeschehen (Zu- und Fortzüge).

Die 18- bis unter 30-Jährigen dominieren das Berliner Bevölkerungswachstum

Per Saldo betrachtet wuchs Berlin vor allem durch Außenwanderungsgewinne in der Altersgruppe der 18- bis unter 30-Jährigen. Regelmäßig entfielen mindestens vier Fünftel der gesamten Netto-Bevölkerungsgewinne auf diese Altersklasse. Im Gegensatz hierzu verliert Berlin vor allem bei älteren Personen und zunehmend auch bei Familien. Hinweise hierfür waren die sinkenden Überschüsse bei den 30- bis 45-Jährigen sowie die steigenden Verluste bei Kindern unter sechs Jahren. Damit bestätigte sich, dass der Eintritt in das Schulleben weiterhin eine bedeutende Rolle als Zeitpunkt für einen Wohnortwechsel spielt.

Bauintensität nimmt zu

Die Fertigstellungsquote stieg 2018 auf den Höchstwert von 4,5 fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner (2017: 4,2) an. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen nahm seit 2010 kontinuierlich zu und erreichte 2018 einen neuen Höchstwert von 16.706 Wohnungen. Vor allem aufgrund der Baugenehmigungen lässt sich annehmen, dass der Schwerpunkt der Bauaktivitäten weiterhin im Osten der Stadt liegen wird.

Geschosswohnungen dominieren den Wohnungsneubau

2018 wurden 24.218 neue Wohnungen zum Bau genehmigt. Mit rund 81 % entfiel der überwiegende Anteil erneut auf den Geschosswohnungsbau. Dessen Einzelwert lag damit im dritten Jahr in Folge stabil auf hohem Niveau. Die Anzahl der genehmigten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ist hingegen bereits seit 2014 rückläufig und erreichte 2018 einen neuen Tiefststand. Der Neubau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern dominierte 2018 insbesondere in den Bezirken Lichtenberg, Spandau, Pankow und Friedrichshain-Kreuzberg.

Umwandlungs- und Verkaufsaktivitäten rückläufig

Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen wuchs in Berlin in den vergangenen Jahren stetig an. 2018 allerdings sank das Umwandlungsvolumen auf das Niveau von 2016 ab. Ein Grund hierfür kann die zunehmende Zahl an Erhaltungsverordnungsgebieten in Berlin sein. Im Durchschnitt wurden 2018 0,78 % des Berliner Mietwohnungsbestandes in Wohneigentum umgewandelt. Auch die Verkaufsaktivitäten fielen im Betrachtungszeitraum auf einen neuen Tiefstwert. Zwischen 2009 und 2018 wurden insgesamt 133.119 Wohnungen veräußert (inklusive Mehrfachverkäufen), 8 % davon im Jahr 2018. Mit einem weiteren Rückgang von 10 % gegenüber dem Vorjahr setzte sich somit der seit 2015 anhaltende Trend verminderter Verkaufszahlen auch 2018 fort.

Rückgang der neu bewilligten Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung

2018 waren 191.529 Berliner Wohnungen mietpreis- und belegungsgebunden, was einem Anteil von 11,6 % am Berliner Mietwohnungsmarkt entsprach. Die räumliche Verteilung der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen zeigte eine deutliche Konzentration in den östlichen Bezirken mit besonderem Schwerpunkt in Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf. Die Bewilligungszahl für den Bau neuer Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung sank 2019 erstmals seit 2014 ab. Es wurden 1.778 Wohnungen gefördert.

Verschnaufpause bei den Angebotsmieten

Im Jahr 2019 betrug die mittlere Angebotsmiete in Berlin 10,45 EUR/m² und lag damit nur leicht höher als im Vorjahr (+0,13 EUR/m²). Zum Ende des Betrachtungsjahres zeichnete sich zudem ein leichtes Absinken ab. Ähnlich fiel das Bild für das Teilsegment der Bestandswohnungen aus, da diese durch

ihre große Anzahl das Gesamtbild deutlich prägten. Im Neubau stagnierten die Angebote auf höherem Niveau: Wie im Vorjahr wurden auch hier 2019 Werte von durchschnittlich mehr als 14,00 EUR/m² ermittelt. In der Gesamtbetrachtung zeigt sich damit in den Jahren 2018/2019 eine Stagnation, nachdem die Jahresdurchschnitte zuvor mehr als ein Jahrzehnt lang fast konstant gestiegen waren. Die Angebotsmieten im Berliner Umland wuchsen hingegen 2019 deutlich stärker als in der Bundeshauptstadt. Über alle Umlandgemeinden ergab sich ein mittlerer Mietpreis von 9,47 EUR/m².

Anstieg der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen

Die Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen nahmen in Berlin seit Jahren kontinuierlich zu, im 4. Quartal 2019 auf durchschnittlich 4.777 EUR/m² über alle Teilsegmente hinweg. Gegenüber dem Vorjahr bedeutete dies einen Zuwachs um 9,4 % bzw. 409 EUR/m². Seit 2015 betrug der Anstieg knapp 50 %, sodass 2019 für eine Wohnung mit 100 m² durchschnittlich 150.000 EUR mehr bezahlt werden musste als noch vier Jahre zuvor. Besonders die mittleren Angebotskaufpreise im Bestand haben im Betrachtungszeitraum deutlich zugelegt, wodurch sich die Teilsegmente Bestand und Neubau 2019 preislich annäherten. Räumlich konzentrierten sich die hochpreisigen Angebote in der Innenstadt sowie entlang des S-Bahn-Rings. Im Berliner Umland wurden, mit Ausnahme des teureren Südwestens, 2019 größtenteils Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen von unter 3.000 EUR/m² ausgewiesen. Der Durchschnitt lag insgesamt bei 3.212 EUR/m².

Städtevergleich

Die Entwicklungen in der Bundeshauptstadt werden im Kontext vier anderer Großstädte dargestellt. Die Bevölkerung stieg in Leipzig mit 8,0 % anteilig am stärksten, während Berlin mit 175.000 Personen den höchsten absoluten Anstieg verzeichnete. Beim Vergleich der Fertigstellungsquoten positionierte sich Berlin (3,9) im Mittelfeld, deutlich übertroffen durch München (5,8) und Hamburg (5,3). Das Wachstum der Angebotsmieten bremste sich in allen Großstädten, mit Ausnahme von Köln, ab. Die höchste mittlere Angebotsmiete wurde in München, die niedrigste in Leipzig ausgewiesen (rund 10 EUR Differenz). Berlin lag mit 10,45 EUR/m² im Mittelfeld. Das höchste Einkommen privater Haushalte wurde erneut in München erzielt, gefolgt von Hamburg und Köln. Das Einkommen in Leipzig lag unterhalb des Berliner Niveaus.

Schwerpunktthema: Mikrozensus Zusatzerhebung 2018

Das diesjährige Schwerpunktthema analysiert Ergebnisse aus der aktuellen Zusatzerhebung Wohnen des Mikrozensus 2018. Die Berliner Mieterinnen und Mieter verfügten durchschnittlich über 37,5 m² pro Person bzw. 66,6 m² pro Mietwohnung. Besonders kleine Wohnflächen wurden dabei bei Alleinerziehenden verzeichnet, während ältere Haushalte oftmals überdurchschnittliche Wohnflächen zur Verfügung hatten. Die Mietbelastung der Berliner Mieterinnen und Mieter lag durchschnittlich bei mehr als 28 % des Haushaltseinkommens, rund zwei Fünftel der Haushalte verorteten sich sogar bei mindestens 30 % Mietbelastung (bruttokalt). Tendenziell waren die unteren, teilweise aber auch bereits mittlere Einkommensklassen von überdurchschnittlichen Mietbelastungen betroffen. Dies war der Fall bei rund jedem zweiten Haushalt mit nur einem Einkommen (so beispielsweise auch Alleinerziehende). Unter den Einpersonenhaushalten wendete knapp jeder zehnte sogar mindestens 50 % des Einkommens für die Miete auf. Neben der Haushaltsstruktur zeigten sich auch auf Ebene der Bezirke deutliche Unterschiede der Mietbelastung. So war in Neukölln annähernd die Hälfte der Haushalte (46,2 %) Mietbelastungen von mindestens 30 % ausgesetzt, ähnlich auch in Reinickendorf und Spandau.

Die Betrachtung des Wohneigentums erbrachte gegenüber der vorherigen Erhebung von 2014 eine deutliche Zunahme der sogenannten Eigentümerwohnungen (vom Eigentümer bewohnte Wohnungen). Deren Anteil stieg in Berlin auf rund 17 % an. Mit wachsendem Alter zeigten sich dabei steigende Eigentümerquoten: Immerhin ein Viertel der über 65-Jährigen verfügte demnach über selbst genutztes Wohneigentum. Allerdings wies rund ein Achtel dieser Haushalte noch offene Verpflichtungen bei Immobilienkrediten auf.

Mietendeckel

Ein zentraler Aspekt der wohnungspolitischen Diskussion in Berlin 2019 war das Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung, kurz Mietendeckel. Das Gesetz vom 11. Februar 2020 (GVBl. Seite 50) trat am 23.02.2020 in Kraft. Demnach sind die Mieten von rund 1,5 Millionen Mietwohnungen ab dem Inkrafttreten für fünf Jahre eingefroren, geringe Anpassungen sind ab 2022 möglich. Der Stichtag für die Festlegung der Miethöhe bei Wiedervermietung ist der 18. Juni 2019, höchstens darf eine Miete in Höhe des maßgeblichen Mietoberwertes verlangt werden. Die Grundlagen der Mietobergrenzen sind die mit der Reallohnentwicklung fortgeschriebenen Werte des Berliner Mietspiegels 2013. Neun Monate nach der Verkündung ist eine Miete verboten, die mehr als 20 Prozent über der unter Berücksichtigung der Wohnlage maßgeblichen Mietobergrenze liegt. (Weitere Ausführungen können dem Gesetz entnommen werden.)

Der Berliner Mietendeckel hat bundesweite Diskussionen über mögliche Regelungen in zunehmend angespannten Wohnungsmärkten ausgelöst. Neben den inhaltlichen Diskussionen über die Effizienz und die möglichen Folgen für die Investitionsbereitschaft stehen vor allem die juristischen Fragen im Vordergrund. Bisher veröffentlichte Gutachten über den Gesetzesentwurf kommen zu unterschiedlichen Urteilen über die Vereinbarkeit des Gesetzes mit dem Grundgesetz, insbesondere hinsichtlich der Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin und der verfassungsrechtlich geschützten Grundrechte (z. B. Eigentumsrechte).

1.1 Ausgewählte Daten im Überblick

Kennzahl	Berlin 2018	Veränderung gegenüber 2017	Trendpfeil 2020
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen			
Bruttoinlandsprodukt (BIP) (2010 = 100), preisbereinigt	123,5	+3,1 %	↗
Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen – in %)	8,1	-0,9 %-Punkte	↘
Preisindex für Verbraucherpreise (2010 = 100)	112,2	+2,2 %-Punkte	↗
Baukosten pro m² Wohnfläche (Neubau) (in EUR) – Wohngebäude	1.569	+1,6 %	↗
Preisindex Neubau Wohngebäude (2015 = 100)	112,8	+6,3 %	↗
Wohnungsnachfrage			
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung)	3.644.800	+0,9 %	↗
Zahl der Haushalte	2.026.300	+1,2 %	↗
Personen je Haushalt (durchschnittliche Haushaltsgröße)	1,8	+0,3 %	→
Anteil Einpersonenhaushalte (in %)	52,9	+0,5 %-Punkte	→
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II je 100 Haushalte	13,0	-1,0 %-Punkte	↘
Mittleres mtl. Haushaltsnettoeinkommen in EUR	2.100	+3,7 %	↗
Wohnungsangebot			
Wohnungsbestand	1.949.252	+0,9 %	↗
– darunter Mietwohnungen	1.644.400	+0,3 %	→
– darunter Sozialmietwohnungen (nach WoBindG)	97.872	-5,4 %	↘
Fertiggestellte Wohnungen (insgesamt)	16.706	+6,6 %	↗
– darunter im Neubau fertiggestellte Wohnungen	14.327	+12,1 %	↗
Baugenehmigungen (insgesamt)	24.218	-2,1 %	↘
– darunter Baugenehmigungen für Neubau	20.739	-3,4 %	↘
Mieten und Wohnungsmarkt			
Belegungsdichte (Einwohner je Wohnung)	1,9	±0,0 %	→
Wohnfläche je Wohneinheit (in m²)	73,2	±0,0 %	→
Wohnfläche je Einwohner (in m²)	38,1	±0,0 %	→
Mietenindex Nettokaltmiete (2015 = 100)	105,6	+2,2 %	↗
Index Wohnnebenkosten (2015 = 100)	102,7	±0,0 %	→
Angebotsmieten (in EUR nettokalt/m² Wohnfläche)*	10,45	+1,3 %	→
Angebotskaufpreise (Eigentumswohnungen) (in EUR/m² Wohnfläche)*	4.633	+10,3 %	↗

*Auswertungszeitraum: 2019, Veränderung zu 2018; Datengrundlage: empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG)

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen; empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG)

Ergänzende und ausführliche Daten im Tabellenband zum Wohnungsmarktbericht unter www.ibb.de/wohnungsmarktbericht

1.2 Wohnungspolitisches Stadtgeschehen 2019

Die Wohnungspolitik 2019 war von zahlreichen Ereignissen geprägt. In chronologischer Reihenfolge sind hier vor allem hervorzuheben:

Januar 2019	Jahresbericht zur Umwandlungsverordnung: Die Maßnahme im Milieuschutzgebiet zeigt Wirkung.
Februar 2019	Mietenkonzept 2019 beschlossen: Die zum 1. April 2019 anstehenden planmäßigen Mieterhöhungen im Sozialen Wohnungsbau werden ausgesetzt.
Mai 2019	Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften korrigieren die Neubauprognose nach oben – von 24.019 Wohnungen auf 26.149 Wohnungen.
	Der Berliner Mietspiegel 2019 wird veröffentlicht.
Juni 2019	**18. Juni:** Der Senat beschließt Eckpunkte für ein Berliner Mietengesetz/Mietendeckel.
	Die Initiative Deutsche Wohnen & Co. enteignen übergibt 77.000 Unterschriften für ein Volksbegehren an die Senatsverwaltung für Inneres und Sport.
Juli 2019	Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg tritt in Kraft.
	„Gemeinsam Stadt machen!": „Leitlinien für Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern an der Stadtentwicklung" veröffentlicht
	„Berlin baut auf Dich" – Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen startet Kampagne zum Wohnungsneubau
August 2019	Berlin erarbeitet Strategie für eine integrierte Infrastrukturplanung in der wachsenden Stadt
	Der Senat beschließt Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030: 194.000 neue Wohnungen und 14 neue Stadtquartiere bis 2030.
	Berlin weitet die Wohnungsneubauförderung mit verbesserten Förderkonditionen weiter aus.
	30. August: Der Senat veröffentlicht Referentenentwurf zum Mietendeckel.
September 2019	Der Senat beschließt „Leitlinien für die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern an der räumlichen Stadtentwicklung".
Oktober 2019	**22. Oktober:** Der Senat nimmt den Entwurf des „Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung" zur Kenntnis und leitet ihn zur weiteren Beratung an den Rat der Bürgermeister.
November 2019	**26. November:** Der Senat beschließt die Einbringung des Gesetzentwurfes zum Mietendeckel in das Abgeordnetenhaus.
Dezember 2019	Der Wohnraumbedarfsbericht Berlin zur Entwicklung auf dem Berliner Wohnungsmarkt wird vom Senat veröffentlicht.
	Bewilligung von 1.778 Wohnungen im Rahmen der sozialen Neubauförderung (IBB Wohnungsneubaufonds)

2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nur noch verhaltenes Wirtschaftswachstum

Die konjunkturelle Dynamik der Weltwirtschaft ist verhalten. Der globale Markt leidet unter den Handelsstreitigkeiten zwischen den USA und China. Nach einer ersten Einigung konnten eine Ausweitung gestoppt, der strategische Konflikt um die technologische Führerschaft aber nicht gelöst werden. In Europa belastet überdies die Unsicherheit rund um den Ausstieg des Vereinigten Königreichs Großbritannien und Nordirland aus der Europäischen Union das Wirtschaftsklima. Die Auswirkungen treffen insbesondere den Industriesektor und aufgrund der vielfältigen Außenhandelsbeziehungen vor allem die deutsche Industrie. Dank robuster Binnenwirtschaft und intakter Arbeitsmärkte spiegelt sich die industrielle Schwäche in vielen entwickelten Ländern aber nicht in gleicher Weise in der Wirtschaftsentwicklung wider.

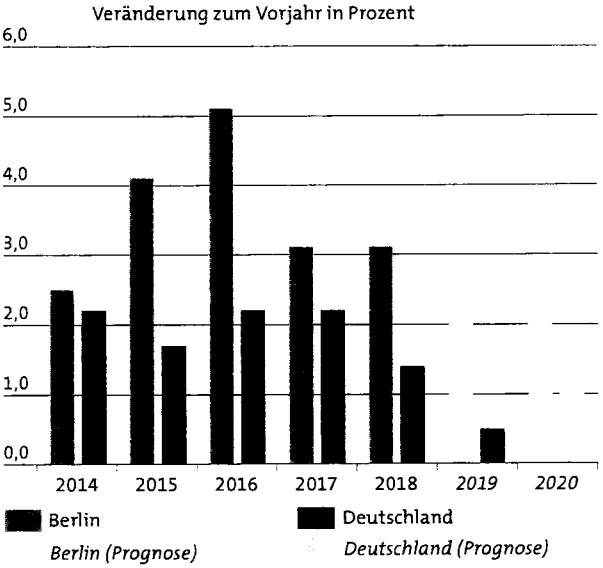
In Berlin bleibt die gute Entwicklung grundsätzlich erhalten, allerdings lässt der konjunkturelle Schwung auch hier nach. Zwar steht die Hauptstadt-Konjunktur auf einer breiten Basis: Der Konsum der Berliner Haushalte bleibt hoch und zusammen mit dem gut gefüllten Investitionsfonds der öffentlichen Hand wird sich die stabile konjunkturelle Dynamik auch 2020 fortsetzen. Allerdings führt das lang anhaltende Wachstum zu einer Überlastung der Berliner Wirtschaft und es kommen mehr und mehr bremsende Effekte zum Zuge. Vor allem Fachkräfteknappheit belastet die Expansion der Wirtschaft zunehmend. Die daraus resultierenden Kapazitätsengpässe machen besonders der Bauindustrie und den unternehmensnahen Dienstleistungen zu schaffen. Zudem werden die Unsicherheiten rund um die Einführung eines Mietendeckels in Berlin die Investitionsdynamik zumindest in der Bau- und Immobilienwirtschaft beeinträchtigen. Alles in allem dürfte aber das Berliner Wachstum dank der starken Binnennachfrage im Vergleich mit den anderen Bundesländern weiterhin überdurchschnittlich hoch ausfallen.

Attraktiver Arbeitsmarkt ist ein wichtiger Umzugsgrund

In Berlin wächst die Zahl der neuen Jobs seit Jahren überdurchschnittlich stark. So ist allein die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in ganz Berlin zur Jahresmitte 2019 im Vorjahresvergleich noch einmal deutlich um 53.400 auf 1,53 Millionen gestiegen. Mit einer Wachstumsrate von 3,6 % liegt Berlin weiterhin an der Spitze aller Bundesländer – zwei Prozentpunkte über dem bundesdeutschen Schnitt. Allein in den letzten fünf Jahren hat sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Berlin um insgesamt 260.000 erhöht.

Abb. 01 Bruttoinlandsprodukt in Berlin und Deutschland 2014–2020

Veränderung zum Vorjahr in Prozent



Quellen: Statistische Ämter der Länder, Destatis, eigene Berechnungen Investitionsbank Berlin

Denn der Personalbedarf in den Unternehmen ist nach wie vor hoch. Fachkräfte werden in vielen Branchen gesucht. Zum Beispiel in dem überdurchschnittlich gut entlohnten Bereich Information und Kommunikation, der Teil des Berliner Förderclusters IKT, Medien und Kreativwirtschaft ist. Er ist seit vielen Jahren der bedeutendste Wachstumstreiber in der deutschen Hauptstadt. Hier stieg die Wirtschaftsleistung so stark wie in keinem anderen Sektor: in den letzten zehn Jahren um 6,8 % p. a. Als wichtiger Start-up-Standort nimmt Berlin vor allem im Bereich der Digitalwirtschaft deutschlandweit die Spitzenposition ein und ist im internationalen Maßstab weithin sichtbar. Jede zehnte deutsche Gründung in der Digitalwirtschaft erfolgte in Berlin. Inzwischen sind gut 10.000 Unternehmen und knapp 100.000 Personen in diesem Bereich tätig. Seit 2008 ist die Zahl der Beschäftigten mit jährlich 9,3 % viermal so stark gewachsen wie in der übrigen Wirtschaft. Zudem ist jeder siebte neue Job in Berlin in der Digitalwirtschaft entstanden.

In Berlin waren 2019 laut Agentur für Arbeit immer noch rund 27.000 Stellen unbesetzt. Viele der neuen Jobs in den innovativen Bereichen können aber aufgrund der hohen Anforderungen an die Qualifikation nicht allein vom Berliner Arbeitsmarkt bedient werden. Zwar hat sich der Arbeitsmarkt äußerst dynamisch entwickelt, gleichwohl waren Mitte 2019 im Schnitt immer noch mehr als 152.000 Erwerbslose gemeldet. Das entspricht einer Arbeitslosenquote von 7,8 % (Deutschland: 4,9 %). Allerdings hat sich das Tempo des Abbaus der Arbeitslosigkeit im Laufe des Jahres 2019 merklich

abgeschwächt. Daher werden gemeldete offene und vor allem neu geschaffene Stellen oft von Personen angenommen, die dafür extra nach Berlin ziehen. Es kommen viele junge Menschen im Alter zwischen 20 und 30 Jahren an die Spree. Das liegt neben dem beliebten Berliner Flair auch an den guten Ausbildungs- und Arbeitsmöglichkeiten. Die deutsche Hauptstadt ist eine der wichtigsten Wissenschaftsregionen in Europa: An vier Universitäten, insgesamt elf staatlichen, zwei konfessionellen und rund 30 staatlich anerkannten privaten Hochschulen lehren, forschen und studieren über 200.000 Menschen aus aller Welt. Zudem ziehen vermehrt Familien mit Kindern im Schulalter nach Berlin. Dies geschieht in der Regel nur, wenn mindestens ein Elternteil einen Job in der Stadt aufgenommen hat. Dagegen sind es vor allem ältere Menschen über 50 Jahre, die aus der wuseligen Hauptstadt wegziehen.

Wohnangebot in Berlin zu knapp

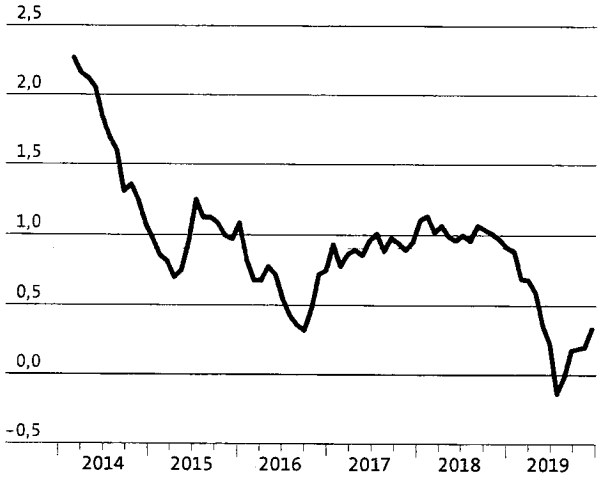
Auch wenn sich das Investitionsklima in der Hauptstadt eingetrübt hat, dürften die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen Berlins 2020 grundsätzlich intakt bleiben und die Wirtschaft wieder über dem Bundesschnitt wachsen. Steigende Bevölkerungszahlen, expandierende Beschäftigung und höhere Einkommen lassen die Nachfrage nach Wohnungen auf hohem Niveau weiterbestehen. Derzeit fehlen 135.000 Wohnungen, davon 96.000 Wohnungen aufgrund mehrjähriger Angebotsunterdeckung und 39.000 für eine notwendige Fluktuationsreserve.

Nachhaltig mietpreisdämpfend wäre in der angespannten Situation ein Mehrklang aus zielgerichtetem Entwickeln, raschem Genehmigen und effizientem Bauen, wobei dem Neubau und dessen zielgerichteter Förderung eine zentrale Bedeutung zukommen muss. 2018 gab es nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg 16.706 Baufertigstellungen, darunter 14.327 Neubauten. Das entspricht zwar einer Steigerung von 6,6 % gegenüber dem Vorjahr, im Jahr davor betrug der Anstieg allerdings noch 14,7 %. Aufgrund der seit zwei Jahren rückläufigen Wohnungsgenehmigungen dürfte die Zahl fertiggestellter Wohnungen auch im Jahr 2019 die Zahl von 17.000 nicht übersteigen.

Berliner Bauwirtschaft hat ihre Kapazitätsgrenze erreicht

Die Verzögerungen bei der Fertigstellung von Gebäuden deuten auf akute Kapazitätsengpässe in der Bauwirtschaft hin. Das bestätigen die rekordhohen Auftragsbestände des Berliner Bauhauptgewerbes, die Mitte 2019 gut 1,45 Mrd. EUR erreicht haben. Darunter befinden sich allein aus dem Bereich Wohnungsbau noch nicht abgearbeitete Aufträge im Wert von mehr als 580 Mio. EUR. Ob die Auftragsbestände bald abgebaut werden können, hängt einerseits von einer möglichen Kapazitätsausweitung in der Bauwirtschaft ab und andererseits vom Volumen der neu hinzukommenden Aufträge. Allerdings hat die Bauwirtschaft die Beschäftigung zuletzt nur mäßig ausgeweitet, entlastend für die Branche dürfte mittelfristig dagegen das Gesetz zur Mietenbegrenzung wirken.

Abb. 02 Zinsentwicklung von Hypothekenpfandbriefen und Öffentlichen Pfandbriefen mit 10 Jahren Restlaufzeit 2014–2019



Quelle: Deutsche Bundesbank

Der Berliner Wohnimmobilienmarkt ist trotz der kontinuierlichen Ausweitung des Wohnungsbestands gemessen an den nach Berlin ziehenden Menschen weiterhin durch einen Nachfrageüberhang gekennzeichnet, zumal das Thema „knappes Bauland" nicht an Aktualität verloren hat. So ist, gemessen an den tatsächlich vollzogenen Kaufverträgen, der gesamte Flächenumsatz 2018 nach einer starken Steigerung in 2015 nun zum dritten Mal in Folge zurückgegangen, und zwar um 1 % (nach -5 % in 2017). Im ersten Halbjahr 2019 ist der Flächenumsatz nach Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte gegenüber dem Vorjahreszeitraum dagegen um 10 % auf 384,2 ha gestiegen, und zwar aufgrund eines Zuwachses bei den unbebauten Grundstücken (+35 %). Bei den bebauten Grundstücken gab es dagegen einen weiteren Rückgang um 3 % auf 224,6 ha. Auch haben die Kaufpreise für Wohn- und Geschäftshäuser um 13 % zugelegt. Die Preise für neugebaute Eigentumswohnungen wuchsen um 8 % auf 5.923 EUR/m², die für Ein- und Zweifamilienhäuser um 4 % auf 3.740 EUR/m², während die Zinsen weiterhin auf rekordniedrigem Niveau verharrten.

3. Entwicklung der Wohnungsnachfrage

Die Nachfrage am Wohnungsmarkt wird durch vielfältige Aspekte, insbesondere die Situation und Entwicklung der privaten Haushalte, bestimmt. Hervorzuheben sind dabei die demografischen Strukturen und Prozesse sowie die Einkommenssituation, welche deutlich auf die Entscheidungen in der Wohnungsnachfrage einwirken. Das Kapitel beleuchtet die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung im Allgemeinen und geht anschließend auf wichtige sozioökonomische Merkmale (u. a. Haushaltseinkommen) ein. Der Blick auf die Nachfragesituation richtet sich dabei auf unterschiedliche räumliche Ebenen von der Gesamtstadt über die Bezirke bis auf die Ebene der Berliner Planungsräume (siehe Glossar: „Lebensweltlich Orientierte Räume").

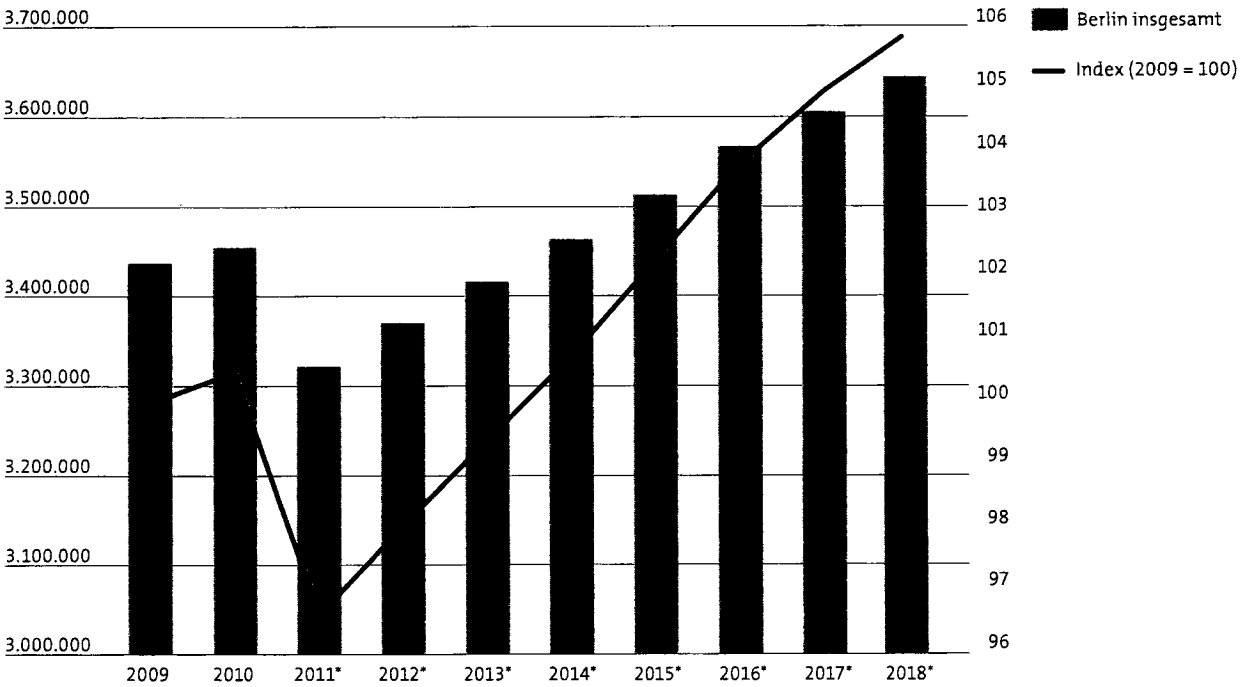
3.1 Bevölkerungsentwicklung

Rückgang des Bevölkerungswachstums in Berlin

Die Berliner Bevölkerung wächst seit mehreren Jahren dynamisch an. Diese Entwicklung setzte sich 2018, wenngleich inzwischen auch etwas gebremst, mit einem Zuwachs von 31.331 Personen weiter fort. Bereits seit 2017 nahm die Wachstumsdynamik ab. Während zwischen 2012 und 2016 jährliche Nettozuwächse von 40.000 bis 50.000 Menschen zu verzeichnen waren, sank der Bevölkerungsgewinn danach auf jährliche Werte von unter 40.000 Personen. Damit fiel die Bevölkerungsdynamik 2018 erstmals seit 2011 auf unter 1 %. Ungeachtet dessen erreichte Berlin 2018 einen Bevölkerungsstand von 3.644.826 Personen, was den höchsten Bevölkerungsstand seit dem Zweiten Weltkrieg darstellte.

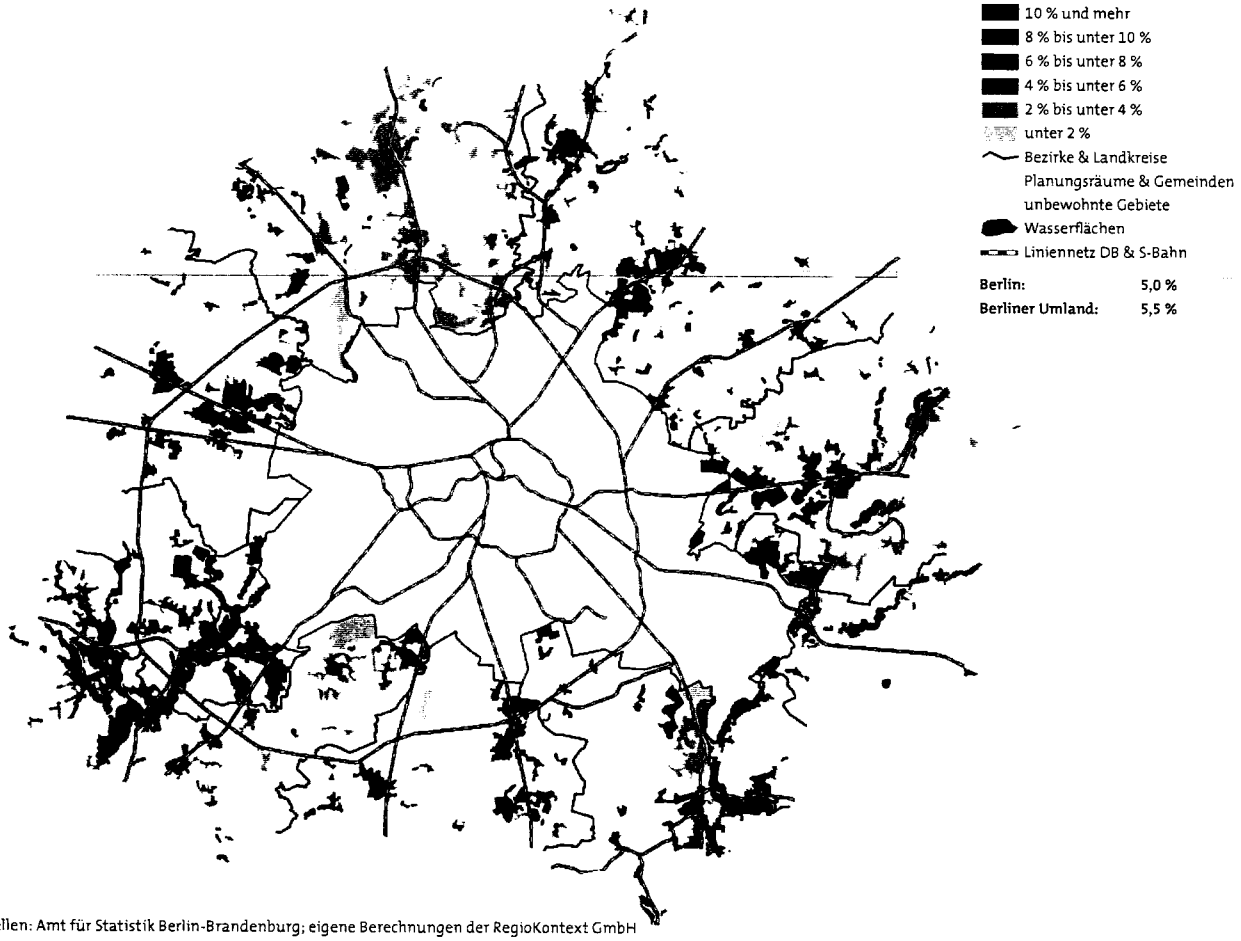
Die Berliner Bevölkerung nahm, abgesehen von dem statistisch begründeten Rückgang 2011 (Korrektur durch Zensus-Ergebnisse), seit 2009 kontinuierlich zu. Im Betrachtungszeitraum 2011 bis 2018 entsprach dies einem Anstieg um 318.824 Personen aufgrund natürlicher Bevölkerungsentwicklung sowie von Wanderungsgewinnen. Dieser Wert ist vergleichbar mit der Einwohnerzahl der nordrhein-westfälischen Stadt Münster.

Abb. 03 Bevölkerungsentwicklung in Berlin 2009–2018
Anzahl der Personen und Indexwert (2009 = 100)



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, * Datenbasis: Zensus 2011

Abb. 04 Bevölkerungsentwicklung in den Berliner Umlandgemeinden 2014–2018



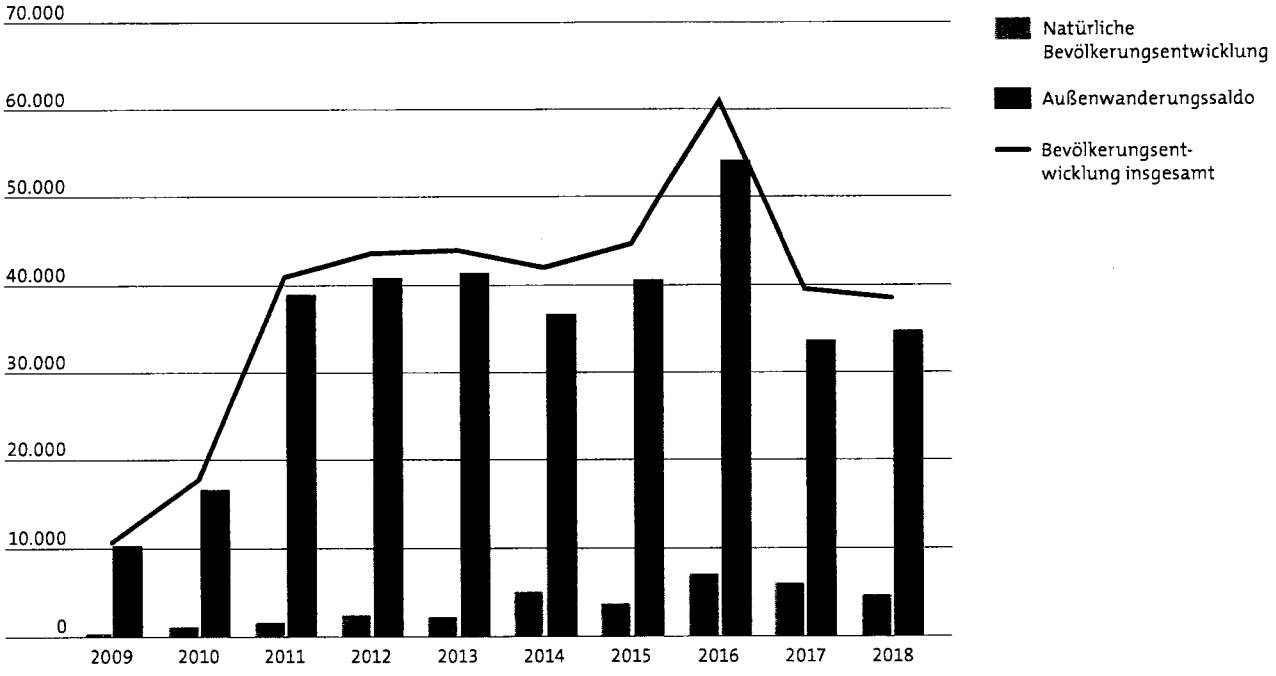
Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Berliner Umland wächst stärker als Berlin

Mit der Wiedervereinigung 1990 eröffneten sich nicht nur für die Hauptstadt, sondern vor allem auch für das Berliner Umland neue Entwicklungsoptionen. Der Wegfall der Grenzen ermöglichte es Berliner Haushalten, den Wunsch nach einem Eigenheim auch außerhalb der Stadtgrenzen zu verwirklichen. Die neuen Bewegungsmöglichkeiten erhöhten daher die Attraktivität des Berliner Umlandes enorm. Es ist somit nicht verwunderlich, dass seit 1990 ein Bevölkerungswachstum in nahezu allen Umlandgemeinden, teilweise von bis zu 20 % und mehr, stattgefunden hat.

Die steigende Attraktivität des Berliner Umlandes zeigt sich auch in dessen Wachstumsdynamik. Seit 2014 hat seine Bevölkerungszahl um 5,5 % zugenommen, das sind 0,5 Prozentpunkte mehr als in der Bundeshauptstadt. Dies entspricht einem absoluten Bevölkerungsanstieg von 51.645 Personen. Den stärksten Zuwachs verbuchten die Gemeinden Wustermark (12,0 %) und Schönefeld (11,3 %). Ebenfalls überdurchschnittliche Wachstumsraten erzielten die Gemeinden Werneuchen (9,7 %) und Potsdam (8,6 %). Die brandenburgische Landeshauptstadt verzeichnete zudem den höchsten absoluten Zuwachs von 14.073 Personen im besagten Betrachtungszeitraum. Bevölkerungsgewinne von 7 bis 8 % zeigten sich zudem in den Gemeinden Brieselang, Werder, Oberkrämer, Blankenfelde-Mahlow, Ludwigsfelde und Dallgow-Döberitz.

Abb. 05 Natürliche und wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung in Berlin 2009–2018
Anzahl der Personen



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Weiterhin sinkender Geburtenüberschuss in Berlin

Die Berliner Bevölkerung wächst seit 2009 auch aufgrund von natürlichen Bevölkerungsgewinnen. 2018 betrug der Geburtenüberschuss, berechnet aus der Differenz der Geburten und Sterbefälle, 4.303 Personen. Allerdings sinkt der jährliche natürliche Bevölkerungssaldo seit 2016 wieder. Dieser Trend setzte sich auch 2018 mit 1.521 Personen weniger als im Vorjahr fort. Für das gesamtstädtische Wachstum ist das natürliche Bevölkerungswachstum damit nur von nachrangiger Bedeutung. 2018 machte es nur einen Anteil von rund 11 % aus, in der Gesamtbetrachtung der Jahre 2009 bis 2018 sogar nur rund 9 % (insgesamt 33.920 Personen).

Wanderungsgewinne dominieren das Bevölkerungswachstum Berlins

Der Bevölkerungsanstieg in Berlin begründet sich vorrangig aus Wanderungsgewinnen. Auch 2018 entfielen hierauf knapp 89 % des Zuwachses, was 34.449 Personen entsprach. Während der Außenwanderungssaldo von 2011 bis 2016 von einer wachsenden Dynamik geprägt war, sanken die Wanderungsgewinne 2017 deutlich ab (33.533). 2018 verblieben sie etwa auf diesem Niveau (+916 Personen) und damit weiterhin deutlich unter den Werten, die zwischen 2011 und 2015 zu verzeichnen waren, als sich die Wanderungsgewinne im Durchschnitt auf rund 40.000 Personen beliefen. Bei Betrachtung des gesamten Zeitraumes seit 2009 bestimmten die Außenwanderungsaktivitäten das Berliner Wachstum mit einem Plus von insgesamt 384.220 Personen bzw. rund 91 % maßgeblich.

Wanderungsgewinne aus den alten Bundesländern nehmen zu

Die Wanderungsbewegungen können nach Ziel- und Herkunftsgebieten, genauer nach Ausland, Berliner Umland, alten und neuen Bundesländern, weiter ausdifferenziert werden. Der leichte Anstieg des Außenwanderungssaldos ist vor allem auf steigende Nettogewinne aus den alten Bundesländern sowie sinkende Nettoverluste an das Umland und die neuen Bundesländer zurückzuführen. Die Nettogewinne aus dem Ausland gingen hingegen erneut um rund 5.500 Personen auf 31.000 Personen zurück. Somit setzte sich die rückläufige Entwicklung aus dem Vorjahr fort. Gleichwohl machten die Nettogewinne aus dem Ausland weiterhin den Großteil des Außenwanderungssaldos aus. Hinzu kommt der positive Wanderungssaldo aus den alten Bundesländern. Während sich dieser Einzelsaldo 2017 noch auf rund 10.000 Menschen belief, wuchs er 2018 auf rund 14.000 Personen an. Der frühere Trend einer moderaten Schrumpfung, der sich vor dem Ausnahmejahr 2016 verzeichnen ließ, ist in 2018 nicht mehr erkennbar.

Wanderungsverluste vor allem an das Berliner Umland

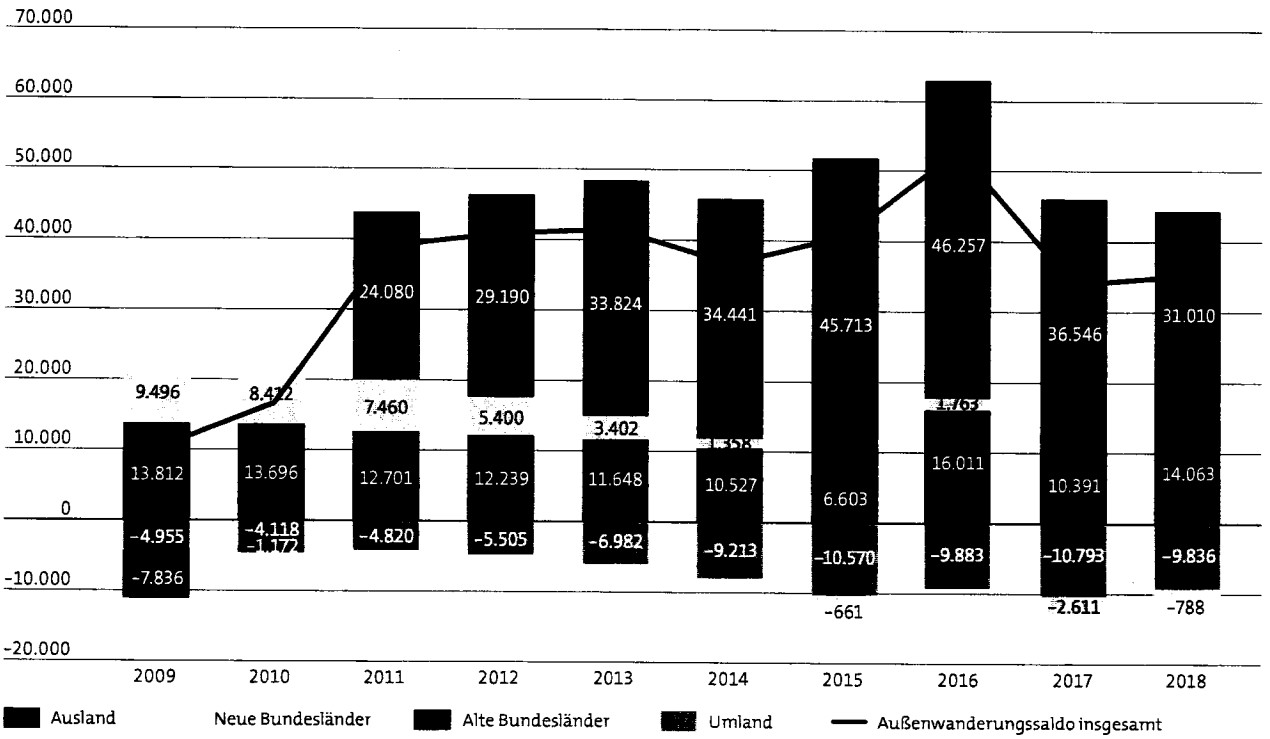
Berlin verliert Bevölkerung weiterhin vor allem an das Berliner Umland. 2018 beliefen sich die Wanderungsverluste auf rund 10.000 Personen, womit sich der Saldo in etwa auf dem Niveau der vergangenen fünf Jahre bewegte. Die Wanderungsverluste liegen jedoch weiterhin deutlich unter dem Niveau der Zeit der „nachholenden Suburbanisierung" in den 1990er Jahren, als der jährliche Saldo teilweise mehr als 25.000 Menschen erreichte. Gründe für die Wanderungsverluste an das Berliner Umland sind zum einen der Erwerb eines Eigenheimes außerhalb der Hauptstadt sowie zweifelsohne auch die steigende Einwohnerzahl und der zunehmend angespannte Wohnungsmarkt in Berlin. Hierdurch steigt die Nachfrage nach Wohnraum außerhalb der Stadtgrenzen. Wanderungsverluste wurden ebenfalls an die neuen Bundesländer konstatiert, wenngleich auch auf einem deutlich geringeren Niveau als noch 2017. Der Saldo betrug rund 800 Personen, während 2017 noch Verluste in Höhe von 2.600 Personen zu verzeichnen waren.

Tab. 01 Wanderungsgewinne von Berlin 2017 und 2018 nach den wichtigsten Herkunftsländern

	2017	2018		2017	2018
GB	2.100	5.400	USA	2.000	1.500
Indien	1.400	2.100	Bulgarien	2.300	1.500
Polen	2.200	1.700	Rumänien	2.500	1.400

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Werte gerundet)

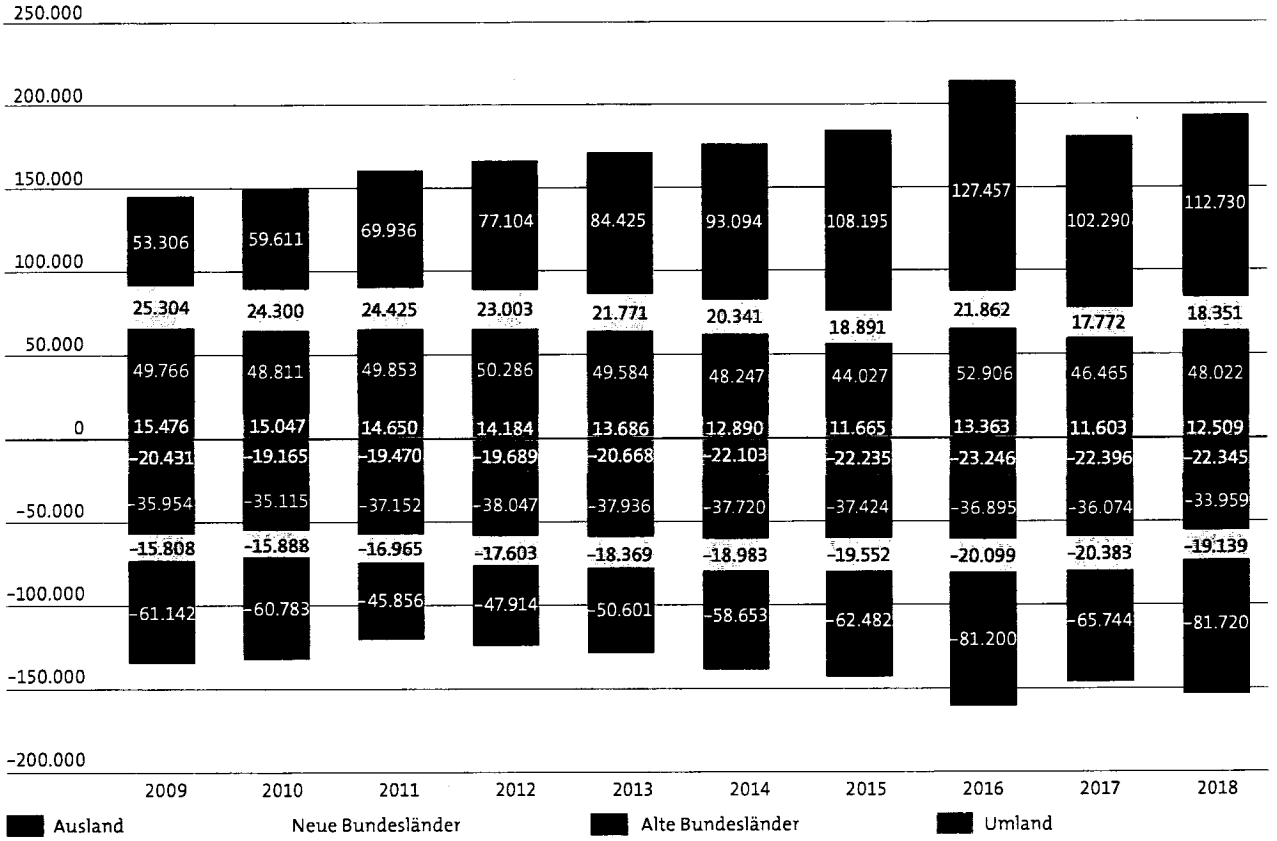
Abb. 06 Außenwanderungssaldo von Berlin nach Ziel- und Herkunftsgebieten 2009–2018
Anzahl der Personen



Anmerkungen: Als *Umland* wird der Brandenburger Teil des gemeinsamen Planungsraumes der Länder Berlin und Brandenburg bezeichnet, der strukturell am engsten mit dem Land Berlin verbunden ist. Das Umland wird im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 31.03.2009 definiert. Der Landesentwicklungsplan ist über die Internetseite http://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/artikel.398167.php abrufbar. Der hohe negative Außenwanderungssaldo mit dem Ausland im Jahr 2009 ist auf Registerbereinigungen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg zurückzuführen und damit nur bedingt aussagekräftig.

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Abb. 07 Zu- und Fortzüge von/nach Berlin nach Ziel- und Herkunftsgebieten 2009–2018
Anzahl der Personen



Anmerkung: Als *Umland* wird der Brandenburger Teil des gemeinsamen Planungsraumes der Länder Berlin und Brandenburg bezeichnet, der strukturell am engsten mit dem Land Berlin verbunden ist. Das im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 31.03.2009 festgelegte Berliner Umland enthält weniger Gemeinden als der frühere Brandenburger Teil des engeren Verflechtungsraums (eVr).

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Zu- und Fortzüge erreichen zweithöchsten Wert seit den 1990er Jahren

Die dominierende Rolle in der Wanderungsdynamik 2018 spielten die Zuzüge aus und Fortzüge nach dem Ausland. Die Zuzüge haben dabei gegenüber dem Vorjahr deutlich zugenommen und erreichten ein Niveau von 112.730 Zuzügen (2017: 102.290). Mit Ausnahme der von Sondereffekten betroffenen Jahre 2015 und 2016 setzten sich somit auch 2018 die stetig wachsenden Zuzüge weiter fort. Seit Einsetzen des Trends 2006 hat sich der Wert der Zuzüge aus dem Ausland nahezu verdreifacht (2006: 41.263). Ebenfalls von Relevanz, jedoch auf einem deutlich geringeren Niveau, sind die Zuzüge aus den alten Bundesländern (48.022). Diese sind im Vergleich zum Vorjahr nochmals leicht angestiegen (+1.557). Die Zuzüge aus den neuen Bundesländern (18.351) und dem Berliner Umland (12.509) sind für die Zuzugszahlen weniger relevant, verzeichneten im Vergleich zu 2017 jedoch ebenfalls einen leichten Anstieg. In der langjährigen Betrachtung lagen die Werte auf einem annähernd stabilen Niveau. Im Jahr 2018 kamen insgesamt 191.612 Personen nach Berlin. Dies ist der zweithöchste Wert seit 1992 (der Höchstwert entfällt auf das „Sonderfalljahr" 2016 mit rund 215.600 Personen). Im Vergleich zu den 1990er Jahren ziehen heute rund 70.000 bis 80.000 mehr Menschen jährlich nach Berlin.

Auch die Betrachtung der Abwanderungen verdeutlicht die Dominanz des Auslands für das Berliner Wanderungsgeschehen. 2018 zogen rund 82.000 Menschen aus Berlin ins Ausland, ein deutliches Plus von knapp 16.000 Fortzügen gegenüber dem Vorjahr. Seit 1992 zogen damit nie mehr Menschen aus Berlin ins Ausland als 2018. Rund 34.000 Personen sind 2018 in die alten Bundesländer abgewandert, womit die Fortzüge deutlich unter dem Niveau der vergangenen zehn Jahre von durchschnittlich rund 37.000 Fortzügen blieben. Die Fortzüge in das Berliner Umland stagnierten mit rund 22.000 Abwanderungen auf dem Vorjahresniveau, während die Fortzüge in die neuen Bundesländer leicht zurückgingen (19.139). 2018 sind – in absoluten Zahlen – 157.163 Personen aus Berlin weggezogen. Wie auch bei den Zuzügen stellt dies den zweithöchsten Wert nach dem Jahr 2016 (161.440) seit 1992 für Berlin dar.

Auch in Bezug auf die Wanderungsvolumina, also die Summe von Zu- und Fortzügen, zeigt sich die Bedeutung des Auslandes. 2018 betrug hier die Wanderungssumme aus Zu- und Fortzügen 194.450 Wanderungen, ein deutliches Plus von 26.416 Wanderungen bzw. 15,7 % gegenüber dem Vorjahr. Die meisten Personen kamen dabei 2018 aus Großbritannien (5.400), gefolgt von Indien, Polen, den USA, Bulgarien und Rumänien. Ein leichter Anstieg des Wanderungsvolumens zeigte sich bei den Wanderungen in das und aus dem Berliner Umland. Die Wanderungsvolumina in die und aus den alten Bundesländern sanken im Vergleich zum Vorjahr leicht.

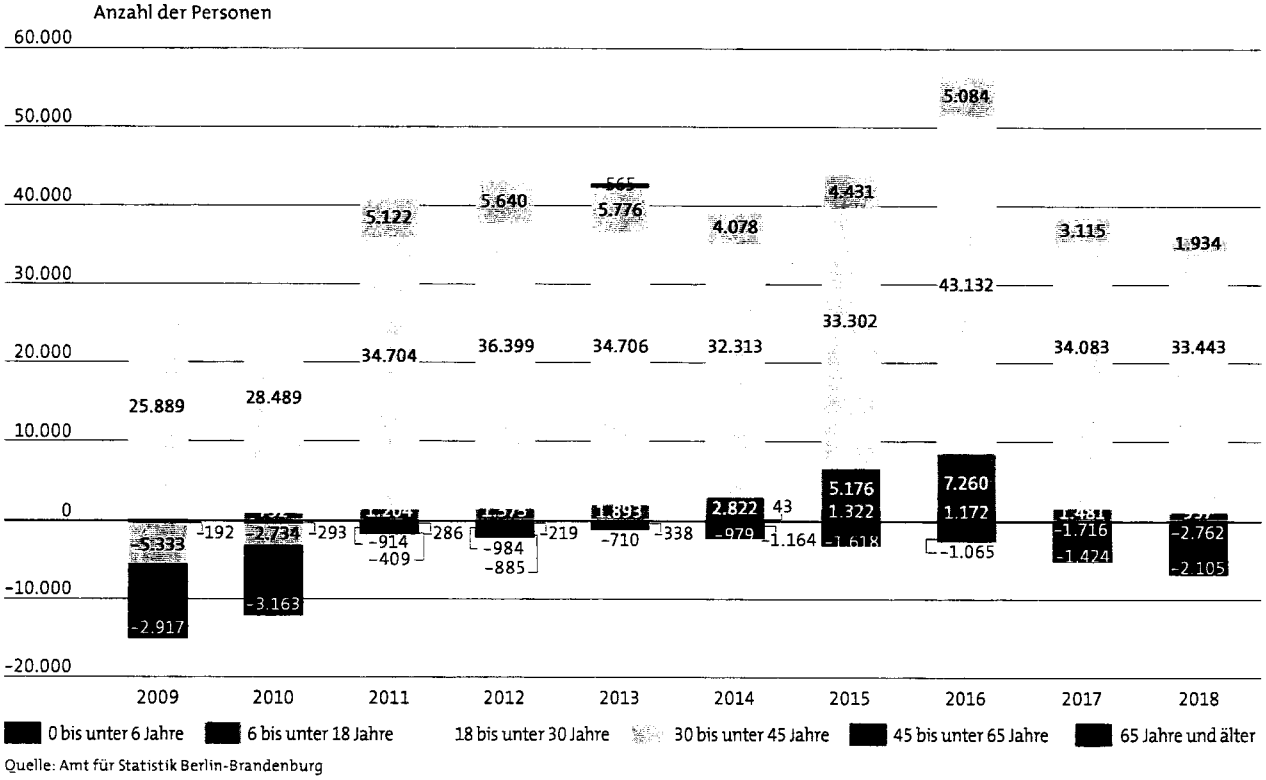
Werden jüngste Sondereffekte aufgrund des Flüchtlingszuzugs beiseitegelassen, zeigt sich in der langjährigen Betrachtung eine relativ stabile Entwicklung der Zu- und Fortzugsbewegungen, bezogen auf die alten und die neuen Bundesländer sowie das Berliner Umland. Schwankungen in der Berliner Bevölkerungsentwicklung ergaben sich fast ausschließlich aus dem auslandsbezogenen Wanderungsgeschehen (Zu- und Fortzüge).

Die 18- bis unter 30-Jährigen dominieren die Außenwanderungsgewinne

Wird die Außenwanderung anhand des Alters betrachtet, zeigt sich deutlich, dass die Berliner Bevölkerungsgewinne vor allem in der Altersgruppe der 18- bis unter 30-Jährigen erzielt wurden. Seit 2011 beliefen sich die jährlichen Gewinne, mit Ausnahme der von Sondereffekten betroffenen Jahre (vor allem 2016), stets auf circa 32.000 bis 36.000 Menschen – so auch 2018 mit 33.443 Personen in dieser Altersgruppe. Damit sorgte diese Altersklasse regelmäßig für mindestens vier Fünftel der gesamten Netto-Bevölkerungsgewinne.

Eine weitere Altersgruppe, welche regelmäßig zu den Bevölkerungsgewinnen Berlins beitrug, sind die 30- bis unter 45-Jährigen. Hierbei lag der Beitrag, welcher den gesamten Bevölkerungsgewinnen zuzurechnen war, in der Regel bei netto 4.000 bis 5.000 Personen. Seit 2013 verzeichnete diese Altersgruppe sinkende Wanderungsgewinne (ausgenommen die Jahre 2015 und 2016). 2018 schließlich gewann die Berliner Bevölkerung im Saldo nur mehr 1.934 Personen im Alter von 30 bis unter 45 hinzu; dies ist erneut ein deutlicher Rückgang um rund 38 % gegenüber dem Vorjahr.

Abb. 08 Außenwanderungssaldo von Berlin nach Altersgruppen 2009–2018
Anzahl der Personen



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

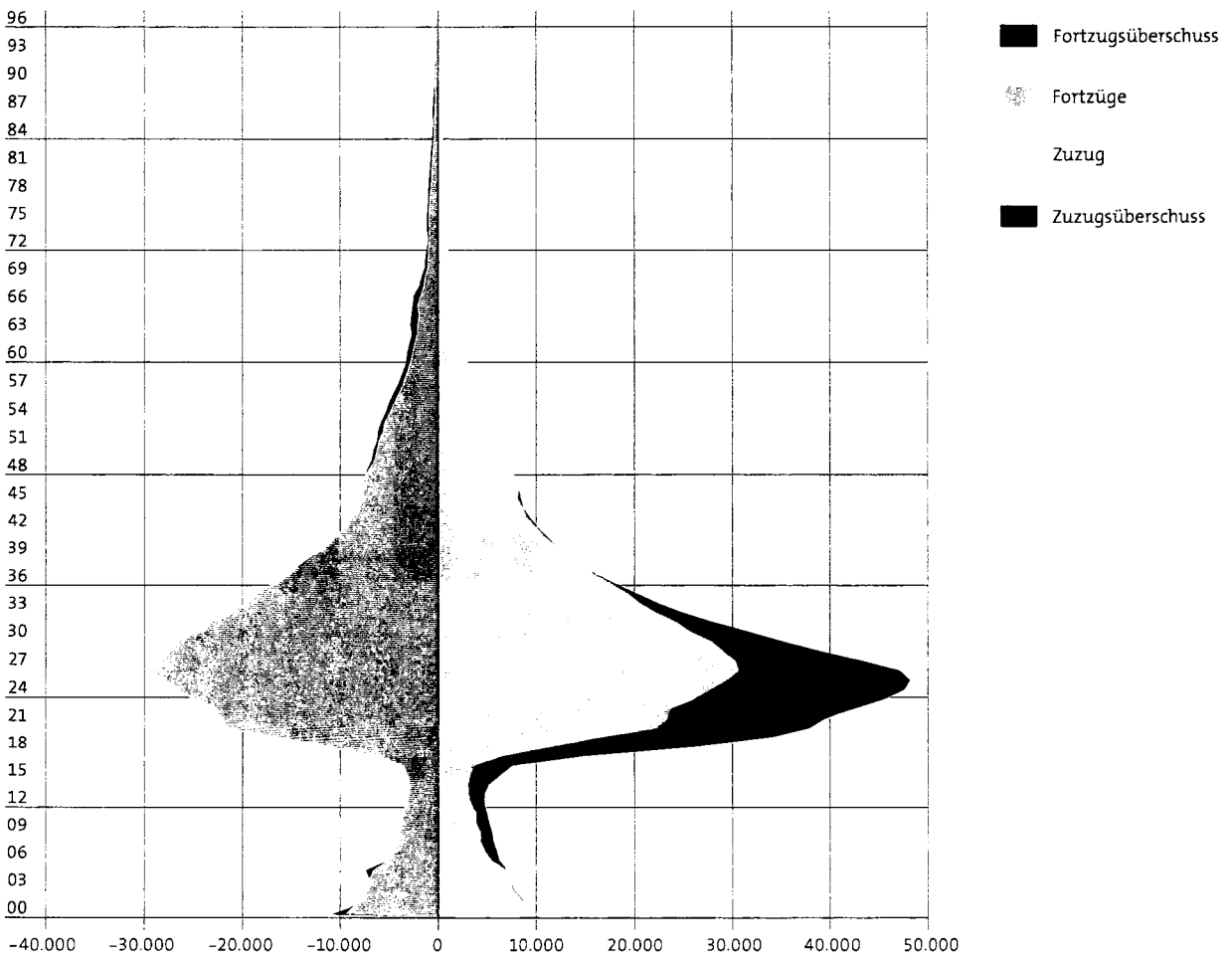
In der Betrachtung der Außenwanderungsaktivitäten nach dem Alter ist besonders auch die Klasse der unter 6-Jährigen bedeutsam, da diese wichtige Rückschlüsse auf das Verhalten von Familien am Wohnungsmarkt zulassen. Die Berliner Bevölkerung verlor am meisten per Saldo bei den unter 6-Jährigen (-2.762 Personen). Die Zu- und Fortzüge in dieser Altersklasse glichen sich in der langjährigen Betrachtung meist annähernd aus. Seit 2017 nahmen die Fortzüge hingegen deutlich zu. Dies weist darauf hin, dass gerade Familien mit kleinen Kindern vor dem Eintritt in das Schulleben vermehrt aus Berlin wegziehen. Auch in den Altersklassen 45 bis unter 65 Jahre (-2.012 Personen) sowie 65 Jahre und älter (-2.105 Personen) zeigte sich ein langjähriger Trend steigender Außenwanderungsverluste seit 2011.

Fortzugsüberschüsse vor allem in den ersten Lebensjahren sowie ab 45 Jahren

Anhand der Wanderungspyramide der Jahre 2014 bis 2018 lässt sich weiter differenzieren, durch welche Altersgruppen Berlin an Bevölkerung gewann und in welcher hingegen Verluste generiert wurden. Zwischen sechs und 35 Jahren lag im Betrachtungszeitraum 2014 bis 2018 ein Zuzugsüberschuss vor, in diesem Altersbereich sind somit mehr Personen nach Berlin gezogen, als die Stadt verlassen haben. Es waren vor allem die 18- bis 30-Jährigen, auf welche die höchsten Zuzugsüberschüsse entfielen. Im Gegensatz zu den Zuzügen zeigte sich bei den Fortzügen kein vergleichbar hoher Überschuss. Die Fortzüge überstiegen die Zuzüge bei den jüngeren Personen im Alter von null bis drei Jahren sowie bei Personen im Alter von sechs Jahren, allerdings nur in vergleichsweise geringem Ausmaß. Hierbei handelt es sich um Kinder, welche im Familienverbund aus der Hauptstadt wegziehen, bevor der Eintritt in das Schulleben stattfindet. Ein – geringfügiger – Fortzugsüberschuss wurde außerdem durchgängig bei Personen im Alter von 46 Jahren und älter erzielt.

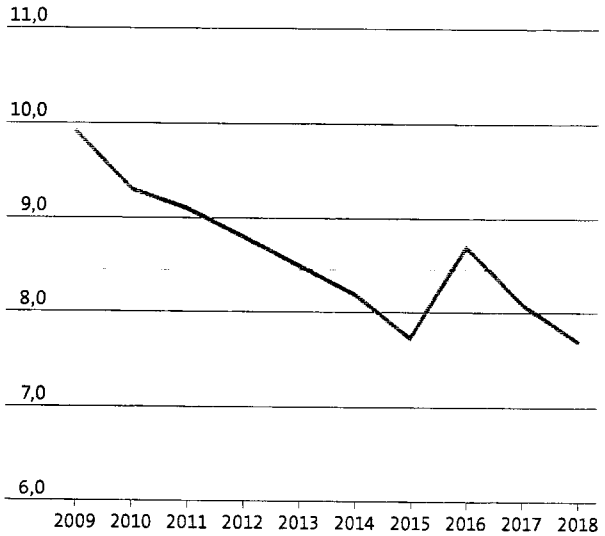
Zur Analyse des Umzugsgeschehens in Berlin sind nicht nur die Außenwanderungsaktivitäten relevant, auch die Binnenwanderungsquote stellt einen wichtigen Indikator dar. Die Quote setzt die Bewohner, welche innerhalb eines Jahres im

Abb. 09 Zu- und Fortzüge von/nach Berlin nach Altersjahren 2014–2018
Anzahl der Personen



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Abb. 10 Binnenwanderungsquote Berlin 2009–2018
Angaben in Prozent

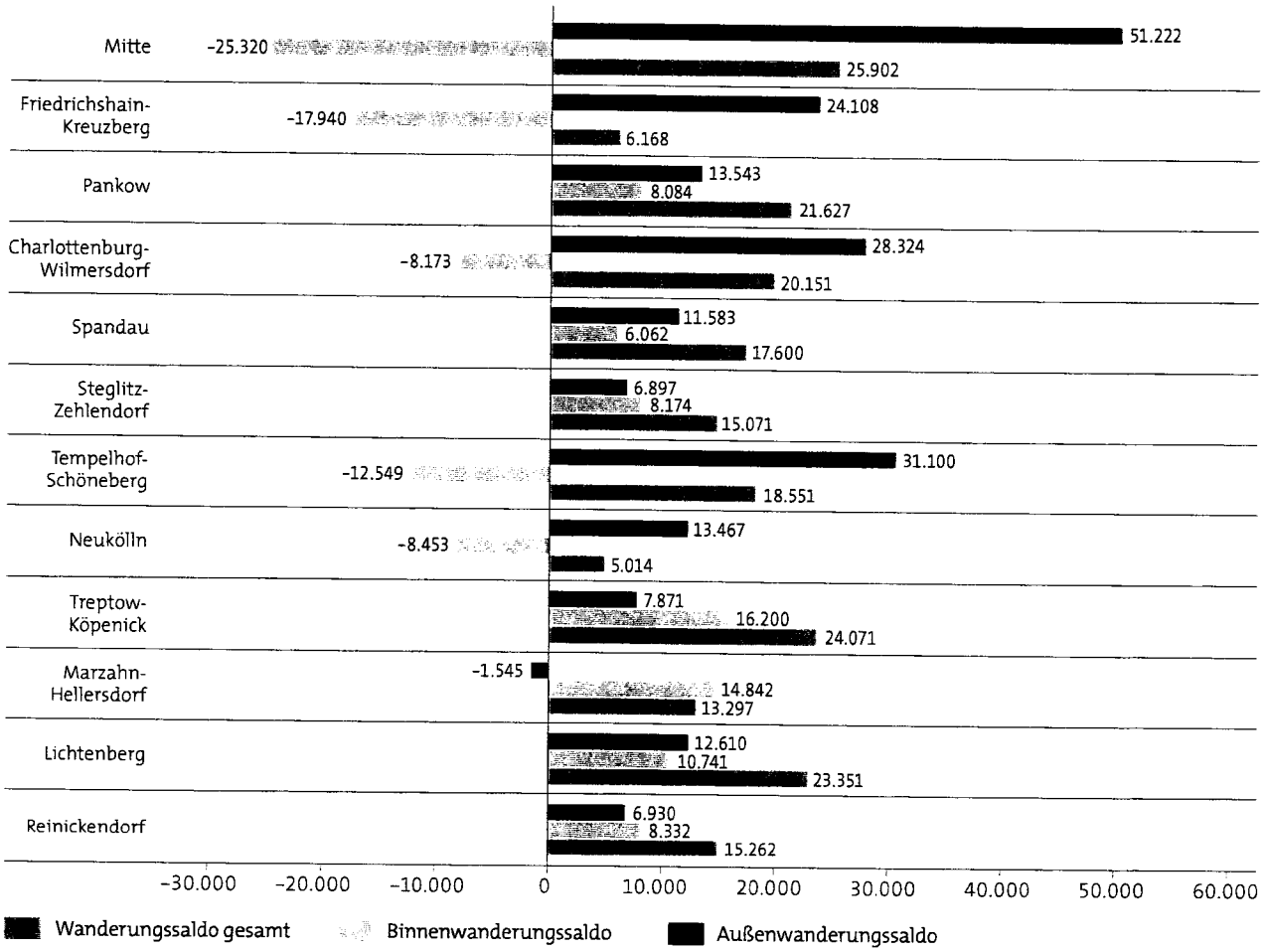


Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis bis 2011: Bevölkerungsstatistik, ab 2012: Einwohnermelderegister

Stadtgebiet umgezogen sind, in Beziehung zur Einwohnerzahl. Eine sinkende Quote kann dabei ein wichtiges Zeichen für einen sich anspannenden Wohnungsmarkt sein. Wenn Bezahlbarkeit und Wohnungsangebot abnehmen, liegen die Hürden höher, im Bedarfsfall umzuziehen – selbst dann, wenn sich die Haushaltsstrukturen gravierend ändern, wie beispielsweise bei Trennungen, Sterbefällen oder dem Auszug der Kinder.

Die Zahl der innerstädtischen Umzüge über die Bezirksgrenzen hinweg sowie innerhalb der jeweiligen Bezirke belief sich für 2018 auf rund 285.000 Umzüge, was einen Rückgang um rund 12.000 Umzüge im Vergleich zum Vorjahr artikuliert. Die Binnenwanderungsquote für 2018 betrug 7,7 %, was den niedrigsten Wert seit 1991 darstellt. Hiermit setzte sich der seit 2009 kontinuierlich verlaufende Trend einer sinkenden Binnenwanderungsquote weiter fort. Die Sondereffekte der Jahre 2015 und 2016 bewirkten Veränderungen in der Binnenwanderungsquote, wodurch der temporär starke Anstieg 2016 als Ausnahme zu betrachten ist.

Abb. 11 Wanderungssalden nach Bezirken 2014–2018
Anzahl der Personen



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Einwohnermelderegister

Neuberliner ziehen vor allem in die Innenstadt

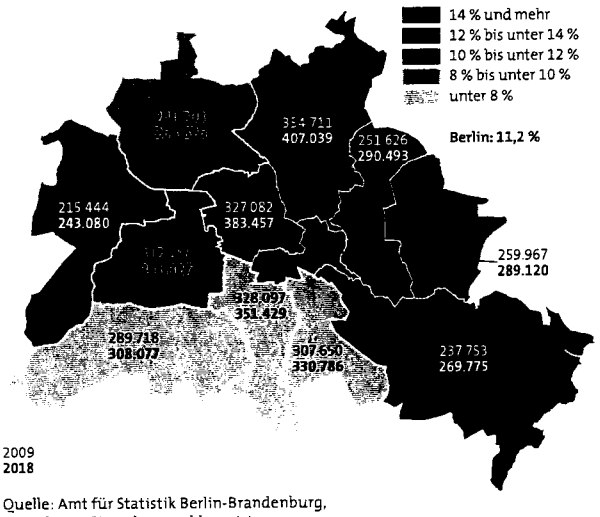
Das gesamtstädtische Wachstum Berlins lässt sich näher erläutern, indem man die aufsummierten Wanderungsbewegungen von 2014 bis 2018 betrachtet. Alle Bezirke verzeichneten im Gesamtwanderungssaldo der vergangenen fünf Jahre Einwohnergewinne, am deutlichsten Mitte (25.902), Treptow-Köpenick (24.071) und Lichtenberg (23.351). Nur geringe Einwohnergewinne zwischen 5.000 und 6.000 Einwohner im Gesamtwanderungssaldo wurden in Neukölln und Friedrichshain-Kreuzberg erfasst. Die Wanderungsgewinne der Bezirke sind vor allem auf den Außenwanderungssaldo zurückzuführen, der bei allen Bezirken, bis auf Marzahn-Hellersdorf, positiv war. Am meisten profitierten Mitte, Tempelhof-Schöneberg, Charlottenburg-Wilmersdorf und Friedrichshain-Kreuzberg vom Zuzug von außen (Neuberliner). Neben den Außenwanderungsaktivitäten waren auch innerstädtische Umzüge für die Wanderungsgewinne verantwortlich. Am stärksten gewannen Treptow-Köpenick, Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg durch die Binnenwanderungsaktivitäten. Im Gegensatz hierzu verloren Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Tempelhof-Schöneberg und Neukölln deutlich durch innerstädtische Umzüge Einwohner an andere Bezirke. Es zeigt sich somit, dass Neuberliner vor allem in die Innenstadtbezirke ziehen, während Berliner in die Außenbezirke abwandern.

3.2 Einwohnerentwicklung

Höchster Einwohnerzuwachs in Mitte, Lichtenberg und Pankow

Im Gegensatz zur fortgeschriebenen Bevölkerung bezieht sich die Einwohnerstatistik auf die Meldedaten, wodurch gewisse Abweichungen auftreten, dafür aber kleinräumige Darstellungen möglich sind. Auch auf dieser statistischen Grundlage führte die seit 2009 kontinuierlich wachsende Einwohnerzahl Berlins 2018 zu einem Nachkriegs-Höchststand (3.748.148).

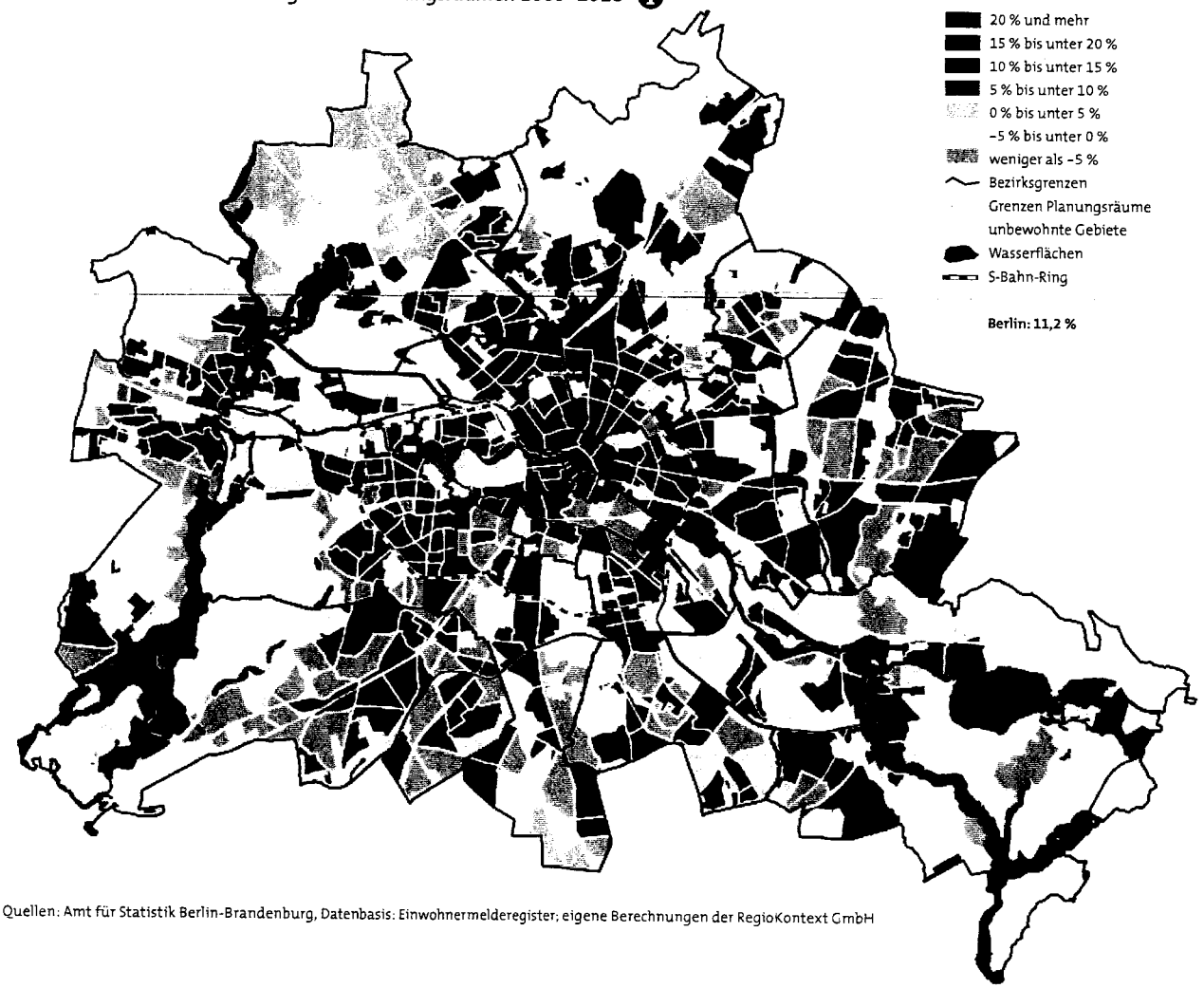
Abb. 12 Einwohnerstand 2009 und 2018 sowie Einwohnerentwicklung 2009–2018



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Einwohnermelderegister

Dies entspricht einem Zuwachs von 11,2 % im Zeitraum seit 2009. Blickt man auf dieser Datenbasis in die Berliner Bezirke, zeigten sich seit 2009 durchweg positive Einwohnerentwicklungen, wobei insbesondere die nordöstlichen Bezirke sowie die Innenstadt an Einwohnern gewannen. Der höchste Zuwachs wurde dabei in Mitte mit 17,2 %, gefolgt von Lichtenberg (15,5 %) und dem – schon heute einwohnerstärksten – Bezirk Pankow (14,8 %) erzielt. Ebenfalls über dem Berliner Durchschnitt lagen die Zuwächse in Treptow-Köpenick (13,5 %) und Spandau (12,8 %). Die entwicklungsstärksten fünf Bezirke erreichten somit seit 2009 in absoluten Zahlen einen Einwohnerzuwachs von insgesamt 207.228 Personen. Deutlich unter dem Berliner Durchschnitt verlief die Einwohnerentwicklung in Tempelhof-Schöneberg (7,1 %), Neukölln (7,5 %), Charlottenburg-Wilmersdorf (9,3 %), Reinickendorf (9,8 %) und Marzahn-Hellersdorf (10,1 %). Der geringste Zuwachs von 6,3 % wurde in Steglitz-Zehlendorf konstatiert.

Abb. 13 Einwohnerentwicklung in den Planungsräumen 2009–2018



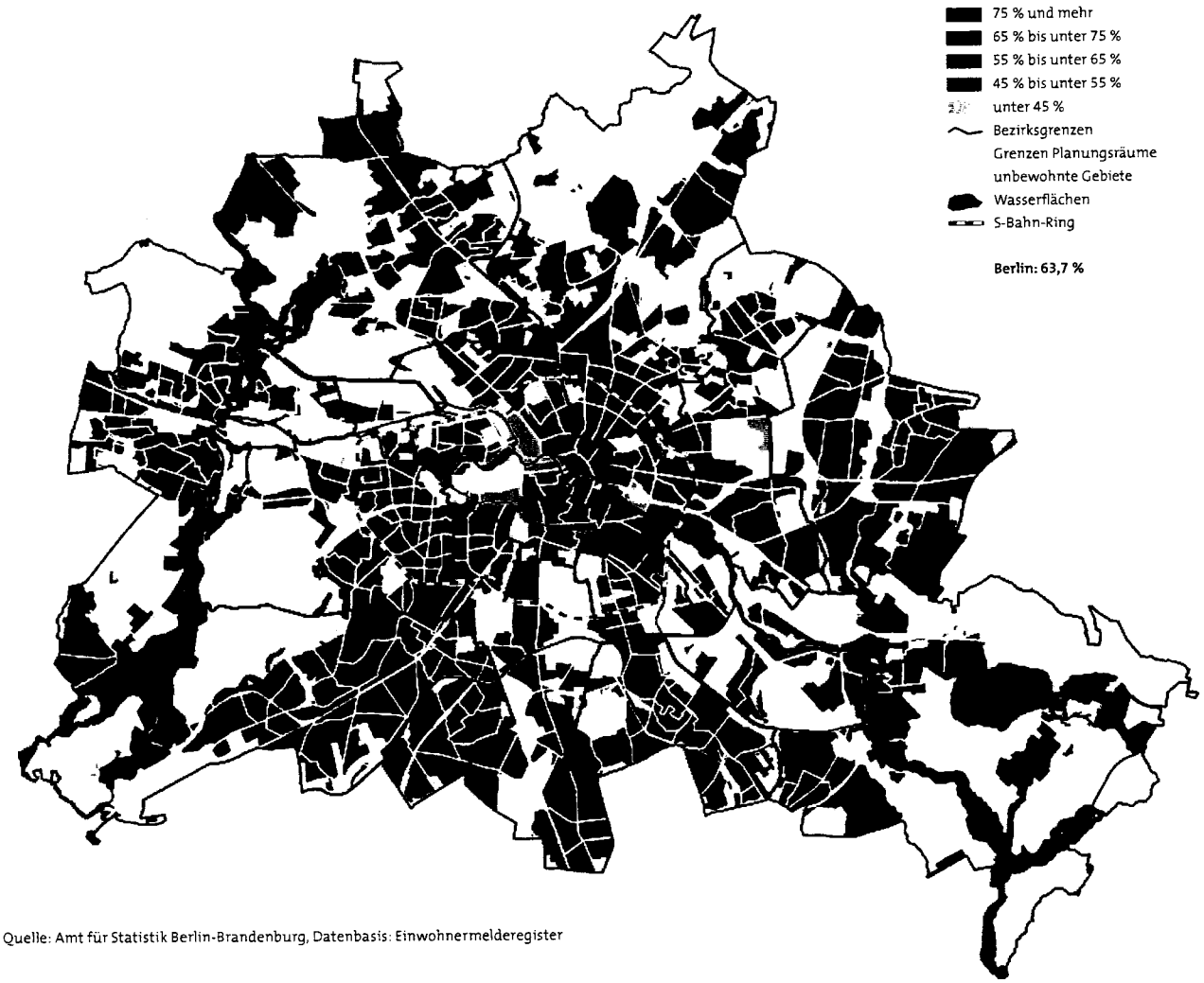
Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Einwohnermelderegister; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Starkes Einwohnerwachstum innerhalb des S-Bahn-Rings hält weiter an

Von den kontinuierlichen Anstiegen der Einwohnerzahl seit 2009 profitierten alle Bezirke und auch nahezu alle Planungsräume (siehe Glossar, Seite 112), nur vereinzelte Gebiete wiesen eine Stagnation oder einen leichten Rückgang auf. Die höchsten Zuwächse zeigten sich in Planungsräumen innerhalb des S-Bahn-Rings, insgesamt entlang der Spree sowie in innenstadtnahen Lagen, etwa in Mitte, Pankow, Lichtenberg oder in Reinickendorf. Das Wachstum belief sich hier in nur zehn Jahren auf mehr als 15 %, zum Teil auch über 20 %. Dabei profitierten auch Planungsräume mit verstärktem Wohnungsneubau in den vergangenen Jahren und folglich einem Einwohnergewinn.

Innerhalb des S-Bahn-Rings differenzierte sich das Bild deutlich: Während sich die Wachstumsschwerpunkte vor allem im Nordosten der Innenstadt abzeichneten, wiesen City-Lagen in Kreuzberg und Schöneberg, aber auch in Charlottenburg-Wilmersdorf und Neukölln unterdurchschnittliche Einwohnerzuwächse und zum Teil sogar stagnierende Einwohnerzahlen auf. Hier wirkten offenkundig mehrere Faktoren zusammen, wie beispielsweise eine bereits bestehende hohe bauliche Dichte, geringere Neubaupotenziale und -zahlen oder auch der sogenannte Remanenzeffekt (siehe Glossar, Seite 113). Dabei entscheiden sich Haushalte, welche von einer Haushaltsverkleinerung aufgrund von beispielsweise Trennung, Sterbefällen oder Auszug der Kinder betroffen sind, nicht für eine Anpassung der Wohnverhältnisse, sondern für den Verbleib in der Wohnung. Dies geschieht aus persönlichen Interessen oder auch aus wirtschaftlichen Gründen, wenn nämlich eine

Abb. 14 Einwohneranteile in den Planungsräumen (2018) mit einer Wohndauer von mindestens 5 Jahren



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Einwohnermelderegister

alternative Wohnung teurer wäre als die aktuelle. Hieraus resultieren weniger Menschen in einer gleichbleibenden Anzahl von Wohnungen. Besonders betroffen sind dabei Gebiete mit nur geringer Neubauaktivität.

Die Planungsräume mit einer stabilen Einwohnerzahl oder einem leichten Rückgang liegen ansonsten größtenteils außerhalb der Innenstadt. Sie sind vor allem in den Stadtrandlagen von Neukölln, Tempelhof-Schöneberg und Spandau zu finden und vielfach durch etablierte Eigenheimstrukturen geprägt. Auch hier kann der oben beschriebene Remanenzeffekt eine wichtige Rolle spielen. In der Gesamtschau ist die Zahl an Planungsräumen mit stabiler oder rückschreitender Einwohnerentwicklung jedoch gesunken.

Kurze Wohndauer vor allem in der Innenstadt

Durch Aus- und Einzüge kommt es im Wohnungsbestand zu Fluktuationsprozessen. Deren Art und Intensität kann anhand der durchschnittlichen Wohndauer der Einwohner näher charakterisiert werden. Gebiete mit häufigen Umzügen können schneller von strukturellen Veränderungen erfasst werden. Sie lassen sich durch diesen Indikator lokalisieren.

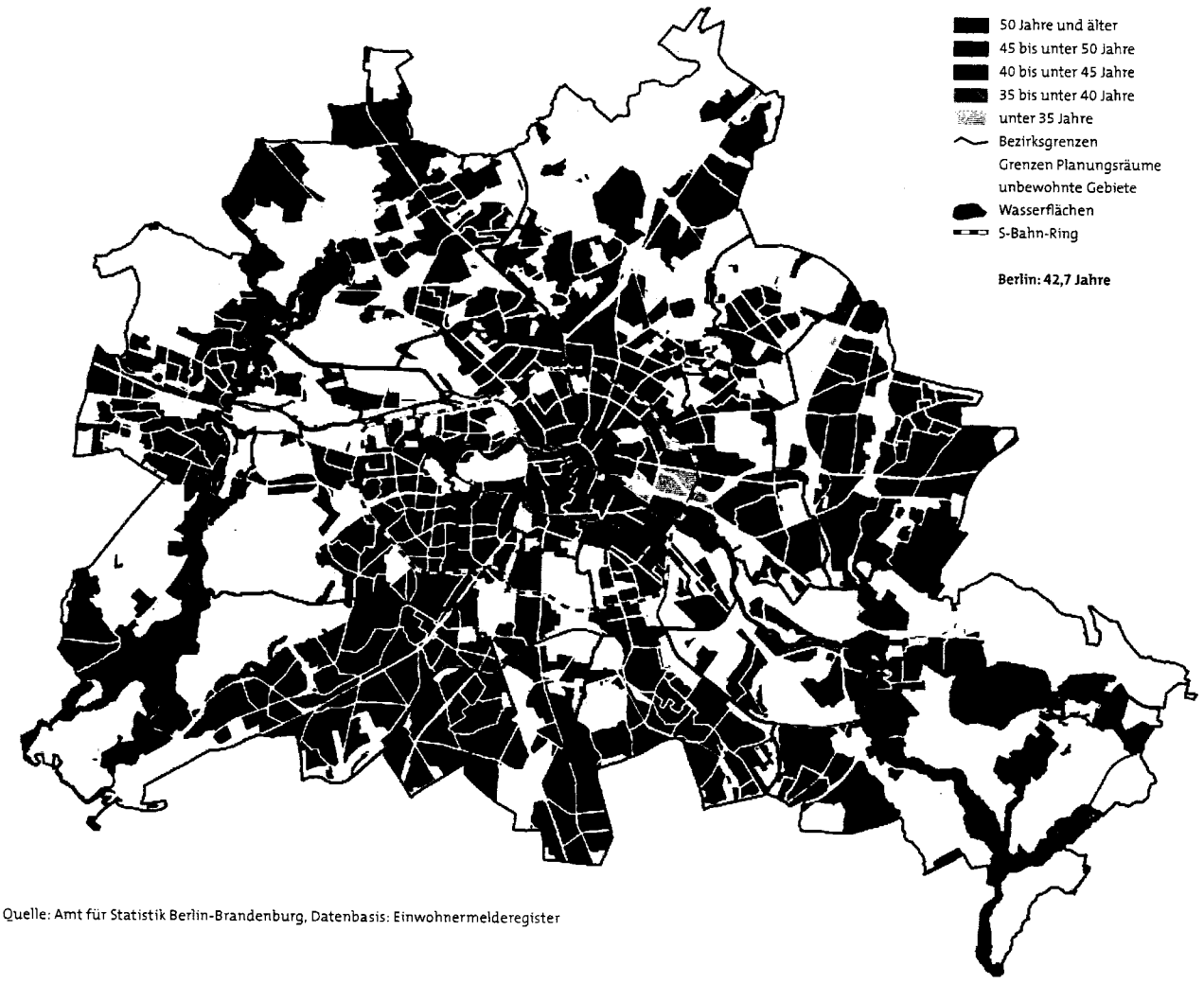
In Berlin betrug der Anteil der Einwohner, welche durchschnittlich fünf Jahre oder länger in ihrer aktuellen Wohnung leben, wie bereits im Vorjahr 63,7 %. Räumlich zeigten sich dabei deutliche Unterschiede, vor allem zwischen der Innenstadt und den Randbezirken. In den Planungsräumen außerhalb des S-Bahn-Rings lag der Anteil der Einwohner mit

einer Wohndauer von mindestens fünf Jahren 2018 nahezu ausnahmslos bei mindestens 65 %. Gründe hierfür sind unter anderem in der Bebauungsstruktur der Stadtrandlagen zu suchen, wo Ein- und Zweifamilienhäuser dominieren. Diese Wohnform ist durch eine lange Bindung ihrer Bewohner an den Standort geprägt. Ähnliche Anteile von mindestens 65 % wurden auch in den bürgerlich geprägten Vierteln in Neukölln, Steglitz-Zehlendorf, Spandau und Reinickendorf hervorgebracht. Im Gegensatz hierzu befand sich der Anteil der Einwohner mit längerer Wohndauer in den Planungsräumen der Innenstadt fast ausnahmslos unter dem Berliner Durchschnitt. Hier lebte nur rund jeder zweite Einwohner mindestens fünf Jahre in seiner heutigen Wohnung. Besonders niedrige Werte wurden sowohl in Gebieten mit erhöhter Neubautätigkeit (etwa im Charitéviertel) als auch in Trend-Quartieren (z. B. in Friedrichshain) konstatiert. Erkennbar von hohen Fluktuationsprozessen betroffen waren auch Diplomatenviertel und Neubaugebiete.

Niedriges Durchschnittsalter in der Innenstadt

Im Jahr 2018 war die Berliner Bevölkerung im Durchschnitt 42,7 Jahre alt. Auch bei diesem Indikator ergaben sich deutliche räumliche Unterschiede vor allem zwischen der Innenstadt und den Stadtrandlagen. In den Planungsräumen innerhalb des S-Bahn-Rings sowie angrenzend daran zeigten sich vorrangig Mittelwerte von 35 bis unter 40 Jahren. Nur in den westlichen Lagen der Innenstadt wurden höhere, zum Teil sogar überdurchschnittliche Werte erreicht. Stark unterdurchschnittliche Mittelwerte von unter 35 Jahren erzielten einige Friedrichshainer Planungsräume (Traveplatz, Boxhagener Platz und Victoriastadt). Im Gegensatz zur Innenstadt und den angrenzenden Gebieten wurde in der äußeren Stadt zumeist ein Altersdurchschnitt von 45 bis unter 50 Jahren gemessen. Vereinzelte Gebiete, beispielsweise in Treptow-Köpenick, Steglitz-Zehlendorf oder Spandau, verzeichneten sogar Mittelwerte von 50 Jahren und älter. Gleichwohl befanden sich auch in Stadtrandlagen Gebiete mit niedrigerem

Abb. 15 Durchschnittsalter in den Planungsräumen 2018



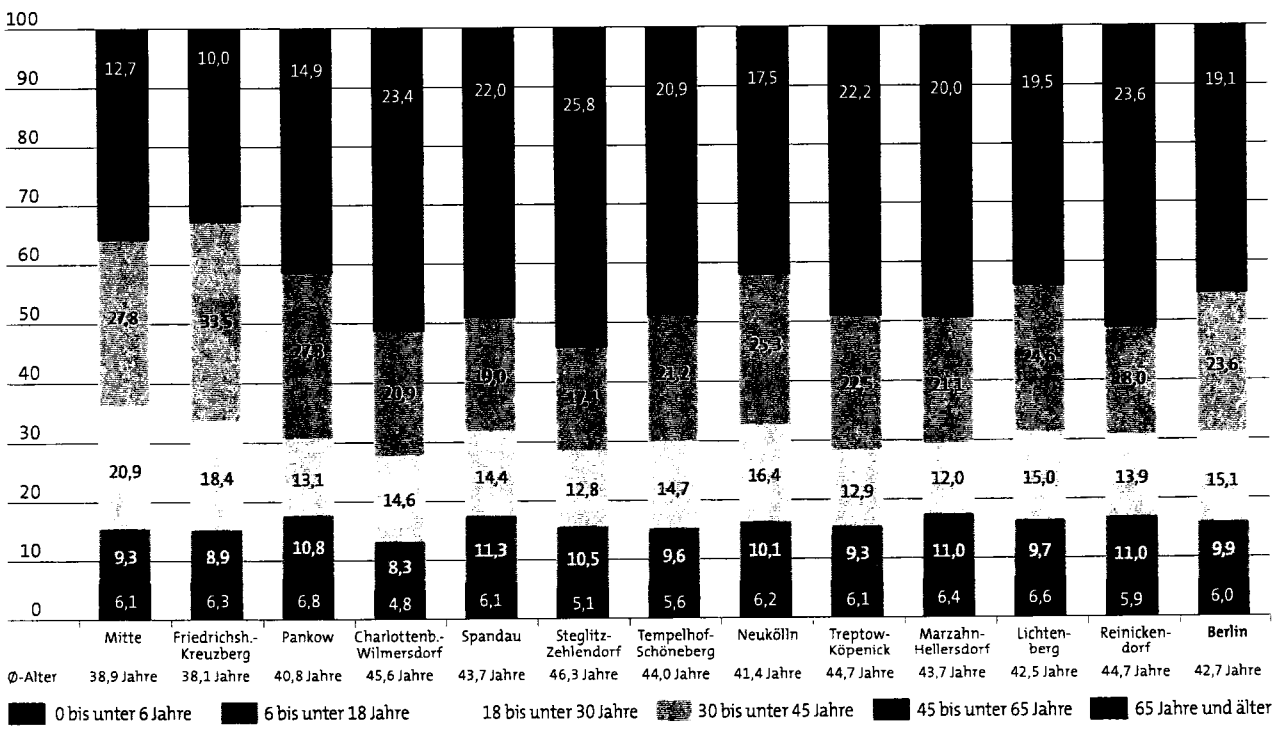
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Einwohnermelderegister

Durchschnittsalter, so in großen Teilen von Pankow sowie in Marzahn-Hellersdorf, Treptow-Köpenick und Spandau. Diese Gebiete weisen zu großen Teilen Geschosswohnungsbau aus der Nachkriegszeit auf, welcher beispielsweise für Starterhaushalte besonders interessant ist. Auch leben hier mitunter größere Familien mit entsprechenden Auswirkungen für den Mittelwert. In den weiteren Gebieten der Randbezirke ist vor allem eine lockere Bebauungsstruktur mit vielen Ein- und Zweifamilienhäusern vorzufinden. Zusätzlich bietet die Lage oftmals nur wenig freie Angebote für „jüngere Haushalte" und ist daher weniger interessant bei der Wohnungssuche. Der hieraus erfolgende Anstieg des Durchschnittsalters wird weiterhin durch den sogenannten Remanenzeffekt unterstützt: Beispielsweise nach Auszug der Kinder (oder anderer haushaltsverkleinernder Ereignisse) wird in der bisherigen Wohnung verblieben, anstatt nach einer möglicherweise passenderen Wohnform zu suchen.

Neben der Darstellung des Durchschnittsalters kann auch die Struktur der Altersklassen in den Bezirken näher beleuchtet werden. Blickt man zunächst auf die beiden untersten Klassen (unter 18 Jahren), ergab sich 2018 für ganz Berlin in Summe ein Anteil von 15,9 %. Überdurchschnittliche Anteile zeigten sich vor allem in Pankow, Marzahn-Hellersdorf, Spandau und Reinickendorf. Diese Bezirke weisen siedlungsstrukturell flächenhaft hohe Anteile an Ein- und Zweifamilienhäusern und auch Geschosswohnungsbau der 1960er bis 1980er Jahre auf. In diesen beiden Baustrukturen lassen sich kleinräumig überdurchschnittlich hohe Anteile an unter 18-Jährigen feststellen.

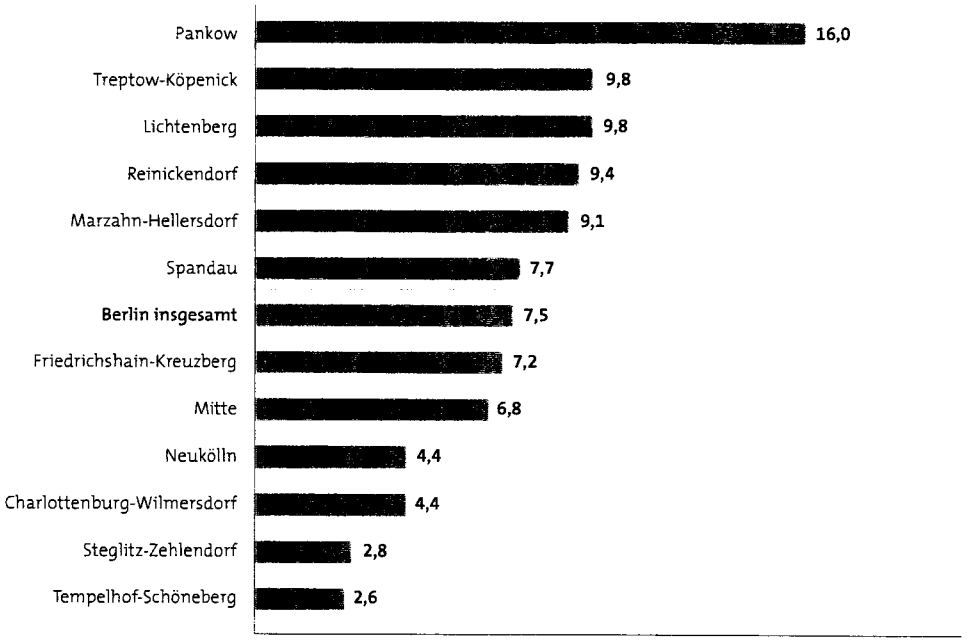
Im Vergleich hierzu waren die zwei jüngsten Altersgruppen in Bezirken mit wenig Ein- und Zweifamilienhäusern, exemplarisch Charlottenburg-Wilmersdorf, unterrepräsentiert. Die 18- bis unter 30-Jährigen suchen überwiegend Wohnraum in den Innenstadtbezirken mit guter Infrastruktur und einem breit gefächerten Angebot. Dementsprechend lagen die Anteile in Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Neukölln über dem Berliner Durchschnitt von 15,1 %. Unterdurchschnittliche Anteile wurden überwiegend in den Randbezirken, am niedrigsten in Marzahn-Hellersdorf mit 12,0 %, registriert. Die Personen im Alter von 30 bis unter 65 Jahren machten die Hälfte der Berliner Bevölkerung aus (50,0 %). In den meisten Bezirken entsprach der Anteil dieser Altersgruppe annähernd dem

Abb. 16 Altersstruktur in den Berliner Bezirken 2018
Anteil an allen Einwohnern in Prozent und Durchschnittsalter in den Bezirken



Anmerkung: Werte weichen in der Summe teilweise aufgrund von Rundungen von 100 ab.
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Einwohnermelderegister

Abb. 17 Prognose der Einwohnerentwicklung in der mittleren Variante nach Bezirken 2015–2030 in Prozent



Anmerkung: Die Prognose basiert auf den Annahmen einer kontinuierlich guten wirtschaftlichen Entwicklung, anhaltenden Wirtschafts- und Bevölkerungsimpulsen durch den Umzug von Bundesinstitutionen und der EU-Osterweiterung sowie einer Verstetigung des Stadtimages als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort. Im Bereich Wohnungsneubau geht die Prognose davon aus, dass sich der Neubau parallel zur Nachfragesteigerung entwickelt.

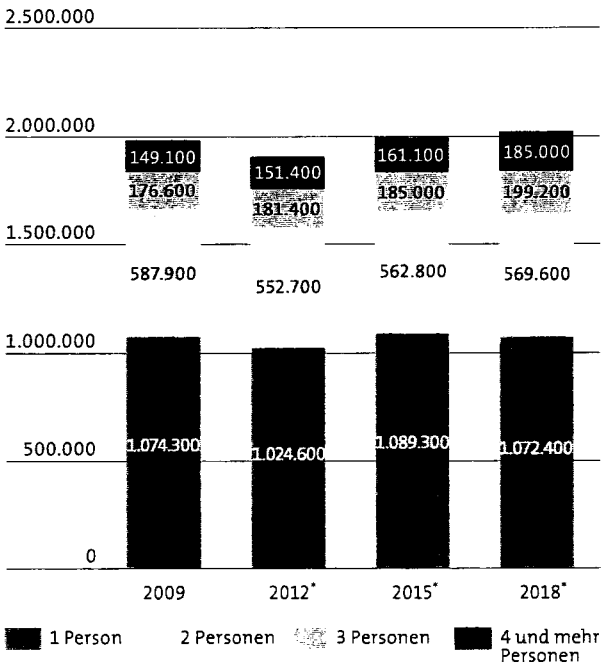
Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Datenbasis: Einwohnermelderegister (Stand 31.12.2014)

gesamtstädtischen Wert. Überdurchschnittliche Anteile zeigten sich in Friedrichshain-Kreuzberg (56,4 %) und Pankow (54,5 %), während unterdurchschnittliche Anteile in Spandau (46,2 %), Steglitz-Zehlendorf (45,9 %) und Reinickendorf (45,6 %) zu verzeichnen waren. Die Einwohner, welche 65 Jahre oder älter sind, wohnten 2018 vor allem in Steglitz-Zehlendorf (25,8 %), Reinickendorf (23,6 %) und Charlottenburg-Wilmersdorf (23,4 %), während berlinweit rund 19,1 % der Einwohner in diese Alterskategorie fielen. Unterrepräsentiert war sie vor allem in der Innenstadt, in Pankow, Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg.

Das Durchschnittsalter in den Bezirken unterstützt die ausdifferenzierte Altersstruktur. Die jüngsten Bezirke waren 2018 Friedrichshain-Kreuzberg (38,1 Jahre), Mitte (38,9 Jahre) und Pankow (40,8 Jahre). Im Vergleich hierzu wurden in Reinickendorf, Treptow-Köpenick, Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf höhere Durchschnittsalter als gesamtstädtisch erfasst. Dabei haben die Altersklassen unterschiedliche Ansprüche an ihren Wohnort, den die Bezirke in differenzierter Weise bedienen.

Die aktuelle Bevölkerungsprognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen erwartet in der mittleren Variante einen Einwohnerzuwachs bis 2030 für Berlin von 7,5 % bzw. um 266.000 Personen, ausgehend vom Stand des Einwohnermelderegisters vom 31.12.2014. Dabei wird in allen Bezirken bis 2030 von einer positiven Entwicklung ausgegangen. Der höchste Zuwachs von 16,0 % wird für Pankow prognostiziert. Mit deutlichem Abstand folgen die Bezirke Treptow-Köpenick, Lichtenberg, Reinickendorf und Marzahn-Hellersdorf mit möglichen Zuwächsen zwischen 9 % und 10 %. Ein unterdurchschnittliches Wachstum wird für Neukölln, Charlottenburg-Wilmersdorf (beide 4,4 %) und – mit Werten deutlich unter 3 % – vor allem für Steglitz-Zehlendorf und Tempelhof-Schöneberg vorausgesagt. Weitgehend entsprechend dem Berliner Durchschnitt werden sich laut amtlicher Prognose die Bezirke Spandau, Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte entwickeln. Die Flüchtlingszahlen wurden in die Prognoseberechnung nicht miteinbezogen. Eine 2017 durchgeführte Evaluation der Bevölkerungsprognose mit Stichtag 31.12.2016 ergab einen erwarteten Zuwachs von 181.000 Personen im Betrachtungszeitraum 2016 bis 2030. Eine Übertragung der Evaluationswerte auf die bezirkliche Ebene erfolgte bislang nicht.

Abb. 18 Entwicklung der Haushaltsstruktur in Berlin 2009–2018
Anzahl der Haushalte



Anmerkung: Auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011. Ab dem Mikrozensus 2016 haben sich aufgrund eines Methodenwechsels bezüglich der Stichprobengrundlage (neue Clusterung auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011) deutliche strukturelle Veränderungen ergeben.
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, * Datenbasis: Zensus 2011

3.3 Haushaltsentwicklung

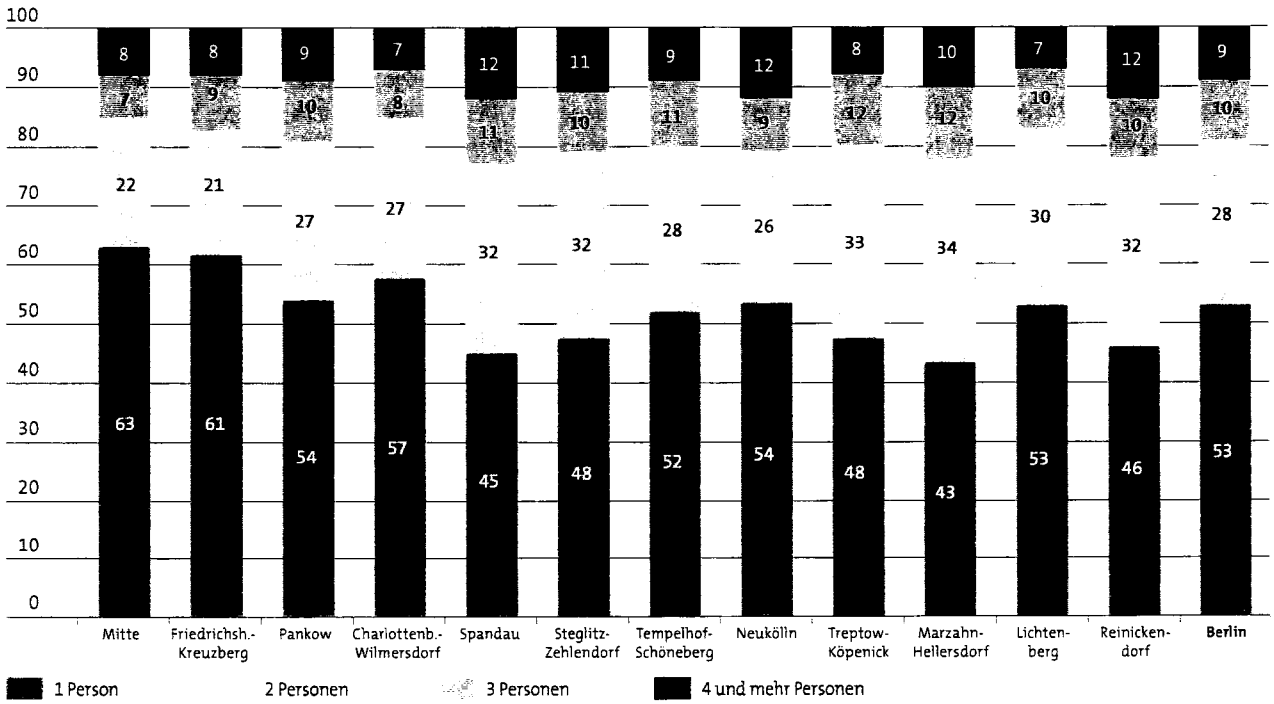
Jeder zweite Haushalt in Berlin ist ein Einpersonenhaushalt

Die Zahl der Berliner Haushalte stieg 2018 auf 2.026.300 Haushalte an. Weiterhin dominierten dabei die Einpersonenhaushalte mit einem Anteil von knapp 53 % sowie die Zweipersonenhaushalte mit rund 28 %. Etwa jeder zehnte Haushalt war ein Dreipersonenhaushalt, während sich der Anteil der Haushalte mit vier und mehr Personen nur auf 9 % belief. Entsprechend der hohen Zahl von Ein- und Zweipersonenhaushalten (1.642.000) lag die durchschnittliche Haushaltsgröße in Berlin auch 2018 weiterhin bei 1,8 Personen.

81 % der Haushalte sind Ein- und Zweipersonenhaushalte

Die differenzierte Betrachtung der Haushaltsstruktur in den Bezirken zeigt, dass 2018 die größten strukturellen Schwankungen bei den Ein- und Zweipersonenhaushalten zu verzeichnen waren. Der Anteil der Einpersonenhaushalte schwankte um bis zu 20 Prozentpunkte, der der Zweipersonenhaushalte um bis zu 13 Prozentpunkte. Der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte lag zwischen 77 % und 85 %. In drei Bezirken dominierten die Einpersonenhaushalte besonders. In Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf wurden Anteile deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 53 % erzielt. Die beiden erstgenannten Bezirke sind dabei vor allem für die jüngere

Abb. 19 Privathaushalte nach Haushaltsgröße in den Berliner Bezirken 2018
Anteil an allen Haushalten in Prozent



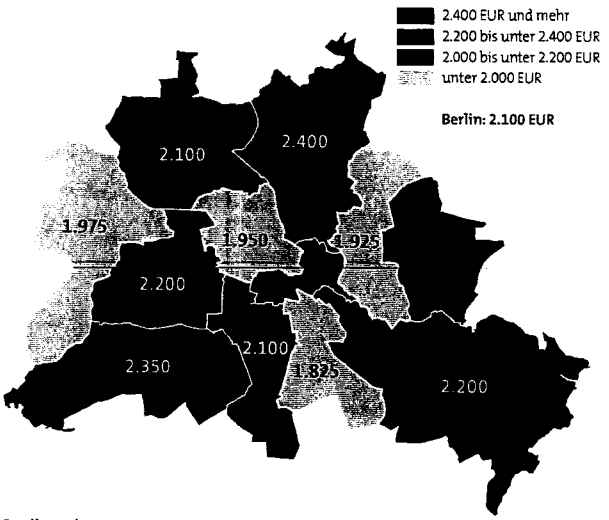
Anmerkung: Werte weichen in der Summe teilweise aufgrund von Rundungen von 100 ab. Ab dem Mikrozensus 2016 haben sich aufgrund eines Methodenwechsels bezüglich der Stichprobengrundlage (neue Clusterung auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011) deutliche strukturelle Veränderungen ergeben.
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Zensus 2011

Zielgruppe (18 bis unter 30 Jahren) interessant. Insgesamt bestanden in sieben Bezirken mehr als die Hälfte aller Haushalte aus einer Person. Im Gegensatz hierzu lag der Anteil der Einpersonenhaushalte in Treptow-Köpenick, Steglitz-Zehlendorf, Reinickendorf, Spandau und Marzahn-Hellersdorf deutlich unter dem Berliner Durchschnitt. Diese Bezirke zeigten dafür überdurchschnittliche Anteile an Dreipersonenhaushalten sowie Haushalten mit mehr als vier Personen. Der Anteil großer Haushalte von vier Personen und mehr war in Charlottenburg-Wilmersdorf und Lichtenberg mit 7 % am wenigsten präsent.

Anstieg des mittleren Haushaltsnettoeinkommens in allen Bezirken

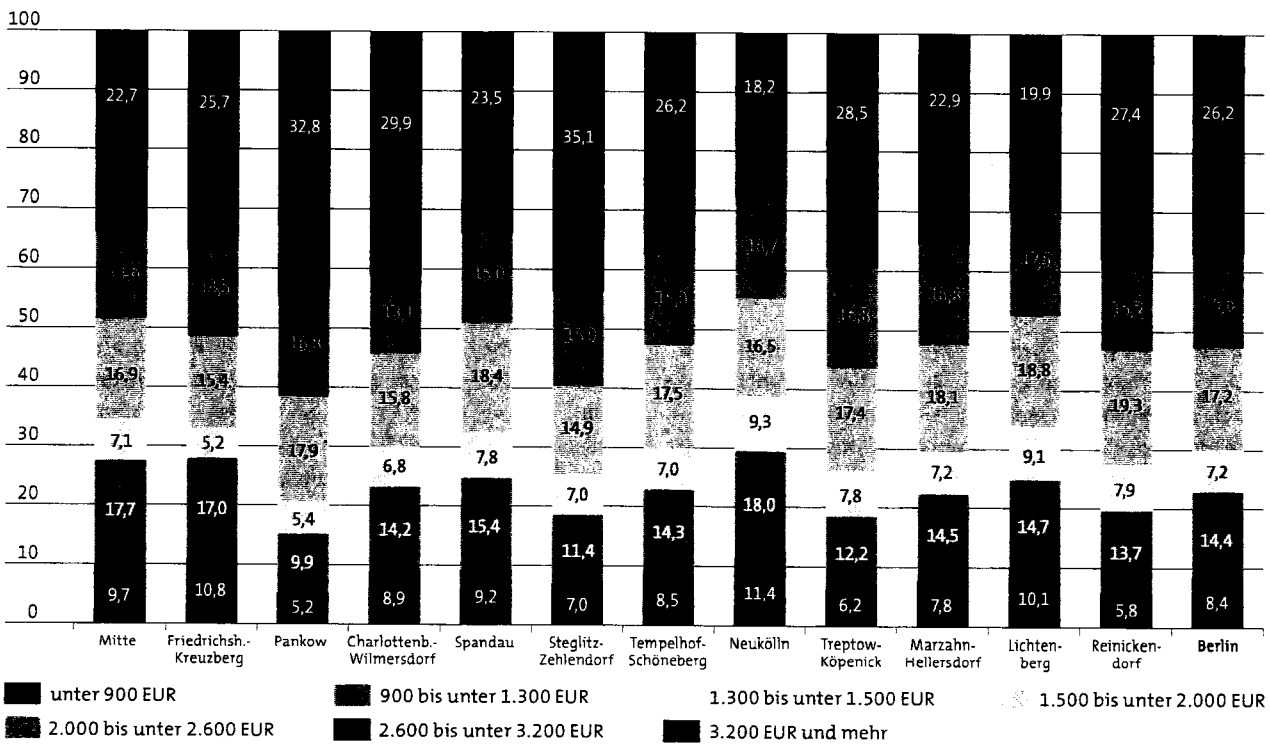
2018 betrug das mittlere Haushaltsnettoeinkommen in Berlin 2.100 EUR, was einem Anstieg um 75 EUR gegenüber dem Vorjahr entsprach. Ebenso stieg das mittlere Haushaltsnettoeinkommen in allen Bezirken. Hieraus ergaben sich neue Klassen in der kartografischen Darstellung. Weiterhin zeigten sich im Bezirksvergleich deutliche Unterschiede zwischen den mittleren Haushaltsnettoeinkommen im Allgemeinen sowie zwischen den Steigerungsraten der einzelnen Bezirke. Das höchste mittlere Haushaltsnettoeinkommen wurde in Pankow mit 2.400 EUR erzielt, womit der Spitzenwert 300 EUR über dem Berliner Mittelwert lag. Ebenfalls überdurchschnittlich fiel das mittlere Haushaltsnettoeinkommen in Steglitz-Zehlendorf, Treptow-Köpenick und Charlottenburg-Wilmersdorf aus. Unter dem berlinweiten Mittelwert befand sich das Haushaltsnettoeinkommen in Spandau, Mitte und Lichtenberg. Den Tiefstwert erreichte wie auch in früheren Jahren Neukölln mit 1.825 EUR, 275 EUR unter dem Berliner Mittel.

Abb. 20 Mittleres monatliches Haushaltsnettoeinkommen in den Berliner Bezirken 2018 (Median)



Quelle: Mikrozensus 2018 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg

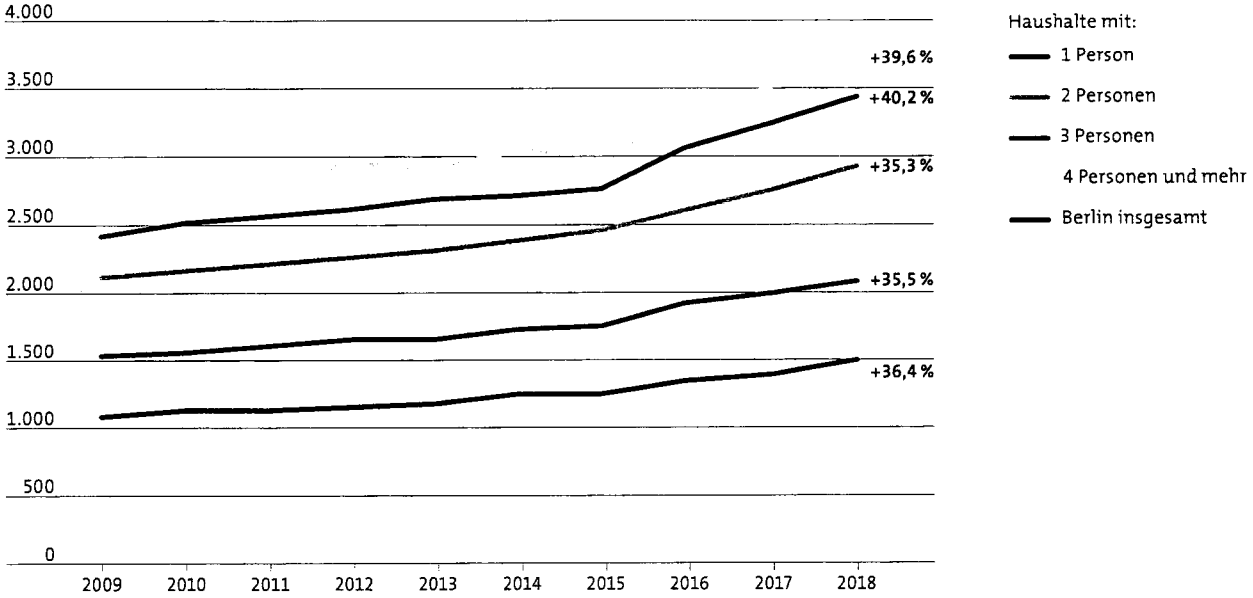
Abb. 21 Verteilung des mittleren monatlichen Haushaltsnettoeinkommens in den Berliner Bezirken 2018
Anteil der Haushalte in Prozent



Anmerkung: Werte weichen in der Summe teilweise aufgrund von Rundungen von 100 ab.

Quellen: Mikrozensus 2018 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg; Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Abb. 22 Entwicklung des Haushaltsnettoeinkommens (Median) nach Haushaltsgröße 2009–2018
Monatliches Haushaltsnettoeinkommen in EUR



Anmerkung: Ab dem Mikrozensus 2016 haben sich aufgrund eines Methodenwechsels bezüglich der Stichprobengrundlage (neue Clusterung auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011) deutliche strukturelle Veränderungen ergeben. Ein Vergleich mit 2015 ist daher nicht möglich.

Quellen: Mikrozensus 2018 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg; Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Knapp jeder dritte Haushalt in Neukölln verdient unter 1.300 EUR im Monat

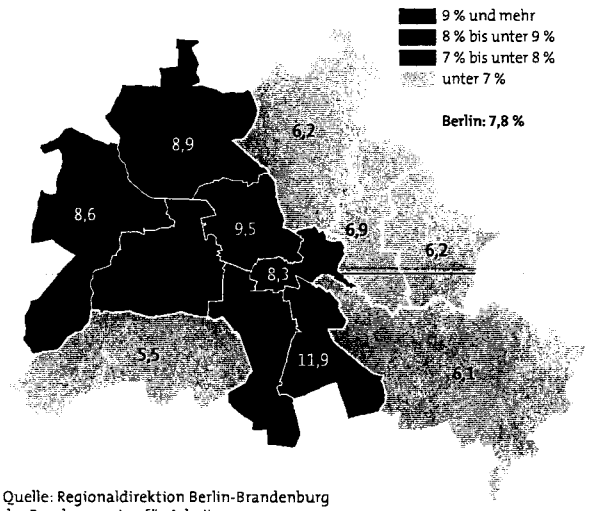
Rund 23 % aller Berliner Haushalte verfügten 2018 über ein Haushaltsnettoeinkommen von unter 1.300 EUR im Monat. Ein Viertel der Haushalte hatte im Mittel ein Haushaltsnettoeinkommen von 1.300 EUR bis unter 2.000 EUR zur Verfügung. Dementsprechend besaß mehr als die Hälfte aller Berliner Haushalte ein mittleres Haushaltsnettoeinkommen von mindestens 2.000 EUR. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Anteil der drei untersten Einkommensklassen bis 1.500 EUR um 2,7 Prozentpunkte gesunken, während der Anteil der obersten Einkommensgruppe ab 3.200 EUR um 1,9 Prozentpunkte gestiegen ist.

Eine besonders starke Divergenz zwischen den Bezirken zeigte sich in der Klasse ab 3.200 EUR. Zwischen dem höchsten Anteil in Steglitz-Zehlendorf (35,1 %) und dem geringsten Anteil in Neukölln (18,2 %) bestand eine Differenz von knapp 17 Prozentpunkten. Deutliche Unterschiede von bis zu 14,3 Prozentpunkten wurden im bezirklichen Vergleich ebenfalls bei den niedrigsten beiden Einkommensgruppen mit unter 1.300 EUR monatlich gemessen. Der höchste Anteil wurde in Neukölln (29,4 %) konstatiert, gefolgt von Friedrichshain-Kreuzberg (27,8 %), Mitte (27,4 %), Lichtenberg (24,8 %) und Spandau (24,7 %). Der geringste Anteil dieser beiden Einkommensgruppen zeigte sich in Pankow (15,1 %). In den mittleren Einkommensklassen wurden in den meisten Bezirken weitestgehend ähnliche Anteilswerte erzielt. Unterdurchschnittlich repräsentiert war die Einkommensgruppe von 1.500 EUR bis unter 2.600 EUR allenfalls in Steglitz-Zehlendorf (30,8 %), Friedrichshain-Kreuzberg (30,0 %) und Charlottenburg-Wilmersdorf (28,9 %). Vor allem in den beiden Innenstadtbezirken polarisierten somit die Einkommensklassen.

Einkommenszuwächse bei den kleinsten Haushalten am größten

Das mittlere Haushaltsnettoeinkommen lag 2018 in Berlin bei 2.100 EUR monatlich. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Anstieg um 3,7 %. Von dieser Entwicklung profitierten alle Haushaltsgrößen gleichermaßen. Am stärksten wuchs das mittlere Haushaltsnettoeinkommen der Einpersonenhaushalte mit einem Zuwachs von 5,3 % bzw. 75 EUR auf nunmehr 1.500 EUR. Einen prozentual annähernd ähnlichen Anstieg von 5 % bzw. um 175 EUR auf 3.700 EUR verzeichneten die großen Haushalte mit vier und mehr Personen. Das mittlere Haushaltsnettoeinkommen der Dreipersonenhaushalte stieg um 4,6 % bzw. 150 EUR auf 3.400 EUR und das der Zweipersonenhaushalte um 4,5 % bzw. 125 EUR auf 2.875 EUR.

Abb. 23 Arbeitslosenquote in den Berliner Bezirken Oktober 2019



Quelle: Regionaldirektion Berlin-Brandenburg der Bundesagentur für Arbeit

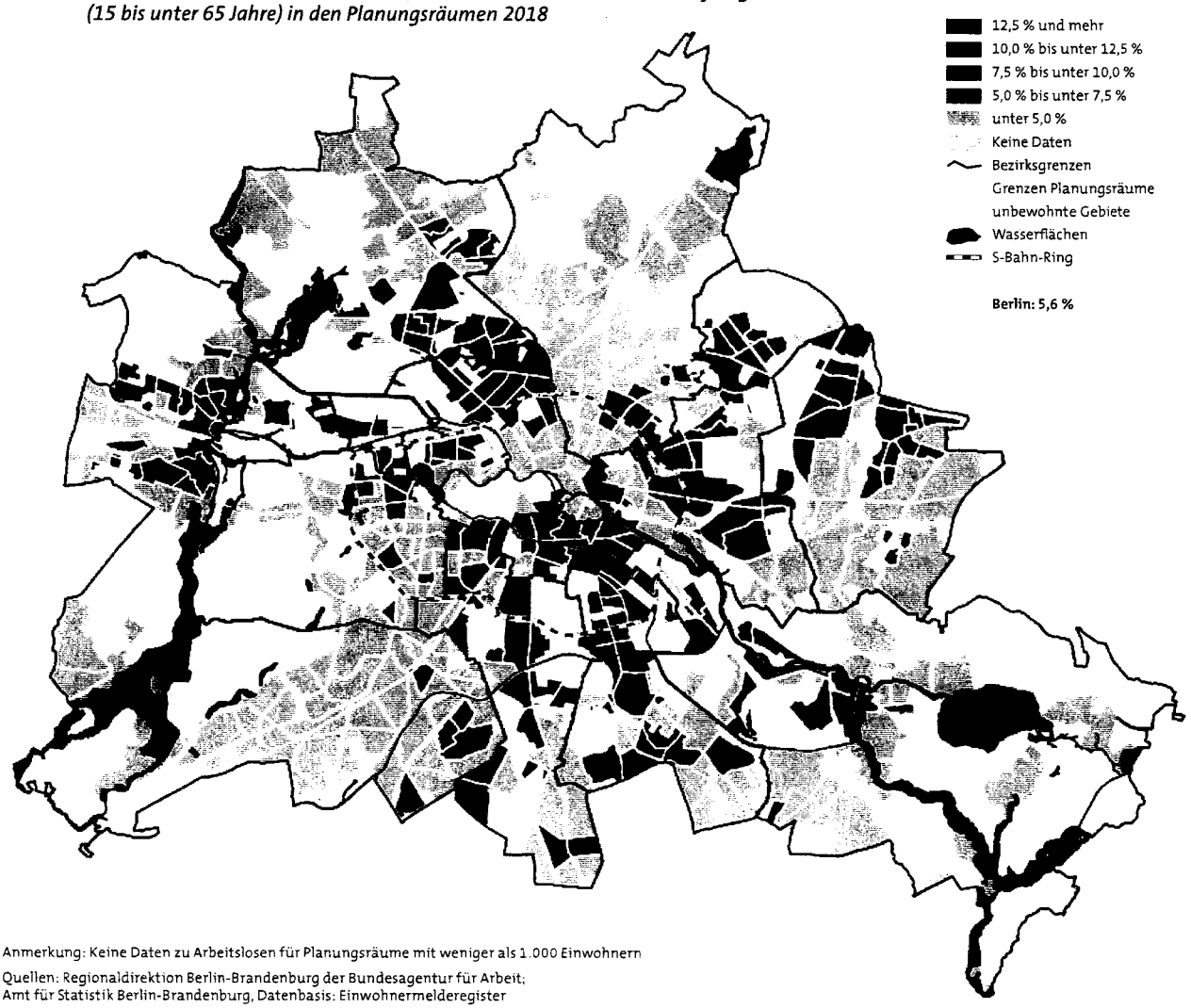
Überdurchschnittliche Arbeitslosenquoten vor allem im westlichen Berlin

Im Oktober 2019 wurde in Berlin eine durchschnittliche Arbeitslosenquote von 7,8 % gemessen, ein leichter Anstieg gegenüber dem Vorjahr (7,7 %). Dieser Wert kann für die Bezirke weiter ausdifferenziert werden, wobei sich räumliche Konzentrationen in der Innenstadt und den westlichen Bezirken zeigten. In Mitte und Neukölln wurden Anteile von mindestens 9 % erreicht, gefolgt von Friedrichshain-Kreuzberg, Spandau und Reinickendorf mit Anteilen von 8 bis unter 9 %. Unterdurchschnittliche Werte wurden in allen östlichen Bezirken sowie in Tempelhof-Schöneberg, Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf konstatiert.

Der Anteil der Arbeitslosen sinkt auf 5,6 %

Die Grundsicherung für Arbeitssuchende (SGB II) und die Arbeitsförderung der Bundesagentur für Arbeit (SGB III) werden in den Sozialgesetzbüchern II und III geregelt. Dabei werden

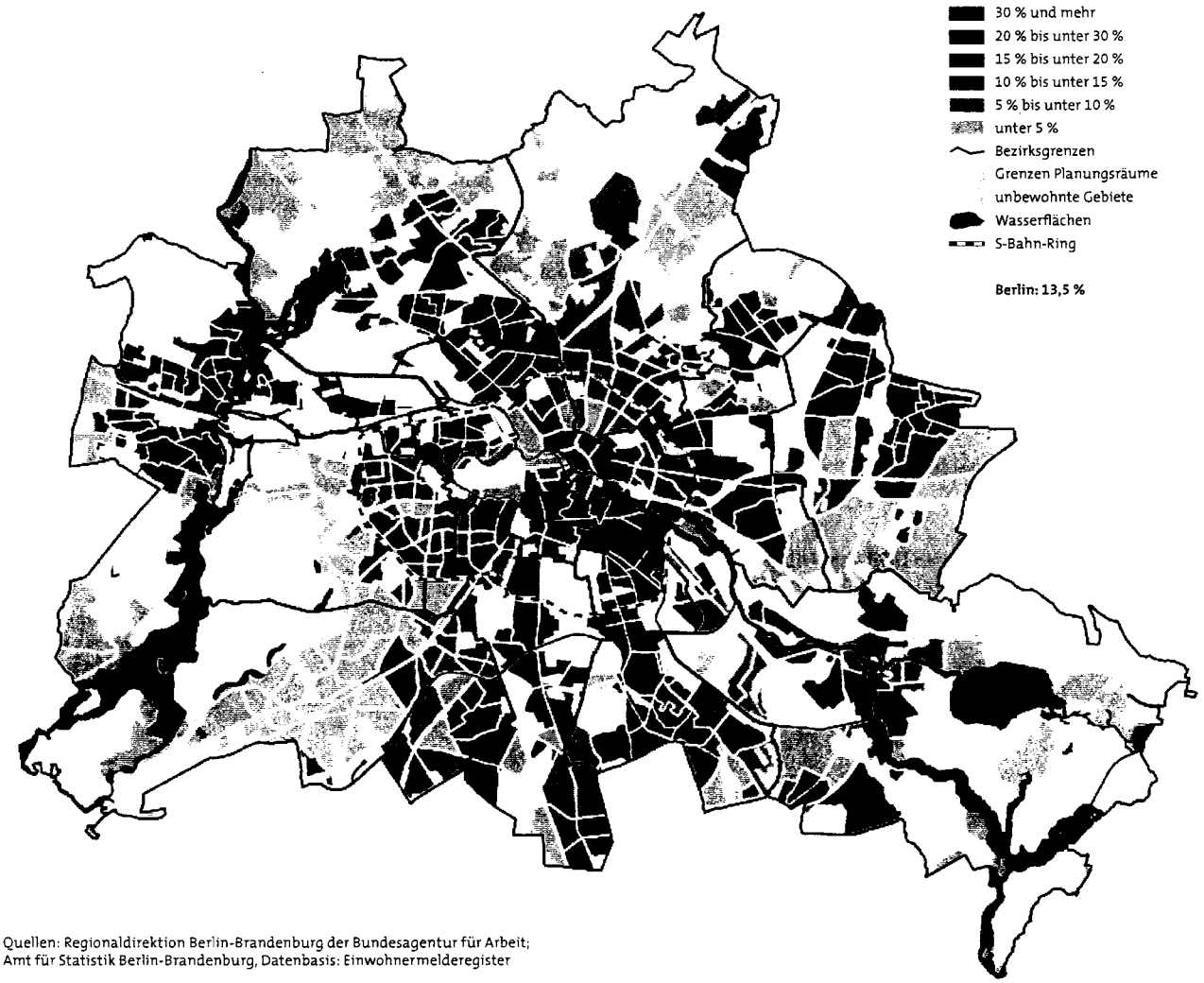
Abb. 24 Anteil der Arbeitslosen (SGB II und III) an allen Einwohnern im erwerbsfähigen Alter (15 bis unter 65 Jahre) in den Planungsräumen 2018



Anmerkung: Keine Daten zu Arbeitslosen für Planungsräume mit weniger als 1.000 Einwohnern

Quellen: Regionaldirektion Berlin-Brandenburg der Bundesagentur für Arbeit; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Einwohnermelderegister

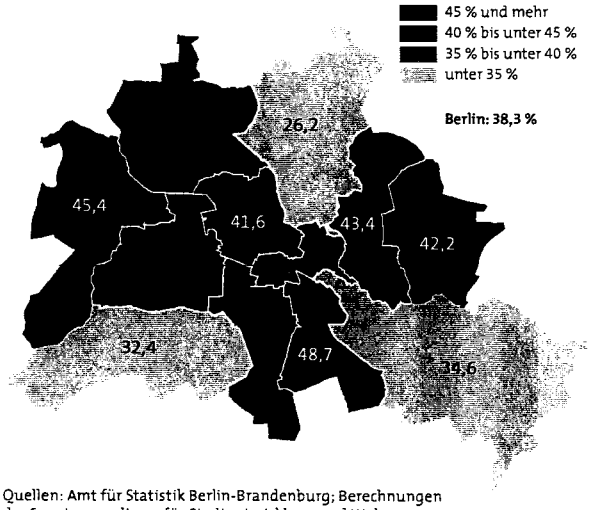
Abb. 25 Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften an allen Einwohnern in den Planungsräumen 2018



Quellen: Regionaldirektion Berlin-Brandenburg der Bundesagentur für Arbeit; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Einwohnermelderegister

alle arbeitslosen Personen im erwerbsfähigen Alter zwischen 15 und 65 Jahren erfasst. Dementsprechend bleiben hierbei nicht erwerbsfähige Personen wie beispielsweise Rentner oder Kinder außen vor. Der so erfasste Anteil der arbeitslosen Personen im erwerbsfähigen Alter gemäß SGB II und III lag 2018 in Berlin bei 5,6 %. Das entsprach einem Rückgang um 0,8 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr. Dieser Rückgang zeigt sich auch in der differenzierten Betrachtung der kleinteiligen Planungsräume. Deutlich weniger Gebiete als noch im Vorjahr wiesen überdurchschnittliche Anteile von mehr als 10 % bzw. von mehr als 12,5 % auf. Planungsräume mit überdurchschnittlichen Anteilen lagen innerhalb des S-Bahn-Rings an der Leipziger Straße im nördlichen Kreuzberg und um die Kaiserin-Augusta-Allee (Charlottenburg-Wilmersdorf). Außerhalb der Innenstadt wurden vergleichsweise hohe Anteile an arbeitslosen Personen im erwerbsfähigen Alter von 12,5 % und mehr in den Gebieten Volkspark Prenzlauer Berg, Marzahner Chaussee und in mehreren Spandauer Planungsräumen konstatiert.

Abb. 26 Anteil der sozialwohnungsberechtigten Haushalte in den Berliner Bezirken 2018



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Bis zur Hälfte aller Haushalte 2018 sozialwohnungsberechtigt

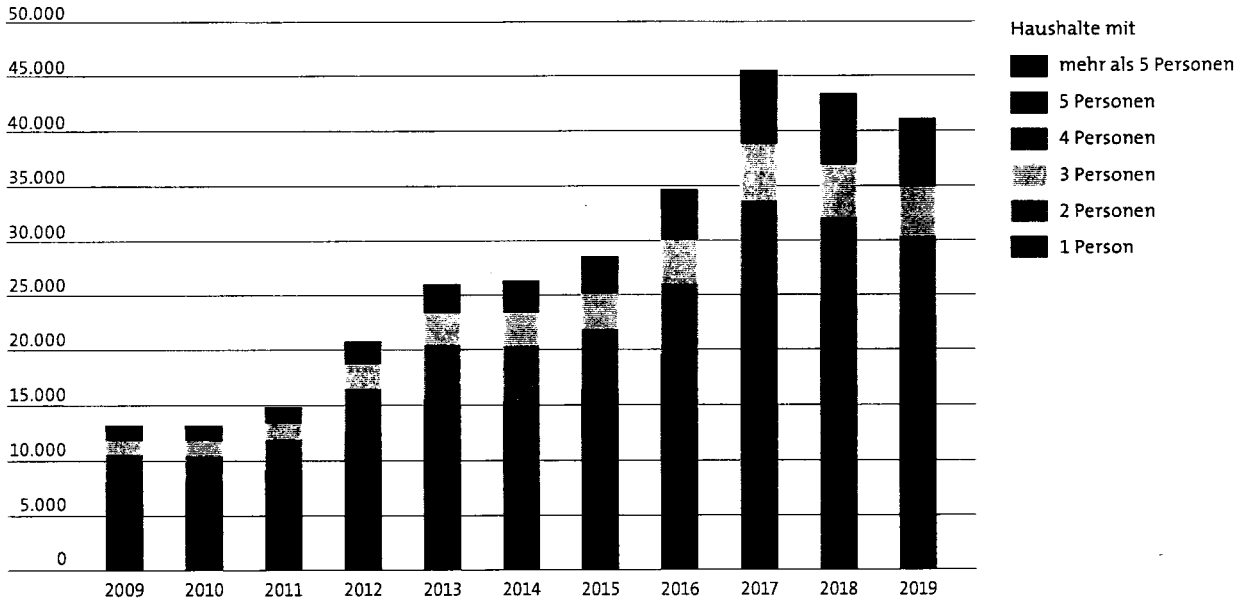
Im Jahr 2018 waren durchschnittlich 38,3 % aller Berliner Haushalte sozialwohnungsberechtigt, wobei sich auf Ebene der Bezirke deutliche räumliche Konzentrationen zeigten. Knapp die Hälfte (48,7 %) aller Haushalte in Neukölln waren 2018 sozialwohnungsberechtigt, gefolgt von Spandau mit einem Anteil von 45,4 %. Ebenfalls über dem Berliner Durchschnitt lagen die Anteile in Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf, Mitte und Reinickendorf. Den mit Abstand niedrigsten Anteil an Sozialwohnungsberechtigten verzeichnete Pankow mit 26,2 %. Insgesamt hat sich der Anteil der sozialwohnungsberechtigten Haushalte gegenüber dem Vorjahr verringert. Hierdurch ergibt sich auch eine neue Klassierung in der kartografischen Darstellung.

Weiterer Rückgang der Haushalte mit Wohnberechtigungsschein

Ende 2019 hatten 41.110 Haushalte einen Wohnberechtigungsschein. Es nahmen somit deutlich weniger Haushalte diese förmliche Voraussetzung für den Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung in Anspruch als theoretisch möglich gewesen wäre. Dies liegt daran, dass Wohnberechtigungsscheine häufig nur im Bedarfsfall, beispielsweise aufgrund eines Umzuges, beantragt werden. Zwischen 2010 und 2017 stieg die Zahl der Haushalte mit Wohnberechtigungsschein stetig an. In den letzten zwei Jahren nahm die Zahl der WBS-Haushalte jährlich ab, lag aber weiterhin auf einem hohen Niveau. Dies wird durch mehrere Sachverhalte begründet: Vor 2011 konnten für belegungsgebundene Wohnungen WBS-Freistellungen seitens des Senats beantragt werden, welche im Laufe der zunehmenden Anspannung des Wohnungsmarktes und der steigenden Mieten seit 2011 sukzessive wieder zurückgenommen wurden. Weiterhin gewinnt der öffentlich geförderte Wohnungsbau für wohnungssuchende Haushalte an Attraktivität gegenüber frei finanzierten Wohnungen, da das Mietniveau deutlich niedriger ist. Aus diesen Gründen wurden 2019 mehr als dreimal so viele Wohnberechtigungsscheine beantragt wie noch vor zehn Jahren.

2019 bestand mehr als die Hälfte der Haushalte mit Wohnberechtigungsschein aus einer Person (23.025). Weitere 17,8 % entfielen auf Zweipersonenhaushalte. Rund jeder zehnte Haushalt mit Wohnberechtigungsschein setzte sich aus drei Personen zusammen, die restlichen 6.269 Haushalte aus mindestens vier Personen. Während der Anteil der Haushalte mit ein und zwei Personen im Betrachtungszeitraum gesunken ist, stieg der Anteil der größeren Haushalte mit Wohnberechtigungsschein zwischen 2009 und 2019 an.

Abb. 27 Anzahl der Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) nach Haushaltsgröße 2009–2019 Tab. 37

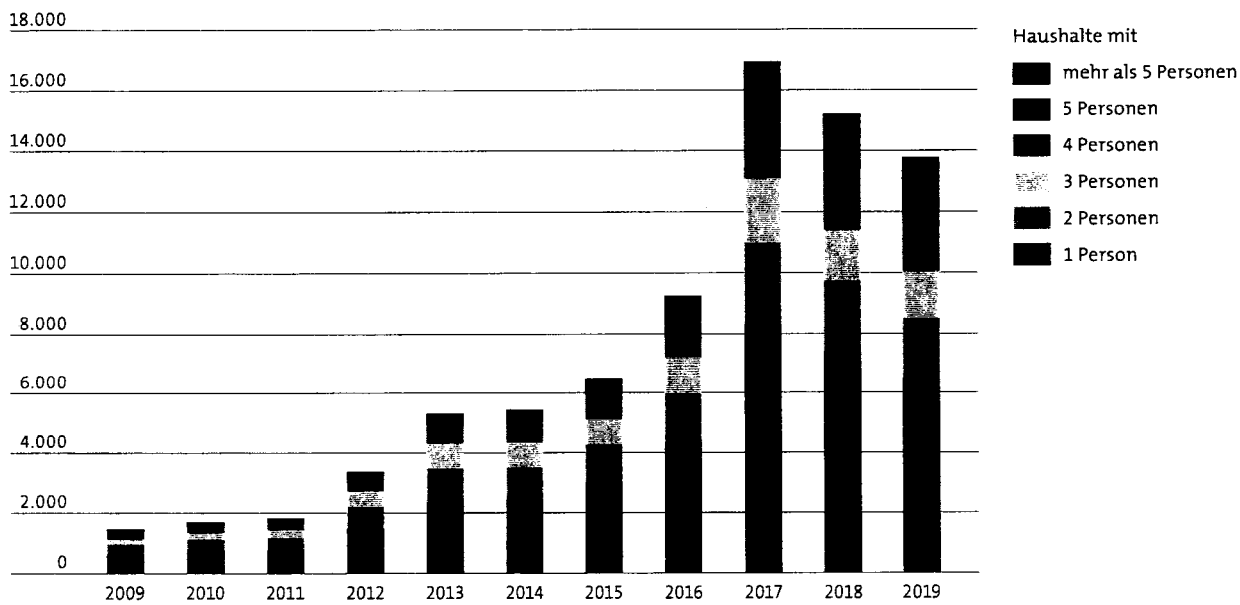


Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Ein Wohnberechtigungsschein mit besonderem Wohnbedarf wird ausgestellt, wenn Fälle besonderer Dringlichkeit vorliegen, beispielsweise große Familien von Wohnungsverlust bedroht sind. Auch hier sank die Zahl der Haushalte seit 2017 leicht ab auf 13.784 Haushalte in 2019 (2018: 15.217). Mehr als ein Viertel der Haushalte waren dabei große Haushalte mit vier und mehr Personen. Hierbei handelte es sich vor allem um Familien. Ein- und Zweipersonenhaushalte machten 61,7 % der Gesamtheit aus, während auf Dreipersonenhaushalte 11,2 % entfielen.

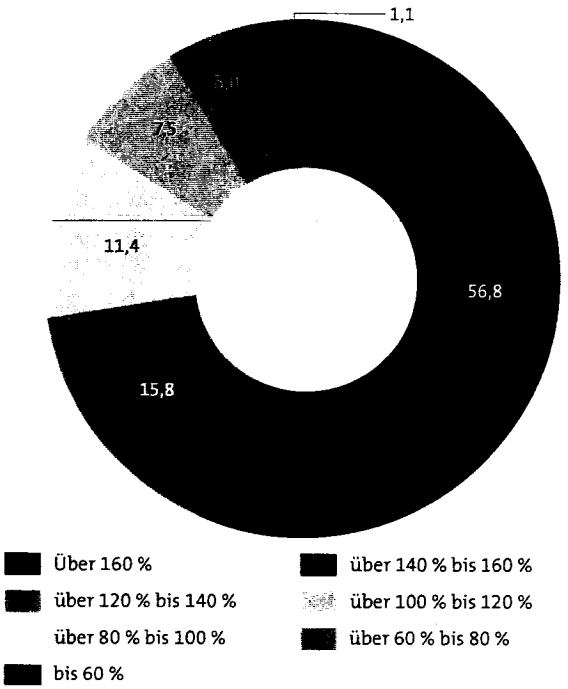
Die Vergabe der Wohnberechtigungsscheine ist an die Höhe des Haushaltsnettoeinkommens gebunden. Die Grenzen sind durch das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) festgelegt, wurden jedoch in Berlin sowie in weiteren Bundesländern per Landesrecht ausgeweitet. 56,8 % der 2019 wohnberechtigten Haushalte verfügten über maximal 60 % des im WoFG festgelegten Einkommens. Mehr als ein Viertel der Haushalte hatten 60 bis 100 % des auf Bundesebene festgelegten Einkommens zur Verfügung. Nur 16,0 % der Haushalte erhielten aufgrund

Abb. 28 Anzahl der Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) mit besonderem Wohnbedarf nach Haushaltsgröße 2009–2019 Tab. 37



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Abb. 29 Einkommen der Haushalte mit WBS 2019 im Vergleich zu den Einkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 WoFG
Anteil der Haushalte in Prozent



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

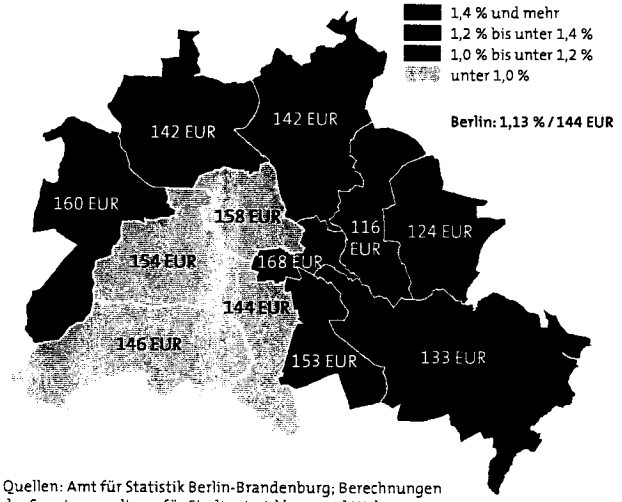
der erweiterten Einkommensgrenzen einen Wohnberechtigungsschein. Es zeigt sich somit, dass weiterhin vor allem die geringverdienenden Haushalte einen Wohnberechtigungsschein beantragen.

Höchster Anteil an Wohngeldhaushalten in Marzahn-Hellersdorf und Spandau

Vergabe und Höhe des Wohngeldes regeln das Wohngeldgesetz und die Wohngeldverordnung. Durch diese staatliche Leistung erhalten Haushalte einen Zuschuss zur Miete (Mietzuschuss) oder zu den Kosten selbst genutzten Wohneigentums (Lastenzuschuss). Die Höhe des durchschnittlichen Wohngeldes wird anhand des Einkommens der Haushaltsmitglieder, der Personenzahl und der zu berücksichtigenden Miethöhe oder Belastung berechnet. Daher können die Beträge stark variieren. 2018 erhielten 1,13 % der Berliner Haushalte Wohngeld in Höhe von durchschnittlich 144 EUR. Sowohl der Anteil der Haushalte mit Wohngeldbezug (-0,8 Prozentpunkte) als auch die durchschnittliche Höhe des Wohngeldes (-3 EUR) sanken gegenüber dem Vorjahr.

Die räumliche Differenzierung des Wohngeldbezuges zeigt deutliche Unterschiede zwischen den Bezirken, sowohl in der Höhe des Anteils wohngeldbeziehender Haushalte als auch in der Höhe des durchschnittlichen Wohngeldes. Überdurchschnittliche Bezugsquoten wurden in Marzahn-Hellersdorf, Spandau und Lichtenberg attestiert. Im Gegensatz hierzu wiesen Neukölln, Mitte, Steglitz-Zehlendorf und Tempelhof-Schöneberg Anteile unter dem Durchschnitt auf. Auch die Wohngeldhöhe unterschied sich immens zwischen den Bezirken. In Treptow-Köpenick, Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg wurden unterdurchschnittliche Wohngeldsummen ausgewiesen. Im Gegensatz hierzu belief sich die durchschnittliche Wohngeldsumme in Neukölln, Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte, Spandau und Friedrichshain-Kreuzberg auf Werte über dem Durchschnitt. Im Ansatz entsprachen die Bezugsquoten und Wohngeldhöhen in Pankow und Reinickendorf dem Berliner Durchschnitt. Im Vergleich zum Vorjahr zeigten sich vor allem in den östlichen Bezirken sinkende Anteile an Haushalten mit Wohngeldbezug.

Abb. 30 Anteil der Haushalte mit Bezug von Wohngeld sowie durchschnittliche Höhe des monatlichen Wohngeldes 2018



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

4. Entwicklung des Wohnungsangebots

Das Angebot am Wohnungsmarkt wird durch verschiedene Faktoren strukturiert und charakterisiert. Das folgende Kapitel informiert daher im ersten Teil über zurückliegendes und künftiges Baugeschehen anhand der genehmigten und fertiggestellten Wohnungen. Hierauf aufbauend werden strukturelle Effekte wie Umwandlungen von Mietwohnungen in Wohneigentum, der Milieuschutz sowie Wohnungsverkäufe beleuchtet. Ebenfalls betrachtet werden die Entwicklungen im geförderten Mietwohnungsbau und die Neubauförderung. Abschließend werden die aktuellen Angebotsmieten und -kaufpreise ausgewertet und die Wohnflächen und Leerstände dargestellt.

4.1 Bautätigkeit

4.1.1 Gesamtstädtisches Baugeschehen

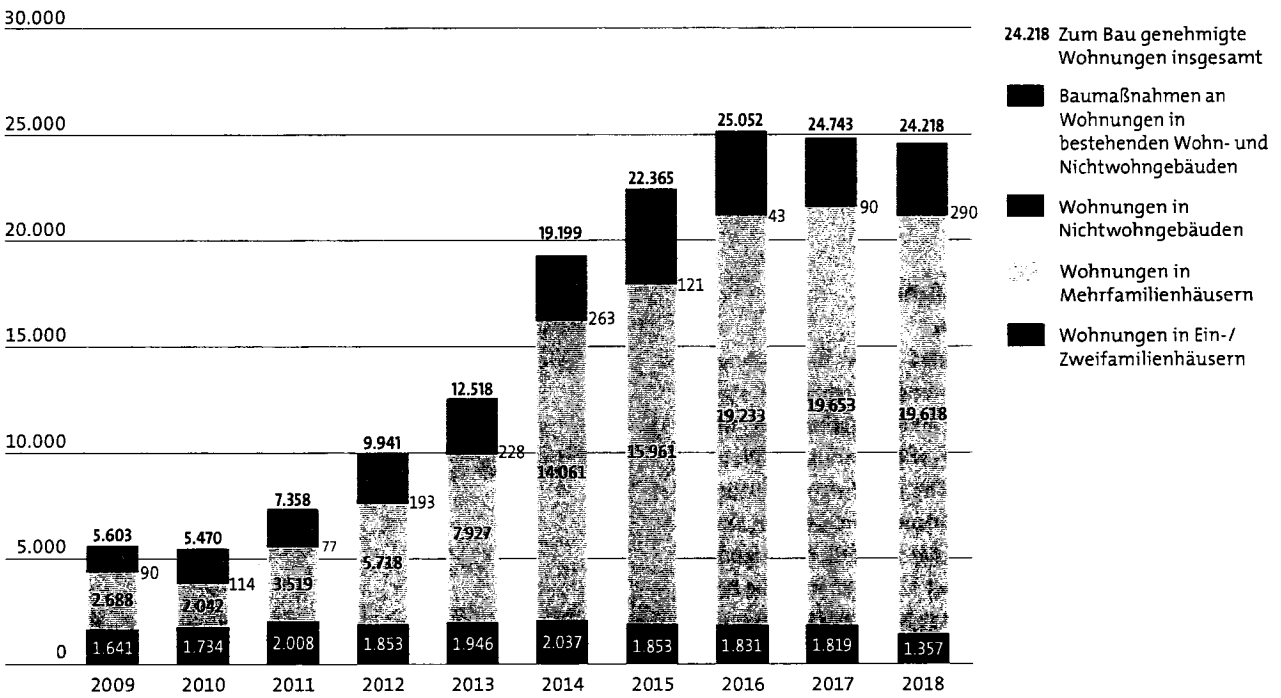
Summe der genehmigten Wohnungen leicht unter Vorjahresniveau

Die Anzahl der zum Bau genehmigten Wohnungen stellt den wichtigsten Indikator für das zukünftige Wohnungsangebot dar. Zwischen 2010 und 2016 zeigt sich ein dynamisches Wachstum mit insgesamt mehr als 100.000 genehmigten Wohnungen, vorrangig im Geschosswohnungsbau. Seit 2017 ist die Summe der jährlich neu genehmigten Wohnungen leicht rückläufig und erreichte 2018 einen Stand von 24.218 Neugenehmigungen. Der überwiegende Anteil von rund 81 % entfiel dabei erneut auf den Geschosswohnungsbau mit 19.618 genehmigten Wohnungen. Dessen Einzelwert war damit im dritten Jahr in Folge stabil auf hohem Niveau. Die Anzahl der genehmigten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sinkt hingegen bereits seit 2014 und erreichte 2018 einen Tiefststand von 1.357 genehmigten Wohnungen (-462 gegenüber 2017). Die Summe der genehmigten Baumaßnahmen an Wohnungen in bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden (z. B. Dachgeschossausbau) fällt ebenfalls seit 2015 ab. 2018 wurden dabei erstmals seit 2014 weniger als 3.000 Baumaßnahmen im Wohnungsbestand genehmigt.

Mehr als drei Viertel der fertiggestellten Wohnungen im Geschosswohnungsbau

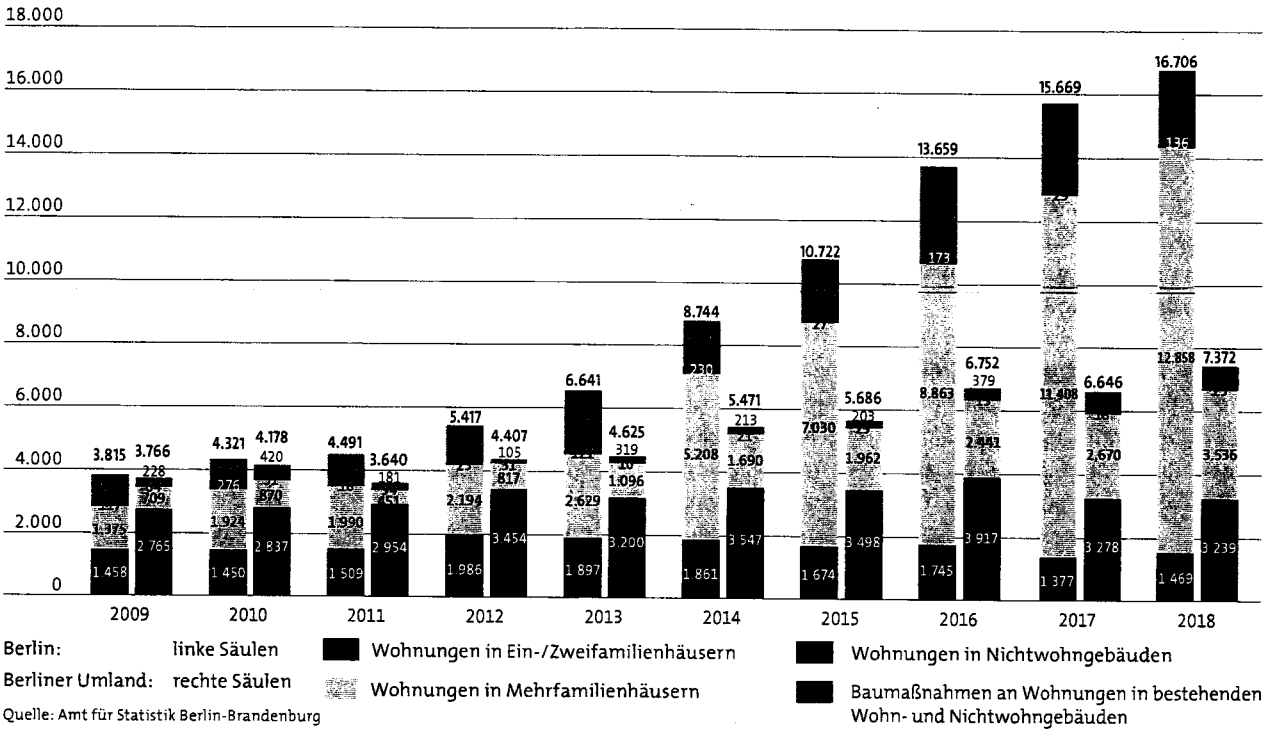
2018 wurden in Berlin 16.706 Wohnungen fertiggestellt, 1.037 mehr als 2017. Der langjährige Trend einer steigenden Anzahl jährlich fertiggestellter Wohnungen hielt somit auch

Abb. 31 Zum Bau genehmigte Wohnungen in Berlin 2009–2018



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Abb. 32 Fertiggestellte Wohnungen in Berlin und im Berliner Umland 2009–2018 Tab. 16



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

2018 weiter an. Im Vergleich zum Vorjahr sank die Wachstumsdynamik ab, von 14,7 % Zuwachs im Jahr 2017 (gegenüber 2016) auf 6,6 % im Jahr 2018 (gegenüber 2017). In der Ausdifferenzierung der Bauaktivität zeigte sich weiterhin die Dominanz des Geschosswohnungsbaus. 12.858 Wohnungen wurden in diesem Segment 2018 fertiggestellt, 1.450 mehr als im Vorjahr. Somit machte der Geschosswohnungsbau 77,0 % der Bauaktivität aus. Der zweitgrößte Anteil entfiel erneut auf Baumaßnahmen an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden mit 13,4 %. Hierbei handelt es sich beispielsweise um Dachgeschossausbau oder Nutzungsänderungen. In der langjährigen Betrachtung wird deutlich, dass bereits seit 2015 Maßnahmen an Bestandsgebäuden gegenüber dem Neubau von Eigenheimen relevanter sind. Auch 2018 entsprachen nur 8,8 % bzw. 1.469 fertiggestellte Wohneinheiten dem Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Gegenüber dem Vorjahr wurde hier jedoch ein leichter Anstieg um 6,7 % konstatiert.

Die steigende Bauaktivität beschränkt sich nicht auf Berlin, auch das Berliner Umland erfährt seit mehreren Jahren ein dynamisches Baugeschehen. Während 2009 noch knapp 7.600 Wohnungen in Berlin und dem Umland fertiggestellt wurden, waren es zehn Jahre später knapp 24.100 Wohnungen. Nicht nur die Gesamtzahl hat sich im Betrachtungszeitraum 2009 bis 2018 deutlich erhöht, auch die Verteilung zwischen den beiden Teilmärkten Umland und Berlin hat sich verändert. Während 2009 noch beide eine nahezu identische Bauaktivität aufwiesen, entfielen 2018 mehr als zwei Drittel der fertiggestellten Wohnungen auf die Bundeshauptstadt. Die Betrachtung der einzelnen Marktsegmente zeigt sowohl für Berlin als auch für das Umland eine ähnliche Entwicklung. Noch 2009 dominierte das Eigenheimsegment das Baugeschehen in Berlin wie im Berliner Umland. Seither stagnieren in beiden Teilmärkten – von einem zwischenzeitlichen leichten Anstieg im Umland abgesehen – weitgehend die Zahlen. Für die zunehmende Bauaktivität verantwortlich war in beiden Teilmärkten hingegen der Geschosswohnungsbau, dessen Dynamik beispielsweise in Berlin um mehr als das Neunfache zunahm.

Das Baugeschehen im Berliner Umland wies ebenfalls ein nahezu kontinuierliches Wachstum auf. 2018 wurden 7.372 Wohnungen fertiggestellt, knapp die Hälfte davon im Geschosswohnungsbau. In der langjährigen Betrachtung seit 2009 stellte dies sowohl anteilig als auch absolut einen Höchstwert dar. Auf das klassische Eigenheimsegment entfielen rund 44 % bzw. 3.239 Wohneinheiten. Die Zahl der Baumaßnahmen im Bestand nahm gegenüber dem Vorjahr leicht ab. Wie in der Bundeshauptstadt, spielte auch im Umland das Segment der fertiggestellten Wohnungen in Nichtwohngebäuden nahezu keine Rolle.

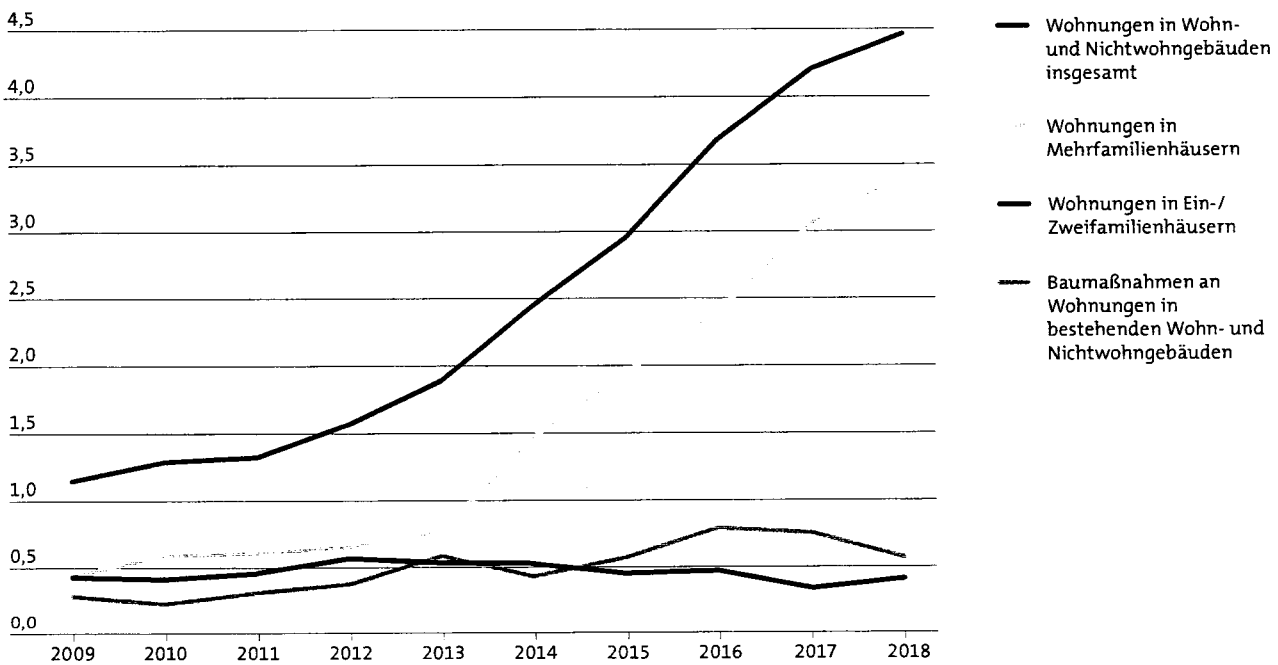
Berliner Fertigstellungsquote deutlich über Bundesniveau

Für eine bessere Vergleichbarkeit bei der Betrachtung der Bautätigkeit kann die Fertigstellungsquote herangezogen werden, welche die Zahl der fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner abbildet. Auch diese Bezugsgröße entwickelte sich entsprechend der steigenden Fertigstellungszahlen dynamisch.

Die Fertigstellungsquote nahm bereits seit 2009 zu und hat sich vor allem seit 2011 zwischenzeitlich stark beschleunigt. Zuletzt gingen die Zuwächse hingegen leicht zurück, gleichwohl stieg die Fertigstellungsquote 2018 auf den Höchstwert von 4,5 fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner (Vorjahreswert: 4,2). Ebenfalls setzt sich die Berliner Fertigstellungsquote deutlich vom bundesdeutschen Durchschnitt von 3,4 fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner ab. Ausschlaggebend für die Quote in der Bundeshauptstadt war vor allem die Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau mit 3,4 fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner.

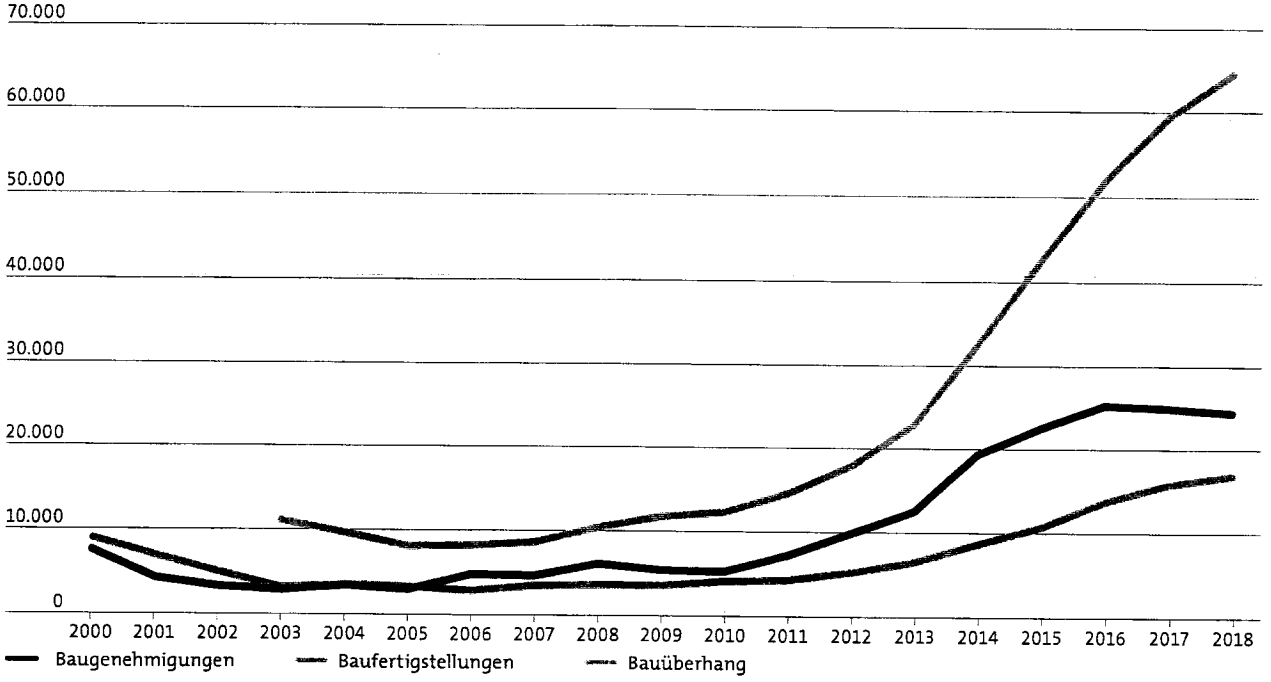
Die vergleichende Betrachtung der Entwicklung der Baugenehmigungen, Baufertigstellungen und des Bauüberhangs gibt Rückschlüsse auf das bisherige und künftige Baugeschehen. Seit 2006 lagen die Zahlen für zum Bau genehmigte Wohnungen über den Zahlen der fertiggestellten Wohnungen. Bis 2010 entwickelten sich die genehmigten Wohnungen auf einem stabilen Niveau von circa 5.000 Wohnungen. Mit zunehmender Marktanspannung in der Bundeshauptstadt stieg auch die Zahl der genehmigten Wohnungen an. Bis 2016 noch von einem dynamischen Wachstum geprägt, sank die Summe der genehmigten Wohnungen seit 2017 wieder leicht ab, verblieb jedoch auf einem hohen Niveau von zuletzt 24.218 genehmigten Wohnungen in 2018. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen nimmt seit 2010 kontinuierlich zu und erreichte 2018 einen neuen Höchstwert von 16.706 Wohnungen.

Abb. 33 Fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner (Fertigstellungsquote) in Berlin 2009–2018



Anmerkung: ohne Wohnungen in Nichtwohngebäuden
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Abb. 34 Baugenehmigungen, -fertigstellungen und -überhang im Vergleich 2000–2018
Anzahl der Wohnungen (Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden)



Anmerkung: einschließlich Nichtwohngebäuden und Baumaßnahmen im Bestand
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

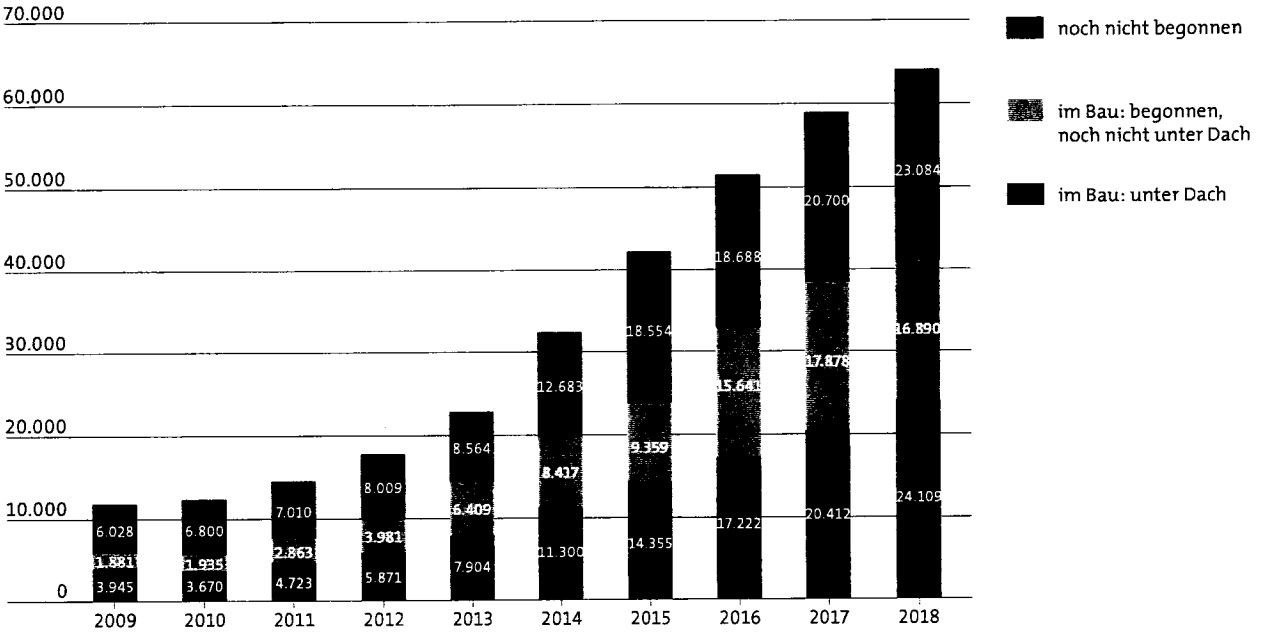
Da die Fertigstellung eines Gebäudes im Allgemeinen zwei bis drei Jahre in Anspruch nimmt, sind Bauüberhänge grundsätzlich ein normales Phänomen. Sie zeigen die Diskrepanz zwischen den genehmigten und den fertiggestellten Wohnungen. Dabei wird jede Wohnung erfasst, welche bereits genehmigt, aber noch nicht fertiggestellt oder als fertiggestellt gemeldet worden ist. Der Bauüberhang in Berlin stieg seit 2006 an, wobei das Wachstum seit 2013 deutlich an Dynamik gewonnen hat. Neben der längeren Bauphase einer Wohnung kann der Bauüberhang aber auch weitere Gründe haben, zum Beispiel juristische Verzögerungen, Spekulationen oder Kapazitätsengpässe in der Bauwirtschaft. Eine vertiefende Analyse im Schwerpunktthema des vorangehenden Wohnungsmarktberichts 2018 kam jedoch zum Schluss, dass 2017 für 90 % der sich im Bauüberhang befindlichen Wohnungen eine Realisierung im üblichen Zeitrahmen zu erwarten war. Dennoch wuchs der Bauüberhang im aktuellen Betrachtungsjahr 2018 erneut deutlich und belief sich auf insgesamt 64.083 Wohnungen.

Bauüberhänge erneut auf Rekordniveau

Die Bauüberhänge als ein weiterer wichtiger Indikator für den Grad der Bauaktivität in der Bundeshauptstadt werden anhand des Baufortschrittes klassifiziert. Unterschieden wird grundsätzlich, ob der Bau bereits begonnen wurde und wenn ja, ob der Rohbau bereits fertiggestellt ist: In diesem Fall wird von „unter Dach" gesprochen.

Zum Stichtag, dem 31.12.2018, belief sich die Zahl der genehmigten, aber (noch) nicht realisierten Neubauwohnungen auf 64.083 Wohnungen. Sie stieg gegenüber dem Vorjahr um 5.093 Wohnungen. Die Bauüberhänge lagen damit 2018 erneut auf Rekordniveau. Rund 41.000 Wohnungen befanden sich bereits im Bau (64 %), bei wiederum 24.109 Wohnungen davon war zumindest der Rohbau abgeschlossen. Zum Stichtag hingegen noch nicht begonnen waren mit rund 23.100 Wohnungen 36 % des Bauüberhangs.

Abb. 35 Bauüberhang in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Berlin 2009–2018
Anzahl der Wohnungen (Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden)



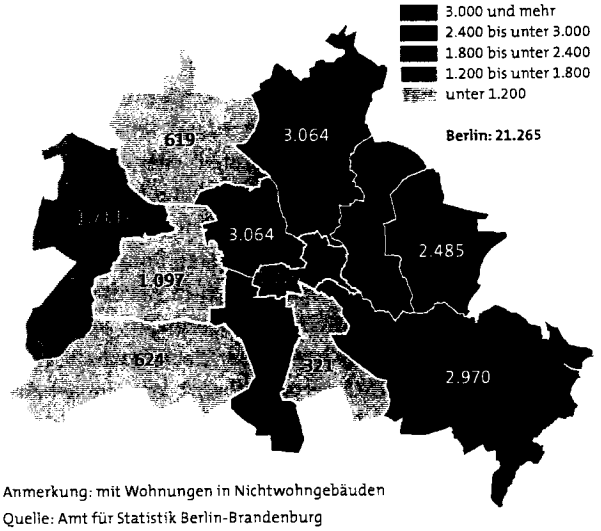
Anmerkung: einschließlich Nichtwohngebäuden und Baumaßnahmen im Bestand
Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

4.1.2 Baugeschehen in den Berliner Bezirken und Planungsräumen

Künftig starke Bauaktivität vor allem in den östlichen Berliner Bezirken zu erwarten

Die künftige Bauaktivität in Berlin lässt sich anhand der 21.265 genehmigten Neubauwohnungen (ohne Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden) im Jahr 2018 auch in räumlicher Hinsicht analysieren. Knapp 43 % der zum Bau genehmigten Wohnungen entfielen 2018 auf die Bezirke Pankow, Mitte und Treptow-Köpenick mit jeweils rund 3.000 genehmigten Neubauwohnungen. Hohe Genehmigungszahlen mit mehr als 2.000 neu genehmigten Wohnungen zeigten sich in Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg. Zwischen 1.000 und 2.000 neu genehmigte Wohnungen wurden in Tempelhof-Schöneberg, Spandau, Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf konstatiert. Mit unter 1.000 neu genehmigten Wohnungen ist in Steglitz-Zehlendorf, Reinickendorf und Neukölln künftig nur eine geringe Bauaktivität zu erwarten. Der Schwerpunkt der Bauaktivität wird somit weiterhin im Osten der Stadt liegen, mit deutlichen Zuwächsen gegenüber dem Vorjahr. Hinzu kommen steigende Zahlen in Tempelhof-Schöneberg und Spandau, während Bezirke wie Neukölln und Charlottenburg-Wilmersdorf im Vergleich zum Vorjahr weniger Neubau genehmigt haben.

Abb. 36 Zum Bau genehmigte Neubauwohnungen in den Berliner Bezirken 2018



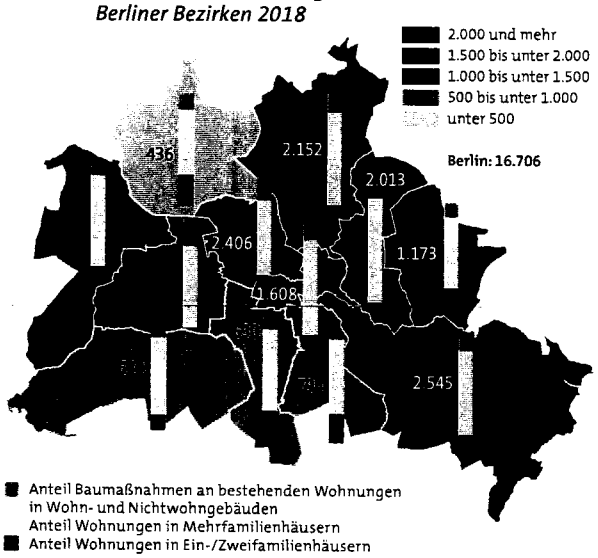
Anmerkung: mit Wohnungen in Nichtwohngebäuden
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Über die Hälfte des Baugeschehens in Treptow-Köpenick, Mitte, Lichtenberg und Pankow

Im Vergleich zum Vorjahr hat die Bauaktivität 2018 in den westlichen Bezirken zugenommen, während die östlichen Bezirke auf ähnlich hohem Niveau verblieben. Knapp 55 % aller Wohnungen wurden in Treptow-Köpenick, Mitte, Lichtenberg und Pankow fertiggestellt. Der Spitzenwert von 2.545 fertiggestellten Wohnungen wurde dabei in Treptow-Köpenick realisiert. Die geringste Bauaktivität zeigte sich in Reinickendorf mit 436 fertiggestellten Wohnungen. Bei der bezirklichen Betrachtung ist allerdings zu beachten, dass sich in der Zahl der fertiggestellten Wohnungen auf Ebene der Bezirke häufig gerade größere Bauprojekte auswirken. Dies erklärt zum Teil die Schwankungen in den einzelnen Jahren.

Anhand der einzelnen Marktsegmente lassen sich deutliche baustrukturelle Unterschiede zwischen den Bezirken feststellen. Der Neubau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern dominierte 2018 in den Bezirken Lichtenberg, Spandau, Pankow und Friedrichshain-Kreuzberg mit mehr als 80 %. In Lichtenberg entfielen sogar 96 % der 2018 fertiggestellten Wohnungen auf den Geschosswohnungsbau. Diese Bezirke lagen somit auch über dem berlinweiten Durchschnitt von 77 %. Der geringste Anteil von neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zeigte sich 2018 wiederum in Reinickendorf (58 %). Das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser ist vor allem in den Randbezirken von Bedeutung. In Reinickendorf, Neukölln und Marzahn-Hellersdorf umfasste der Anteil der fertiggestellten Wohnungen in diesem Segment über 20 %. Deutlich überdurchschnittliche Werte von über 8,8 % wurden auch in Treptow-Köpenick, Steglitz-Zehlendorf und Tempelhof-Schöneberg konstatiert, welche traditionell hohe Anteile an Eigenheimen aufweisen. In der inneren Stadt, insbesondere innerhalb des S-Bahn-Rings, spielt dieses Segment naturgemäß nahezu keine Rolle.

Abb. 37 Fertiggestellte Wohnungen in den Berliner Bezirken 2018



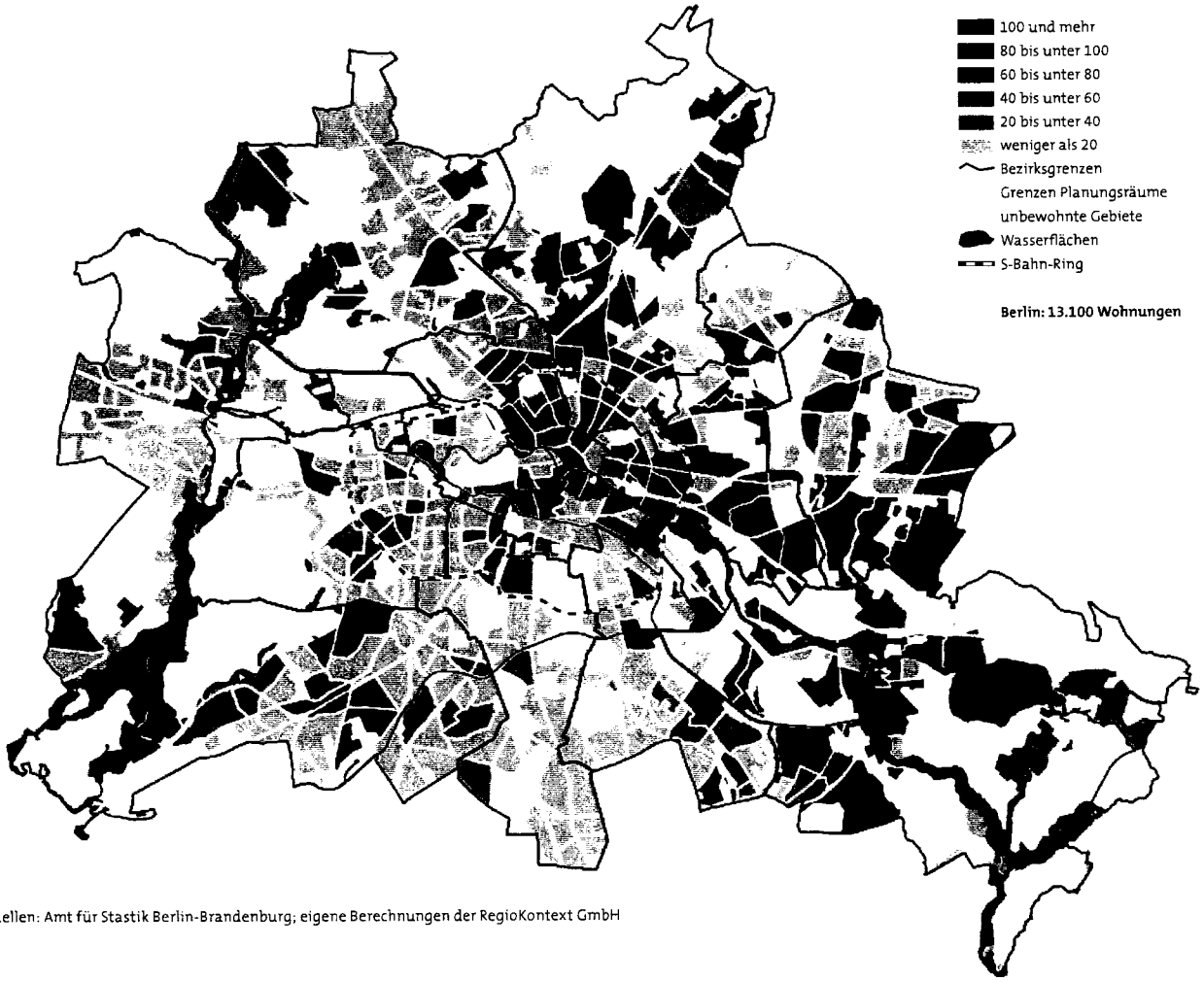
Anteil Baumaßnahmen an bestehenden Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden
Anteil Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
Anteil Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern

Neue Wohnungen in Nichtwohngebäuden: insgesamt nur 136 Wohnungen

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Neben dem Neubau können auch durch Baumaßnahmen im Wohnungsbestand neue Wohnungen entstehen. 2018 entfielen darauf im Berliner Durchschnitt 13,4 % aller fertiggestellten Wohnungen. In den Innenstadtbezirken Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf entstand rund jede vierte neue Wohnung durch Baumaßnahmen im Wohnungsbestand. Im Gegensatz hierzu waren in Spandau, Neukölln und Lichtenberg unterdurchschnittlich viele Baumaßnahmen festzustellen. Die fertiggestellten Wohnungen in Nichtwohngebäuden waren auch 2018 kaum relevant. Hier hervorzuheben war allein Friedrichshain-Kreuzberg mit einem Anteil von immerhin 5,4 %.

Abb. 38 Durchschnittlich fertiggestellte Wohnungen pro Jahr auf Ebene der Planungsräume 2014–2018



Quellen: Amt für Stastik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Im Zeitraum 2014 bis 2018 wurden im Durchschnitt jährlich 13.100 Wohnungen fertiggestellt. Damit stieg der jährliche Durchschnitt erneut an (2013–2017: 11.087). Dies erklärt sich durch die auch 2018 anhaltend hohen Fertigstellungszahlen. Die räumliche Verteilung der fertiggestellten Wohnungen zeigte eine deutliche Konzentration in einzelnen Planungsräumen in der Innenstadt und den im Osten angrenzenden Bezirken. Innerstädtisch zeichneten sich Schwerpunkte vor allem im Süden der City-Ost (beiderseits der Spree zwischen Leipziger Straße, Heinrich-Heine-Viertel und Alexanderplatz) sowie im Bereich des Charitéviertels (mit Invaliden- und Heidestraße) ab. Hinzu kamen größere zusammenhängende Gebiete, die vom östlichen Teil Friedrichshains über den Stadtring hinaus bis weit nach Lichtenberg hineinreichten. Weitere großflächige Zusammenhänge mit überdurchschnittlichen Fertigstellungszahlen lagen außerhalb der Innenstadt vor allem in Pankow.

Die westlichen Stadtbezirke zeigten auch in der kleinräumigen Betrachtung hingegen fast durchgehend unterdurchschnittliche Werte, so in Tempelhof-Schöneberg. Auch Steglitz-Zehlendorf, Neukölln, Reinickendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf und Spandau wiesen, von einzelnen punktuellen Neubauschwerpunkten abgesehen, flächenhaft niedrige Werte auf.

4.2 Wohnungsbestand

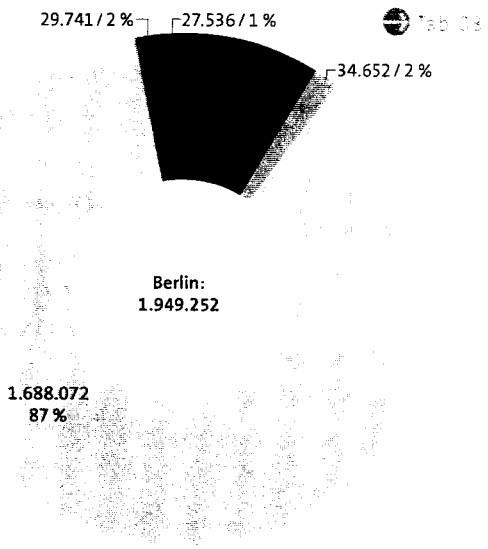
Neun von zehn Wohnungen im Geschosswohnungsbau

Seit 2011 nahm die Anzahl an Wohnungen in Berlin kontinuierlich und mit einer steigenden Wachstumsdynamik zu. 2018 wurde ein Zuwachs um 16.956 Einheiten auf insgesamt 1.949.252 Wohnungen konstatiert. Mit 13.465 neuen Wohnungen entfiel der überwiegende Teil dabei auf den Geschosswohnungsbau, welcher auch 2018 mit einem Gesamtanteil von etwa 87 % bzw. 1.688.072 Wohnungen den Berliner Wohnungsbestand dominierte. Rund 11 % bzw. 203.903 Wohnungen entsprangen dem Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser, womit ein Plus von rund 1.500 Wohneinheiten erzielt wurde. Nur ein geringer Anteil bezog sich auf Wohnheime (1,5 %) und Wohnungen in Nichtwohngebäuden (1,4 %).

Rund jede zweite Wohnung in Berlin hat ein bis zwei Wohnräume

Die Zunahme des Wohnungsbestandes zeigte sich bei allen Wohnungstypen nahezu gleichermaßen. Die Anteile haben sich 2018 im Vergleich zu den Vorjahren kaum verändert. Weiterhin war über die Hälfte aller Wohnungen mit ein bis zwei Wohnräumen ausgestattet (55,4 %). Im Vergleich zum Vorjahr kamen rund 12.000 neue Wohnungen dieses Typs hinzu. Ebenfalls einen großen Anteil von circa 27 % machten Dreizimmerwohnungen aus, welche gegenüber 2017 einen Zuwachs von knapp 2.700 Wohnungen verzeichneten. Weniger relevant waren die großen Wohnungen mit vier und mehr Wohnräumen (17,7 %). Im Vorjahresvergleich bedeutet dies einen Anstieg um rund 2.000 Wohnungen.

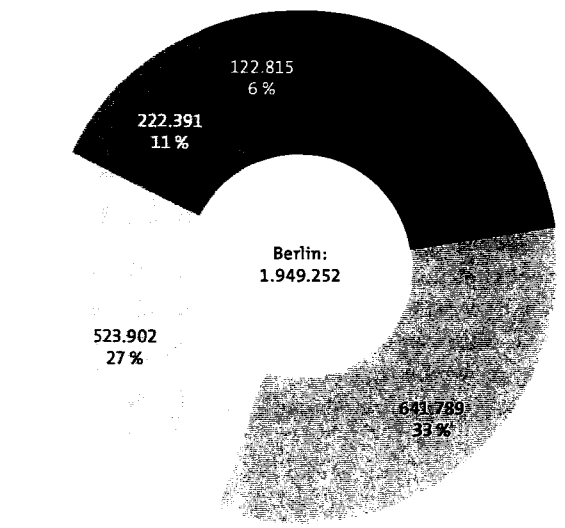
Abb. 39 Wohnungsbestand nach Gebäudestruktur 2018
Anzahl der Wohnungen/Anteil am Gesamtbestand



Anmerkung: Fortschreibung erfolgt auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011 einschl. der Wohnheimwohnungen. Abweichungen zu 100 % aufgrund von Rundung.

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

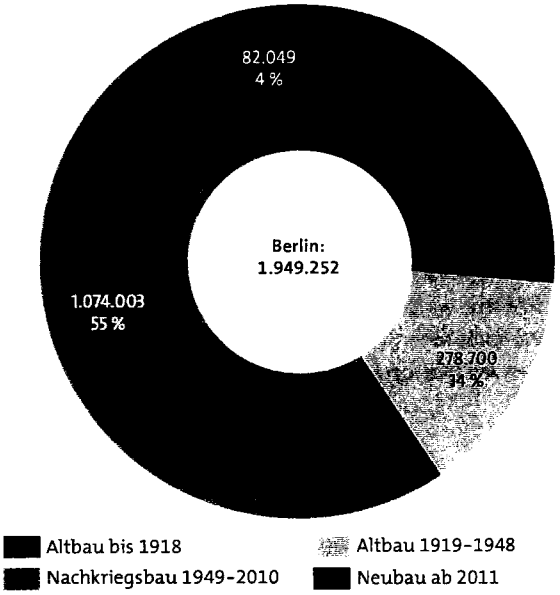
Abb. 40 Wohnungsbestand nach Anzahl der Wohnräume 2018
Anzahl der Wohnungen/Anteil am Gesamtbestand



Anmerkung: Ohne Küche, ohne Bad und Flur. Inklusive Wohnungen in Wohnheimen und Wohnungen in Nichtwohngebäuden. Abweichungen zu 100 % aufgrund von Rundung.

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Abb. 41 Wohnungsbestand nach Baualter 2018
Anzahl der Wohnungen/Anteil am Gesamtbestand



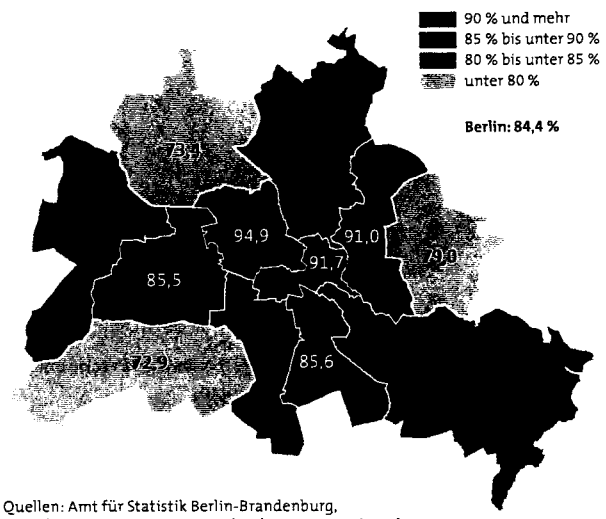
Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Der Berliner Wohnungsbestand lag 2018 bei etwa 1.949.300 Wohnungen. Rund 26 % der Wohnungen entstammen dabei der Gründerzeit vor der Jahrhundertwende. Weitere etwa 14 % der Gebäudesubstanz wurden zwischen 1919 und 1948 errichtet. Über die Hälfte (55,1 %) der heutigen Wohnungen sind in der Nachkriegszeit von 1949 bis 2010 entstanden. Seit 2011 stieg der Wohnungsbestand um rund 82.000 Wohneinheiten, was einem Anteil von rund 4 % entspricht.

Relevanz der Mietwohnungen nimmt im Südwesten Berlins zu

Der Berliner Wohnungsmarkt ist weiterhin ein Mietwohnungsmarkt. Rund 84 % bzw. 1.644.400 Wohnungen waren 2018 Mietwohnungen. Gegenüber dem Vorjahr stieg die Gesamtzahl um 11.700 Einheiten bzw. 0,1 Prozentpunkte an. Besonders hohe Anteile von mehr als 90 % Mietwohnungen ergaben sich in Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Lichtenberg. Ebenfalls überdurchschnittlich präsent war das Segment der Mietwohnungen in Neukölln und Charlottenburg-Wilmersdorf. Anteile von unter 80 % lagen 2018 mit Marzahn-Hellersdorf, Reinickendorf und Steglitz-Zehlendorf vor allem in Außenbezirken mit ausgeprägten Eigenheimgebieten. In Berlin zeigt sich ein langjähriger Trend sinkender Mietwohnungsanteile. Ursache hierfür war vor allem die hohe Umwandlungszahl von Miete in Eigentum sowie die Zahl der fertiggestellten Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau der letzten Jahre. Rückläufige Anteile ergaben sich vor allem für die Innenstadt sowie die östlichen Randbezirke. Diese wurden kompensiert durch leichte Anstiege in den Bezirken Treptow-Köpenick, Tempelhof-Schöneberg, Steglitz-Zehlendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf und Spandau.

Abb. 42 Anteil der Mietwohnungen am Wohnungsbestand in den Berliner Bezirken 2018



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg,
Datenbasis: Zensus 2011; Fortschreibung: eigene Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

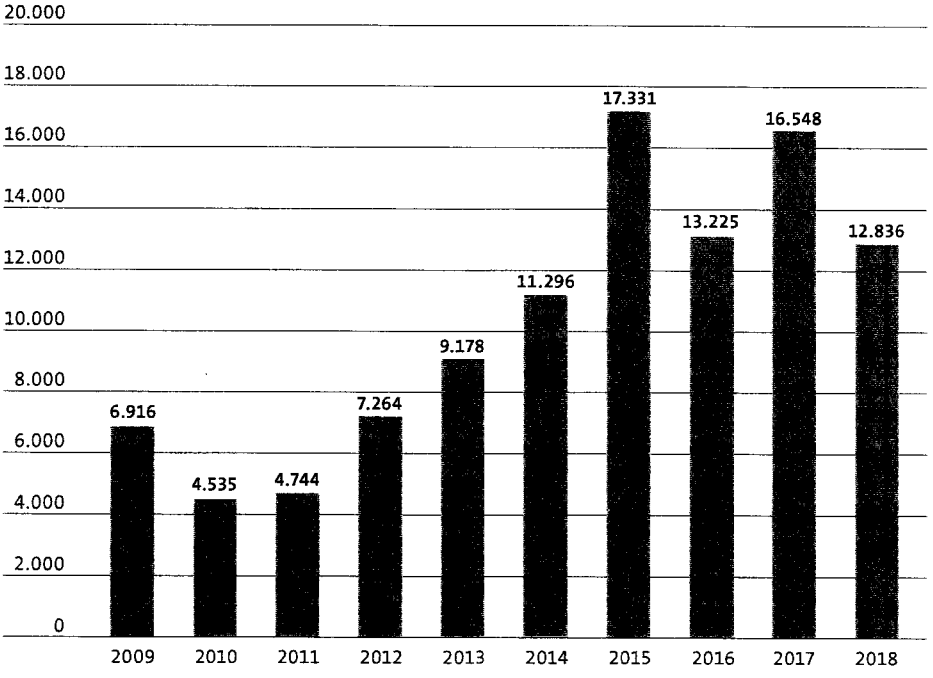
2.3 Strukturveränderungen im Wohnungsbestand

Rückgang im Umwandlungsgeschehen

Die sich ändernden Anteile der Mietwohnungen am Gesamtbestand erklären sich zu einem großen Teil aus der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Liegt eine sogenannte Abgeschlossenheitsbescheinigung vor, kann eine Mietwohnung in eine Eigentumswohnung durch Schließung des Grundbuchblattes für das Grundstück bei gleichzeitigem Anlegen von Wohnungsgrundbüchern umgewandelt werden. Dies ist relevant, um eine Wohnung – gegebenenfalls auch zu einem späteren Zeitpunkt – einzeln verkaufen zu können. Dabei hat die Änderung im Grundbuch nicht zwangsläufig eine Änderung des Miet- und Eigentumsverhältnisses zur Folge. So kann eine vermietete Wohnung in Wohneigentum umgewandelt werden, ohne dass sich der Mieter oder Eigentümer ändern. Ebenso führt auch der Verkauf einer zuvor in Eigentum umgewandelten Wohnung nicht notwendigerweise zu einer Änderung im eventuell bestehenden Mietverhältnis. In der Praxis werden vermietete Eigentumswohnungen oftmals weiterverkauft. Die Statistik der Anzahl umgewandelter Wohnungen ist ein wichtiger Indikator für das Aufzeigen beginnender bzw. fortsetzender struktureller Veränderungen im Wohnungsbestand.

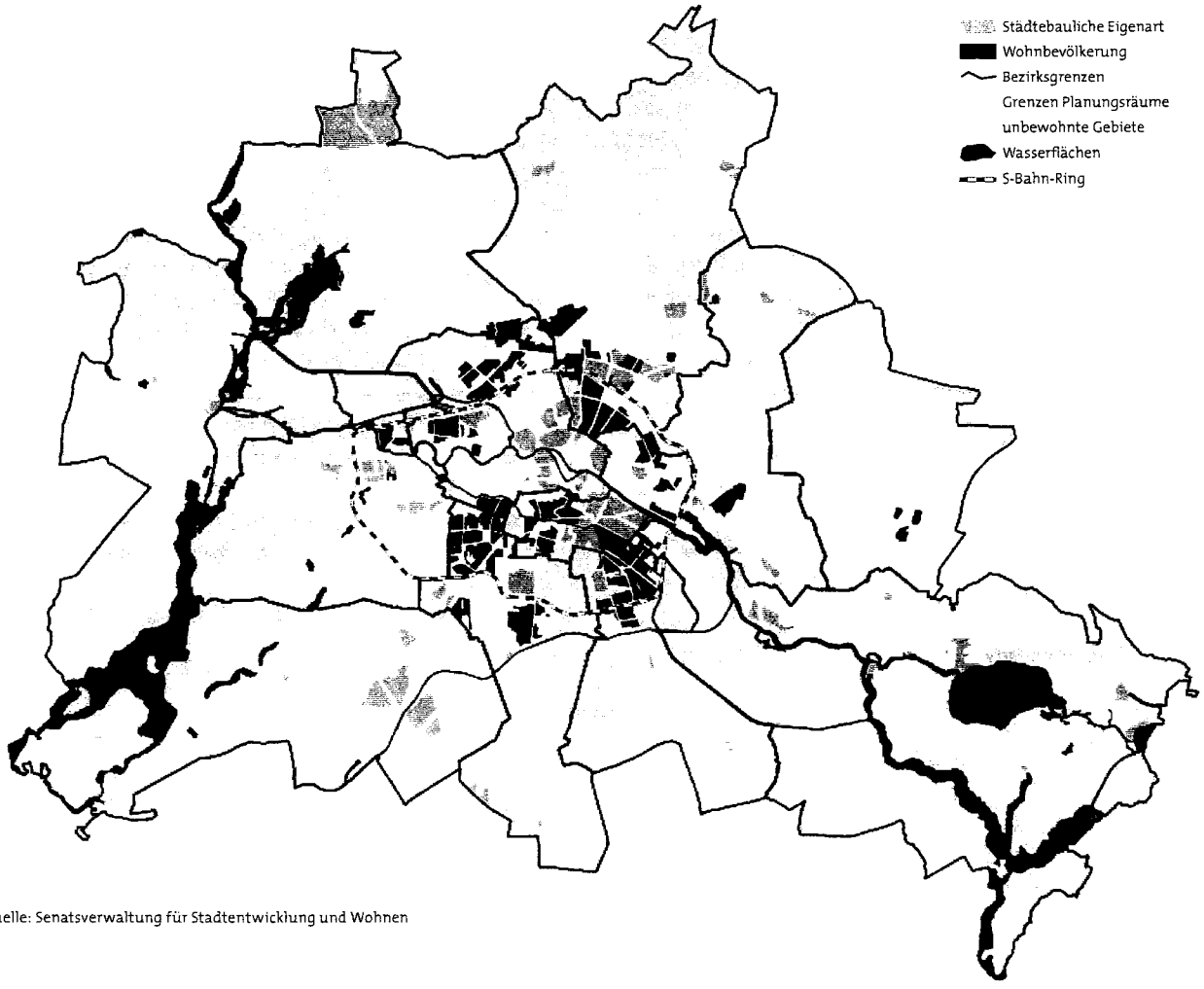
Zwischen 2009 und 2018 wurden insgesamt 103.873 Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt. Mit 12.836 umgewandelten Wohnungen entfielen dabei rund 12,4 % auf das Jahr 2018. Die Summe der jährlich umgewandelten Wohnungen stieg zwischen 2010 und 2015 kontinuierlich an. Dieser Trend wurde 2016 mit einem Wachstum auf deutlich geringerem Niveau ausgebremst. Nachdem 2017 die Summe der jährlichen Grundbuchumschreibungen erneut zugenommen hatte, sank sie 2018 abermals auf das Niveau von 2016 ab. Dabei wurde ein Rückgang von 3.712 umgewandelten Wohnungen gegenüber dem Vorjahr registriert. Ein Grund hierfür kann die zunehmende Zahl an Milieuschutzgebieten in Berlin, basierend auf der 2015 beschlossenen Umwandlungsverordnung des Senats, sein. In diesen Gebieten sind Umwandlungen nur unter Genehmigungsvorbehalt möglich.

Abb. 43 Umgewandelte Wohnungen in Berlin 2009–2018



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Abb. 44 Erhaltungsverordnungsgebiete (Milieuschutzgebiete) in Berlin 2019



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Erhaltungsverordnungsgebiete vor allem in der Innenstadt und entlang des S-Bahn-Rings

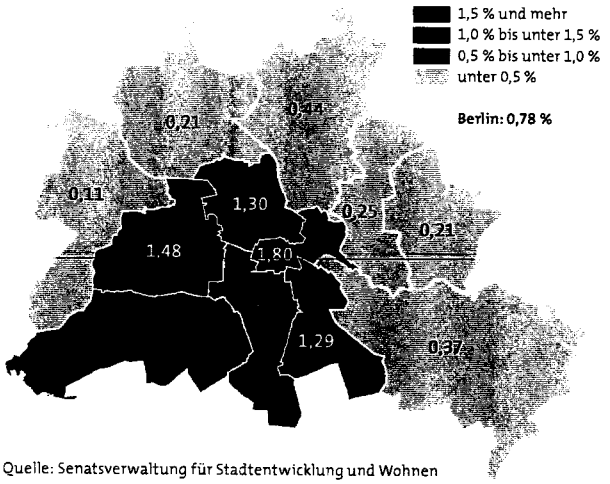
Das Baugesetzbuch regelt in § 172 die Erhaltung von baulichen Anlagen und den Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung von Gebieten. Die sozialen Erhaltungsverordnungen, auch Milieuschutzgebiete genannt, haben dabei zum Ziel, einer sozialen Verdrängung der Wohnbevölkerung entgegenzuwirken und die Zusammensetzung innerhalb eines Gebietes aus städtebaulichen Gründen zu erhalten. Der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen bedürfen in solchen Gebieten der Genehmigung der Gemeinde. Außerdem gilt in Milieuschutzgebieten die Umwandlungsverbotsverordnung, wodurch Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen genehmigungspflichtig sind. In Berlin gab es zum 31.12.2019 137 Erhaltungsverordnungsgebiete, wobei 70 auf den Erhalt der städtebaulichen Eigenart und 58 auf den Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ausgerichtet sind. Der Großteil dieser Gebiete befindet sich in und um den S-Bahn-Ring. Vereinzelt gibt es auch Erhaltungsverordnungsgebiete außerhalb der Innenstadt. Diese sind vor allem auf die städtebauliche Eigenart ausgerichtet. Die meisten Milieuschutzgebiete zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gibt es in Pankow (13), gefolgt von Mitte (12) und Friedrichshain-Kreuzberg (10). Zukünftig sind weitere Milieuschutzgebiete zu erwarten. Aktuell gibt es acht Aufstellungsbeschlüsse für Erhaltungsverordnungsgebiete aufgrund der Wohnbevölkerung in Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln und Spandau. Weiterhin gibt es drei Aufstellungsbeschlüsse für Erhaltungsverordnungsgebiete aufgrund der städtebaulichen Eigenart in Lichtenberg.

Umwandlungsgeschehen auf Ebene der Bezirke

Auch auf Ebene der Berliner Bezirke zeigte sich das etwas geringere Umwandlungsgeschehen im Jahr 2018, wodurch sich die Klassierung in der kartografischen Darstellung verändert hat. Im Durchschnitt wurden 0,78 % des Berliner Mietwohnungsbestandes 2018 in Wohneigentum umgewandelt, was

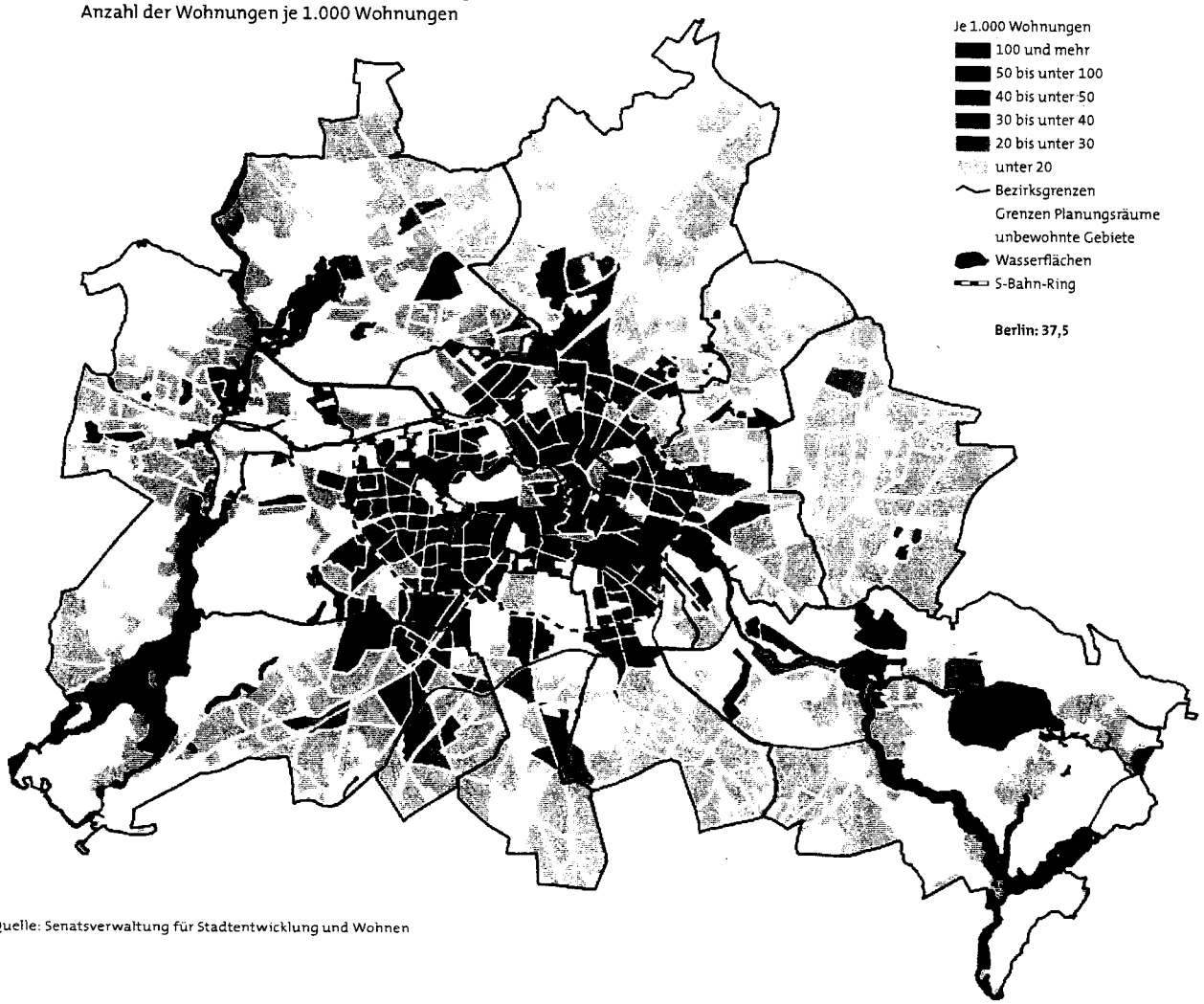
–0,22 Prozentpunkten gegenüber dem Vorjahr entsprach. Der Schwerpunkt lag dabei erneut in der Innenstadt sowie in den südwestlichen Bezirken, während die Thematik für den Rest Berlins nahezu keine Rolle spielte. Die meisten Wohnungen wurden dabei erneut in Friedrichshain-Kreuzberg umgewandelt. Mit 1,8 % des Mietwohnungsbestandes bzw. 2.541 Wohnungen wurde auch hier – wie berlinweit – eine Umwandlungsaktivität deutlich unter dem Vorjahresniveau (–1,0 Prozentpunkt) gemessen. Überdurchschnittliche Umwandlungsquoten von mehr als 1,0 % zeigten sich ebenfalls in Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte und Neukölln. In den Bezirken Tempelhof-Schöneberg, Pankow, Steglitz-Zehlendorf, Treptow-Köpenick, Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf und Reinickendorf wurde ein unterdurchschnittliches Umwandlungsgeschehen konstatiert. Mit 111 umgewandelten Mietwohnungen bzw. 0,11 % des Mietwohnungsbestandes wurde in Spandau das geringste Umwandlungsvolumen registriert.

Abb. 45 Umwandlungsquote in Prozent des Mietwohnungsbestandes in den Berliner Bezirken 2018



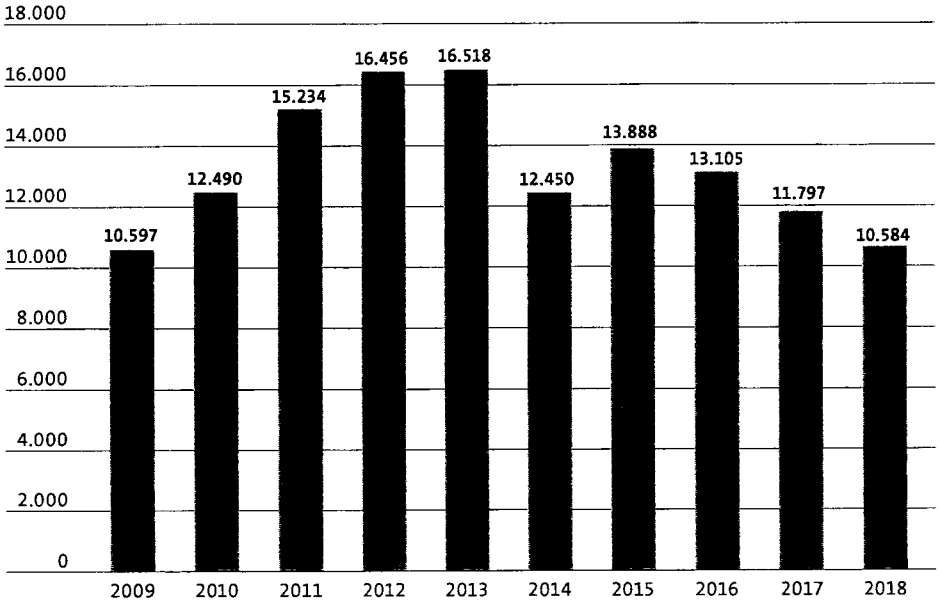
Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Abb. 46 Umgewandelte Wohnungen in den Planungsräumen 2014–2018
Anzahl der Wohnungen je 1.000 Wohnungen



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Abb. 47 Wohnungsverkäufe in Berlin 2009–2018



Anmerkung: Da eine Wohnung mehrfach verkauft werden kann, sind hier Dopplungen möglich.
Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

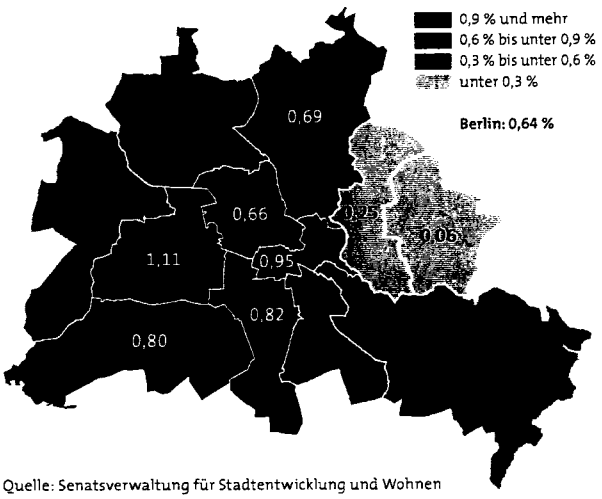
Erhöhtes Umwandlungsgeschehen vor allem entlang des S-Bahn-Rings

In der Betrachtung des Zeitraums 2014 bis 2018 zeigte sich auf Ebene der Planungsräume die räumliche Konzentration des Umwandlungsgeschehens. Während gesamtstädtisch 37,5 Wohnungen je 1.000 Wohnungen umgewandelt wurden, lag innerhalb der Innenstadt fast allerorts der Wert bei mindestens 50 umgewandelten Wohnungen je 1.000 Wohnungen. Größere Zusammenhänge mit besonders vielen umgewandelten Wohnungen befanden sich in der Nähe des S-Bahn-Rings, so beispielsweise fast flächendeckend in Friedrichshain. Außerhalb der Innenstadt wurden großflächig unter 20 Wohnungen je 1.000 Wohnungen umgewandelt. Nur in einzelnen Planungsräumen, zumeist entlang des S-Bahn-Rings, wurden ebenfalls überdurchschnittlich viele Wohnungen umgewandelt, beispielsweise die Gebiete Weitlingstraße und Rummelsburg.

Jährliche Summe an verkauften Wohnungen sinkt auf neuen Tiefstwert

Im Betrachtungszeitraum 2009 bis 2018 wurden insgesamt 133.119 Wohnungen veräußert (inklusive Mehrfachverkäufen), 8 % davon bzw. 10.584 Wohnungen dabei im Jahr 2018. Damit sank das Verkaufsgeschehen auf das niedrigste Niveau im gesamten Betrachtungszeitraum. Mit einem weiteren Rückgang von 10 % gegenüber dem Vorjahr setzte sich der seit 2015 anhaltende Trend fallender Verkaufszahlen auch 2018 fort.

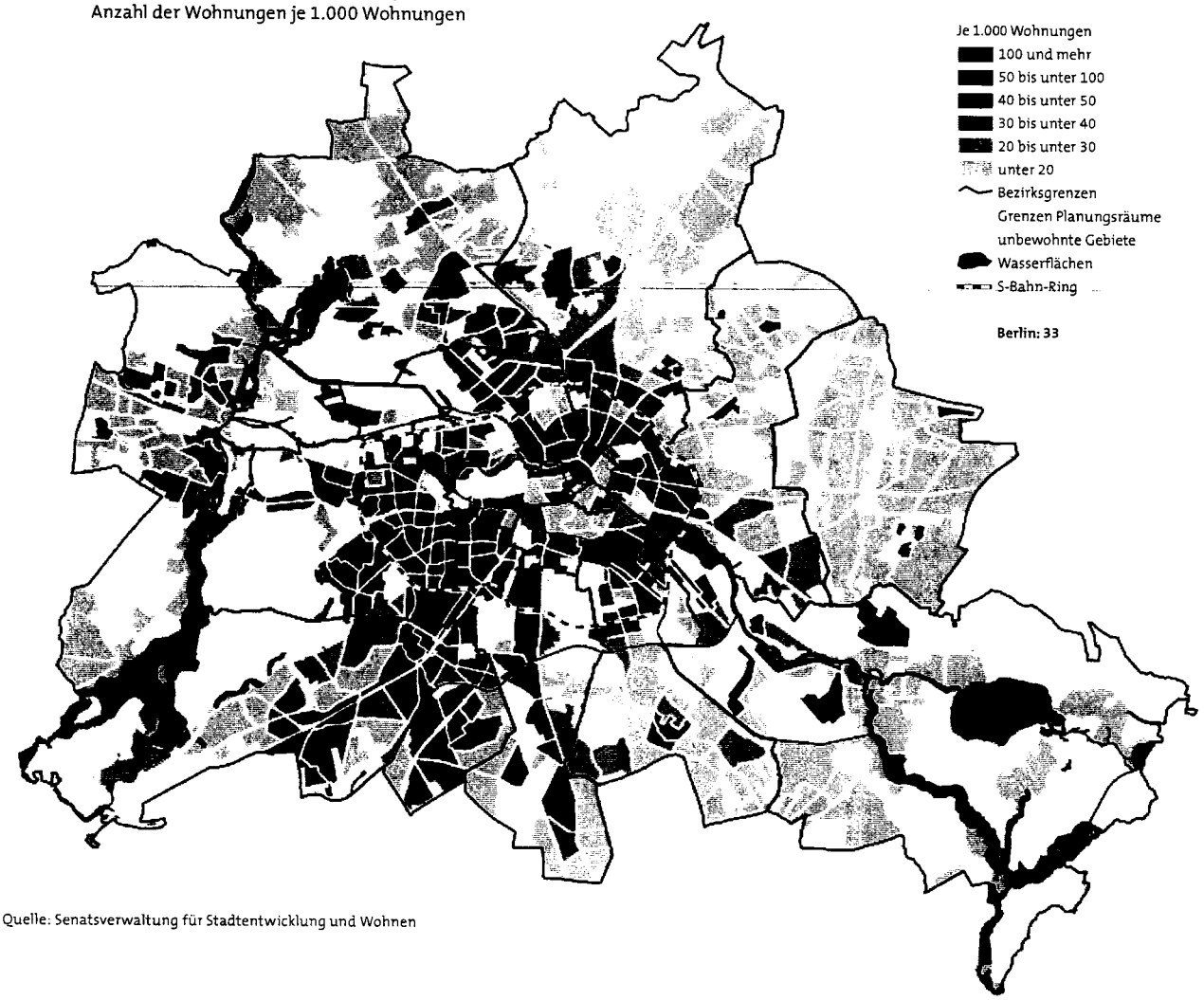
Abb. 48 Verkaufsquote in Prozent des Mietwohnungsbestandes in den Berliner Bezirken 2018



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Mit 1.764 veräußerten Wohnungen zeigte sich erneut die höchste Verkaufsaktivität in Charlottenburg-Wilmersdorf. Ebenfalls hohe Zahlen wurden in Friedrichshain-Kreuzberg (1.338), Tempelhof-Schöneberg (1.220) und Steglitz-Zehlendorf (923) verzeichnet. Unterdurchschnittliche Werte wurden in Reinickendorf, Spandau, Neukölln, Treptow-Köpenick und Lichtenberg konstatiert. Die geringste Verkaufsaktivität wurde in Marzahn-Hellersdorf mit 65 veräußerten Wohnungen erreicht. Im Bereich des Berliner Durchschnitts lagen die Verkaufszahlen in Pankow und Mitte.

Abb. 49 Wohnungsverkäufe in den Planungsräumen 2014–2018
Anzahl der Wohnungen je 1.000 Wohnungen



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Sinkende Verkaufsquoten in allen Bezirken

Die Verkaufsquote gibt an, wie viele Wohnungen im Verhältnis zum Mietwohnungsbestand veräußert wurden. 2018 ist die Berliner Verkaufsquote auf 0,64 % gesunken (2017: 0,72 %). Die sinkende Verkaufsaktivität hatte eine Änderung der Klassierung in der Abb. 48 zur Folge. Die höchste Verkaufsquote von 1,11 % wurde erneut in Charlottenburg-Wilmersdorf gemessen, gefolgt von Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow, Mitte, Tempelhof-Schöneberg und Steglitz-Zehlendorf. Unterdurchschnittliche Verkaufsquoten verzeichneten Treptow-Köpenick, Neukölln, Spandau und Reinickendorf, die geringsten Werte entfielen erneut auf Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf.

Hohe Verkaufsaktivität vor allem entlang des S-Bahn-Rings und im Südwesten der Stadt

Die geringe Verkaufsaktivität 2018 zeigte sich auch auf der Ebene der Planungsräume. Im Betrachtungszeitraum 2014 bis 2018 wurden durchschnittlich 32,8 Wohnungen je 1.000 Mietwohnungen veräußert. Überdurchschnittliche Verkaufsaktivität wurde vor allem in den Planungsräumen Charlottenburg-Wilmersdorf sowie entlang des S-Bahn-Rings registriert. Hier wurden teilweise flächendeckend mindestens 50 Wohnungen je 1.000 Wohnungen veräußert. 100 und mehr Wohnungen wurden nur in wenigen Planungsräumen innerhalb des Betrachtungszeitraums verkauft. Auch außerhalb der Innenstadt konnten hohe Verkaufszahlen erfasst werden, so beispielsweise in Treptow-Köpenick, Tempelhof-Schöneberg, Steglitz-Zehlendorf, Spandau und Reinickendorf. Die überwiegende Zahl der Planungsräume in den Randbezirken zeigte jedoch eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsaktivität von flächendeckend unter 20 Wohnungen je 1.000 Wohnungen.

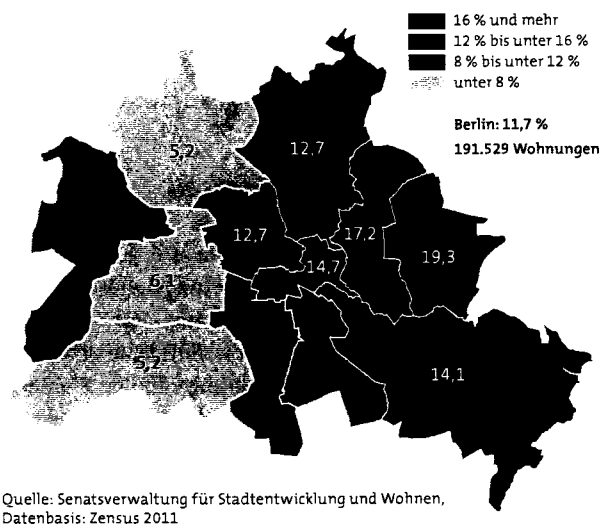
4.4 Geförderter Mietwohnungsbau

4.4.1 Entwicklung im geförderten Mietwohnungsbestand

Räumlicher Schwerpunkt der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen in den östlichen Bezirken

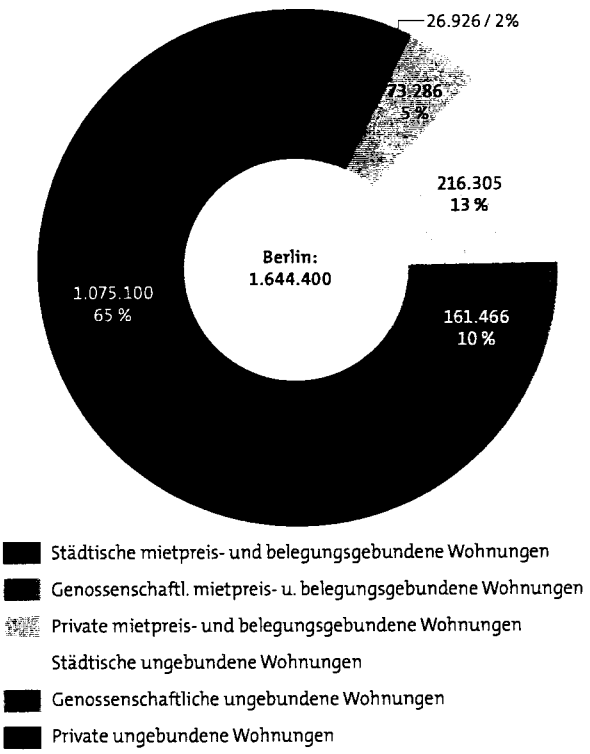
Mietpreis- und Belegungsbindungen werden vom Eigentümer als Gegenleistung für eine Förderung (etwa beim Bau oder bei der Modernisierung) oder auf Grundlage kooperationsvertraglicher Vereinbarungen (ehemalige Belegungsbindungswohnungen – BelBinG) eingeräumt. Für die öffentliche Hand stellen sie ein wichtiges Element für die Wohnraumversorgung dar, da der Bezug dieser Wohnungen Haushalten mit einem gültigen Wohnberechtigungsschein vorbehalten ist. 2018 waren 191.529 Wohnungen mietpreis- und belegungsgebunden, was einem Anteil von 11,7 % am Berliner Mietwohnungsmarkt entsprach. Die räumliche Verteilung der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen zeigte eine deutliche Konzentration in den östlichen Bezirken. Hier lagen die Anteile durchweg bei mindestens 12 %, in Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf bei mindestens 16 %. Im Gegensatz hierzu wurden in den Bezirken Neukölln, Tempelhof-Schöneberg und Spandau Anteile zwischen 8 % und 12 % gemessen. Die geringsten Anteile von unter 8 % wurden in Steglitz-Zehlendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf und Reinickendorf konstatiert.

Abb. 50 Anteil der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen am Mietwohnungsbestand in den Berliner Bezirken 2018



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Datenbasis: Zensus 2011

Abb. 51 Berliner Mietwohnungen nach Eigentümergruppen und Art der Wohnungsbindung 2018
Anzahl der Wohnungen/Anteil am Gesamtbestand

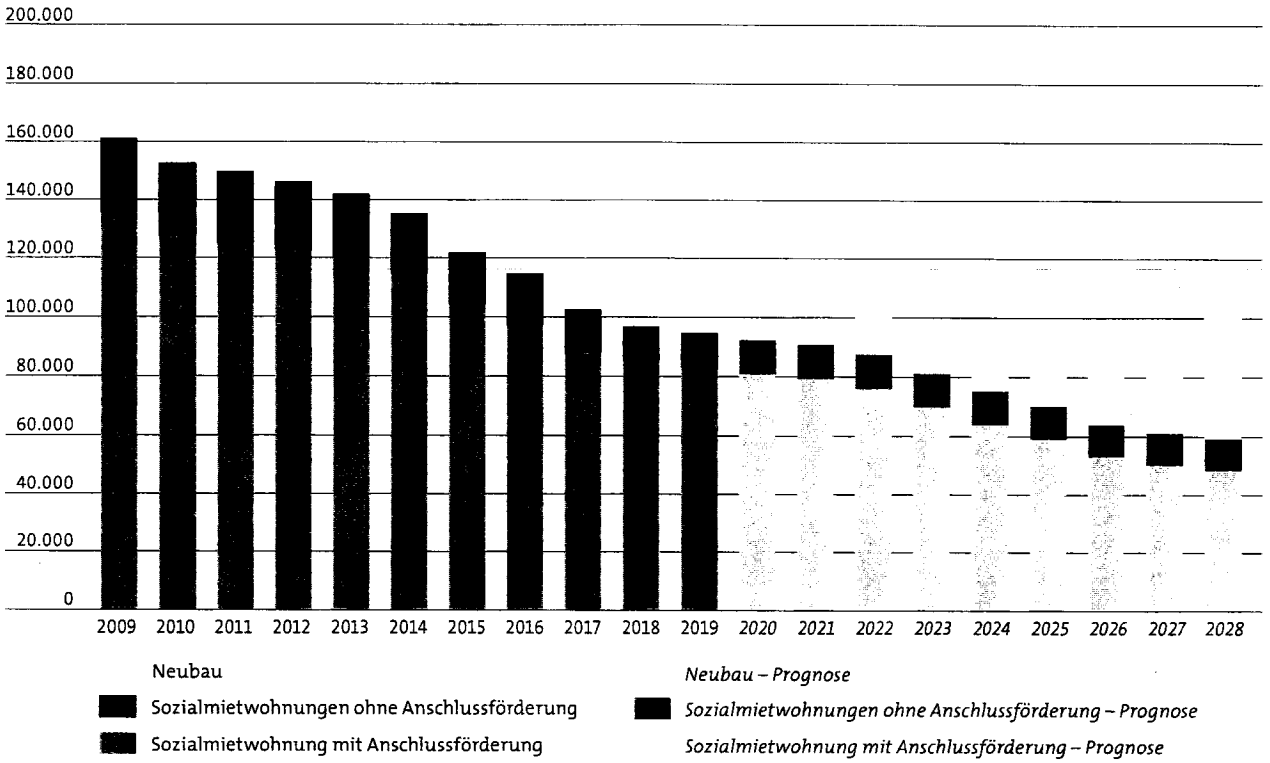


Anmerkung: Werte weichen aufgrund von Rundungen von 100 ab.
Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Sieben von zehn Mietwohnungen in privater Hand

Der Berliner Mietwohnungsbestand umfasste 2018 insgesamt 1.644.400 Mietwohnungen, darunter 11,7 % bzw. 191.529 mietpreis- und belegungsgebundene Wohneinheiten. Knapp 70 % aller Mietwohnungen befanden sich 2018 in privater Hand. Hierzu gehören alle natürlichen und juristischen Personen, welche nicht dem städtischen oder genossenschaftlichen Sektor zuzuordnen sind. 18,7 % bzw. 307.622 Mietwohnungen waren im Besitz der städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Knapp ein Achtel des Mietwohnungsbestandes war den Genossenschaften zuzuordnen (188.392; 11,5 %). Insgesamt entfielen rund 48 % der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen auf die städtischen Wohnungsbaugesellschaften und weitere rund 14 % auf Genossenschaften.

Abb. 52 Entwicklung und Prognose des Sozialmietwohnungsbestandes 2009 bis 2028 Tab. 10
Anzahl der Wohnungen



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Unter 100.000 Sozialmietwohnungen (nach WoBindG und WoFG) in Berlin 2018

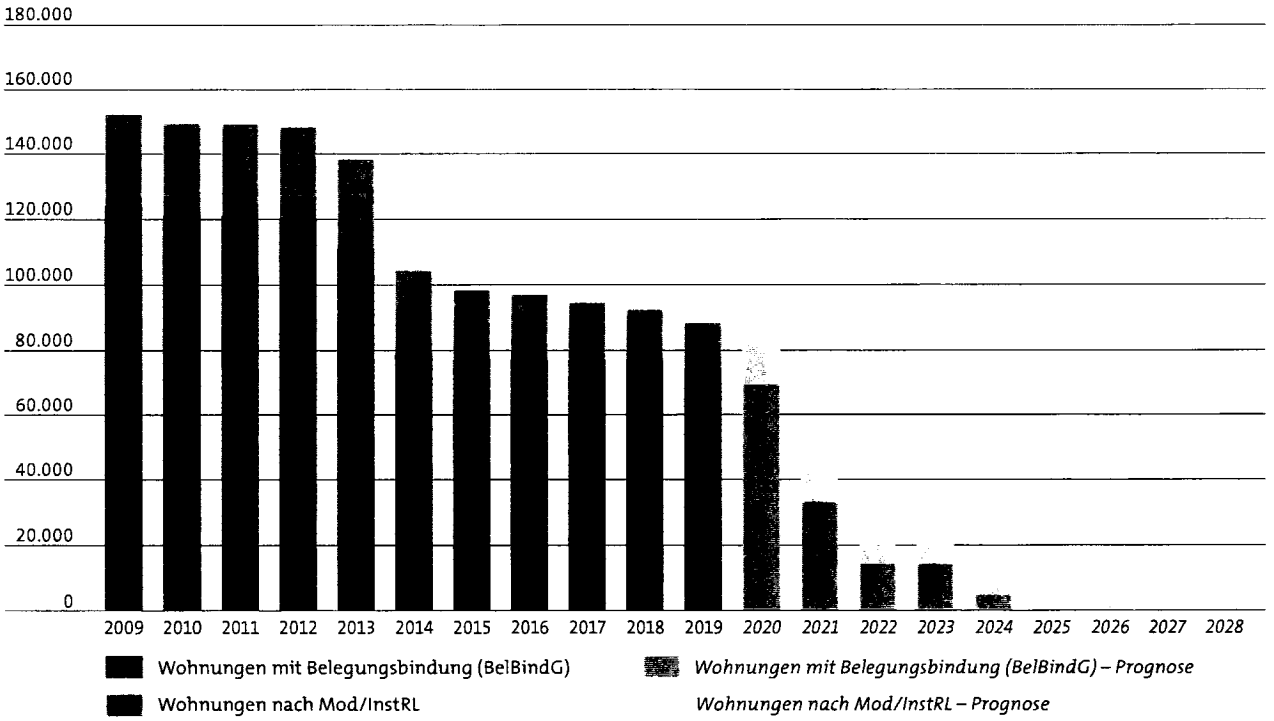
Als Sozialmietwohnungen werden Wohnungen bezeichnet, welche auf Grundlage des Wohnungsbindungsgesetzes oder des Wohnraumförderungsgesetzes mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden. Die Mietpreis- und Belegungsbindungen unterliegen dabei einer Befristung, wodurch sich der Bestand mit der Zeit dezimiert, sollten nicht genügend neue belegungsgebundene Mietwohnungen hinzukommen. Schon seit 2002 sinkt der Bestand an belegungsgebundenen Wohnungen in Berlin kontinuierlich ab, 2018 auf 97.872 Sozialmietwohnungen (-63.361 seit 2009), davon der überwiegende Teil mit Anschlussförderung (knapp 87 %).

Damit der Bestand an belegungsgebundenen Wohnungen auf einem Niveau von rund 100.000 Wohnungen bestehen bleibt, werden seit 2014 auf Basis der Wohnungsbauförderungsbestimmungen im Förderprogramm IBB Wohnungsneubaufonds neue Sozialmietwohnungen errichtet. Bis 2028 sollen dabei laut aktueller Prognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen 42.400 neue Sozialmietwohnungen entstehen und somit den absehbaren Rückgang ausgleichen.

In den östlichen Bezirken der Bundeshauptstadt wurden im Jahr 1996 Mietwohnungen auf Grundlage des Altschuldenhilfegesetzes im Rahmen des Berliner Belegungsbindungsgesetzes (BelBindG) zu belegungsgebundenen Wohnungen erklärt. Durch Rückübertragungen und Verkäufe verringerte sich dieser Bestand von 2008 bis 2013 von 125.000 auf circa 112.000 belegungsgebundene Wohnungen. Mit Auslaufen des Belegungsbindungsgesetzes im Jahr 2013 wurden zahlreiche neue Kooperationen mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften zum Erhalt der Belegungsbindung für einen Teil des Wohnungsbestandes (79.700) über das Jahr 2013 hinaus geschlossen. Hierdurch verlief der Abbau dieser Wohnungsbindungen auf einem deutlich geringeren Niveau und erreichte 2018 einen Stand von rund 77.400 belegungsgebundenen Wohnungen. Ein massiver Rückgang wird erst wieder für die Jahre 2021 und 2022 erwartet. Vollständig abgeschmolzen wird dieser Bindungsbestand laut Prognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen im Jahr 2025 sein.

Umfassende Modernisierungen und Instandhaltungen an Wohnungen, welche ebenfalls durch öffentliche Mittel gefördert wurden, unterliegen ebenfalls befristeten Mietpreis- und Belegungsbindungen (Mod/InstRL). Zwischen 2009 und 2018 reduzierte sich der Bestand dieser Wohnungen von 28.530 auf 15.900 Wohnungen. Bis 2028 soll dieser Bindungsbestand laut Prognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen nahezu verschwunden sein (1.400 Wohnungen).

Abb. 53 Entwicklung und Prognose des belegungsgebundenen Mietwohnungsbestandes (BelBindG und Mod/InstRL) 2009 bis 2028 Tab. 11
Anzahl der Wohnungen



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

4.4.2 Neubauförderung im Mietwohnungsbau

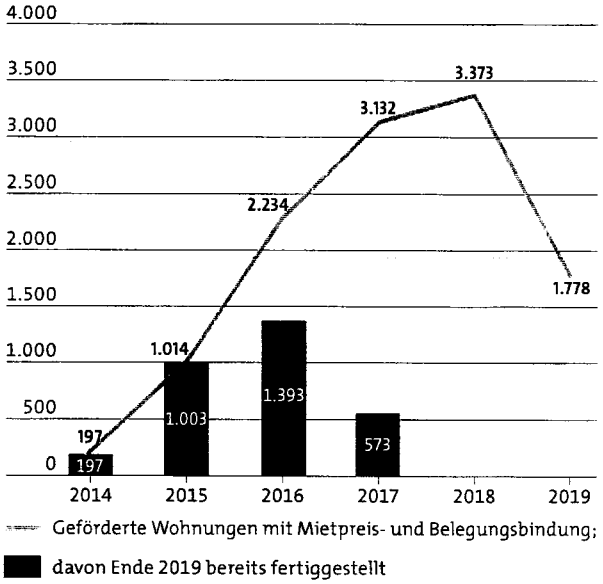
Der Bau von Wohnungen mit sozialverträglichen Mieten wird seit 2014 wieder durch das Land Berlin im Rahmen des IBB Wohnungsneubaufonds gefördert. Durch die Neubauförderung soll das Wohnungsangebot insbesondere für einkommensschwache Haushalte nachhaltig erhöht werden. Durch die gleichzeitige Errichtung von geförderten und frei finanzierten Wohnungen in den Projekten sollen weiterhin soziale Nachbarschaften in Wohnquartieren gestärkt werden.

Die Förderung erfolgt grundlegend mit zinslosen Baudarlehen, für die zum Teil Tilgungsverzichte ausgesprochen werden. Für besondere bauliche Merkmale wurden mit den überarbeiteten Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2019 (WFB 2019) mehrere Zuschusskomponenten eingeführt. Für die mit Mietpreis- und Belegungsbindung errichteten Neubauwohnungen wurden die anfänglichen Mieten auf 6,50 bis 6,70 EUR/m² bzw. 8,20 EUR/m² (für die erweiterten Einkommensgrenzen) festgelegt (siehe WFB 2019).

Die vom Land Berlin bereitgestellte Fördersumme stieg dabei von rund 11 Mio. EUR im Jahr 2014 auf rund 750 Mio. EUR Bewilligungsvolumen für 8.500 Wohnungen in den Programmjahren 2019/2020. Insgesamt hat das Land Berlin in den vergangenen sechs Jahren Haushaltsmittel für ein Bewilligungsvolumen von rund 1.044 Mio. EUR zur Verfügung gestellt. Davon wurden rund 231 Mio. EUR ausgezahlt.

Die Bewilligungszahlen nahmen seit dem Wiedereinstieg des Landes Berlin in die Neubauförderung 2014 bis 2018 jährlich zu. Durch die Einführung der WFB 2019 mit verbesserten Förderkonditionen erst im August 2019 wurden die Wohnungsbau-Programmjahre 2019 und 2020 zusammengefasst. Insgesamt sollen in diesen beiden Jahren 8.500 Wohnungen eine Förderzusage erhalten. In 2019 wurden 1.778 Wohnungen gefördert.

Abb. 54 Geförderte Wohnungen (Bewilligungen) und fertiggestellte Wohnungen des IBB Wohnungsneubaufonds 2014–2019



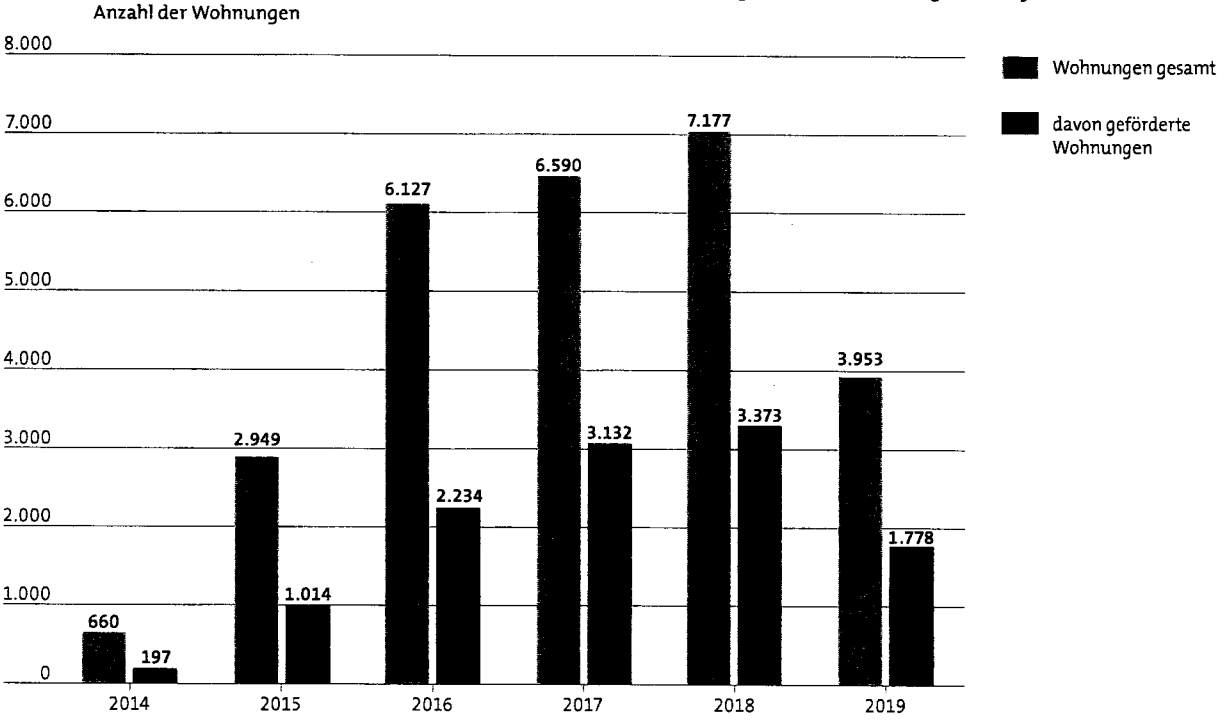
Quelle: Investitionsbank Berlin

Von 2014 bis 2019 wurden insgesamt 11.728 Wohnungen bewilligt. Die 2014 und 2015 bewilligten Wohnungen wurden Ende 2019 nahezu alle fertiggestellt. Insgesamt wurden bis zum 31.12.2019 3.166 geförderte Wohnungen errichtet.

Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften dominieren den Neubau geförderter Wohnungen im Betrachtungszeitraum von 2014 bis 2019 mit 87,9 %. Weitere 11,6 % der bewilligten Sozialwohnungen entfielen auf Anträge privater Investoren. Nahezu keine Rolle spielten Förderungen bei den Genossenschaften, welche nur 0,5 % ausmachten.

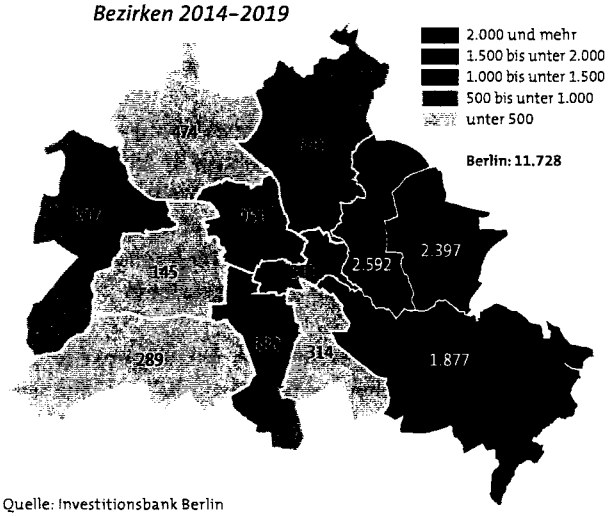
In der Neubauförderung wurde 2015 mit den erweiterten Einkommensgrenzen eine zweite anfängliche Miethöhe von 8,00 EUR/m², zusätzlich zu der Miethöhe von 6,50 EUR/m², eingeführt. 2019 wurden die Miethöhen auf 6,50 bis 6,70 EUR/m² bzw. 8,20 EUR/m² angepasst.

Abb. 55 Geförderte Wohnungen (Bewilligungen) und frei finanzierte Wohnungen des IBB Wohnungsneubaufonds 2014–2019
Anzahl der Wohnungen



Quelle: Investitionsbank Berlin

Abb. 56 Geförderte Wohnungen (Bewilligungen) im IBB Wohnungsneubaufonds in den Berliner Bezirken 2014–2019



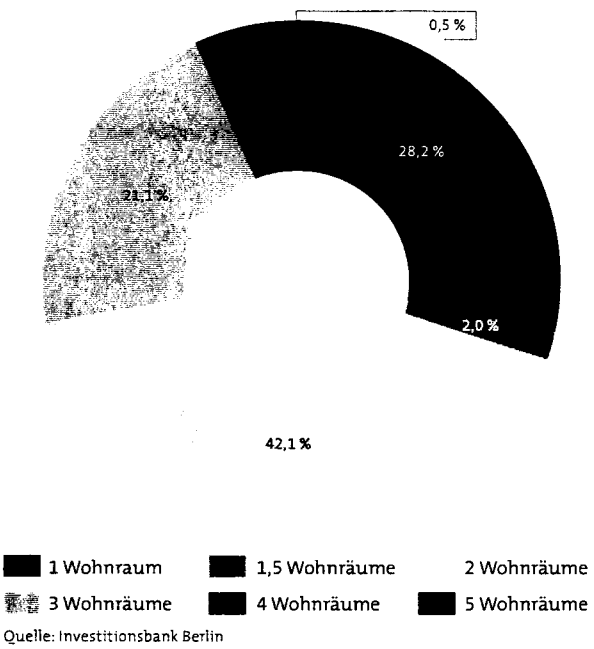
Quelle: Investitionsbank Berlin

Bei größeren Bauvorhaben wird zum Erhalt der sozialen Mischung nur ein Teil der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung versehen. Die Gesamtzahl der Wohnungen bildet somit den Rahmen für die Einbettung der geförderten Einheiten und wird nachrichtlich mit abgebildet. Die Vorgaben für die Anteile von geförderten und frei vermietbaren Wohnungen haben sich dabei über den Betrachtungszeitraum verändert. Es wird jedoch deutlich, dass im Zusammenhang der Förderung von neuen Sozialwohnungen immer auch eine große Anzahl an frei finanzierten und frei vermietbaren Wohnungen entsteht. Diese tragen ebenfalls zur Entlastung des Wohnungsmarktes bei. Der Anteil der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen am Gesamtvolumen hat seit 2014 zugenommen und lag 2019 bei 44,9 %. Somit waren 1.778 der Wohnungen gefördert und 2.175 Wohnungen frei vermietbar. Im Betrachtungszeitraum 2014 bis 2019 wurden von der Investitionsbank Berlin insgesamt 27.456 Wohnungen (mit und ohne Förderung) bewilligt.

Räumlich konzentrierte sich der Neubau von Sozialwohnungen im Betrachtungszeitraum 2014 bis 2019 auf die Bezirke Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick. Hier verorteten sich mehr als die Hälfte aller geförderten Wohnungen. Im Gegensatz hierzu wurden in einigen Bezirken besonders wenige geförderte Wohnungen bewilligt, so beispielsweise in Charlottenburg-Wilmersdorf, Steglitz-Zehlendorf oder Neukölln.

Die zur Förderung bewilligten Wohnungen können anhand der Wohnungsgröße klassifiziert werden. 72,3 % entfielen auf Ein- oder Zweizimmerwohnungen. Rund ein Fünftel der Wohnungen bestand aus drei Wohnräumen, während 6,6 % als größere Wohnungen mit vier und mehr Wohnräumen zu klassifizieren waren.

Abb. 57 Geförderte Wohnungen (Bewilligungen) des IBB Wohnungsneubaufonds nach Anzahl der Wohnräume 2014–2019



Quelle: Investitionsbank Berlin

4.5 Entwicklung der Angebotspreise und -mieten

Ein wichtiger Bestandteil zur Beschreibung der aktuellen Wohnungsmarktsituation sind die Angebotspreise in den Bereichen Miete und Wohneigentum. Diese gegenwärtigen Daten geben einen Einblick in den Bereich des Wohnungsmarktes, in dem neue Verträge die künftigen Konditionen und Rahmenbedingungen für die einzelnen Segmente prägen.

Seit 2018 bilden die Angebotsdaten der empirica-systeme Marktdatenbank die Grundlage für die Analyse. 2019 wurden alle Daten der vergangenen fünf Jahre ebenfalls aus der Marktdatenbank der empirica-systeme ausgelesen. Sie basiert auf einer umfangreichen Sammlung sorgfältig aufbereiteter Immobilienmarktdaten für Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Mietwohnungen aus mehr als 100 Quellen (z. B. Immobilienscout24 und eBay-Kleinanzeigen). Der Auswertung vorgelagert ist eine intensive Datenbereinigung. Dabei werden für die Marktdatenbank unter anderem preisverzerrende Angebote (Extremwerte) eliminiert. Ziel einer Dublettenprüfung ist, dass Inserate, welche auf mehreren Plattformen gelistet sind, nur einmal erfasst werden. Die begonnene Umstellung auf diese Datenbank wurde mit dem vorliegenden IBB Wohnungsmarktbericht 2019 vollendet. Alle folgenden Auswertungen basieren ausschließlich auf der empirica-systeme Marktdatenbank.

Insgesamt wurden rund 87.100 Immobilienannoncen aus Berlin und rund 18.000 Fälle aus dem Berliner Umland in die Auswertung miteinbezogen. Dabei umfasst der Betrachtungszeitraum eine Spanne von fünf Jahren (2015–2019), um eine größere Aktualität zu gewährleisten.

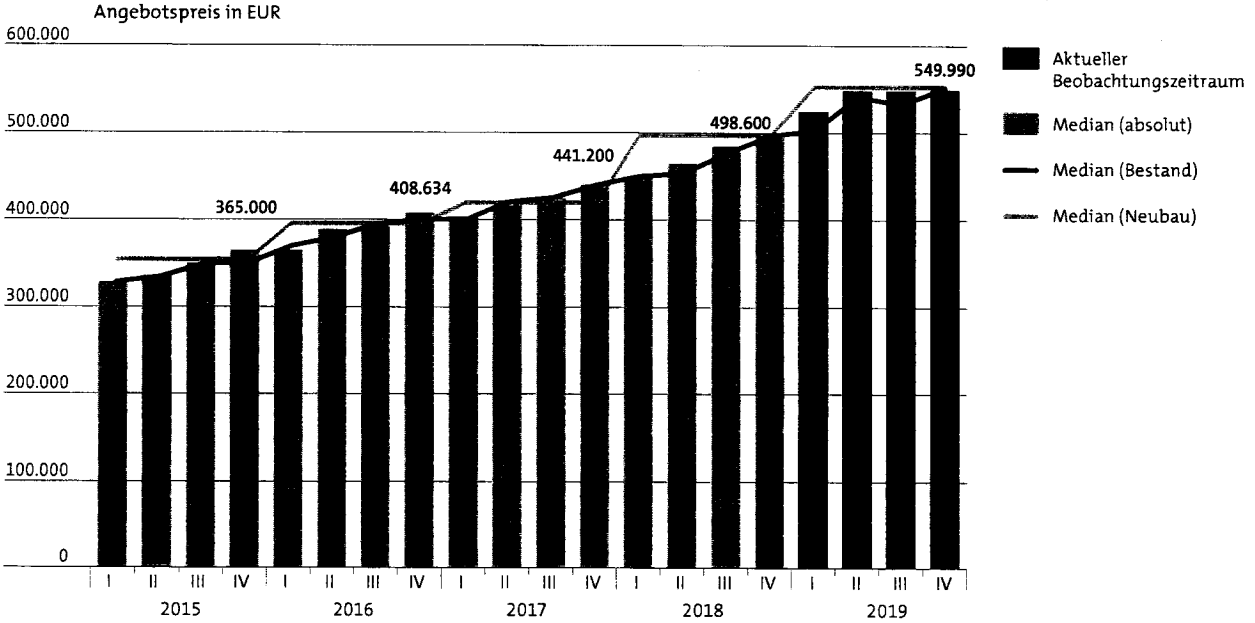
Die angebotenen Kauf- und Mietpreise wurden mittels des jeweiligen Medians dargestellt. Dieser Mittelwert teilt eine nach Größe sortierte Grundgesamtheit in zwei gleich große Teilgesamtheiten. Der Median ist als mittlerer Wert (Rangplatz) einer Verteilung der Bezugspunkt für die Durchführung verschiedener Auswertungen und Darstellungen. Grundlegend wird dabei zwischen den Teilsegmenten Neubau und Bestand unterschieden. Als Neubau gelten alle Wohnungen, welche im Betrachtungsjahr oder vorherigen Jahr fertiggestellt worden sind. Ergänzend zur Wohnungsmarktsituation in Berlin wird auch das Berliner Umland abgebildet. Hierdurch sind Beobachtungen und Entwicklungen des Wohnungsmarktes über die Stadtgrenzen hinaus möglich.

Die Situation am Mietwohnungsmarkt wird anhand der Neu- und Wiedervermietungsmieten illustriert. Nicht betrachtet werden bestehende Mietverhältnisse, welche einen großen Teil des Wohnungsmarktes umfassen. Der kleinere Teil der Angebotsmieten verdeutlicht jedoch die Dynamik am Mietwohnungsmarkt im Falle wechselnder Mietverhältnisse.

4.5.1 Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser 2019: 530.000 EUR (Median) in Berlin – kein preislicher Unterschied mehr zwischen Angebotskaufpreisen im Bestand und Neubau

Auch 2019 stiegen die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser weiter an. In der Gesamtbetrachtung (Neubau und Bestand) wurde im 4. Quartal 2019 ein mittlerer Kaufpreis von 549.990 EUR ermittelt. Gegenüber dem Vorjahr (4. Quartal 2018) bedeutete dies einen Anstieg um 10,3 % bzw. 51.390 EUR. Im gesamten Betrachtungszeitraum 2015

Abb. 58 Entwicklung der Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau und Bestand (Median) 2015–2019
Angebotspreis in EUR



Anmerkung: Als Neubauten werden alle Objekte gewertet, die im jeweiligen Betrachtungsjahr oder im Vorjahr fertiggestellt wurden (Neubauwerte jährlich dargestellt).

Quellen: empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

bis 2019 (jeweils 4. Quartal) hat der mittlere Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau und Bestand um 50,7 % bzw. 184.990 EUR zugenommen. Auch in der differenzierten Betrachtung der Teilsegmente zeigte sich erneut der langjährige Trend steigender Kaufpreise. Im Bestand wurde im 4. Quartal 2019 ein mittlerer Kaufpreis von 549.000 EUR erzielt. Im Vorjahresvergleich stieg der Wert um 10,9 % bzw. 54.000 EUR an. Auch in der Betrachtung der Gesamtentwicklung seit 2015 wurde ein Anstieg um 56,9 % bzw. 199.000 EUR gemessen. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern im Bestand wurde somit das höchste Wachstum in der Gesamtschau seit 2015 erreicht. Neu erbaute Ein- und Zweifamilienhäuser verfolgten insgesamt eine vergleichbare Entwicklung. 2019 wurden durchschnittlich 550.000 EUR in diesem Teilsegment ausgewiesen. Seit 2015 ist der mittlere Kaufpreis um 55,4 % bzw. 196.000 EUR angewachsen. Im Vergleich zu 2018 zeigte sich im Neubausegment der höchste Anstieg um 11,1 % bzw. 55.000 EUR.

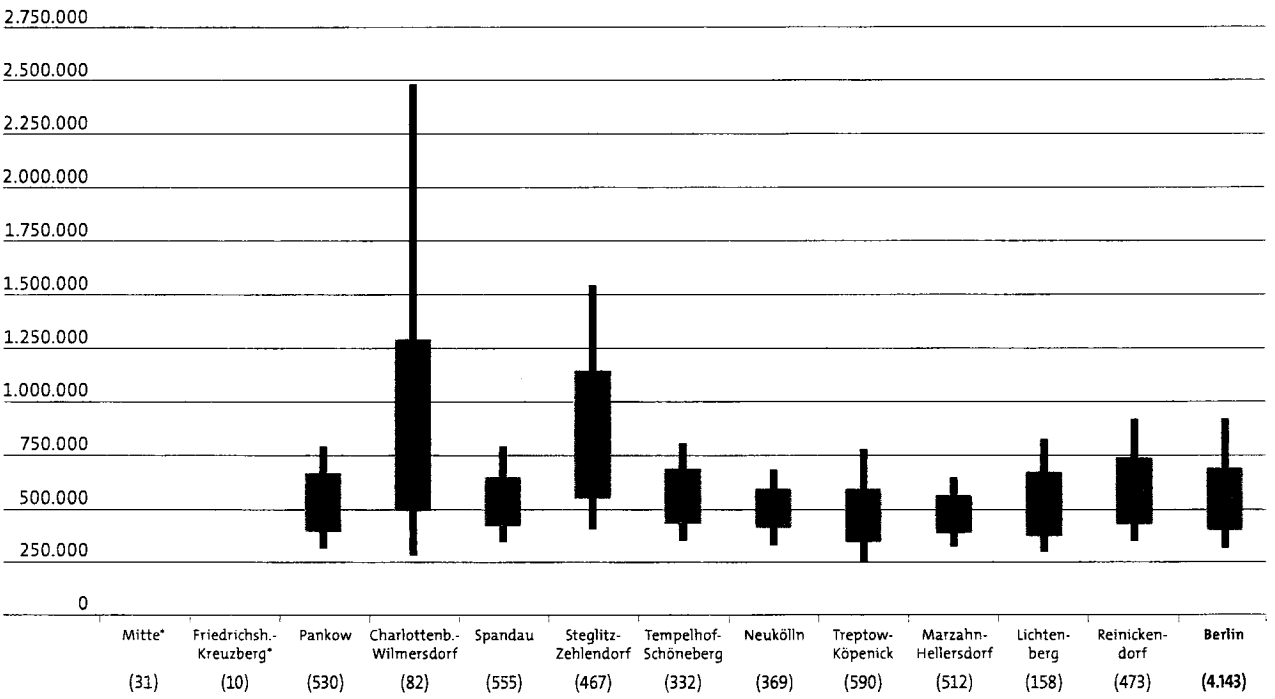
2019 setzten sich die dynamischen Wachstumsentwicklungen der Angebotskaufpreise in Neubau und Bestand stetig fort. Dabei schloss sich die preisliche Lücke zwischen Bestand und Neubau, beide Segmente liegen nun auf einem Preisniveau. Im Vergleich zu vor fünf Jahren muss ein Haushalt aktuell knapp 200.000 EUR mehr zahlen, um den Kauf eines Eigenheimes zu realisieren.

Angebotskaufpreise variieren vor allem in Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf

Auf Ebene der Bezirke variierten die mittleren Kaufpreise der angebotenen Ein- und Zweifamilienhäuser teilweise deutlich. Während in Berlin ein Median von 530.000 EUR für das Jahr 2019 erzielt wurde, wiesen Charlottenburg-Wilmersdorf (825.000 EUR) und Steglitz-Zehlendorf (795.000 EUR) Mediane deutlich über dem gesamtstädtischen Niveau auf. Gründe hierfür sind in der Art der Bebauungsstruktur, welche vor allem durch Villen und große Wohnflächen geprägt ist, der Nähe zur Innenstadt und im allgemein geringen Angebot an Ein- und Zweifamilienhäusern zu suchen. Besonders in den Innenstadtbezirken spielte letzterer Grund eine tragende Rolle. So wurden in Mitte (31) und Friedrichshain-Kreuzberg (10) nur sehr wenige Angebote veröffentlicht, eine Darstellung der Ergebnisse in der Grafik erfolgt daher nicht. In den weiteren Bezirken wurden mittlere Angebotskaufpreise ähnlich dem Berliner Durchschnitt erfasst.

Zur besseren Analyse der Angebotssituation für Ein- und Zweifamilienhäuser in Berlin sind besonders die mittleren 50 % der Angebote interessant. Auch hier zeigte sich bei den zwei teuersten Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf die größte Spanne. Während die Bundeshauptstadt insgesamt eine Spannweite von 290.000 EUR erreichte, lag die Spanne in Charlottenburg-Wilmersdorf

Abb. 59 Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Berliner Bezirken 2019
Angebotspreise in EUR

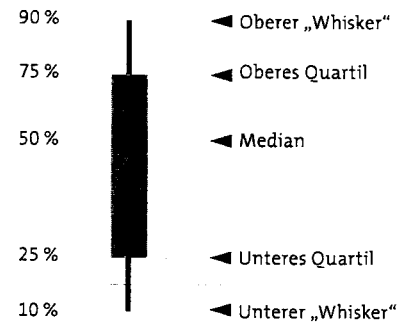


Anmerkungen: *Keine Darstellung aufgrund geringer Fallzahl. Die Zahlen in den Klammern geben die Zahl der Angebote für die Bezirke an (um Dopplungen bereinigt). Die Angaben für das gesamte Stadtgebiet enthalten auch Angebote ohne Lageangabe innerhalb Berlins.

Quellen: empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Abb. 60 Erläuterung des „Boxplot-Schemas"

Das „Boxplot-Schema" ist ein geeignetes Format, um die Verteilung von Angebotspreisen und Angebotsmieten darzustellen. Das „Boxplot-Schema" umfasst die mittleren 50 % der angebotenen Objekte und wird durch die Quartilwerte 25 % und 75 % begrenzt. Damit bleiben die teuersten und preiswertesten 25 % der Fälle außen vor. Der Mittelwert (Median) ist im „Boxplot-Schema" gekennzeichnet. Die Lage des Mittelwertes vermittelt einen Eindruck über die Streuung der untersuchten Werte. Die Länge der Whisker – also der senkrechten „Antennen" an der Box – endet unten bei der 10-%-Grenze und oben bei der 90-%-Grenze. Innerhalb dieser Whiskergrenzen liegen somit 80 % der beobachteten Angebotspreise. Besonders exponierte Objekte wie extreme Ausreißer werden nicht im „Boxplot-Schema" dargestellt.



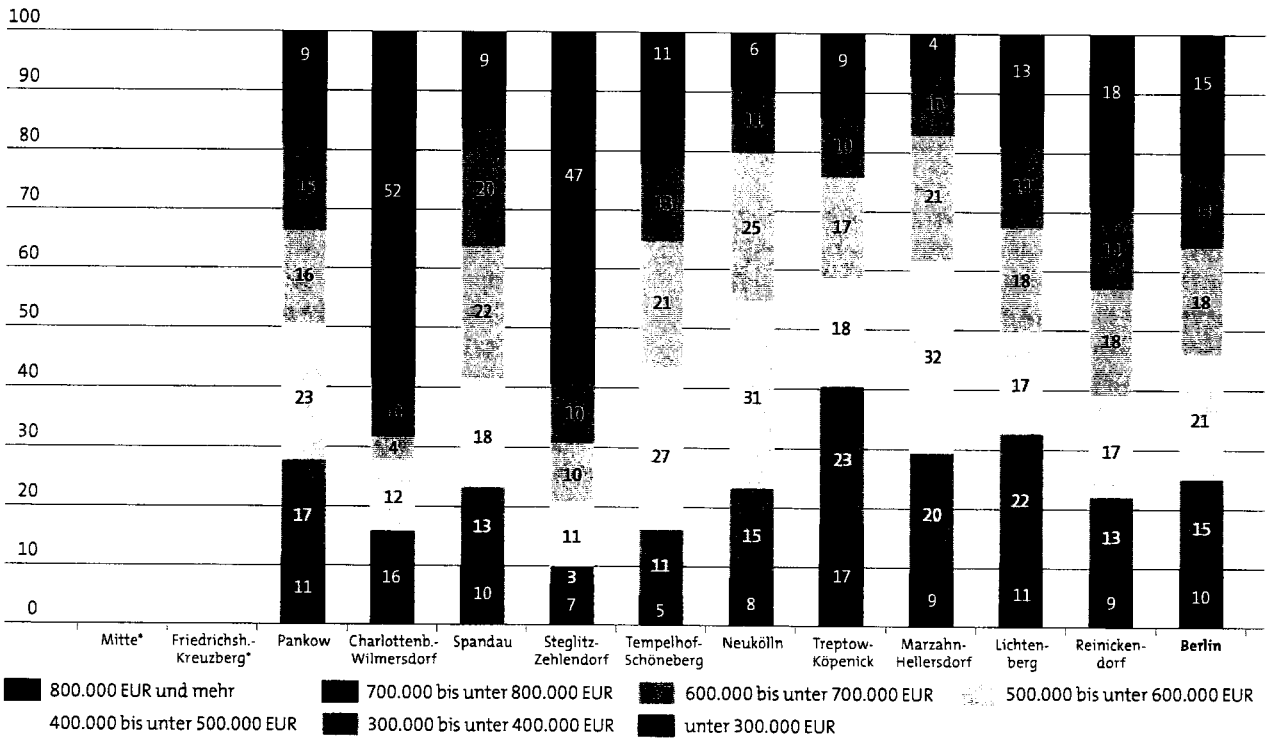
bei 805.000 EUR, nahezu das Dreifache des Berliner Wertes. Auch in Steglitz-Zehlendorf differierten die mittleren 50 % der Angebote um bis zu 600.000 EUR auseinander. Die übrigen Bezirke realisierten ähnliche Werte wie die Bundeshauptstadt, besonders geringe Spannen wurden allenfalls in Marzahn-Hellersdorf und Neukölln konstatiert.

Angebote für Ein- und Zweifamilienhäuser im oberen Preissegment nehmen zu

Die höheren Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser zeigten sich auch in der Ausdifferenzierung der Preisstruktur auf Ebene der Bezirke. Allgemein wurden rund 23 % der Ein- und Zweifamilienhäuser für mindestens 700.000 EUR angeboten. Gegenüber dem Vorjahr ist der Anteil um fünf Prozentpunkte angestiegen. Rund ein Achtel wurde für 600.000 bis unter 700.000 EUR angesetzt. Auf Ebene der Bezirke lagen deutliche Unterschiede in der preislichen Verteilung der Angebote vor. Über die Hälfte aller Angebote in Steglitz-Zehlendorf (60 %) und Charlottenburg-Wilmersdorf (59 %) positionierten sich bei mindestens 700.000 EUR. Ebenfalls leicht über dem gesamtstädtischen Durchschnitt wurde Reinickendorf mit 29 % verortet. In allen anderen Bezirken wurden unterdurchschnittliche Anteile des oberen Preissegmentes gemessen. Im Vergleich zum oberen Preissegment ist der berlinweite Anteil niedrigpreisiger Angebote von unter 400.000 EUR im Vergleich zum Vorjahr deutlich zurückge-

Abb. 61 Struktur der Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Preisklassen in den Berliner Bezirken 2019 Tab. 25

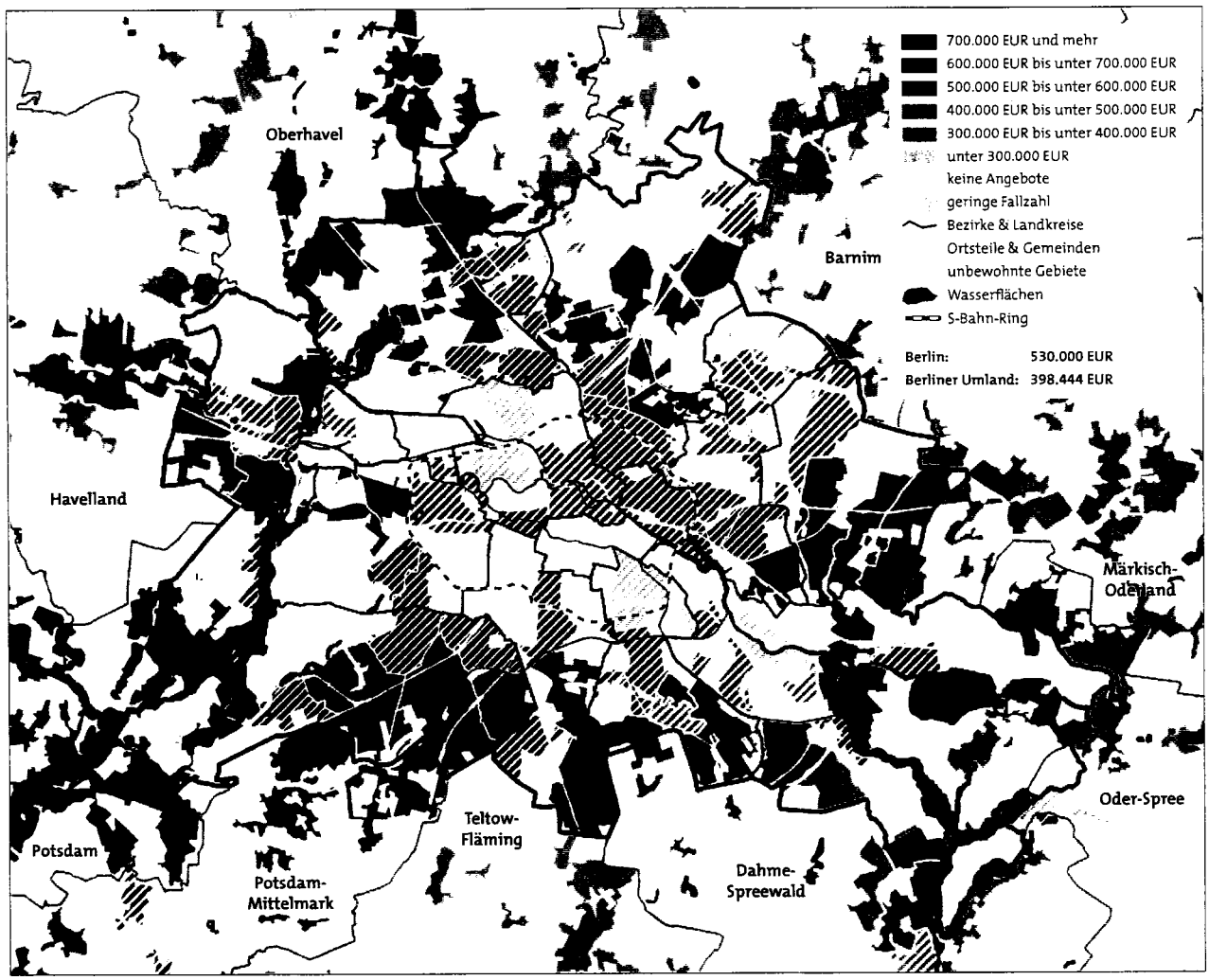
Anteil der Preisklasse in Prozent



Anmerkungen: *Keine Darstellung aufgrund geringer Fallzahl.
Werte weichen in der Summe teilweise aufgrund von Rundungen von 100 ab.

Quellen: empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Abb. 62 Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Berliner Ortsteilen und Umlandgemeinden (Median) 2019



Quellen: empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

gangen. Wurden 2018 noch 37 % der Angebote in dieser Preisklasse ausgewiesen, so waren es 2019 nur noch ein Viertel aller Angebote. Höhere Anteile wurden in Treptow-Köpenick (40 %), Lichtenberg (33 %), Marzahn-Hellersdorf (29 %) und Pankow (27 %) erreicht. Deutlich unter dem Durchschnitt lagen dafür die Anteile in Steglitz-Zehlendorf (10 %), Tempelhof-Schöneberg (16 %) und Charlottenburg-Wilmersdorf (16 %).

Hohe Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser vor allem im Südwesten

Die Gebäudestruktur in Berlin ist vor allem durch einen großen Bestand an Geschosswohnungen und weniger durch das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt. Hieraus ergeben sich in der räumlichen Betrachtung teilweise nur geringe Fallzahlen angebotener Ein- und Zweifamilienhäuser, vor allem in der Innenstadt. Aus diesem Grund wechselt die räumliche Darstellung der Angebotskaufpreise dieses Segments 2019 auf die Ebene der Ortsteile Berlins. Es wurden jedoch weiterhin teilweise nur geringe Fallzahlen erzielt. Die Ortsteile mit den höchsten mittleren Angebotskaufpreisen von 600.000 EUR und mehr lagen vor allem in Steglitz-Zehlendorf, so beispielsweise in Zehlendorf oder Lichterfelde. Ebenfalls hohe Angebotskaufpreise wurden zum Beispiel in Weißensee, Wilhelmstadt und Frohnau veröffentlicht. Vergleichsweise geringe Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden flächendeckend im nördlichen Pankow, in Marzahn-Hellersdorf, in Treptow-Köpenick und Neukölln angeboten. In Nieder- und Oberschöneweide, Neukölln, Wedding und Moabit wurden die durchschnittlich geringsten Angebotskaufpreise konstatiert. Hierbei ist jedoch die geringe Fallzahl zu beachten.

Das Berliner Umland stellte bei Eigenheimen weiterhin überwiegend eine vergleichsweise preiswerte Alternative dar. 2019 wurden in den Umlandgemeinden Ein- und Zweifamilienhäuser für durchschnittlich 398.444 EUR angeboten. Der überwiegende Teil der Gemeinden wies mittlere Kaufpreise entsprechend diesem Durchschnittswert aus. Über dem Durchschnitt lagen nur die Gemeinden Kleinmachnow, Teltow und die brandenburgische Landeshauptstadt Potsdam. Hier wurden Angebotskaufpreise von mindestens 500.000 EUR, teilweise sogar 700.000 EUR und mehr aufgerufen.

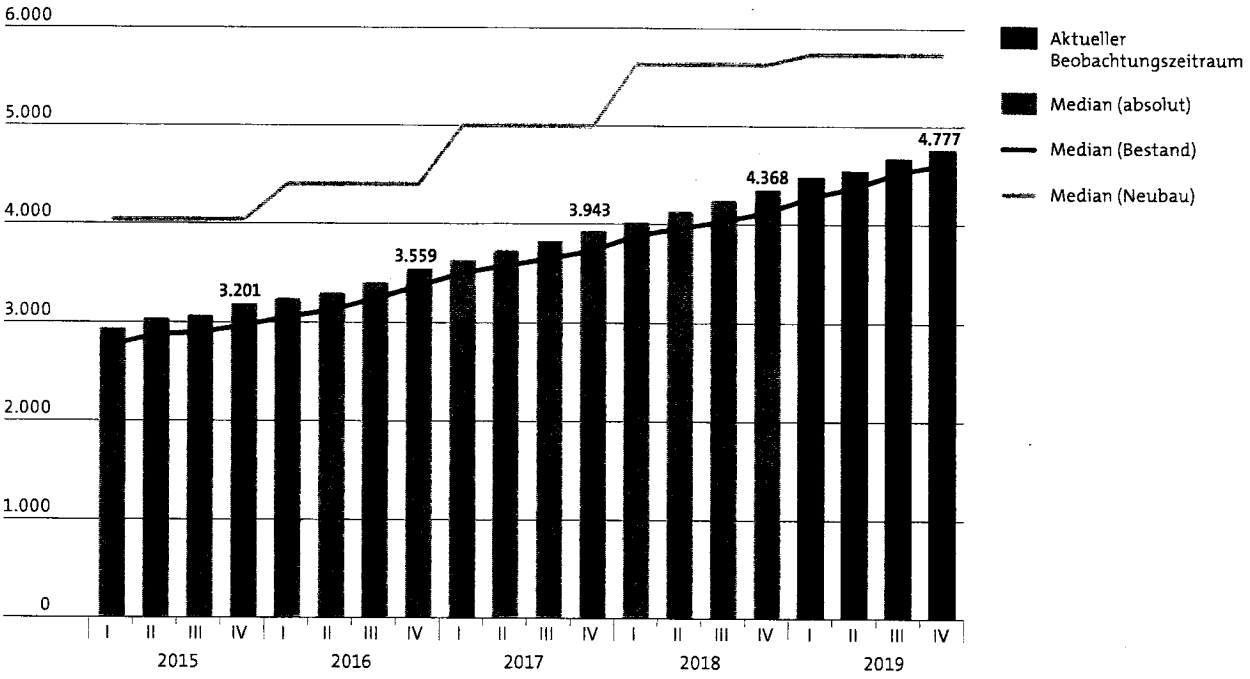
4.5.2 Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen 2019: 4.633 EUR/m² (Median) in Berlin – weiterhin dynamisches Wachstum der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen

Die Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen steigen in Berlin seit Jahren kontinuierlich an, im 4. Quartal 2019 auf durchschnittlich 4.777 EUR/m² (Neubau und Bestand). Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies einen Zuwachs um 9,4 % bzw. 409 EUR/m² innerhalb eines Jahres. Im gesamten Betrachtungszeitraum 2015 bis 2019 hat sich der mittlere Angebotskaufpreis im Neubau und Bestand um 49,2 % bzw. 1.576 EUR/m² (Q4/2015 zu Q4/2019) erhöht. Für eine 100 m²-Eigentumswohnung müssen Käufer 2019 circa 150.000 EUR mehr zahlen als noch 2015.

In der Betrachtung der beiden Teilsegmente Neubau und Bestand zeigten sich leicht unterschiedliche Entwicklungen. Die mittleren Angebotskaufpreise im Bestand haben im Betrachtungszeitraum deutlich zugelegt. Im 4. Quartal 2019 wurden Bestandsobjekte für durchschnittlich 4.600 EUR/m² angeboten. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies einen Zuwachs von 12,3 % bzw. 502 EUR/m² und im Vergleich zum 4. Quartal 2015 sogar einen Anstieg um 58,6 % bzw. 1.700 EUR/m².

Die Angebotskaufpreise für Neubau-Eigentumswohnungen entwickelten sich weniger dynamisch. Im 4. Quartal 2019 wurden im Durchschnitt 5.759 EUR/m² aufgerufen, was einem Anstieg von 1,9 % bzw. 110 EUR/m² im Vergleich zum Vorjahr entsprach. Seit 2015 (4. Quartal) sind die mittleren Angebotskaufpreise im Neubau um 44,2 % bzw. 1.766 EUR/m² angestiegen. Trotz der weniger dynamischen Entwicklung dieses Segments im Vergleich zum Bestand und der Gesamtentwicklung wurden weiterhin die höchsten mittleren Angebotskaufpreise im Neubau ausgewiesen. Insgesamt bewegten sich die Bestandspreise auf die – zuletzt stabilen – Neubaupreise zu.

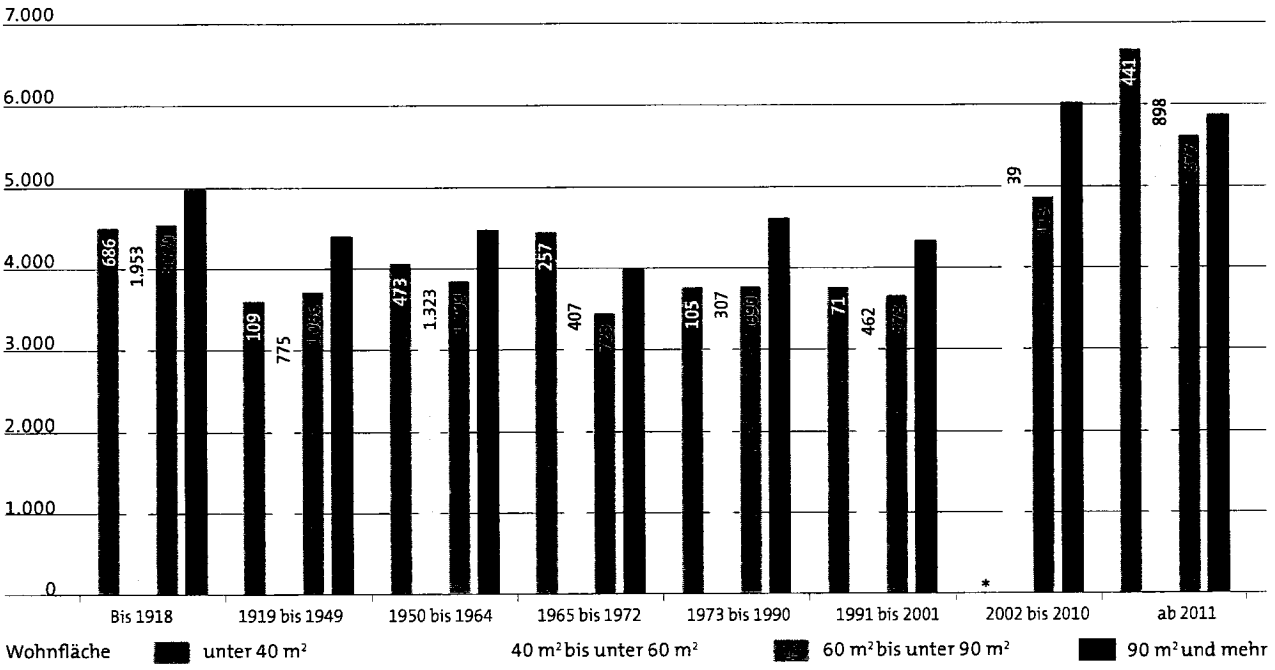
Abb. 63 Entwicklung der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen (Median) 2015–2019
Angebotspreis in EUR/m²



Anmerkung: Als Neubauten werden alle Objekte gewertet, die im jeweiligen Betrachtungsjahr oder im Vorjahr fertiggestellt wurden (Neubauwerte jährlich dargestellt).

Quellen: empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Abb. 64 Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen nach Baualtersklassen und Wohnflächen (Median) 2019
Angebotspreis in EUR/m², Fallzahlen der Angebote in den Balken



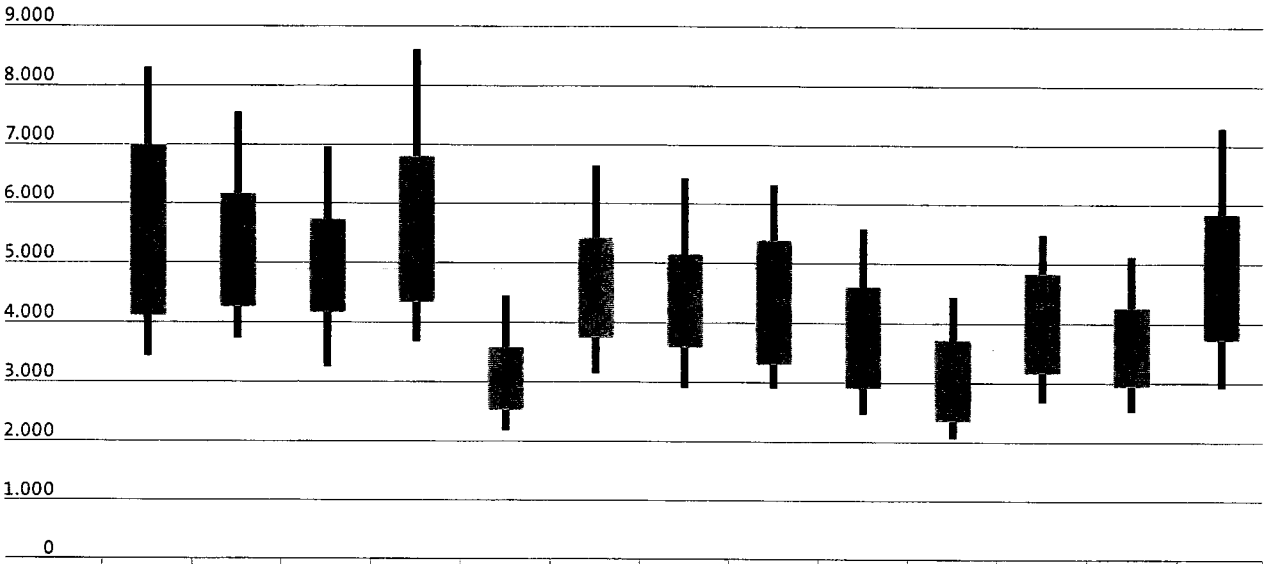
*Anmerkung: Keine Darstellung aufgrund geringer Fallzahl

Quellen: empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Höchste Angebotskaufpreise für kleine Wohnungen mit geringem Baualter

Die Kaufpreise der angebotenen Eigentumswohnungen lassen sich anhand von Wohnfläche und Baualter weiter ausdifferenzieren. 2019 zeigte sich dabei erneut, dass für die jüngsten Eigentumswohnungen der höchste Kaufpreis veranschlagt wurde. Wohnungen, welche ab 2002 erbaut wurden, waren fast durchgängig teurer als ältere Eigentumswohnungen. Preislich halten hier lediglich die großen Wohnungen mit mindestens 90 m², welche vor 1918 errichtet worden sind, mit. Diese Baualtersklasse lag dementsprechend auch an dritter Stelle der teuersten Eigentumswohnungen 2019. Innerhalb der Wohnungsgrößen waren es erneut vor allem die kleinen Wohnungen mit unter 40 m² Wohnfläche, für die die höchsten Angebotskaufpreise erzielt worden sind. Den höchsten Angebotskaufpreis verzeichneten Wohnungen unter 40 m² der jüngsten Baualtersklasse ab 2011 mit 6.700 EUR/m². In dieser Größenklasse betrugen die Unterschiede zwischen den Baualtersgruppen 3.000 EUR/m² und mehr. Insgesamt zeigte sich eine fortgesetzte Verschiebung der Höchstpreise in den einzelnen Baualtersklassen hin zu den kleineren Wohnungen.

Abb. 65 Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in den Berliner Bezirken 2019
Angebotspreis in EUR/m²



Mitte	Friedrichsh.-Kreuzberg	Pankow	Charlottenb.-Wilmersdorf	Spandau	Steglitz-Zehlendorf	Tempelhof-Schöneberg	Neukölln	Treptow-Köpenick	Marzahn-Hellersdorf	Lichtenberg	Reinickendorf	**Berlin**
(3.878)	(3.052)	(4.301)	(5.570)	(1.012)	(3.043)	(2.707)	(1.791)	(1.763)	(295)	(1.021)	(1.356)	**(30.406)**

Anmerkungen: Die Zahlen in den Klammern geben die Zahl der Angebote für die Bezirke an (um Dopplungen bereinigt).
Die Angaben für das gesamte Stadtgebiet enthalten auch Angebote ohne Lageangabe innerhalb Berlins.

Quellen: empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

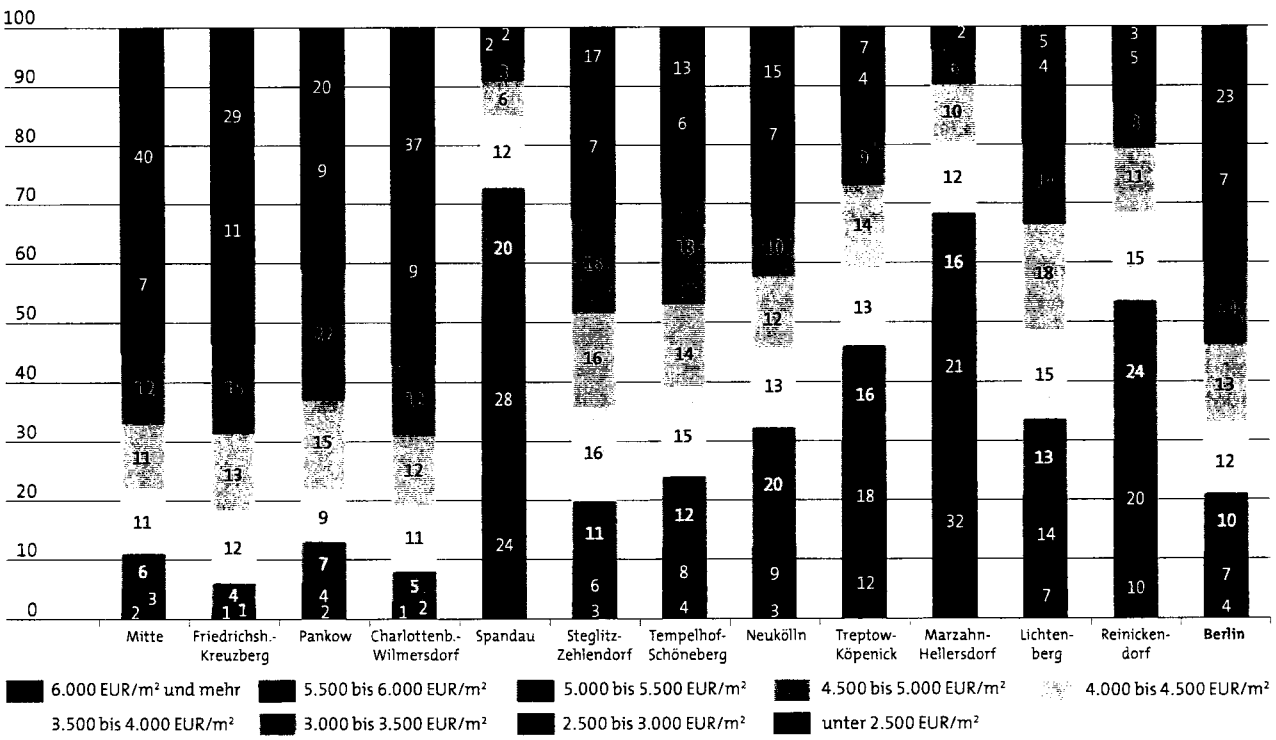
Größte Preisspanne in Mitte

In Berlin wurden für Eigentumswohnungen 2019 durchschnittlich 4.633 EUR/m² aufgerufen. In den einzelnen Bezirken schwankte dieser Medianwert deutlich. Während in Charlottenburg-Wilmersdorf mit 5.323 EUR/m² der höchste Median ermittelt wurde, lag der niedrigste mittlere Angebotskaufpreis mit 2.899 EUR/m² in Marzahn-Hellersdorf. Ansonsten wurden überdurchschnittliche Mediane vor allem in den Innenstadtbezirken Mitte (5.274 EUR/m²), Friedrichshain-Kreuzberg (5.090 EUR/m²) und Pankow (4.810 EUR/m²) gemessen. Im Vergleich dazu waren die Mediane der Randbezirke zumeist deutlich unter dem Durchschnitt zu lokalisieren, vor allem in Spandau und Marzahn-Hellersdorf mit unter 3.000 EUR/m².

Anhand der Darstellung der mittleren 50 % des Preisgefüges lassen sich Rückschlüsse auf die Angebotsstruktur ziehen. In Berlin lag die Preisspanne bei 2.138 EUR/m². Auf bezirklicher Ebene zeigte sich die größte Preisspanne in Mitte mit 2.894 EUR/m², während in Spandau die kleinste Spanne von 1.063 EUR/m² erzielt wurde.

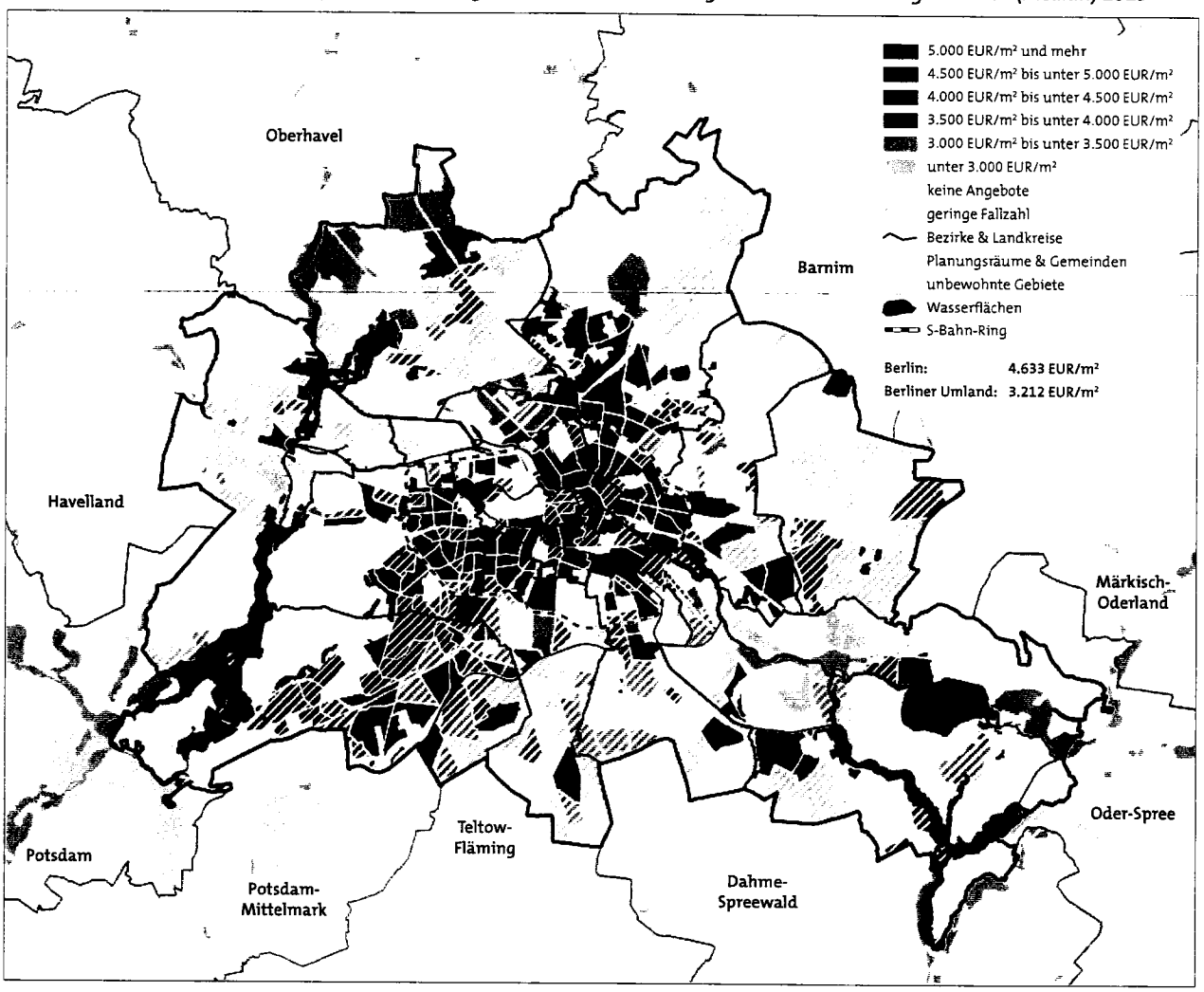
Auf Ebene der Bezirke variierte die Struktur der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen auch 2019 stark, insbesondere in Bezug auf die teuersten und die günstigsten Preisklassen. Gesamtstädtisch lag der Anteil der zwei obersten Preisklassen bei 30 %. Im bezirklichen Vergleich jedoch fiel dieses Bild stark auseinander. In Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg wurden überdurchschnittliche Anteile von mindestens 40 % gemessen. In den weiteren Bezirken wurden unterdurchschnittliche Anteile erreicht. Besonders wenig waren die beiden höchsten Kategorien in Marzahn-Hellersdorf und Spandau mit aufsummierten Anteilen von unter 5 % vertreten. Insgesamt zeigte sich eine Spanne von 45 Prozentpunkten zwischen dem höchsten Anteil von 47 % in Mitte und dem niedrigsten Anteil von 2 % in Marzahn-Hellersdorf. Ähnlich entwickelten sich auch die zwei günstigsten Preisklassen. 11 % der Eigentumswohnungen wurden im gesamtstädtischen Durchschnitt für unter 3.000 EUR/m² angeboten. In Marzahn-Hellersdorf, Charlottenburg-Wilmersdorf und Spandau entfiel die Hälfte der Angebote in diese Kategorie. Ebenfalls deutlich über dem Durchschnitt lagen die Anteile in Lichtenberg, Treptow-Köpenick und Reinickendorf. Im Vergleich hierzu waren die Anteile dieser zwei Preisklassen in Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow deutlich unterrepräsentiert. Die Spanne zwischen dem höchsten und dem niedrigsten Anteil umfasste 51 Prozentpunkte. Es zeigten sich somit klare räumliche Schwerpunkte der günstigen und teuren angebotenen Eigentumswohnungen.

Abb. 66 Struktur der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen nach Preisklassen in den Berliner Bezirken 2019 Tab. 27
Anteil der Preisklasse in Prozent



Anmerkung: Werte weichen in der Summe teilweise aufgrund von Rundungen von 100 ab (siehe auch Tabellenband).
Quellen: empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Abb. 67 Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in den Berliner Planungsräumen und Umlandgemeinden (Median) 2019



Quellen: empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Hoher Angebotskaufpreis vor allem in der Innenstadt

Die kleinräumige Darstellung der mittleren Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen auf Ebene der Planungsräume verdeutlicht die Konzentration hochpreisiger Angebote in der Innenstadt sowie entlang des S-Bahn-Rings. 2019 wurden hier nahezu flächendeckend 5.000 EUR/m² und mehr für Wohneigentum aufgerufen. Nur vereinzelte Planungsräume erzielten niedrigere Angebotskaufpreise, so beispielsweise an der Bouchéstraße oder im Stephankiez. Es zeigt sich, dass der hohe gesamtstädtische Wert maßgeblich durch die größere Anzahl von Fällen im vergleichsweise teuren Innenstadtbereich bestimmt ist. Hohe Angebotskaufpreise wurden zudem im südlichen Pankow, in Karlshorst sowie in einigen Planungsräumen von Steglitz-Zehlendorf und Charlottenburg-Wilmersdorf veröffentlicht. Stadtrandlagen, in denen Eigentumswohnungen eher unterrepräsentiert sind, verzeichneten nur geringe Fallzahlen, wodurch die deutlich günstigeren Angebotskaufpreise von teilweise unter 3.000 EUR/m² weniger ins Gewicht fielen. Planungsräume mit unterdurchschnittlichen Angebotskaufpreisen zeigten sich vor allem in Marzahn-Hellersdorf, im südlichen Neukölln, in Schöneberg und in Spandau.

Im Berliner Umland wurden 2019 noch größtenteils Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen von unter 3.000 EUR/m² ausgewiesen. Der Durchschnitt von 3.212 EUR/m² erklärt sich vor allem durch die deutlich höheren Angebotskaufpreise im südwestlichen Umland. So lag in Potsdam der mittlere Kaufpreis für angebotene Eigentumswohnungen bei rund 4.015 EUR/m², nur leicht darunter die Angebote in Teltow.

4.5.3 Angebotsmieten

2019: 10,45 EUR/m² (Median) in Berlin

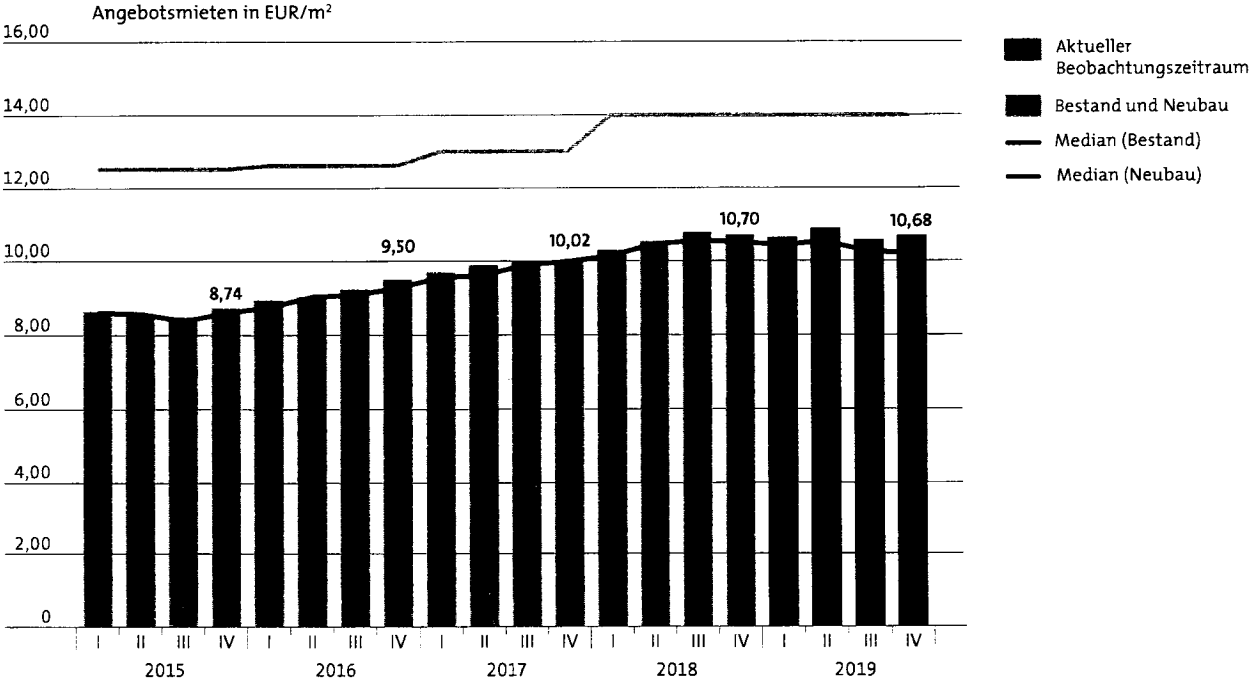
Wie sich der Berliner Mietwohnungsmarkt entwickelt, wird vorrangig durch den Abschluss neuer Mietverträge bestimmt. Diese Neuvertragsmieten sind allerdings allenfalls für Teilmärkte verfügbar. Da berlinweit keine teilmarktübergreifenden Informationen zu den abgeschlossenen Neuvertragsmieten vorliegen – insbesondere auch nicht in der benötigten räumlichen Tiefe – erfolgt eine Annäherung an die aktuellen Marktentwicklungen des Berliner Mietmarktes über die Angebotsmieten. Diese stammen aus Vermieterinseraten auf unterschiedlichen medialen Plattformen und bilden die Preisvorstellungen eines großen Teils der Vermieterseite ab.

Die Mitglieder des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU), zu denen auch die städtischen Wohnungsgesellschaften gehören, besitzen 715.000 Wohnungen in Berlin und damit 43 % des Berliner Mietwohnungsmarktes. Die Mitgliedsunternehmen inserieren allerdings nur einen Teil ihrer Mietwohnungen auf medialen Plattformen. Die Neuvertragsmieten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen lagen im Jahr 2018 bei 7,80 EUR/m² und damit 4,7 % höher als im Vorjahr. Sie stiegen stärker als die Bestandsmieten (2,7 %). Die Neuvertragsmieten stiegen seit 2014 (6,31 EUR/m²) um 23,1 %, die Bestandsmieten seit 2014 (5,43 EUR/m²) um 13,1 %. Die niedrigsten Neuvertragsmieten waren mit 6,72 EUR/m² in Marzahn-Hellersdorf zu verzeichnen, die höchsten mit 8,80 EUR/m² in Steglitz-Zehlendorf. Für den IBB Wohnungsmarktbericht 2020 sind die Autoren des Reports bestrebt, für den dann betrachteten Zeitraum einen größeren Teil der BBU-Neuvertragsmieten in die Bewertung mit einfließen zu lassen.

Stagnation bei den Angebotsmieten

Die Auswertung der Angebotsmieten lässt sich in die Teilsegmente Bestand und Neubau sowie in die gemeinsame Betrachtung beider Segmente unterteilen. Die Angebotsmieten in Bestandsobjekten verzeichneten seit Ende 2015 einen stetigen Anstieg, welcher 2018 erstmals stoppte. 2019 sank der mittlere Mietpreis gegenüber dem 4. Quartal 2018 leicht um 3,2 % auf 10,16 EUR/m². Bei den Mieten im Neubau lagen im Betrachtungszeitraum 2015 bis 2017 die mittleren Mietpreise mit knapp über 12,00 EUR/m² im Neubau deutlich über den Angebotsmieten im Bestand und über der Gesamtbetrachtung beider Segmente. Seit 2018 stagnierte der mittlere Mietpreis im Neubau auf dem Niveau von rund 14,04 EUR/m². Auch in der gemeinsamen Auswertung beider Teilsegmente zeigte sich in der langjährigen Betrachtung bis einschließlich 2018 ein stetiger Anstieg der mittleren Mietpreise bis auf 10,70 EUR/m² im 4. Quartal 2018. Im Jahr 2019 setzte sich dieser Trend nicht fort. Im Jahresverlauf stieg der mittlere Mietpreis zwar an, sank jedoch zum Ende des Jahres wieder und erreichte schlussendlich faktisch den Vorjahreswert (10,68 EUR/m²). In der Analyse des Betrachtungszeitraumes nahm die angebotene Medianmiete (Neubau und Bestand) um 23,5 % vom 1. Quartal 2015 (8,65 EUR/m²) zum 4. Quartal 2019 (10,68 EUR/m²) zu. Für das

Abb. 68 Entwicklung der Angebotsmieten (nettokalt) für Wohnungen (Median) 2015–2019

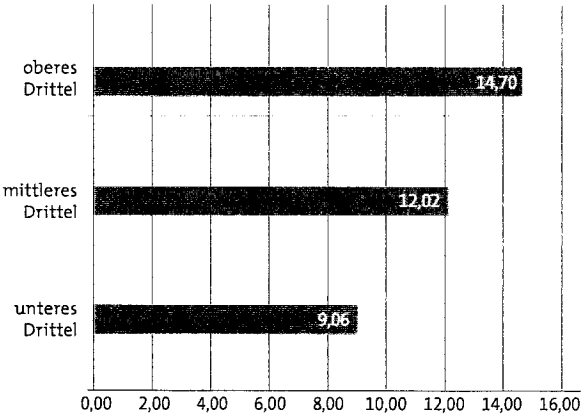


Anmerkung: Als Neubauten werden alle Objekte gewertet, die im jeweiligen Betrachtungsjahr oder im Vorjahr fertiggestellt wurden (Neubauwerte jährlich dargestellt).

Quellen: empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Jahr 2019 ergab sich ein Median von 10,45 EUR/m² (Neubau und Bestand). Gegenüber dem Vorjahr wurde somit ein Anstieg von 0,13 EUR/m² bzw. 1,3 % erzielt.

Abb. 69 Segmentierung der Angebotsmieten (nettokalt) in unteres, mittleres und oberes Drittel (Median) 2019
Angebotsmieten in EUR/m²



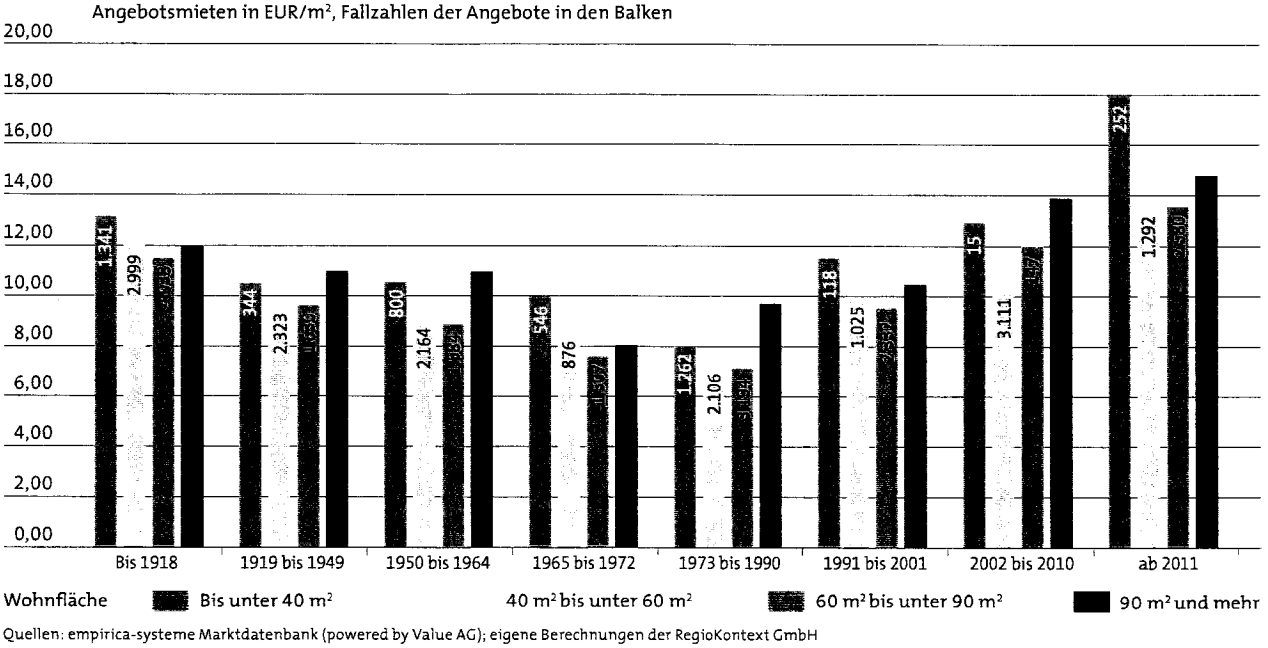
Quellen: empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Die Angebotsmieten können zur weiteren Differenzierung in drei Preisklassen unterteilt werden: unteres, mittleres und oberes Drittel. Hierzu wird die Grundgesamtheit der Mietpreise in drei gleich große Gruppen gegliedert. Die Mittelwerte dieser Gruppen geben Aufschluss über die Gesamtstruktur des Preisgefüges und dessen Entwicklung. Der Median der unteren Preisklasse lag 2019 bei 9,06 EUR/m². Im mittleren Preissegment wurde eine mittlere Angebotsmiete von 12,02 EUR/m² erreicht. Im oberen Teilsegment zeigte sich ein Mittelwert von 14,70 EUR/m². Damit wichen alle drei Werte nur unwesentlich von denen des Vorjahres ab.

Die höchsten Angebotsmieten bei kleinen und großen Wohnungen

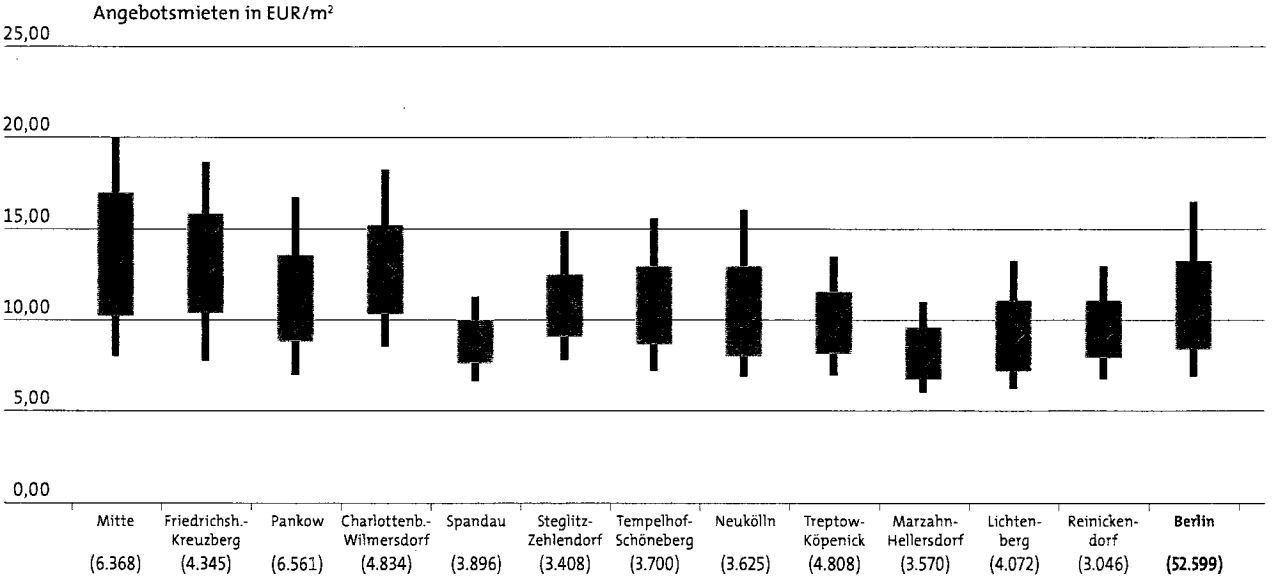
Eine weitere Ausdifferenzierung der Angebotsmieten erfolgt über die Baualtersklassen und Wohnungsgrößen. Dabei zeigten sich deutliche Unterschiede in den einzelnen Gruppen. Die höchsten Angebotsmieten wurden unabhängig von der Wohnungsgröße in der jüngsten Baualtersklasse ab 2011 erzielt. Hier variierten die mittleren Mietpreise zwischen 13,57 EUR/m² und 18,00 EUR/m². Dabei stachen vor allem die kleinen Wohnungen mit unter 40 m² heraus, welche mit 18,00 EUR/m² den höchsten mittleren Mietpreis aller Teilsegmente erreichten. Damit entstand eine Spanne von fast 11,00 EUR/m² zur niedrigsten Angebotsmiete bei Wohnungen mit 60 bis unter 90 m² aus der Baualtersklasse 1973 bis 1990. In der Gesamtbetrachtung sind vor allem Wohnungen der ältesten Bauklasse sowie die jüngsten Wohnungen am teuersten. Innerhalb der einzelnen Klassen waren die höchsten Angebotsmieten generell bei den kleinsten Wohnungen unter 40 m² und bei den größten Wohnungen ab 90 m² zu lokalisieren. Allgemein wurden die niedrigsten Angebotsmieten erneut in der Baualtersklasse 1973 bis 1990 mit einer Spanne von 7,12 EUR/m² bis 9,71 EUR/m² erzielt.

Abb. 70 Angebotsmieten (nettokalt) nach Baualtersklassen und Wohnflächen (Median) 2019
Angebotsmieten in EUR/m², Fallzahlen der Angebote in den Balken



Quellen: empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Abb. 71 Angebotsmieten (nettokalt) in den Berliner Bezirken 2019
Angebotsmieten in EUR/m²



Anmerkungen: Die Zahlen in den Klammern geben die Zahl der Angebote für die Bezirke an (um Dopplungen bereinigt).
Die Angaben für das gesamte Stadtgebiet enthalten auch Angebote ohne Lageangabe innerhalb Berlins.

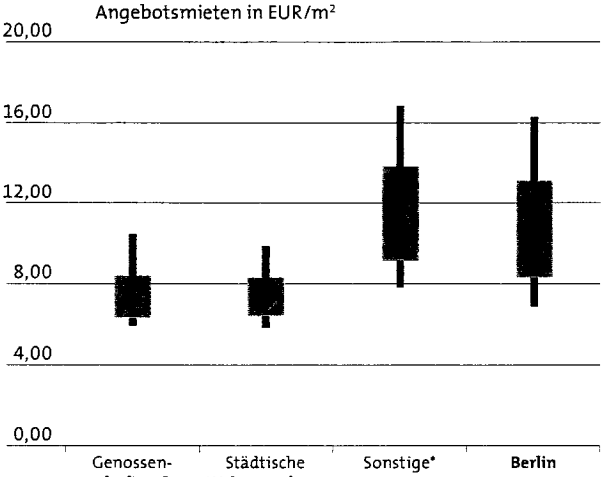
Quellen: empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Höchste mittlere Angebotsmiete in Mitte

Auf Ebene der Bezirke variierte die gesamtstädtische Medianmiete von 10,45 EUR/m². Die höchste mittlere Angebotsmiete wurde in Mitte mit 13,45 EUR/m² ausgewiesen und stieg somit im Vorjahresvergleich um über 1 EUR an. Ebenfalls hohe Angebotsmieten zeigten sich in Friedrichshain-Kreuzberg (13,01 EUR/m²) und Charlottenburg-Wilmersdorf (12,62 EUR/m²), wo wiederum erstmalig die Marke von 12,00 EUR/m² überschritten wurde. Im Gegensatz hierzu wurde die geringste mittlere Angebotsmiete in Marzahn-Hellersdorf weitestgehend unverändert mit 7,90 EUR/m² publiziert. Ebenfalls deutlich unterdurchschnittlich waren die Medianmieten in Lichtenberg (9,27 EUR/m²) und Reinickendorf (9,42 EUR/m²). In den restlichen Bezirken wurden mittlere Angebotsmieten im Bereich des Durchschnitts gemessen.

Die Preisstruktur lässt sich anhand der mittleren 50 % der angebotenen Mietwohnungen näher erläutern, da die teuersten 25 % sowie die günstigsten 25 % wegfallen. 2019 umfassten die mittleren 50 % in Berlin eine Spanne von 4,84 EUR/m² (8,40 EUR/m²; 13,24 EUR/m²). Die höchste Preisspanne zeigte sich erneut in Mitte mit 6,73 EUR/m², gefolgt von Friedrichshain-Kreuzberg und Neukölln. Vergleichsweise geringe Preisspannen von unter 4,00 EUR/m² wurden in Spandau, Marzahn-Hellersdorf, Reinickendorf, Steglitz-Zehlendorf und Lichtenberg veröffentlicht. Die geringste Preisspanne von 2,37 EUR/m² ergab sich in Spandau.

Abb. 72 Angebotsmieten (nettokalt) nach Anbietertypen 2019
Angebotsmieten in EUR/m²



Anmerkungen: *Sonstige (z. B. private Wohnungsunternehmen, Hausverwaltungen, Makler). Die Zahlen in den Klammern geben die Zahl der Angebote je Anbietertyp an. Die Summe der einzelnen Anbietertypen weicht von der Berliner Gesamtsumme ab. Hier war nicht immer eine Zuordnung möglich.

Quellen: empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Angebotsmieten bei städtischen Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften erneut weit unter dem Berliner Durchschnitt

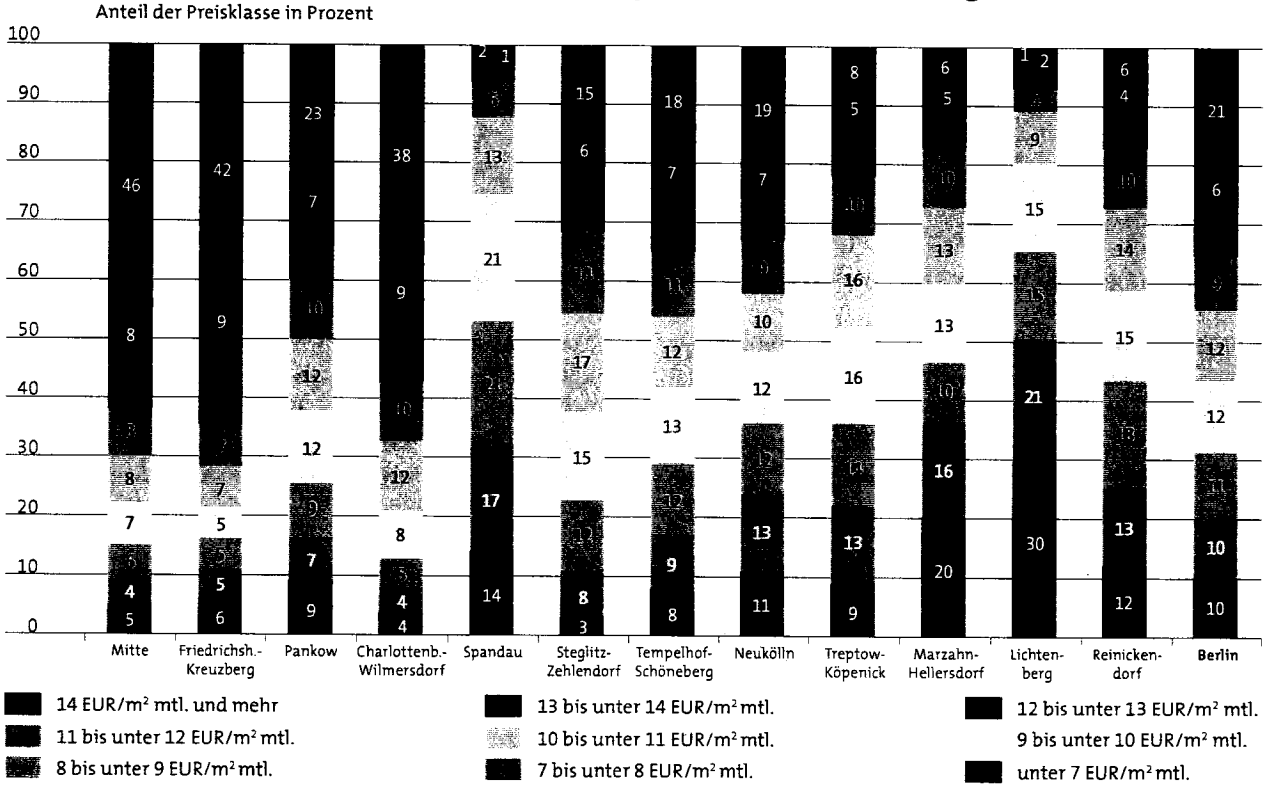
Die Angebotsmieten 2019, differenziert nach Anbietertypen, illustrieren für Berlin ein stark divergierendes Bild. Mit 7,13 EUR/m² erzielten die städtischen Wohnungsbaugesellschaften eine mittlere Angebotsmiete deutlich unter dem berlinweiten Durchschnitt (10,45 EUR/m²). Auch die Genossenschaften lagen mit 7,23 EUR/m² weit unter diesem Mittelwert. Anders sah es bei Wohnungen von privaten Wohnungsunternehmen, Hausverwaltungen oder Maklern aus. Mit einer mittleren Angebotsmiete von 11,18 EUR/m² positionierten sie sich im Anbietervergleich klar überdurchschnittlich. Mit einer Preisspanne von 4,78 EUR/m² bei den mittleren 50 % der Fälle divergierten die Angebotsmieten zusätzlich besonders stark. Die Genossenschaften konstatierten im Vergleich nur eine Preisspanne von 2,08 EUR/m². Die geringste Spanne innerhalb der mittleren 50 % der Fälle zeigte sich erneut bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit 1,94 EUR/m². Es wird somit ersichtlich, dass die städtischen Wohnungsbaugesellschaften sowie die Genossenschaften ihrem Auftrag entsprechend preisdämpfend auf den Mietwohnungsmarkt einwirken.

Hohe Mietpreise vor allem in der Innenstadt

Die Struktur der Mietpreise auf Ebene der Berliner Bezirke verdeutlichte die räumlichen Unterschiede. 2019 waren erneut mehr als zwei Drittel aller angebotenen Wohnungen in Berlin mit einem Mietpreis von mindestens 9,00 EUR/m² angesetzt. Auf Ebene der Bezirke verschärfte sich diese Situation vor allem in den Innenstadtbezirken. In Charlottenburg-Wilmersdorf (87 %), Mitte (85 %) und Friedrichshain-Kreuzberg (83 %) waren über 80 % der Angebote in diesem Preissegment angesiedelt. Der Anteil der Angebotsmieten von 14,00 EUR/m² und mehr nahm berlinweit rund ein Fünftel aller Angebote ein. Deutlich höhere Anteile von bis zu 46 % (Mitte) wurden erneut in der Innenstadt erreicht, in der das Höchstpreissegment – zum Teil deutlich – überall zulegte.

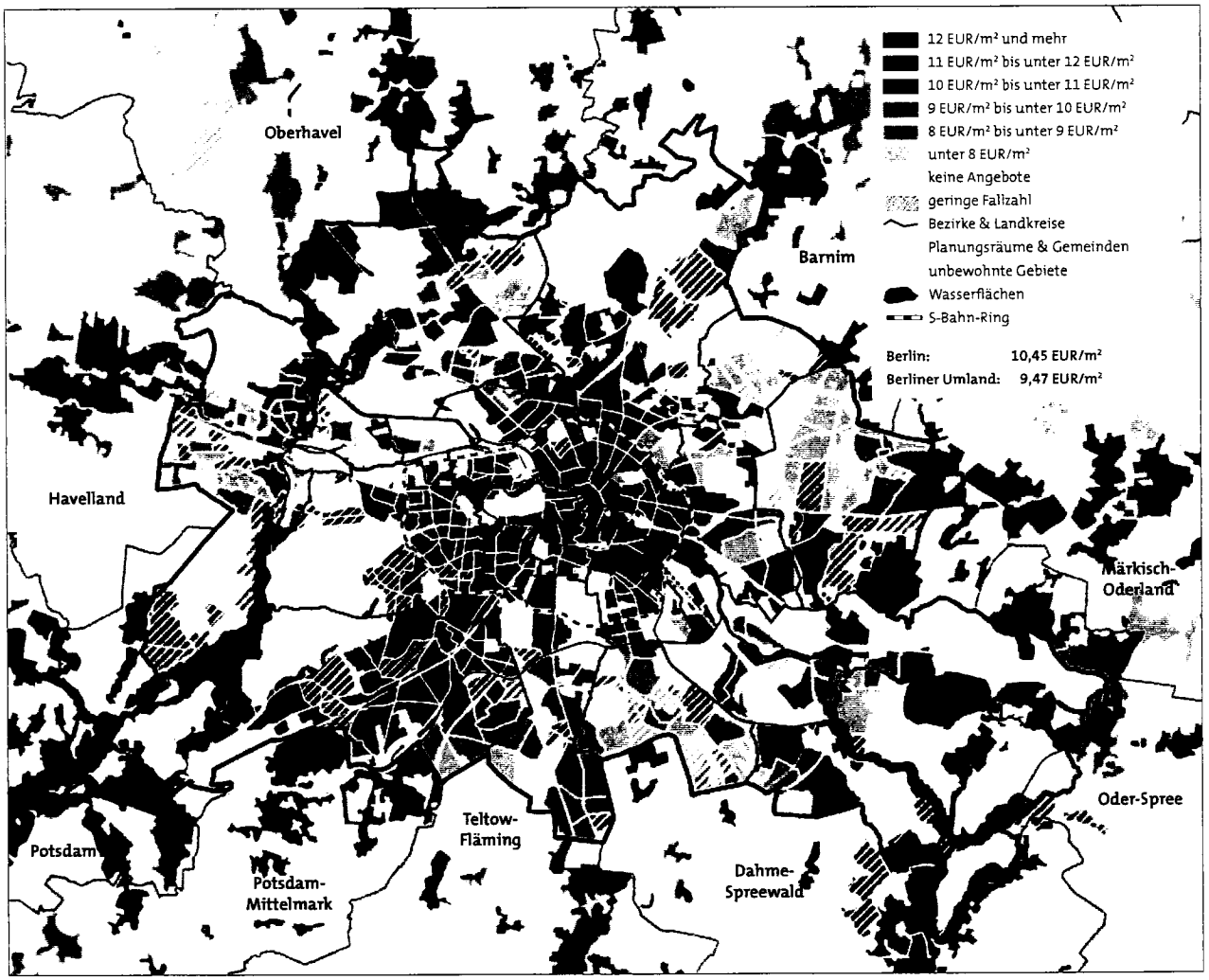
Knapp ein Drittel der gesamtstädtischen Angebote wies einen Mietpreis von unter 9,00 EUR/m² auf. Unter den Bezirken zeigten sich erneut Schwerpunkte in den Randbezirken. In Marzahn-Hellersdorf entfielen zwei Drittel der Angebote auf das eher preisgünstige Segment von unter 9,00 EUR/m². Weiterhin hohe Anteile wurden auch in Spandau (52 %), Lichtenberg (46 %) und Reinickendorf (43 %) erreicht. Im Gegensatz hierzu lagen die Anteile in der Innenstadt bei unter 20 %.

Abb. 73 Verteilung der Mietpreisangebote (nettokalt) für Wohnungen in den Berliner Bezirken 2019 Tab. 26
Anteil der Preisklasse in Prozent



Anmerkung: Werte weichen in der Summe teilweise aufgrund von Rundungen von 100 ab (siehe auch Tabellenband).
Quellen: empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Abb. 74 Angebotsmieten (nettokalt) für Wohnungen in den Berliner Planungsräumen und Umlandgemeinden (Median) 2019



Quellen: empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Die unterste Preisklasse von unter 7,00 EUR/m² spielte in der Berliner Innenstadt 2019 weiterhin nur noch eine marginale Rolle (Abb. 73). In sieben von zwölf Bezirken wurden Anteile von unter 10 % erzielt. Überdurchschnittlich repräsentiert war dieses Segment dafür in Marzahn-Hellersdorf (30 %) und Lichtenberg (20 %).

Innenstadt nahezu flächendeckend mit 12,00 EUR/m² und mehr

Dass vor allem die Innenstadt 2019 von hohen Angebotsmieten betroffen war, zeigt auch die Darstellung der Planungsräume. Fast flächendeckend wurden innerhalb des S-Bahn-Rings 12,00 EUR/m² und mehr als Mietpreise angeboten, womit der berlinweite Durchschnitt von 10,45 EUR/m² deutlich überschritten wurde. Nur vereinzelte Gebiete wiesen Angebotsmieten unterhalb dieses Niveaus aus. Auch entlang und außerhalb des S-Bahn-Rings wurden in etlichen Planungsräumen Angebotsmieten von mindestens 11,00 EUR/m² konstatiert, vor allem in Steglitz-Zehlendorf und Charlottenburg-Wilmersdorf. Auch in anderen Gebieten, so beispielsweise in Biesdorf-Süd (Marzahn-Hellersdorf) und Heiligensee (Reinickendorf), bewegten sich die Angebotsmieten auf diesem Niveau.

Die angebotenen Mietpreise sanken mit steigender Entfernung zum Stadtzentrum ab. Flächendeckend wurden Angebotsmieten auf einem Niveau von unter 9,00 EUR/m², so beispielsweise im nördlichen Marzahn-Hellersdorf, im südlichen Neukölln und in Spandau, ausgewiesen. Das relativ stabile bzw. nur leicht angestiegene Mietniveau gegenüber dem Vorjahr zeigte sich auch in der räumlichen Betrachtung der mittleren Angebotsmieten in den Planungsräumen. Es zeichnete sich ein ähnliches Bild wie im Vorjahr.

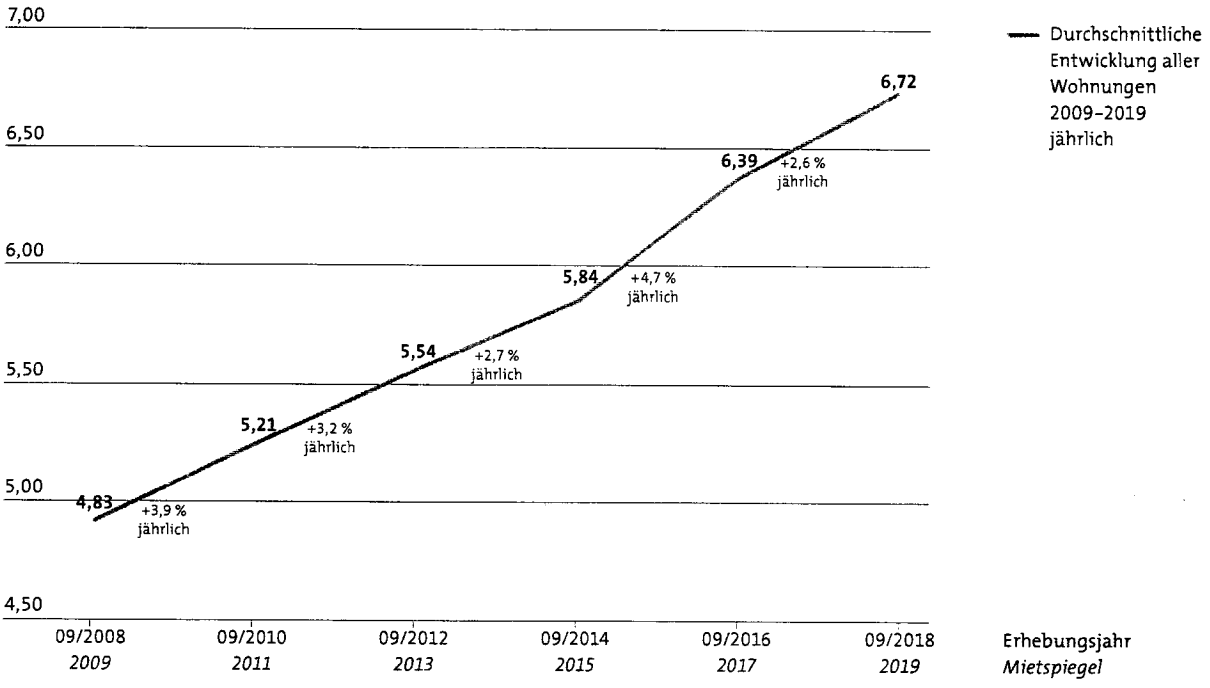
Angebotsmieten des Umlandes steigen stärker als in Berlin
Im Berliner Umland wurde 2019 eine mittlere Angebotsmiete von 9,47 EUR/m² erzielt, was einem Anstieg von 0,37 EUR/m² bzw. 4,1 % gegenüber dem Vorjahr entsprach. Dieser Zuwachs steht im Kontrast zu den zumindest stagnierenden Werten in Berlin. Dies kann ein Zeichen für eine gesteigerte Nachfrage sein. Auch im Berliner Umland zeigten sich dabei räumliche Schwerpunkte mit überdurchschnittlichen Angebotsmieten zwischen 10,00 EUR/m² und unter 11,00 EUR/m², so beispielsweise in Wandlitz, Teltow und Potsdam. Höhere Angebotsmieten wurden dementsprechend vor allem in den angrenzenden Gemeinden mit einer guten Anbindung erzielt. Nur in wenigen Gemeinden wurden mittlere Angebotsmieten unter 8,00 EUR/m² ausgewiesen. Diese lagen meist im äußeren Bereich des Berliner Umlandes oder waren weniger gut angebunden an Berlin, so zum Beispiel Altlandsberg, Rüdersdorf bei Berlin oder Velten. Auch im Berliner Umland zeigte sich somit die Tendenz, dass mit steigender Entfernung zur Berliner Stadtgrenze das mittlere Mietpreisniveau sank. Die Mehrzahl der Gemeinden bot 2019 eine dem Durchschnitt entsprechende mittlere Angebotsmiete von 9,00 EUR/m² bis unter 10,00 EUR/m² an.

4.5 Mietspiegel und Mieten im Sozialen Wohnungsbau

Im Mai 2019 wurde der aktuelle Berliner Mietspiegel veröffentlicht. Dieser erscheint alle zwei Jahre und bildet anhand einer empirischen Repräsentativerhebung die ortsübliche Vergleichsmiete auf Basis der Nettokaltmiete ab. Somit dient er als repräsentative Quelle, um Aussagen über die ortsübliche Vergleichsmiete im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand zu treffen. Betrachtet werden Mietverträge, welche in einem Zeitraum von vier Jahren vor dem Stichtag abgeschlossen oder einer Veränderung unterzogen wurden. Generell nicht erfasst und auch in die Berechnung nicht miteinbezogen werden langjährig unveränderte Mietverträge. Ebenso aus der Betrachtung fallen mietpreisgebundene Sozialwohnungen. Mit der Einführung des Mietendeckels 2020 wird vorläufig kein neuer Mietspiegel in Berlin erstellt werden.

Der aktuelle Mietspiegel 2019 weist eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete von 6,72 EUR/m² aus. Dies entspricht einem Anstieg von 2,6 % gegenüber dem vorherigen Wert des Mietspiegels 2017 (6,39 EUR/m²). Somit stieg die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete im aktuellen Mietspiegel deutlich weniger an als noch im vorherigen

Abb. 75 Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten (nettokalt), Berliner Mietspiegel 2009–2019 Tab. 22
Nettokaltmiete in EUR/m² mtl.



Quellen: Institute GEWOS, A & K und F + B Mietspiegel 2003 bis 2015; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Abb. 76 Wohnlagenkarte – Berliner Mietspiegel 2019

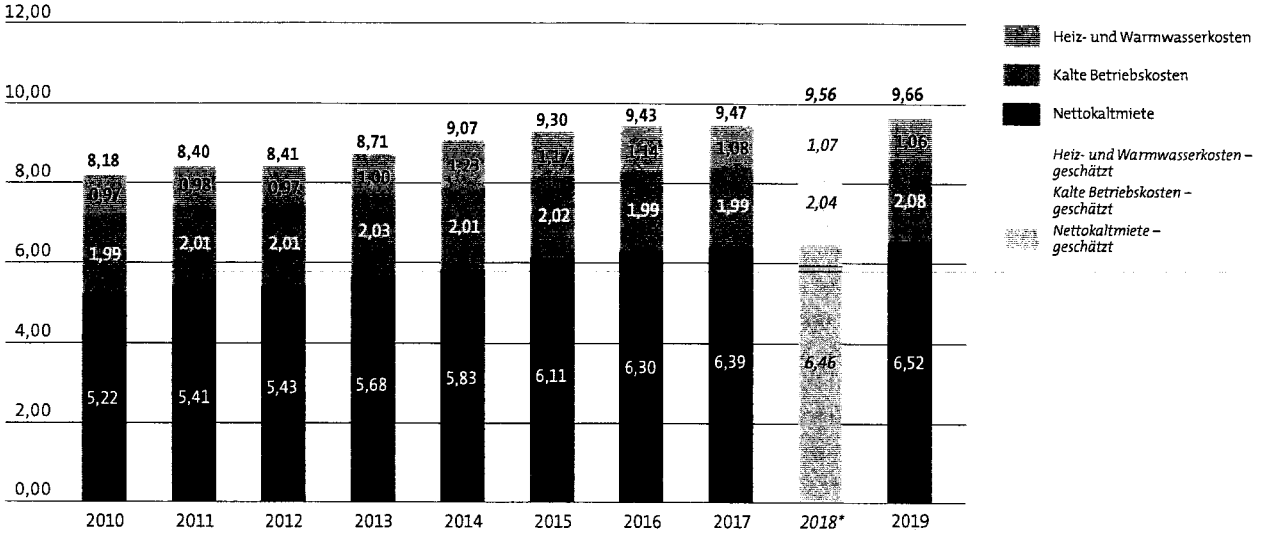


Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Bericht (2017: +4,7 %). Im gesamten Betrachtungszeitraum, zwischen den Erhebungsstichtagen des Jahres 2008 (Mietspiegel 2009) und des Jahres 2018 (Mietspiegel 2019), wuchs die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete um 39,1 % von 4,83 EUR/m² auf 6,72 EUR/m² an. Am Anstieg waren alle Wohnlagen, Baualtersklassen und Wohnflächen beteiligt, wenn auch nicht in gleichem Maße. Nicht betrachtet wurden Mietspiegelwerte, welche aufgrund ihrer zu geringen Fallzahl nur bedingt aussagekräftig sind.

In der Analyse der ortsüblichen Vergleichsmieten von 2011 bis 2019 wurde der höchste Preisanstieg von 42,3 % bzw. 2,13 EUR/m² in der Baualtersklasse der Gründerzeitbauten vor 1918 erfasst. In der Untergliederung der Wohnlagen zeigte sich bei einfachen Wohnlagen der höchste Anstieg von +31,6 %. Der höchste Zuwachs bei den Wohnungsgrößen wurde bei Wohnungen mit über 90 m² Wohnfläche (31,8 %) sowie bei 40 m² bis unter 60 m² Wohnfläche (30,7 %) erzielt.

Abb. 77 Entwicklung der Mieten im Sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg) mit Anschlussförderung in Berlin 2010–2019
Angaben in EUR/m² mtl.



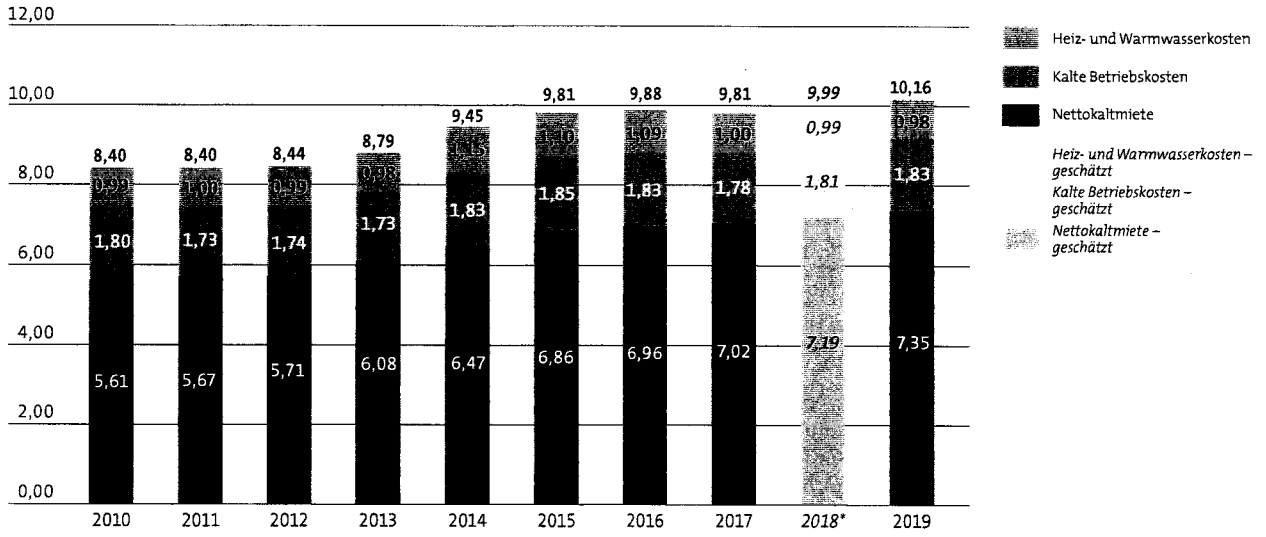
Anmerkungen: Summe oberhalb der Balken = Bruttowarmmiete inklusive Heiz- und Warmwasserkosten.
*Intrapolierte Werte (keine Erhebung 2018)
Quellen: Investitionsbank Berlin; eigene Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Zusätzlich zu den Mietspiegelwerten illustriert die Wohnlagenkarte die Verteilung der unterschiedlichen Qualitätsstufen der Wohnlagen für Berlin. Dargestellt werden dabei die Gebiete mit überwiegend einfachen, mittleren oder gehobenen Wohnlagen, um eine bessere Anschaulichkeit zu gewährleisten. Anhand der Wohnlagen können Aussagen zur Qualität des Wohnumfeldes getroffen werden.

Moderater Anstieg der Mieten im Sozialen Wohnungsbau

Die Nettokaltmiete lag 2019 im Sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg) mit Anschlussförderung bei 6,52 EUR/m², was einem Anstieg von 2 % gegenüber 2017 entsprach. Dies ist u. a. auf den Bindungswegfall günstiger Bestände zurückzuführen. Zwischen 2010 und 2019 stieg die Nettokaltmiete in diesem Segment um 24,9 % bzw. 1,30 EUR/m². Die Nettokaltmiete

Abb. 78 Entwicklung der Mieten im Sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg) ohne Anschlussförderung in Berlin 2010–2019
Angaben in EUR/m² mtl.



Anmerkungen: Summe oberhalb der Balken = Bruttowarmmiete inklusive Heiz- und Warmwasserkosten.
*Intrapolierte Werte (keine Erhebung 2018)
Quellen: Investitionsbank Berlin; eigene Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

im Sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg) ohne Anschlussförderung entwickelte sich deutlich dynamischer mit einem Zuwachs von 31,0 % bzw. 1,74 EUR/m² im gesamten Betrachtungszeitraum. 2019 betrug die Nettokaltmiete 7,35 EUR/m² und überstieg damit die Nettokaltmiete bei Wohnungen mit Anschlussförderung deutlich.

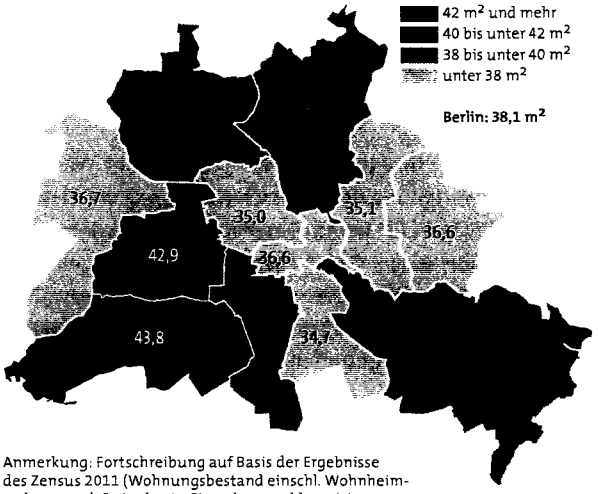
Gleiches zeigte sich auch im Vergleich der Bruttowarmmieten. Öffentlich geförderte Wohnungen mit Anschlussförderung wiesen Ende 2019 eine Bruttowarmmiete von 9,66 EUR/m² aus, während sich die Bruttowarmmiete bei Wohnungen ohne Anschlussförderung auf 10,16 EUR/m² belief. Die Anstiege zwischen 2010 und 2019 betrugen hier 18,1 % bzw. 21,0 % und sind damit etwas niedriger im Vergleich zur Nettokaltmiete. Die kalten Nebenkosten sind 2019 gegenüber 2017 um 0,09 EUR/m² bei Wohnungen mit Anschlussförderung bzw. um 0,02 EUR/m² bei Wohnungen ohne Anschlussförderung gestiegen. Dem gegenüber stehen leicht sinkende Heiz- und Warmwasserkosten (-0,02 EUR/m² in beiden Fällen). Mit einem Anteil von 32,5 % bei Wohnungen mit Anschlussförderung bzw. 27,7 % bei Wohnungen ohne Anschlussförderung entfiel weiterhin ein großer Teil der Bruttowarmmiete auf die sogenannte „Zweite Miete". Dabei unterschieden sich die Anteile in beiden Segmenten um 10 Prozentpunkte. Die deutlich geringeren Nebenkosten in Bestandsobjekten ohne Anschlussförderung sind vor allem auf die verschiedenen Gebäudestrukturen zurückzuführen. Während Wohnungen mit Anschlussförderung meist in älteren großvolumigen Gebäuden vorzufinden sind, wurden ab 1990 nur noch Wohnungen ohne Anschlussförderung errichtet. Diese waren tendenziell kleinteiliger, wodurch geringere Nebenkosten entstehen.

4.7 Wohnflächen und Leerstände

Am wenigsten Wohnfläche je Einwohner in Neukölln und Mitte

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner lag 2018 bei 38,1 m² und hat sich somit im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert. Auf Ebene der Bezirke hatten die Einwohner von Steglitz-Zehlendorf mit 43,8 m² die meiste Wohnfläche zur Verfügung, gefolgt von Charlottenburg-Wilmersdorf (42,9 m²). Die kleinste durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner wurde in Neukölln erfasst (34,7 m²). Ebenfalls unter dem Berliner Durchschnitt positionierten sich die Bezirke Mitte, Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg und Spandau. In den restlichen Bezirken wurden durchschnittliche Wohnflächen konstatiert.

Abb. 79 Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner in den Berliner Bezirken 2018



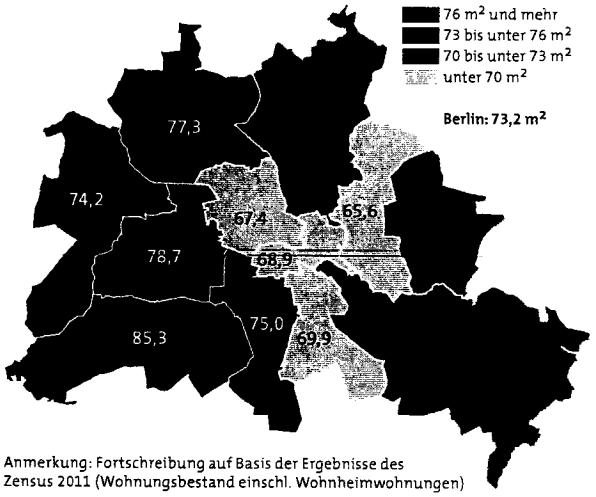
Anmerkung: Fortschreibung auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011 (Wohnungsbestand einschl. Wohnheimwohnungen), Datenbasis: Einwohnermelderegister

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Die größten Wohnungen in Steglitz-Zehlendorf, die kleinsten Wohnungen in Lichtenberg

Bei den Wohnungsgrößen zeigte sich auch 2018 ein geteiltes Bild. Die größten Wohnungen wurden erneut in Steglitz-Zehlendorf mit durchschnittlich 85,3 m² erfasst. Ebenfalls über dem Berliner Durchschnitt von 73,2 m² lagen die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf, Reinickendorf, Tempelhof-Schöneberg und Spandau. Die durchschnittlich kleinsten Wohnungen mit 65,6 m² Wohnfläche wies Lichtenberg auf, gefolgt von Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln und Marzahn-Hellersdorf. Durchschnittliche Werte wurden in Pankow und Treptow-Köpenick erzielt. Das Gesamtbild zeigt nahezu keine Veränderung zum Vorjahr.

Abb. 80 Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung in den Berliner Bezirken 2018



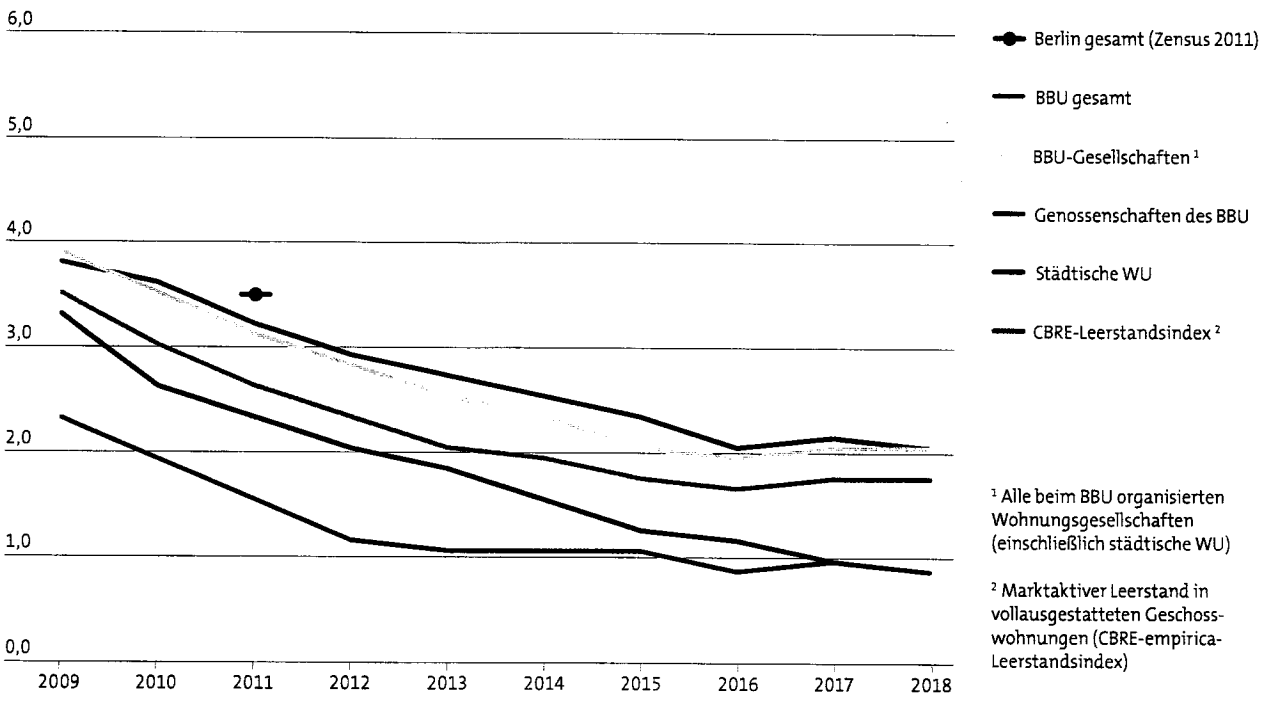
Anmerkung: Fortschreibung auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011 (Wohnungsbestand einschl. Wohnheimwohnungen)

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Stagnierende Leerstandsquoten in allen Teilmärkten unterhalb der Fluktuationsreserve

Im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 (Zensus) wurde letztmalig das gesamtstädtische Berliner Leerstandsniveau systematisch festgestellt. Hierbei wurde zum Stichtag 9. Mai 2011 eine Leerstandsquote von 3,5 % des Wohnungsbestandes bzw. eine Summe von 66.000 leerstehenden Wohnungen erfasst. Bis zum nächsten Zensus 2021 sind keine weiteren gesamtstädtischen statistischen Angaben verfügbar. Um trotzdem Aussagen über das aktuelle Leerstandsniveau in Berlin treffen zu können, ist es möglich, einzelne Teilmarktuntersuchungen heranzuziehen. Diese weisen – je nach betrachtetem Teilmarkt – eine Leerstandsquote von 0,8 bis 2,0 % des jeweiligen Wohnungsbestandes aus. Als Fluktuationsreserve für ein reibungsloses Funktionieren des Wohnungsmarktes sollten Leerstandsquoten in Höhe von 2,0 bis 3,0 % gegeben sein. Dieses Niveau wurde in Berlin offenbar bereits unterschritten. Die letzten Messungen in den einzelnen Teilmärkten zeigten stagnierende bzw. weiterhin sinkende Leerstandsquoten.

Abb. 81 Entwicklung verfügbarer Leerstandsdaten in Berlin nach Wohnungsbeständen 2009–2018
Leerstandsquote in Prozent



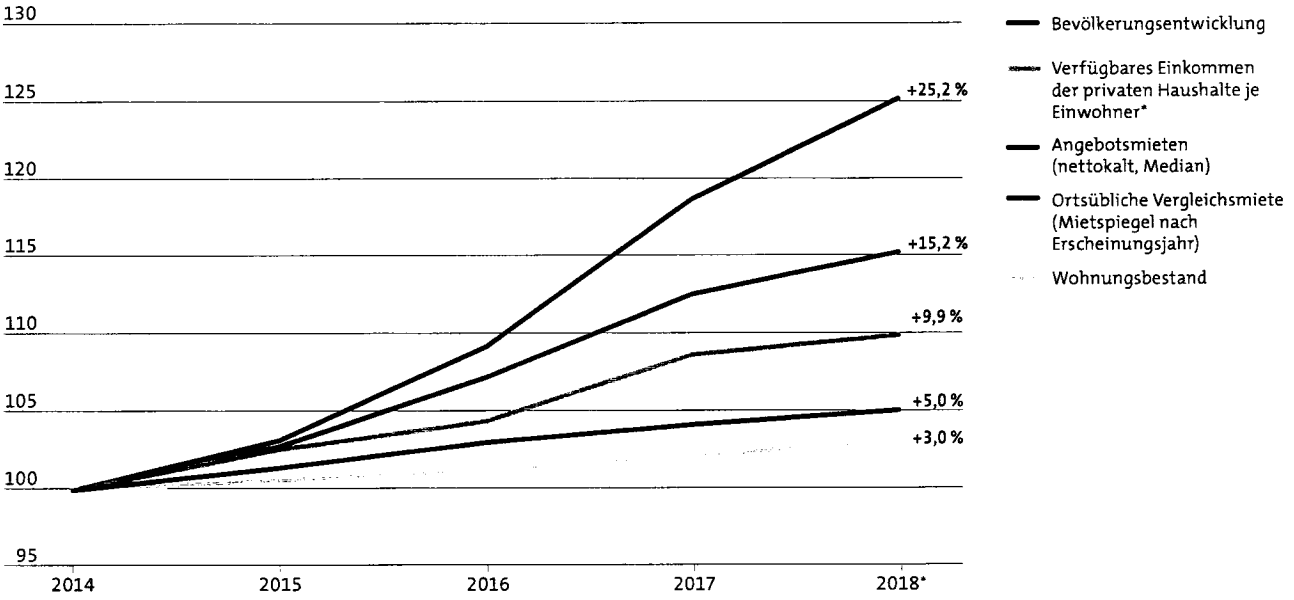
[1] Alle beim BBU organisierten Wohnungsgesellschaften (einschließlich städtische WU)

[2] Marktaktiver Leerstand in vollausgestatteten Geschosswohnungen (CBRE-empirica-Leerstandsindex)

Quellen: Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU); Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen; CBRE-empirica-Leerstandsindex

5. Fazit

Abb. 82 Ausgewählte indizierte Indikatoren im Vergleich 2014–2018
Indexwert (2014 = 100)



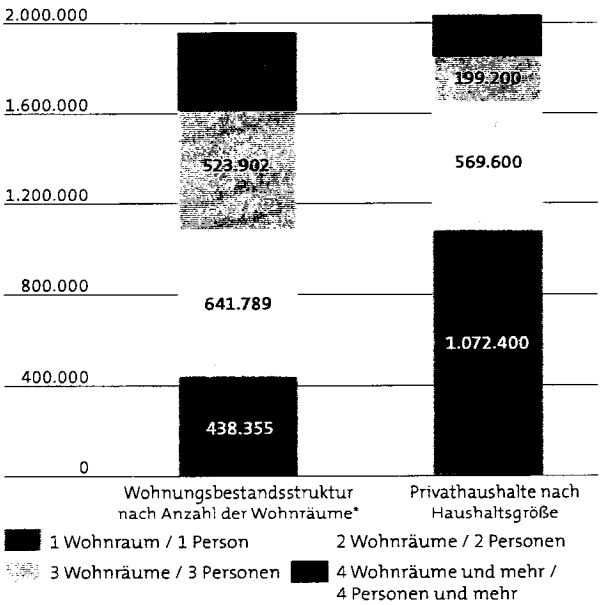
*Anmerkung: 2018 Prognosewert

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Wie ist die aktuelle Situation am Berliner Wohnungsmarkt einzuordnen? Angesichts der zentralen Befunde des IBB Wohnungsmarktberichts 2019, die auch im Kapitel 1 „Ergebnisse im Überblick" dargestellt werden, sollen in diesem Fazit die gewonnenen Erkenntnisse zueinander in einen Kontext gesetzt werden. Dies geschieht unter anderem durch den Vergleich zentraler Entwicklungen und Trends mit anderen deutschen Großstädten.

Zunächst gilt der Blick einer integrierten Betrachtung auf wichtige Indikatoren des Berliner Wohnungsmarktes im zeitlichen Verlauf. Die Darstellung (Abb. 82) zeigt anschaulich, dass alle abgebildeten Faktoren im Betrachtungszeitraum 2014 bis 2018 von einem – meist dynamischen – Wachstum geprägt waren. Am deutlichsten stiegen dabei die Angebotsmieten, welche seit 2014 um ein Viertel zulegten. Die ortsübliche Vergleichsmiete, bei deren Berechnung sowohl bestehende als auch neu abgeschlossene Mietverträge einfließen, nahm im selben Betrachtungszeitraum um 15,2 % zu. Die Bevölkerung der Bundeshauptstadt wuchs seit 2014 um 5,0 % bzw. 175.000 Personen. Der Bevölkerungsgewinn innerhalb von nur fünf Jahren entsprach damit der Größe einer Stadt wie der brandenburgischen Landeshautstadt Potsdam. Das Wachstum des Wohnungsbestandes lag mit 3,0 % vergleichsweise niedriger, der Nachfrageüberhang vergrößerte sich weiter. Den steigenden Wohnkosten stehen dabei durchaus wachsende verfügbare Einkommen der privaten Haushalte (je Einwohner) gegenüber. Mit 9,9 % Zuwachs zwischen 2014 und 2018 entwickelten sie sich jedoch deutlich unterhalb der Dynamik der mittleren Angebotsmiete und der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Abb. 83 Wohnungsbestand und Privathaushalte in Berlin 2018
Anzahl der Wohnräume / Anzahl der Haushalte



*Anmerkung: Der Wohnungsbestand ist inklusive der Wohnheime dargestellt, da keine Daten zur Anzahl der Wohnräume in Wohnheimen vorliegen.

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

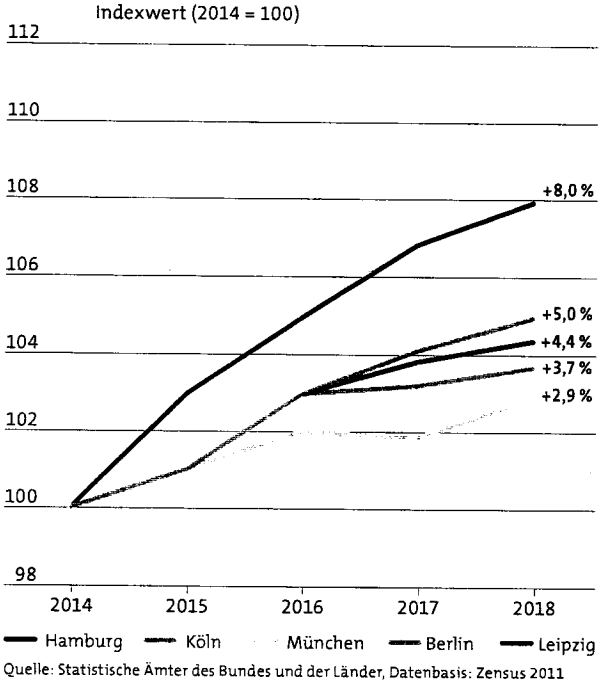
Deutliche Versorgungsengpässe am Berliner Wohnungsmarkt
Die Gegenüberstellung der Wohnungs- und Haushaltsstruktur unterstreicht den beschriebenen Nachfrageüberhang. Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt müssten sich Nachfrage und Angebot ausgleichen. Rein rechnerisch würde demnach für jeden Haushalt eine Wohnung zur Verfügung stehen müssen. Auch wenn nicht jeder Haushalt eine Wohnung benötigt (Wohngemeinschaften, Heime etc.) und nicht jede Wohnung Teil des marktaktiven Angebots ist (beispielsweise bei der Nutzung als Ferienwohnung), lässt dieser Vergleich Rückschlüsse auf Marktdeckung und Versorgungssituation zu.

2018 existierten in Berlin 2.026.300 Haushalte, wobei Heimbewohner in Gemeinschafts- und Anstaltsunterkünften nicht miteinbezogen wurden. Sie gelten nicht als Privathaushalte und bringen zudem spezifische Anforderungen mit, wodurch nicht alle als aktive Teilnehmer des Wohnungsmarktes auftreten. Der Wohnungsbestand in Berlin 2018 umfasste eine Summe von 1.921.716 Wohnungen. Die Anzahl der Wohnungen in Wohnheimen wurde hierbei ebenfalls herausgerechnet. Die Gegenüberstellung ergab für 2018 mithin ein rechnerisches Angebotsdefizit von rund 104.600 Wohnungen. Auf einem funktionierenden Wohnungsmarkt wird der aktive Wohnungsbestand zudem durch eine Fluktuationsreserve von 2,0 % ergänzt. Dabei handelt es sich um einen Puffer an Wohnungen, die beispielsweise aufgrund von Umzügen zeitweise unbewohnt sind und so Umzugsketten ermöglichen. Rechnet man diese 2,0 % hinzu, resultiert daraus 2018 in Summe ein Angebotsdefizit von rund 145.000 Wohnungen.

Sieht man von quantitativen Unterversorgungen ab, zeigt die Gegenüberstellung der Wohnungs- und Haushaltsstrukturen, dass das Wohnungsangebot grundsätzlich zur Struktur der Berliner Haushalte passt: So existierte für rund 1,1 Millionen Einpersonenhaushalte rein rechnerisch eine ebenso große Zahl an Ein- und Zweizimmerwohnungen. Dennoch erbrachte die Auswertung der Zusatzerhebung des Mikrozensus 2018, dass eine nicht unerhebliche Anzahl an Haushalten in Wohnungen lebt, deren Zimmerzahl niedriger ist als die der Haushaltsmitglieder. Dies betraf 2018 beispielsweise rund 33.000 Haushalte mit drei und mehr Personen in Wohnungen mit nur zwei Wohnräumen. Dies entsprach immerhin 12,0 % dieses Haushaltstyps. Umgekehrt lebte eine nicht unerhebliche Anzahl von Menschen – meist älteren – in Haushalten mit ein und zwei Personen in vergleichsweise großen Wohnungen, in denen die Zimmerzahl die der Haushaltsmitglieder deutlich überschritt.

Zur Bewältigung des zunehmenden Nachfrageüberhangs ist weiterhin erheblicher Wohnungsneubau unverzichtbar. Zwar stieg die Zahl der jährlich fertiggestellten Wohnungen an, 2018 auf rund 16.700 Wohnungen, eine nachhaltige Entlastung der Wohnungssituation konnte damit jedoch noch nicht erreicht werden. Dies bestätigen auch die Wohnungsmarktexperten des IBB Wohnungsmarktbarometers, welche für die kommenden drei Jahre keine Verbesserung der Anspannung am Mietwohnungsmarkt erwarten. Von einer stetigen Verknappung sind dabei vor allem preisgebundene Wohnungen sowie Wohnungen des unteren und mittleren Preissegments betroffen, insbesondere innerhalb des S-Bahn-Rings. Sollte die Zahl der jährlich fertiggestellten Wohnungen weiterhin auf dem aktuellen Niveau von 16.700 Wohnungen liegen, wäre ein Ende des heutigen Angebotsdefizits rechnerisch frühestens in rund achteinhalb Jahren zu erwarten, vorausgesetzt die Bevölkerungsentwicklung würde stagnieren. Bei dem zu erwartenden fortgesetzten Bevölkerungsanstieg verlängert sich der Zeitraum zur Kompensation der nachgefragten Wohnungen weiter. Der Berliner Wohnungsmarkt steht also weiterhin vor großen Herausforderungen.

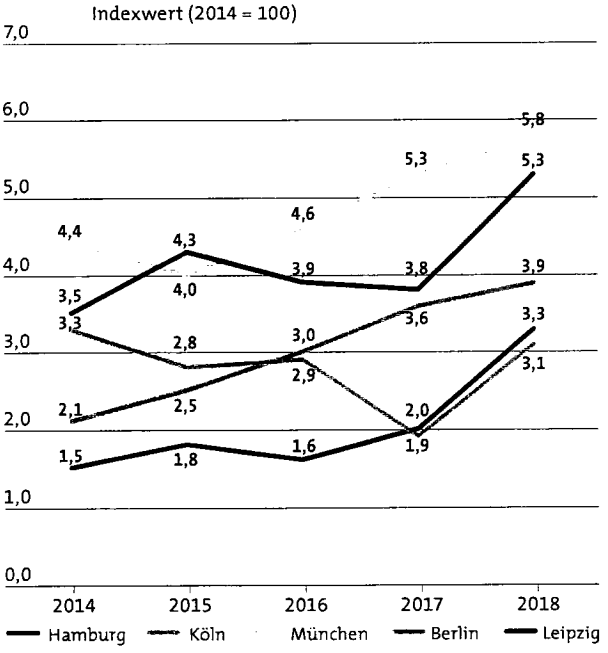
Abb. 84 Indizierte Bevölkerungsentwicklung ausgewählter Großstädte 2014–2018



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenbasis: Zensus 2011

Wie steht der Wohnungsmarkt in der Bundeshauptstadt im Vergleich mit anderen deutschen Großstädten dar? In den nachkommenden Abschnitten erfolgt eine vergleichende Einordnung der Berliner Trends mit denen der Städte München, Hamburg, Leipzig und Köln.

Abb. 85 Indizierte fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner ausgewählter Großstädte 2014–2018*



Anmerkung: ohne Bestandsmaßnahmen, ohne Wohnungen in Nichtwohngebäuden.
*Datengrundlage: Bevölkerungszahl

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

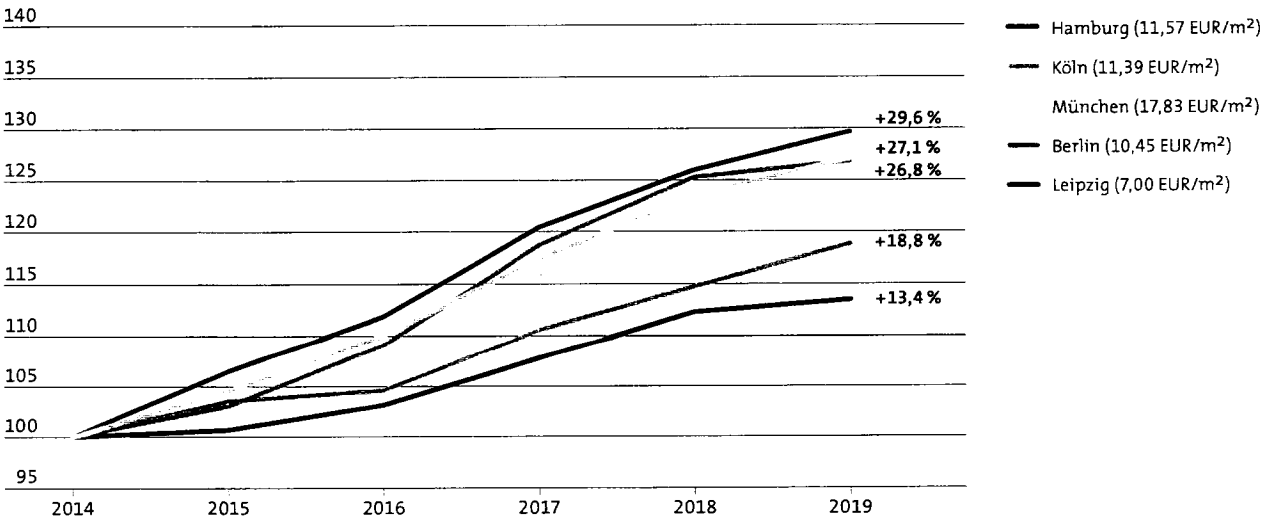
Entwicklung der Bevölkerung

Ein wichtiger Faktor für die Entwicklung auf Wohnungsmärkten ist die Bevölkerungsentwicklung, da ein dynamisches Wachstum für eine steigende Nachfrage und somit zur Knappheit am Wohnungsmarkt beitragen kann. Alle ausgewählten Großstädte verzeichneten im Betrachtungszeitraum einen deutlichen Anstieg ihrer Bevölkerungszahl (Abb. 84). Leipzig registrierte mit einem Plus von 8,0 % das größte Wachstum im Betrachtungszeitraum, wobei die vergleichsweise geringere Größe der Stadt zu beachten ist. Berlin wuchs seit 2014 um 5,0 % und lag damit an zweiter Stelle, gefolgt von Hamburg mit 4,4 %. Am Ende dieses Feldes positionierten sich Köln und München. In absoluten Zahlen fand sich die Bundeshauptstadt mit deutlichem Abstand an erster Stelle wieder: Berlin nahm im Betrachtungszeitraum um rund 175.000 Personen zu, mehr als doppelt so viele wie Hamburg (+78.000). Die Bevölkerung von Köln, München und Leipzig verzeichneten Anstiege jeweils um etwa 39.000 bis 44.000 Personen.

Entwicklung des Wohnungsneubaus

Auch 2018 lag die Summe fertiggestellter Wohnungen in Berlin deutlich über dem Bauvolumen der anderen Großstädte. Mit 14.327 fertiggestellten Neubauwohnungen (in EFH, ZFH und MFH) setzte sich Berlin rein mengenmäßig sichtbar von Hamburg (9.700) und München (8.502) ab. Niedrigere Fertigstellungszahlen wurden in Köln und Leipzig erreicht. Die absoluten Fertigstellungszahlen geben jedoch keine Erkenntnisse über die Versorgungsleistung der Städte. Rückschlüsse auf Wohnungskapazitäten werden bei der Betrachtung der Fertigstellungsquote möglich, bei der die Summe der fertiggestellten Wohnungen in ein Verhältnis zur Einwohnerzahl gesetzt wird (je 1.000). In München (5,8 Wohnungen je 1.000 Einwohner) und Hamburg (5,3) wurden 2018 weitaus mehr Wohnungen je 1.000 Einwohner fertiggestellt als in Berlin (3,9). Eine ähnliche Versorgungsleistung wie Berlin zeigte sich auch in Leipzig (3,3) und Köln (3,1). Im zeitlichen Vergleich ist vor allem Leipzig herauszuheben, das seit 2014 mit zunehmender Dynamik wächst. Dass auf den Zuzug rechtzeitig reagiert wurde, demonstriert die seit 2016 verdoppelte Fertigstellungsquote. Für 2019 ist ein

Abb. 86 Indizierte Angebotsmieten (nettokalt, Median) ausgewählter Großstädte 2014–2019



Quellen: empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Anstieg auf das Berliner Niveau denkbar. Ein stetiges Wachstum der Fertigstellungsquoten zeichnete auch München und Berlin aus, jedoch auf einem höheren Niveau. Hamburg und Köln verzeichneten bis 2017 sinkende Fertigstellungsquoten. Dies änderte sich im letzten Jahr mit einem markanten Anstieg der Kennzahlen in beiden Städten.

Entwicklung der Angebotsmieten

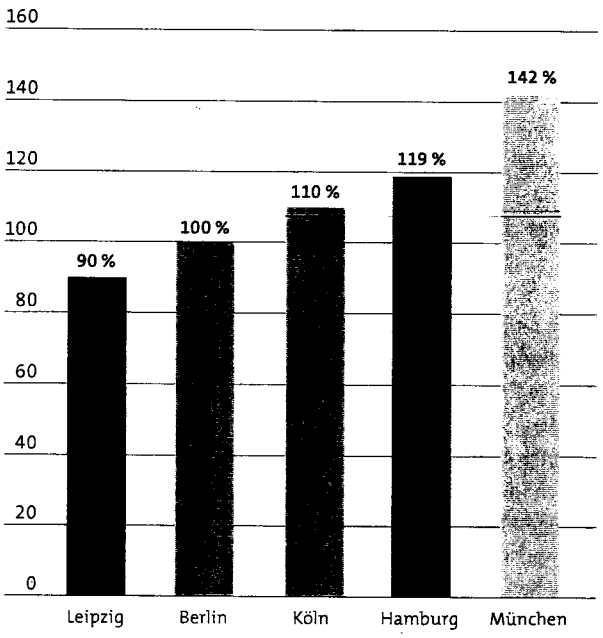
Die angespannte Lage am Berliner Wohnungsmarkt zeigte sich auch anhand der ausgewiesenen Angebotsmieten in der Bundeshauptstadt. Der berlinweite Durchschnitt lag bei 10,45 EUR/m² nettokalt, wobei in der Innenstadt nahezu flächendeckend mindestens 12,00 EUR/m² aufgerufen wurden. Auch wenn sich die Angebotsmieten 2019 auf einem sehr hohen Niveau bewegten, so deutete sich trotzdem eine Veränderung des bis dahin dynamischen Wachstums an. Mit einem Zuwachs von nur 1,3 % gegenüber dem Vorjahr bremste sich der bisherige Anstieg der angebotenen Mietpreise deutlich ab. Im Vergleich der Großstädte wies nur Hamburg ein ähnlich geringes Wachstum im Vergleich zu 2018 auf (+1,1 %). Doch auch in München (+3,0 %) und Leipzig (+2,9 %) wirkten sich bremsende Effekte auf die wachsenden Angebotsmieten aus. Allein die mittleren angebotenen Mietpreise in Köln entwickelten sich nahezu entsprechend der Vorjahresdynamik. Im Vergleich zu 2014 zeigte sich der dynamischste Anstieg weiterhin in Leipzig (+29,6 %), gefolgt von München (+27,1 %) und Berlin (+26,8 %). Deutlich weniger stark war die Entwicklung in Köln (+18,8 %) und Hamburg (+13,4 %).

Dieses Gesamtbild ist jedoch anhand der absoluten Werte zu relativieren: 2019 wurde in Leipzig mit 7,00 EUR/m² mit Abstand der geringste mittlere Angebotsmietpreis aufgerufen. In München, der Großstadt mit den höchsten mittleren Angebotsmieten 2019, wurden im Durchschnitt rund zehn Euro mehr konstatiert (17,83 EUR/m²). In Hamburg (11,57 EUR/m²) und Köln (11,39 EUR/m²) bewegten sich die Angebotsmieten auf einem ähnlichen Niveau, in Berlin waren sie mit 10,45 EUR/m² rund einen Euro niedriger.

Das verfügbare Einkommen im Vergleich

Das verfügbare Einkommen eines Haushaltes hat maßgeblichen Einfluss auf die Wohnkostenbelastung und damit auf die jeweils individuelle Bezahlbarkeit des Wohnraumes (siehe hierzu auch unser Schwerpunktthema). Die Höhe des Einkommens privater Haushalte (je Einwohner) in Berlin wird nachfolgend als Bezugspunkt für andere Großstädte analysiert. Das vergleichsweise höchste Einkommen besaßen die Münchner Haushalte mit 42,0 % mehr verfügbarem Einkommen als in Berlin, gefolgt von Hamburg (19,1 % mehr) und Köln (9,9 % mehr). Über weniger Einkommen als die Berliner Haushalte verfügte unter den Vergleichsstädten nur Leipzig (9,6 % weniger).

Abb. 87 Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner ausgewählter Großstädte, bezogen auf Berlin 2017
Angaben in Prozent (Indexwert: Berlin = 100)



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Berlin steht vor großen Herausforderungen

Trotz vielfältiger Anstrengungen, wie sie etwa in den Fertigstellungszahlen sichtbar werden, bleiben die Herausforderungen in Berlin groß. Selbst bei einem Abebben der Zuzugszahlen, wie es sich aktuell für 2019 abzeichnet, bleiben enorme Nachholbedarfe, bevor wieder von einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt gesprochen werden kann. Dabei kann von anderen Städten gelernt werden, etwa wenn es darum geht, veränderte Trends möglichst früh zu erkennen und darauf zu reagieren.

Zugleich stehen dem Berliner Wohnungsmarkt tiefgreifende administrative Eingriffe bevor, die bereits ihre Schatten vorauswerfen. Die Anpassungsreaktionen des Marktes vor allem auf den 2020 in Kraft tretenden Mietendeckel können derzeit allenfalls erahnt werden. Vor diesem Hintergrund gilt es, die Veränderungen von Marktstrukturen und Verhaltensmustern der Akteure kontinuierlich und zeitnah zu erfassen, um die notwendigen Schlüsse für Wohnungs- und Baupolitik ziehen zu können.

6. Schwerpunktthema: Wie wohnt Berlin? Wohnsituation und Wohnkosten von Berliner Haushalten

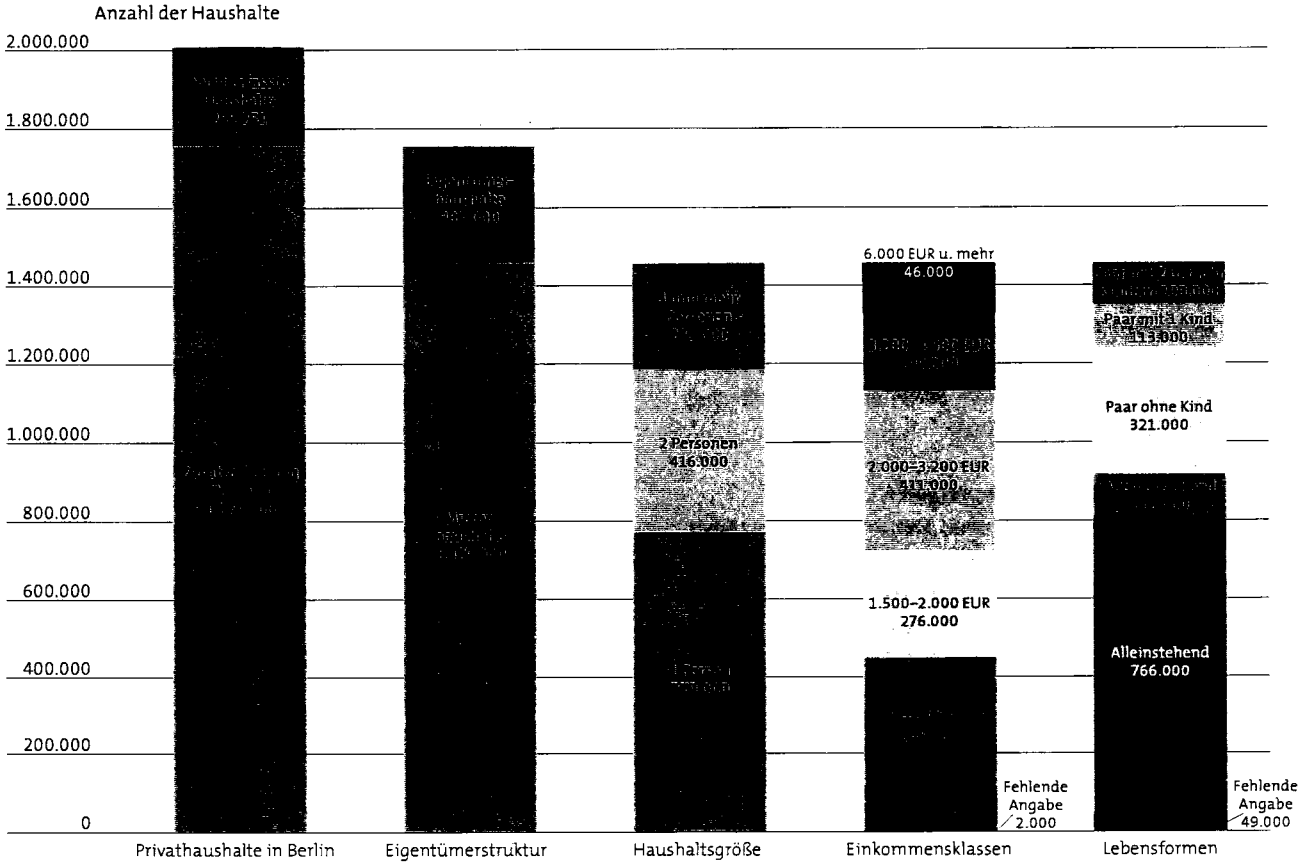
Wie wohnt Berlin – und zu welchen Wohnkosten? Alle vier Jahre eröffnet der Mikrozensus mit einer Zusatzerhebung (siehe Infokasten) erweiterte Einblicke in die Wohnsituation der privaten Haushalte. Hier lassen sich zusätzliche Befunde und Strukturen für die Wohnungsmarktbeobachtung ableiten, die ansonsten in dieser Aktualität, kleinräumigen Gliederung und Genauigkeit nicht zur Verfügung stehen. Dies gilt für Themen wie Haushaltsgrößen, -einkommen, zur Verfügung stehende Wohnräume und -flächen oder auch die zentrale Frage der tatsächlichen Wohnkosten, welche die Haushalte aufwenden müssen.

Berlin ist eine Mieterstadt. Aus diesem Grund werden zur Miete lebende Haushalte die zentrale Rolle dieses Schwerpunktbeitrages einnehmen. Der Hauptteil betrachtet daher die Grundgesamtheit der Mieterhaushalte sowie deren Struktur. Darauf aufbauend werden die zur Verfügung stehenden Wohnflächen und Wohnräume dargestellt. Anschließend wird die Mietkostenbelastung der Mieterhaushalte, die sich aus Wohnkosten und Einkommenssituation ergibt, beleuchtet. Abschließend wird auf die Wohneigentümer, deren spezifische Kennzahlen sowie räumliche Verteilung eingegangen.

Aufgrund mehrerer struktureller Veränderungen bezüglich der Stichprobengrundlage des Mikrozensus ist die zeitliche Vergleichbarkeit nur eingeschränkt möglich. Dies muss bei der Betrachtung der angegebenen Werte aus dem Mikrozensus 2010 und 2014 beachtet werden.

Die Zusatzerhebung Wohnen im Rahmen des Mikrozensus 2018 ermöglicht Rückschlüsse auf die Strukturen von rund 1,77 Millionen Berliner Haushalten (die Differenz zur tatsächlichen Zahl von 2,03 Millionen Haushalten ist methodisch begründet). Damit wird eine hochgradige Annäherung an reale Strukturen erreicht. Von den hier erfassten 1,77 Millionen Hauhalten lebten 2018 rund 300.000 im selbst genutzten Eigenheim oder einer selbst genutzten Eigentumswohnung. Über 83 % der betrachteten Haushalte waren hingegen Mieterhaushalte, welche Kern der Betrachtung des diesjährigen Schwerpunktthemas sind. Die betrachtete Grundgesamtheit von 1,47 Millionen Mieterhaushalten lässt sich nach mehreren wesentlichen Kriterien wie Haushaltsgröße, Einkommen oder der Lebensform gliedern, welche im Folgenden Grundlage von vertieften Analysen zur Wohnsituation sind.

Abb. 88 Struktur der Berliner Haushalte nach verschiedenen Parametern 2018



Anmerkung: Die nicht erfassten Haushalte erklären sich aus Fällen, in denen mehrere Haushalte in einer Wohnung oder in sog. Nichtwohngebäuden leben. Hinzu kommen zu spät eingegangene Fragebögen.

Quellen: Mikrozensus 2018 – Zusatzerhebung Wohnen, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Bei der Haushaltsgröße wird deutlich, dass mehr als die Hälfte aller Mieterhaushalte aus einer Person bestand (siehe Abb. 88). Mehr als ein Viertel entfiel auf Zweipersonenhaushalte, den Rest bildeten größere Haushalte mit drei und mehr Personen. Die Struktur der Lebensformen zeigt Ähnlichkeiten zur Struktur der Haushaltsgröße. Unter den Berliner Mieterhaushalten dominierten die Alleinstehenden mit mindestens 766.000 Haushalten. Mehr als ein Fünftel aller Mieterhaushalte waren Paare ohne Kinder. Annähernd gleiche Anteile von rund 8 % bezogen sich auf Alleinerziehende, Paare mit einem Kind sowie Paare mit zwei Kindern. Die Struktur der Haushalte in den Einkommensklassen zeigt, dass knapp die Hälfte aller Mieterhaushalte zwischen 1.500 EUR und 3.200 EUR als mittleres Haushaltsnettoeinkommen im Monat zur Verfügung hatte. Rund 30 % der zur Miete lebenden Haushalte lagen mit ihrem mittleren Haushaltsnettoeinkommen unterhalb von 1.500 EUR im Monat. Mehr als ein Fünftel der Haushalte besaß ein mittleres Haushaltsnettoeinkommen von mindestens 3.200 EUR.

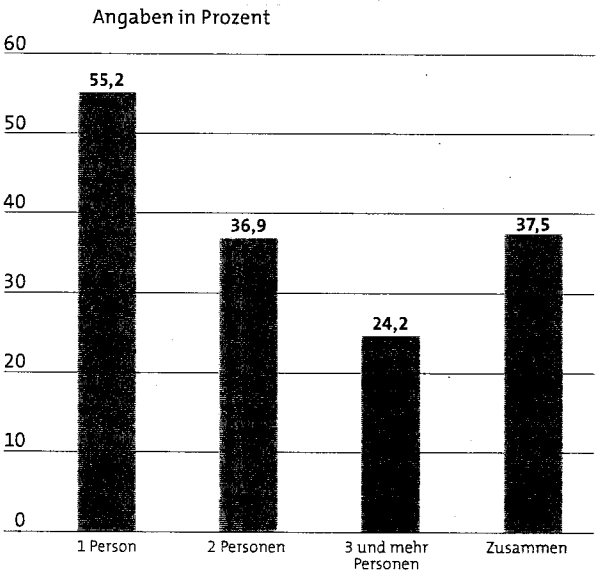
Vorstellung des Mikrozensus als Verfahren

Der Mikrozensus ist eine Stichprobenerhebung zur Erfassung der Bevölkerungs- und Arbeitsmarktsituation und wird in diesem Zusammenhang auch als „kleine Volkszählung" bezeichnet. Die Erhebung dient zur regelmäßigen Erfassung wichtiger Eck- und Strukturdaten sowie von deren Veränderung, um so die Datenlücke zwischen zwei Volkszählungen zu füllen. Der Mikrozensus wird als Ein-Prozent-Stichprobe durchgeführt und stellt europaweit die größte jährliche Haushaltsbefragung dar. In Berlin nehmen jährlich circa 18.000 Haushalte an der Befragung teil. Diese sind für vier Jahre Teilnehmer der Befragung, wobei jedes Jahr ein Viertel der Gesamtheit ausgetauscht wird. Zur Datenerfassung wird ein Fragebogen verwendet, welcher aus einem festen Katalog an jährlich wiederkehrenden Fragen besteht. Ergänzend werden alle vier Jahre zusätzliche Fragen zu wechselnden Themen wie beispielsweise zu Gesundheit, Pendlerverhalten oder der Wohnsituation gestellt. Die erfassten Daten werden kompensiert und hochgerechnet. Bei einer Wertegesamtheit von weniger als 5.000 hochgerechneten Fällen wird von einer nur geringen Aussagekraft ausgegangen. Dies kann – je nach Betrachtungsgegenstand – zu unterschiedlich großen Teilgruppen ohne Angaben führen.

6.1 Wohnflächen und Wohnräume

Ein wesentliches Element bei der Analyse der Wohnsituation ist die Betrachtung der Wohnungsgröße. Wichtige Indikatoren sind dabei die Wohnfläche und die Anzahl der Wohnräume, welche im Folgenden anhand der Haushaltsgröße und der Lebensform beleuchtet werden.

Abb. 89 Durchschnittliche Wohnfläche pro Person in Mieterhaushalten in Berlin 2018



Quelle: Mikrozensus 2018 – Zusatzerhebung Wohnen, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Berliner Mieter haben durchschnittlich 37,5 m² pro Person zur Verfügung

Die Wohnfläche eines Berliner Mieterhaushalts betrug laut Mikrozensus 2018 im Durchschnitt 66,6 m². Pro Person ergibt sich eine durchschnittliche Wohnfläche von 37,5 m². Dieser Wert lässt sich anhand der Größe des Haushaltes, in dem die Person lebt, sowie der Lebensform des Haushaltes weiter ausdifferenzieren. In einem Einpersonenhaushalt verfügte eine Person durchschnittlich über 55,2 m² Wohnfläche, 2014 war es noch ein Quadratmeter mehr. Ein Haushalt mit zwei Personen wohnte 2018 im Durchschnitt auf 73,8 m² Wohnfläche, womit auf jede Person 36,9 m² entfielen. Gegenüber 2014 zeigte sich bei dieser Haushaltsgröße ein geringfügiger Anstieg der durchschnittlich zur Verfügung stehenden

Wohnfläche je Wohnung (72,4 m²) bzw. pro Person (35,6 m²). Zu dieser Haushaltsgröße zählen sowohl Paare ohne Kinder, die durchschnittlich auf 74,6 m² Wohnfläche wohnten, als auch Alleinerziehende mit einem Kind, die im Mittel auf 70,9 m² Wohnfläche lebten. Haushalte mit drei und mehr Personen verfügten 2018 im Durchschnitt über 24,2 m² pro Person. Die Gesamtwohnfläche dieser größeren Haushalte unterschied sich in den Teilgruppen deutlich: Während Paaren mit Kindern durchschnittlich 88,9 m² zur Verfügung standen, kamen Alleinerziehende mit mindestens zwei Kindern lediglich auf 84,5 m².

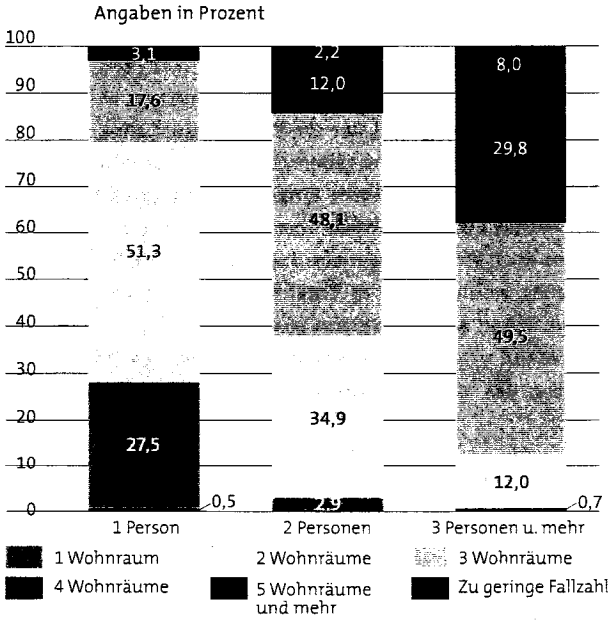
Ältere Haushalte leben häufiger in größeren Wohnungen als andere Altersgruppen

2018 verfügte eine Person in einem Mieterhaushalt in Berlin durchschnittlich über 1,4 Wohnräume. Dieser Wert variiert deutlich, wenn die Haushaltsgröße in die Betrachtung einbezogen wird. Ein Einpersonenhaushalt wohnte durchschnittlich in zwei Wohnräumen. Im Gegensatz hierzu kam eine Person, welche in einem Haushalt mit drei oder mehr Personen lebt, rechnerisch nur auf 0,9 Wohnräume. Die durchschnittliche Raumzahl in Zweipersonenhaushalten entsprach dem Berliner Mittelwert von 1,4 Wohnräumen.

Für die Wohnversorgung der Berliner Haushalte ist vor allem interessant, ob es Hinweise auf mögliche Unter- oder Überversorgungen mit Wohnräumen gibt. Die Abb. 90 zeigt dabei die Ausstattung der Einpersonenhaushalte mit Wohnräumen. Knapp 80 % der alleinstehenden Haushalte verfügten entweder über einen oder zwei Wohnräume. Hingegen konnten rund 24.000 Einpersonenhaushalte sogar auf vier oder mehr Wohnräume zurückgreifen (3,1 %), rund die Hälfte davon (12.700) entfiel auf die Altersgruppe der 65-Jährigen und älter. Dies gibt Hinweise auf das Ausmaß möglicher Remanenzeffekte (siehe Glossar, Seite 113). Ein ähnliches Bild zeigt sich auch bei den Zweipersonenhaushalten. Während der überwiegende Teil in Wohnungen mit bis zu drei Wohnräumen lebt, verfügten rund 50.000 dieser Haushalte (12,0 %) über vier Wohnräume und rund 9.000 Haushalte mit zwei Personen sogar über fünf oder mehr Wohnräume (2,2 %). Insbesondere für letztere Kategorie lassen sich rechnerische Überversorgungen vermuten. Hiervon entfiel rund ein Drittel auf die Altersgruppe 65 Jahre und älter.

2018 existierten in Berlin größere Haushalte mit drei und mehr Personen in Wohnungen mit durchschnittlich 3,3 Wohnräumen. Davon wohnten 88 % bzw. 240.000 Haushalte in Wohnungen mit drei oder mehr Wohnräumen. Allerdings wies die Gruppe der größeren Haushalte nennenswert Fälle auf, in denen die Zahl der Wohnräume die der Haushaltsmitglieder unterschritt. Dies kam 2018 bei immerhin rund 33.000 Haushalten mit drei oder mehr Personen vor, welche in Wohnungen mit nur zwei Wohnräumen lebten (12,0 %).

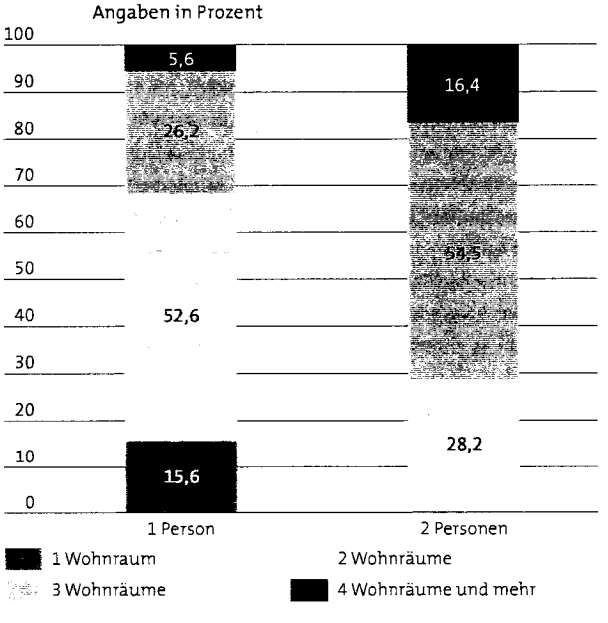
Abb. 90 Anzahl der Wohnräume bei Mieterhaushalten mit einer Person, mit zwei Personen und mit drei und mehr Personen in Berlin 2018



Anmerkung: Mieterhaushalte in Gebäuden mit Wohnraum in Wohnungen mit genau einem Haushalt

Quelle: Mikrozensus 2018 – Zusatzerhebung Wohnen, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

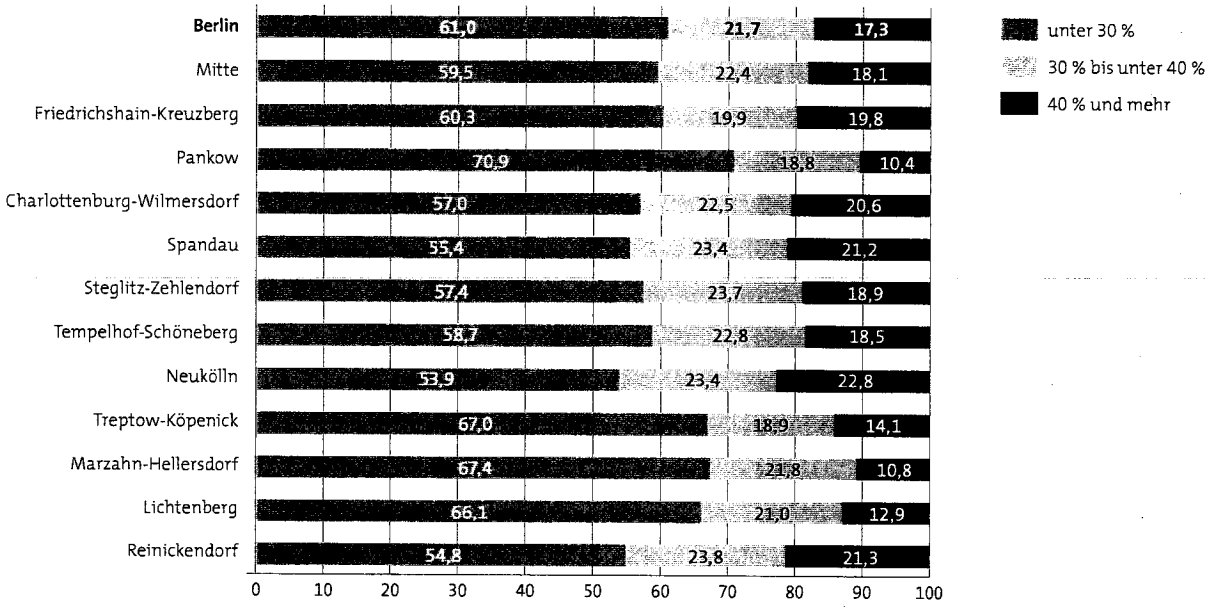
Abb. 91 Anzahl der Wohnräume bei Mieterhaushalten mit einem Haupteinkommensbezieher von 65 und mehr Jahren und mit einer und zwei Personen in Berlin 2018



Anmerkung: Mieterhaushalte in Gebäuden mit Wohnraum in Wohnungen mit genau einem Haushalt

Quelle: Mikrozensus 2018 – Zusatzerhebung Wohnen, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Abb. 92 Anteil der Mieterhaushalte nach Mietbelastung (bruttokalt) in den Berliner Bezirken 2018
Angaben in Prozent



Anmerkung: In Wohnungen mit genau einem Haushalt mit Angaben zum Haushaltsnettoeinkommen und zur Bruttokaltmiete. Mietbelastungsquote auf Basis der Bruttokaltmiete

Quelle: Mikrozensus 2018 – Zusatzerhebung Wohnen, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

6.2 Mietkostenbelastung

Zentral in der aktuellen wohnungspolitischen Diskussion – z. B. rund um den Mietendeckel – ist die Frage der Mietkostenbelastung: Welchen Anteil des Haushaltsnettoeinkommens müssen Haushalte für die Wohnkosten aufwenden? Zu diesem Zweck werden in der Mikrozensus-Zusatzerhebung das Haushaltsnettoeinkommen und die Bruttokaltmiete (also einschließlich kalter Nebenkosten wie Müllabfuhr oder Grundsteuer) ins Verhältnis gesetzt.

Durchschnittlich 28,2 % des Haushaltseinkommens werden für die Miete (bruttokalt) aufgebracht, zwei Fünftel der Haushalte lagen bei mindestens 30 % Mietbelastung

In Berlin wurde 2018 eine durchschnittliche Mietbelastungsquote von 28,2 % ausgewiesen. Im zeitlichen Vergleich lag die Quote 2010 bei 28,6 % und 2014 bei 28,9 %. Bei Haushalten ohne Transferempfänger liegt die Mietbelastung durchschnittlich 1,8 Prozentpunkte niedriger bei 26,4 %. Daraus ergibt sich für Haushalte, die eine Transferleistung für die Wohnkosten erhalten (z. B. Wohngeld oder „Kosten der Unterkunft"), eine Mietbelastung von 38,4 %. Die Transferleistungen sind Teil des Einkommens, auf dem die Berechnung der Mietbelastung basiert (so hat z. B. ein Einpersonenhaushalt mit 432 EUR Grundsicherung und 480 EUR Bruttowarmmiete eine Bruttokaltmietbelastung von 46,1 %). Auf bezirklicher Ebene lässt sich die Mietbelastungsquote weiter ausdifferenzieren. Die Durchschnittswerte der Bezirke lagen 2018 zwischen 25,3 % in Pankow und 30,4 % in Neukölln.

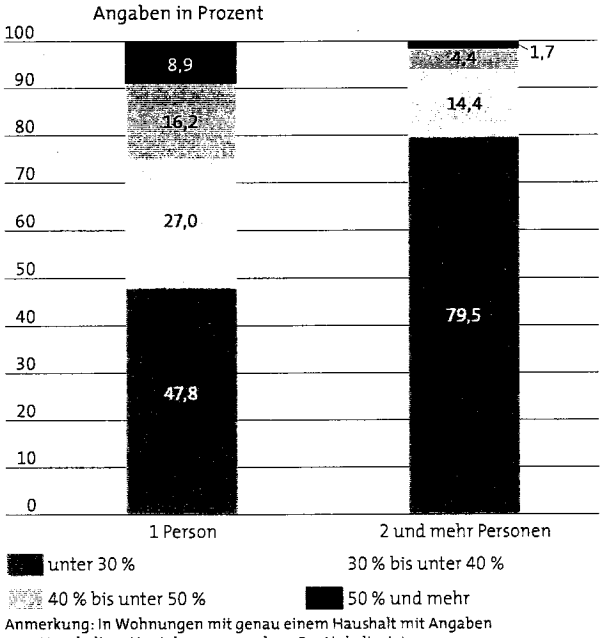
61,0 % der Berliner Mieterhaushalte wendeten 2018 weniger als 30 % ihres Einkommens für die Wohnkosten auf. Gesamtstädtisch wurde hingegen für rund ein Fünftel aller Haushalte eine Wohnkostenbelastung von 30 % bis unter 40 % erfasst. Weitere 17,3 % mussten mindestens 40 % des Haushaltsnettoeinkommens für die Bruttokaltmiete benutzen. Damit lagen fast 40,0 % der Berliner Haushalte oberhalb der 30-%-Marke. 30,0 % dieser Haushalte bezogen Transferleistungen für die Wohnkosten.

Unterdurchschnittliche Wohnkostenbelastung in den östlichen Bezirken

Auf bezirklicher Ebene offenbart sich ein stark divergierendes Bild. In den östlichen Bezirken zeigten sich überwiegend unterdurchschnittliche Anteile von Haushalten mit Mietbelastungsquoten von 30 % und mehr. So wurden in Pankow, Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg und Treptow-Köpenick Anteile von 29,1 % bis 33,9 % erfasst, wobei jeweils rund ein Drittel der besagten Haushalte sogar oberhalb der Marke von 40 % Mietbelastungsquote lag. Hier kommen offenbar insgesamt niedrigere Mietniveaus sowie tendenziell überdurchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen zusammen. In den restlichen acht Bezirken wurden leicht überdurchschnittliche Anteile gemessen. Den Spitzenwert erreichte dabei Neukölln, wo knapp die Hälfte der Haushalte mindestens 30 % des Haushaltsnettoeinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden musste.

Abb. 93 Höhe der Mietbelastung (bruttokalt) nach Anzahl der Einkommensbezieher in Berlin 2018

Angaben in Prozent



Anmerkung: In Wohnungen mit genau einem Haushalt mit Angaben zum Haushaltsnettoeinkommen und zur Bruttokaltmiete. Mietbelastungsquote auf Basis der Bruttokaltmiete

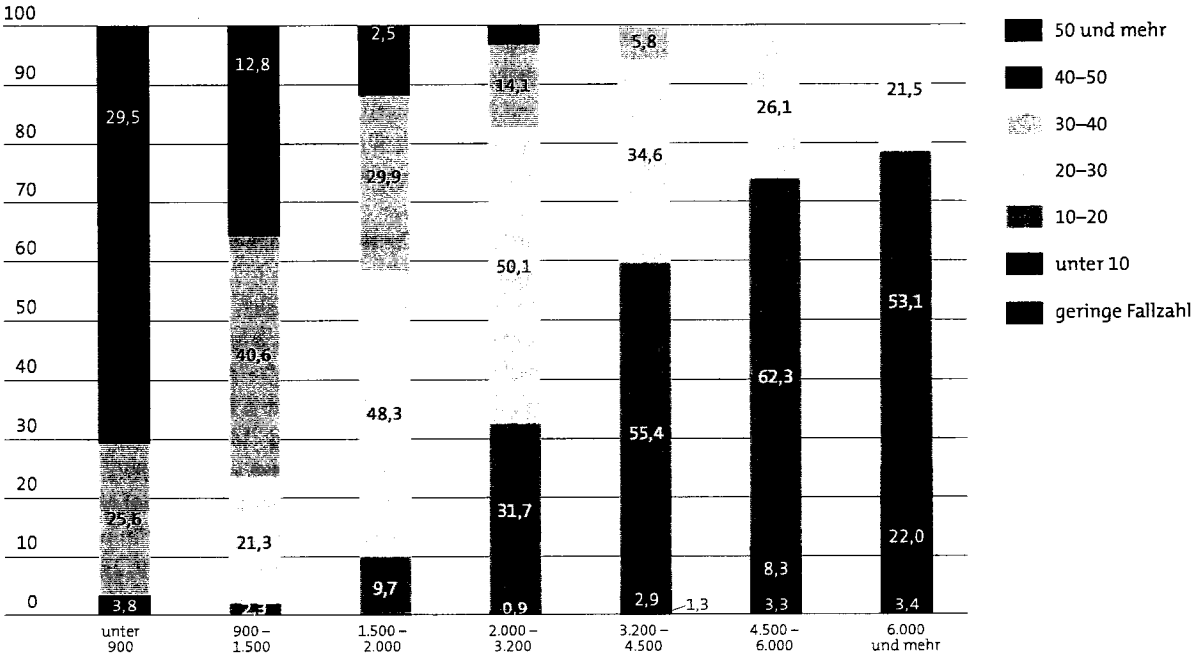
Quelle: Mikrozensus 2018 – Zusatzerhebung Wohnen, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Jeder zweite Haushalt mit nur einem Einkommensbezieher ist von erhöhter Mietkostenbelastung betroffen

Die Höhe des mittleren Haushaltsnettoeinkommens ist eine bestimmende Größe für die Wohnkostenbelastung. Sie wird maßgeblich durch die Anzahl der Einkommensbezieher im Haushalt beeinflusst. Mehr als die Hälfte der Haushalte, in denen nur eine Person das Einkommen eines Haushaltes erwirtschaftet, waren 2018 mit einer Mietbelastungsquote von 30 % und mehr konfrontiert – jeder vierte dieser Haushalte lag sogar bei 40 % und mehr. Eine hohe Wohnkostenbelastung ist somit vor allem ein Problem der Haushalte mit nur einem Einkommen, beispielsweise Singles und Alleinerziehende. Von den Haushalten mit einer Mietbelastung von mindestens 30 % erhielten 72 % keine staatlichen Leistungen für die Wohnkosten. Haushalte mit zwei oder mehr Einkommensbeziehern sind deutlich seltener von einer hohen Wohnkostenbelastung betroffen. Mit knapp 80 % wendete 2018 die überwiegende Mehrheit dieser Haushalte weniger als 30 % ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Bruttokaltmiete auf. Weiterhin war aber jeder fünfte Haushalt, in dem mindestens zwei Einkommen erzielt wurden, einer Wohnkostenbelastung von mindestens 30 % ausgesetzt. Zu den Haushalten mit zwei und mehr Einkommen zählen zum einen die Doppelverdiener-Haushalte ohne Kinder, aber auch Familien.

Abb. 94 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Höhe des Haushaltsnettoeinkommens in Berlin 2018

Anteil in Prozent

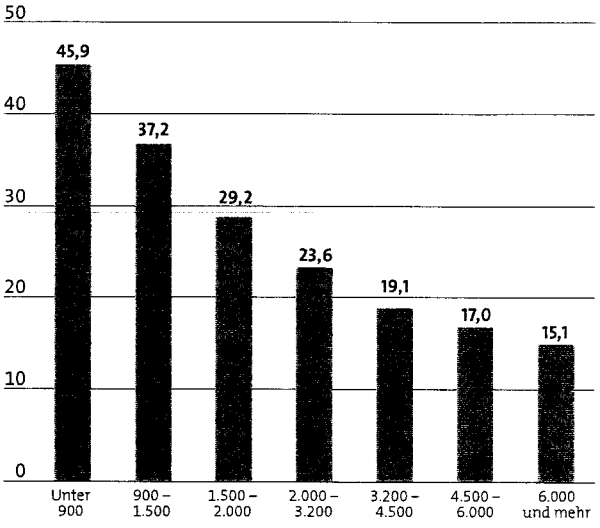


Anmerkung: In Wohnungen mit genau einem Haushalt mit Angaben zum Haushaltsnettoeinkommen und zur Bruttokaltmiete. Mietbelastungsquote auf Basis der Bruttokaltmiete.

Quelle: Mikrozensus 2018 – Zusatzerhebung Wohnen, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Abb. 95 Durchschnittliche Mietbelastungsquote (bruttokalt) in den Einkommensklassen des Haushaltsnettoeinkommens in Berlin 2018

Angaben in Prozent



Anmerkung: In Wohnungen mit genau einem Haushalt mit Angaben zum Haushaltsnettoeinkommen und zur Bruttokaltmiete. Mietbelastungsquote auf Basis der Bruttokaltmiete

Quelle: Mikrozensus 2018 – Zusatzerhebung Wohnen, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Erhöhte Mietkostenbelastung vor allem bei den unteren, teilweise auch bei den mittleren Einkommensklassen

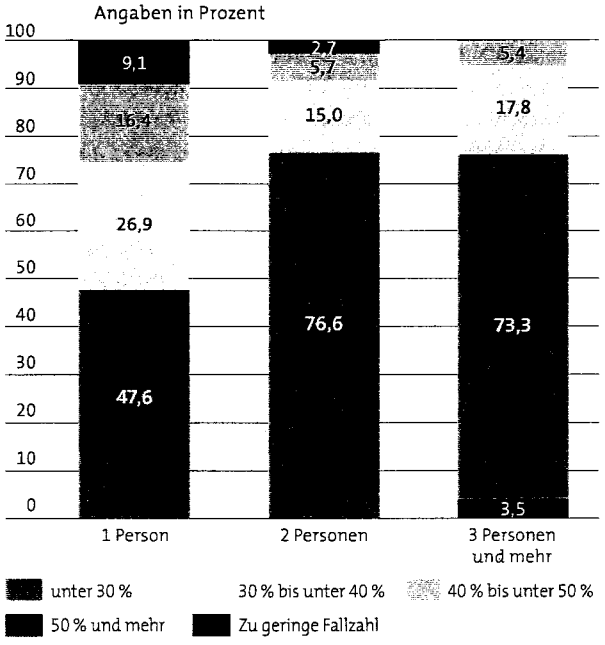
Die Betrachtung der durchschnittlichen Mietbelastungsquote in den einzelnen Einkommensklassen zeigt, dass eine hohe Wohnkostenbelastung 2018 vor allem bei den unteren Einkommensklassen bestand. Haushalte mit unter 900 EUR Haushaltsnettoeinkommen im Monat wendeten durchschnittlich 45,9 % hiervon für die Bruttokaltmiete auf. 2018 verzeichnete fast jeder Haushalt dieser Einkommensklasse eine Wohnkostenbelastung von mindestens 30 %. Für fast ein Drittel entfiel sogar mindestens die Hälfte des mittleren Haushaltsnettoeinkommens auf die Miete. Mit steigendem mittleren Haushaltsnettoeinkommen sank auch die mittlere Wohnkostenbelastung. Haushalte mit einem mittleren Haushaltsnettoeinkommen von 900 bis unter 1.500 EUR setzten durchschnittlich 37,2 % für die Miete ein. Konkret waren rund drei Viertel der Haushalte von einer Mietbelastung in Höhe von mindestens 30 % des Haushaltsnettoeinkommens betroffen. Jeder achte Haushalt wies sogar eine Wohnkostenbelastung von mindestens 50 % auf.

Alle höheren Einkommenssegmente verzeichneten 2018 eine Mietbelastungsquote von weniger als 30 %. Doch auch hier waren Haushalte durch erhöhte Wohnkostenbelastung belastet. Standen im Monat 1.500 bis unter 2.000 EUR für den Haushalt zur Verfügung, wurde bei mehr als zwei Fünftel der Haushalte mindestens 30 % für die Miete aufgewendet. Auch bei rund jedem sechsten Haushalt mit einem mittleren bis besseren Haushaltsnettoeinkommen von 2.000 bis unter 3.200 EUR entfielen mindestens 30 % auf die Miete. Hieraus ergibt sich, dass eine hohe Wohnkostenbelastung zwar überwiegend ein Problem der geringverdienenden Haushalte ist, gleichwohl aber auch Haushalte mit einem Haushaltsnettoeinkommen von 2.000 bis unter 4.500 EUR mit hohen Wohnkosten umgehen müssen. Kein Problem stellte eine hohe Mietbelastung bei den Haushalten mit einem mittleren Haushaltsnettoeinkommen von 4.500 EUR und mehr dar.

Knapp jeder zehnte Einpersonenhaushalt wendet mindestens 50 % des Einkommens für die Miete auf

Die Höhe der Mietbelastung unterscheidet sich deutlich nach Größe eines Haushaltes. 2018 wendete fast jeder zehnte Einpersonenhaushalt mindestens die Hälfte seines Einkommens für die Miete auf. Insgesamt zeigte über die Hälfte der Einpersonenhaushalte eine Wohnkostenbelastung von mindestens 30 %. Zweipersonenhaushalte waren vergleichsweise weniger von Bruttokaltmieten, welche mindestens 30 % des Haushaltsnettoeinkommens betrugen, betroffen.

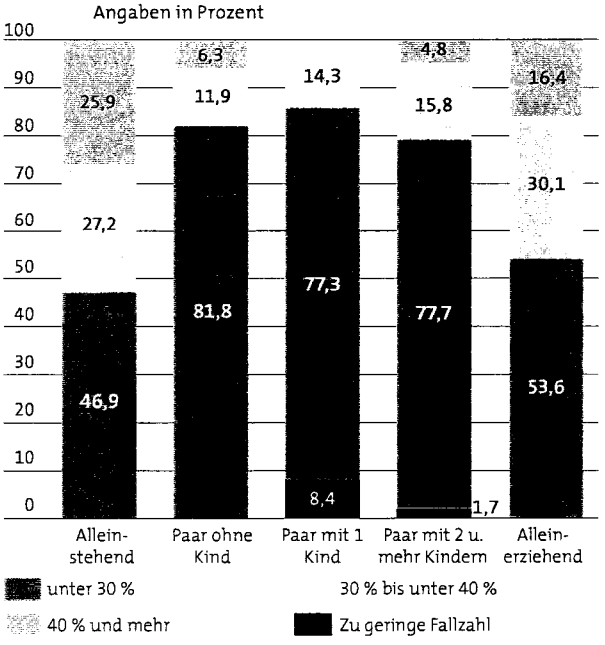
Abb. 96 Höhe der Mietbelastung (bruttokalt) nach Haushaltsgröße in Berlin 2018



Anmerkung: In Wohnungen mit genau einem Haushalt mit Angaben zum Haushaltsnettoeinkommen und zur Bruttokaltmiete. Mietbelastungsquote auf Basis der Bruttokaltmiete

Quelle: Mikrozensus 2018 – Zusatzerhebung Wohnen, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Abb. 97 Höhe der Mietbelastung (bruttokalt) nach Art der Lebensform des Mieterhaushaltes in Berlin 2018



Anmerkung: In Wohnungen mit genau einem Haushalt mit Angaben zum Haushaltsnettoeinkommen und zur Bruttokaltmiete. Mietbelastungsquote auf Basis der Bruttokaltmiete

Quelle: Mikrozensus 2018 – Zusatzerhebung Wohnen, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Ein Grund hierfür kann die Anzahl der Einkommensbezieher sein, welche ein höheres Haushaltsnettoeinkommen ermöglicht. Gleichwohl war aber auch fast jeder vierte Zweipersonenhaushalt mit einer Wohnkostenbelastung von mindestens 30 % konfrontiert. Ein ähnliches Bild zeigte sich 2018 auch bei den Haushalten mit drei und mehr Personen.

Überdurchschnittliche Wohnkostenbelastung betrifft die Hälfte aller Alleinerziehenden

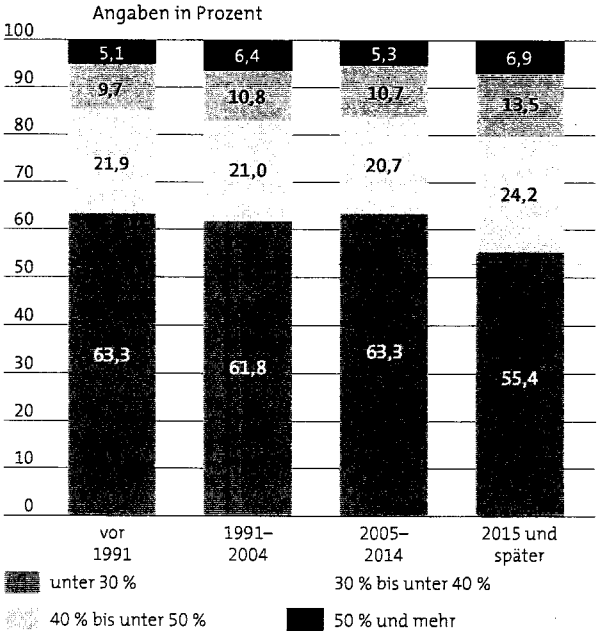
Die Mietbelastungsquote unterscheidet sich stark nach Art der Lebensform des jeweiligen Haushalts. Besonders betroffen waren 2018 die Haushalte der Alleinstehenden, von denen rund die Hälfte mindestens 30 % sowie rund ein Viertel mindestens 40 % des Haushaltsnettoeinkommens für die Miete verwenden musste. Ähnlich verhielt es sich bei den Alleinerziehenden: Knapp die Hälfte von ihnen musste 2018 mindestens 30 % des Haushaltsnettoeinkommens für die Miete ausgeben. Beide Lebensformen belegen deutlich, dass das Risiko einer hohen Wohnkostenbelastung steigt, wenn nur ein Einkommen bezogen wird.

Bei Paaren zeigte sich ein weniger brisantes Bild: Etwa vier Fünftel aller Paar-Haushalte wendeten 2018 weniger als 30 % ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Miete auf. Insbesondere bei den Paaren ohne Kinder wirkten sich offenkundig die Effekte von Doppelverdiener-Haushalten aus. Auf der anderen Seite gehören in diese Gruppe auch „Seniorenpaare", deren Einkommen in Form der Rente in der Regel keine größeren Sprünge erwarten lässt. Auch wenn bei Paaren Kinder ins Spiel kommen, zeigte sich eine annähernd ähnliche Verteilung. Hier ist zu berücksichtigen, dass bei Paaren mit Kindern das Kindergeld das Haushaltsnettoeinkommen erhöht.

Fast die Hälfte der seit 2015 eingezogenen Haushalte von erhöhter Wohnkostenbelastung betroffen

Aufschlussreich ist die Frage, wann ein Haushalt in eine Wohnung eingezogen ist und wie stark sich dies auf die Höhe der Wohnkostenbelastung auswirkt. Hier erbringen die Ergebnisse der Mikrozensus-Zusatzerhebung ein deutliches Bild. Haushalte, welche seit 2015 in eine Berliner Mietwohnung eingezogen sind, müssen demnach vermehrt mit einer erhöhten Mietkostenbelastung umgehen. 44,6 % der Haushalte, welche 2015 oder später eine Wohnung bezogen haben, mussten mindestens 30 % ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Bruttokaltmiete einplanen. Haushalte mit einem früheren Einzugsjahr waren deutlich weniger von einer erhöhten Mietkostenbelastung betroffen. Hier lag der Anteil derjenigen Haushalte mit mindestens 30 % Bruttomietkostenbelastung zwischen sechs und acht Prozentpunkte niedriger. Weitgehend irrelevant war, ob der Einzug vor 1991, in der Phase bis 2004 oder bis 2014 erfolgte. Auch der Anteil der Haushalte mit hohen Belastungsquoten von mehr als 40 % war mit rund 16 % vergleichsweise stabil. Auch hier springt der Anteil erst im jüngsten Betrachtungszeitraum deutlich nach oben und erreicht mehr als ein Fünftel der Haushalte, die 2015 oder später in ihre Wohnung gezogen sind. Dass sich die Wohnkostenbelastung für neue Mietverhältnisse erhöht hat, obwohl auch die Haushaltseinkommen in den letzten Jahren angestiegen sind, unterstreicht die große Bedeutung der zunehmenden Neuvertragsmieten für die Berliner Haushalte.

Abb. 98 Höhe der Mietbelastung (bruttokalt) nach Einzugszeitpunkt des Mieterhaushaltes in Berlin 2018



Anmerkung: Wohnungen mit genau einem Haushalt mit Angaben zum Haushaltsnettoeinkommen und zur Bruttokaltmiete. Mietbelastungsquote auf Basis der Bruttokaltmiete.

Quelle: Mikrozensus 2018 – Zusatzerhebung Wohnen, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

6.3 Eigentümerwohnungen

Steigender Anteil an selbst genutzten Eigentümerwohnungen

Berlin war auch 2018 mit 83 % Mietwohnungen vor allem eine Mieterstadt. Die Quote bezieht sich auf die 1,77 Millionen erfassten Haushalte des Mikrozensus 2018 und weicht daher von den Werten in Kapitel 4 ab, die sich auf den Gesamtbestand der Wohnungen in Berlin beziehen. Gleichwohl waren 17 % der Wohnungen selbst genutztes Eigentum (Ein- und Zweifamilienhäuser oder Eigentumswohnungen). Die Zahl der Eigentümerwohnungen stieg dabei gegenüber der letzten Zusatzerhebung 2014 um rund 49.600 Wohnungen bzw. fast 20 % an. Die Eigentümerstruktur entwickelte sich somit in den vergangenen vier Jahren deutlich dynamischer als in den vorherigen Erhebungen. 2006 lag die Zahl der von Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen bei 241.300, wuchs in der folgenden Erhebung 2010 auf 258.300 Wohnungen an und sank im Mikrozensus 2014 leicht auf 255.400 Wohnungen ab.

Räumliche Schwerpunkte der Eigentümerwohnungen in Ein- und Zweifamilienhausgebieten der äußeren Lagen

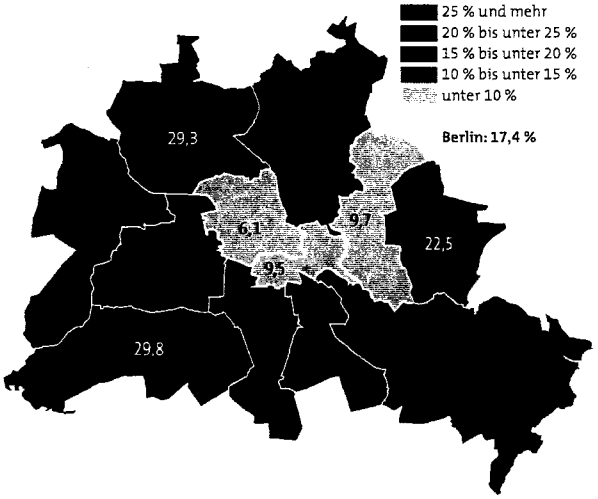
In der räumlichen Betrachtung der Berliner Eigentümerwohnungen zeigten sich 2018 klare Konzentrationen in einzelnen Bezirken vor allem in äußeren Lagen. Die höchsten Eigentümerquoten wurden in Steglitz-Zehlendorf und Reinickendorf mit über 29 % festgestellt, gefolgt von Marzahn-Hellersdorf mit 22,5 %, vor allem als klassische Eigenheime des Ein- und Zweifamilienhaus-Segments. So befindet sich beispielsweise in Marzahn-Hellersdorf eines der größten zusammenhängenden Ein- und Zweifamilienhausgebiete Deutschlands. Ebenfalls leicht über dem Durchschnitt lagen die Bezirke Treptow-Köpenick, Tempelhof-Schöneberg und Spandau. Im Vergleich hierzu wurden deutlich unterdurchschnittliche Eigentümerquoten von unter 10 % in Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Lichtenberg gemessen. Dies ist vor allem auf den städtebaulichen Charakter der Innenstadt zurückzuführen, in dem das klassische Eigenheimsegment nahezu keine Rolle spielt. Selbst genutztes Eigentum bezog sich hier vor allem auf Eigentümerwohnungen in Mehrfamilienhäusern. Dementsprechend wurden leicht unterdurchschnittliche Werte auch in Pankow, Neukölln und Charlottenburg-Wilmersdorf beobachtet.

Im Durchschnitt betrug 2018 die Wohnfläche einer Eigentümerwohnung 108,0 m² bzw. hatte 3,9 Wohnräume und lag somit deutlich über der durchschnittlichen Wohnfläche einer Mieterwohnung von 66,6 m² bzw. der Anzahl der Wohnräume von 2,5 Wohnräumen. Hierbei ist zu beachten, dass die unterschiedlichen Gebäudetypen des selbst bewohnten Eigentums die Größe der Wohnfläche und Anzahl der Wohnräume verzerren können. So weist beispielsweise das klassische Eigenheimsegment mit Ein- und Zweifamilienhäusern im Normalfall größere Wohnflächen und mehr Wohnräume auf als Geschosswohnungen.

Eigentümerquote am höchsten bei den 65-Jährigen und älter

In der Betrachtung der Eigentümerquote nach Alter des Haupteinkommensbeziehers zeigte sich 2018 die höchste Eigentümerquote bei den 65-Jährigen und älter. Rund ein Viertel der Haushalte dieser Altersklasse waren 2018 Eigentümer (113.000). Ebenfalls eine vergleichsweise hohe Quote von 21,3 % wiesen Haushalte mit Haupteinkommensbeziehern im Alter von 45 bis

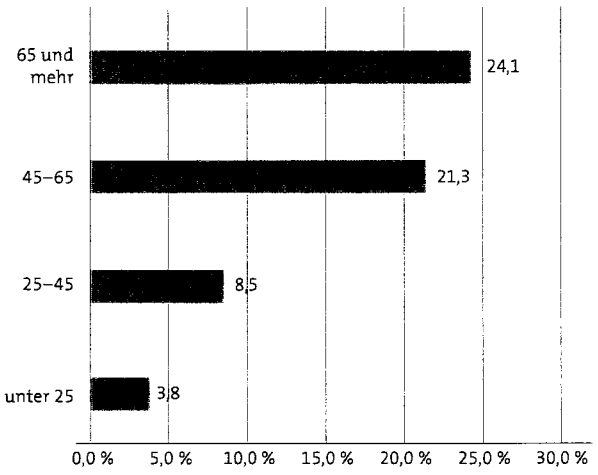
Abb. 99 Eigentümerquote in den Berliner Bezirken 2018
Anteile in Prozent



Anmerkung: Nur Wohnungen, welche vom Eigentümer selbst bewohnt werden

Quellen: Mikrozensus 2018 – Zusatzerhebung Wohnen, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Abb. 100 Eigentümerquote nach Alter des Haupteinkommensbeziehers in Berlin 2018
Anteile in Prozent



Quellen: Mikrozensus 2018 – Zusatzerhebung Wohnen, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

unter 65 Jahren auf. Nur 8,5 % der 25- bis unter 45-Jährigen waren 2018 Eigentümer ihrer Wohnung oder ihres Hauses. Bei den unter 25-Jährigen spielte Wohneigentum nahezu keine Rolle.

Rund ein Achtel der Senioren hat noch offene Immobilienkredite

Im Zusammenhang mit dem Alter ist auch die Anzahl der noch nicht abbezahlten Kredite interessant. 2018 hatten insgesamt 112.000 Haushalte bzw. 37,2 % der Eigentümer ihren Kredit für den Kauf, Bau oder die Finanzierung der selbst bewohnten Immobilie noch nicht abbezahlt. In den Altersklassen zeigte sich dabei 2018 eine nachvollziehbare Entwicklung. Der höchste Anteil von rund zwei Drittel der Haushalte mit noch nicht abbezahlten Krediten wurde bei den 25- bis unter 45-Jährigen gemessen. In dieser Altersgruppe wird normalerweise selbst genutztes Eigentum erworben, die Zeit seit der Aufnahme des Kredits ist dementsprechend kurz, womit sich die hohe Quote erklären lässt. In der folgenden Altersklasse der Haupteinkommensbezieher im Alter von 45 bis unter 65 Jahren sinkt die Quote auf 45,9 %, womit jedoch weiterhin fast die Hälfte der Haushalte 2018 ihren Kredit noch nicht abbezahlt hatte. Bei den Senioren (65 Jahre und älter) lag die Quote bei 12,4 %. Zwar sank der Anteil im Vergleich zur vorherigen Altersgruppe deutlich, es hatten aber immer noch rund ein Achtel bzw. 14.000 Haushalte Immobilienkreditverpflichtungen.

6.4 Fazit

Die Zusatzerhebung Wohnen des Mikrozensus 2018 wirft ein aufschlussreiches Schlaglicht auf den Berliner Wohnungsmarkt und ermöglicht zudem einen Blick über die Berliner Stadtgrenzen hinaus.

Die Berliner Mieterinnen und Mieter verfügten 2018 mit durchschnittlich 37,5 m² pro Person über etwas weniger Wohnfläche als im Bundesdurchschnitt (39,3 m²). Dies hängt auch mit dem (urban geprägten) Wohnungsangebot zusammen, das mit 66,6 m² pro Mieterhaushalt ebenfalls unterdurchschnittliche Wohnflächen auswies (Bund: 71,3 m²). Neben der Bebauungsstruktur können sich hierbei auch anders strukturierte Haushaltsgrößen auswirken. Aufschlussreich ist zudem der Befund, dass in Berlin gerade alleinerziehende Haushalte besonders kleine Wohnflächen pro Kopf verzeichnen, im Gegensatz zu älteren Haushalten, die deutlich häufiger in größeren Wohnungen als andere Altersgruppen wohnen.

Durchschnittlich werden in Berlin mehr als 28 % des Haushaltseinkommens für die Miete einschließlich kalter Nebenkosten aufgebracht, immerhin zwei Fünftel der Haushalte lagen sogar bei mindestens 30 % Mietbelastung (bruttokalt). Überdurchschnittliche Belastungen trafen typischerweise die unteren, teilweise aber auch bereits mittlere Einkommensklassen. Von den Haushalten, in denen nur ein Haushaltsmitglied ein Einkommen bezieht, war immerhin jeder zweite betroffen, etwa im Falle von Alleinerziehenden. Knapp jeder zehnte Einpersonenhaushalt wendete mindestens 50 % des Einkommens für die Miete auf. Neben der Haushaltsstruktur zeigten sich auch auf Ebene der Bezirke deutliche Unterschiede der Mietbelastung. So war in Neukölln annähernd die Hälfte der Haushalte (46,2 %) mit Mietbelastungen von mindestens 30 % konfrontiert, ähnlich auch in Reinickendorf und Spandau. Im zeitlichen Vergleich lag die Mietbelastungsquote 2010 bei 28,6 % und 2014 bei 28,9 %.

Verglichen mit dem bundesweiten Mittelwert (27,2 % bruttokalt) fiel die Berliner Mietbelastungsquote überdurchschnittlich aus. Im Vergleich der Bundesländer lagen vor der Bundeshauptstadt noch die Stadtstaaten Hamburg und Bremen sowie Schleswig-Holstein. Haushalte, die keine Transferleistungen bezogen haben, hatten eine durchschnittliche Mietbelastung von 26,4 % und lagen somit über dem bundesweiten Durchschnitt (25,5 % bruttokalt).

Besonders aufschlussreich ist der Blick auf die jüngste Vergangenheit. Diejenigen Berliner Haushalte, die ihre aktuelle Wohnung erst nach 2015 bezogen haben, mussten deutlich häufiger Mietkostenbelastungen von mehr als 30 % bewältigen als Haushalte mit einem früheren Einzugsjahr. In der Differenz zum Gesamtberliner Wert von rund 2 Prozentpunkten spiegelten die Erhebungsdaten die Marktanspannung der letzten Jahre wider, die sich im Besonderen in den höheren Neuvertragsmieten im Vergleich zu den Bestandsmieten zeigt.

Blickt man auf das Wohneigentum, zeigten sich deutlich wachsende Anteile gegenüber der vorherigen Befragung von 2014. Allein in den vier Jahren zwischen beiden Erhebungen stieg der Anteil der sogenannten Eigentümerwohnungen (siehe Glossar, Seite 112) um fast ein Fünftel auf einen Anteil von nunmehr 17 % an (selbst genutzte Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen). Mit zunehmendem Alter zeigen sich dabei höhere Eigentümerquoten. Immerhin ein Viertel der über 65-Jährigen verfügte demnach über selbst genutztes Wohneigentum. Allerdings wies rund ein Achtel dieser Haushalte noch offene Verpflichtungen bei Immobilienkrediten auf.

7. Bezirksprofile

7.1 Mitte

Die Altbezirke Mitte, Tiergarten und Wedding bilden den Bezirk Mitte, welcher sich durch seine Heterogenität und Vielfältigkeit auszeichnet. Toplagen befinden sich hier teilweise in direkter Nachbarschaft zu sehr einfachen Wohngebieten.

In jedem der drei Altbezirke nimmt der gründerzeitliche Altbau eine dominierende Rolle ein. Im nördlichen Wedding wird dieser Typ durch Geschosswohnungsbauten der Zwischenkriegszeit und der 1950er Jahre, beispielsweise im Hansaviertel oder im Quartier südlich des Humboldthains, ergänzt. Geschosswohnungsbauten der 1960er bis 1980er Jahre sind in Mitte nur vereinzelt vorhanden.

Der Wohnungsbestand im Bezirk wird größtenteils als mittlere bis gute Lage klassifiziert. Zu den guten Lagen im Süden gehören der Potsdamer Platz, die Wohnbebauung im Regierungsviertel an der Spree, das Westfälische Viertel und das Hansaviertel am Nordrand des Großen Tiergartens. Im Altbezirk Tiergarten lassen sich heterogene Strukturen beobachten, wogegen der Wohnungsbestand in Moabit als einfache Lage eingestuft wird. Dieser lange eher mit sozialen Nachteilen verbundene Ortsteil befindet sich jedoch seit einiger Zeit im Wandel.

Mit Moabit vergleichbar ist das traditionelle Arbeiterviertel Wedding, das einen hohen Anteil an Ausländern aufweist. Die Altbaubestände sind überwiegend in einfachen Wohnlagen verortet, die in den letzten Jahren teilräumlich deutlich unter Veränderungsdruck geraten sind. Umfangreiche Modernisierungen, steigende Mieten und neue Milieuschutzgebiete zeugen von dieser Entwicklung.

Die Grenzbereiche zum Zentrum sowie zu Prenzlauer Berg und Pankow sind für Zuziehende aus höherpreisigen Stadtteilen attraktiv. In einem solchen Übergangsgebiet befindet sich auch das größte derzeitige Wohnungsbauvorhaben des Ortsteils Wedding. Das Neubaugeschehen konzentriert sich ansonsten stark auf zentrale Lagen wie die Europacity. Hier entsteht auf einer ehemaligen circa 44 Hektar großen Bahnfläche zwischen Nordhafen, Heidestraße und Humboldthafen ein komplett neuer Stadtteil mit Wohnungs-, Arbeits- und Freizeitangeboten (insgesamt circa 4.000 Wohneinheiten). Zusätzlich sind in den letzten Jahren im Zentrum zahlreiche repräsentative Neubauten realisiert worden, beispielsweise auf dem Friedrichswerder und südlich des Spittelmarktes. Noch verfügbare unbebaute Grundstücke werden in den zentralen Lagen zu Höchstpreisen verkauft, weshalb hier vordergründig das gehobene Preissegment errichtet wird.



Tab. 02 Kennzahlen zu Mitte

Kennzahl	Einheit	Bezirk	Berlin
Fläche	ha	3.940	89.112
Einwohner*	Personen	383.457	3.748.148
Einwohnerentwicklung seit 2009*	Index (2009 = 100)	117,2**	111,2**
Einwohnerdichte*	EW/km²	9.732	4.206
Durchschnittsalter*	Jahre	38,9	42,7
0 bis unter 6 Jahre	%	6,1	6,0
6 bis unter 18 Jahre	%	9,3	9,9
18 bis unter 30 Jahre	%	20,9	15,1
30 bis unter 45 Jahre	%	27,8	23,6
45 bis unter 65 Jahre	%	23,2	26,4
65 Jahre und älter	%	12,7	19,1
Ausländeranteil*	%	34,2	20,0
Migrationshintergrund*	%	53,3	34,1
Haushalte	Anzahl	227.800	2.026.300
Personen je Haushalt	Anzahl	1,66	1,79
Ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (Median)	EUR	1.950	2.100
Arbeitslosenquote	%	9,5****	7,8****
[1]Wohnungen	Anzahl	198.948	1.949.252
Anteil mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen	%	12,7	11,6
[1]Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand	%	94,8	84,4
[1]Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung	m²	67,4	73,2
[1]Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner	m²	34,9	38,1
[1]Personen je Wohnung	Anzahl	1,93	1,92
[2]Spanne der überwiegenden Angebote	EUR/m²	8,10 bis 20,00 ***	6,96 bis 15,36 ***

* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner

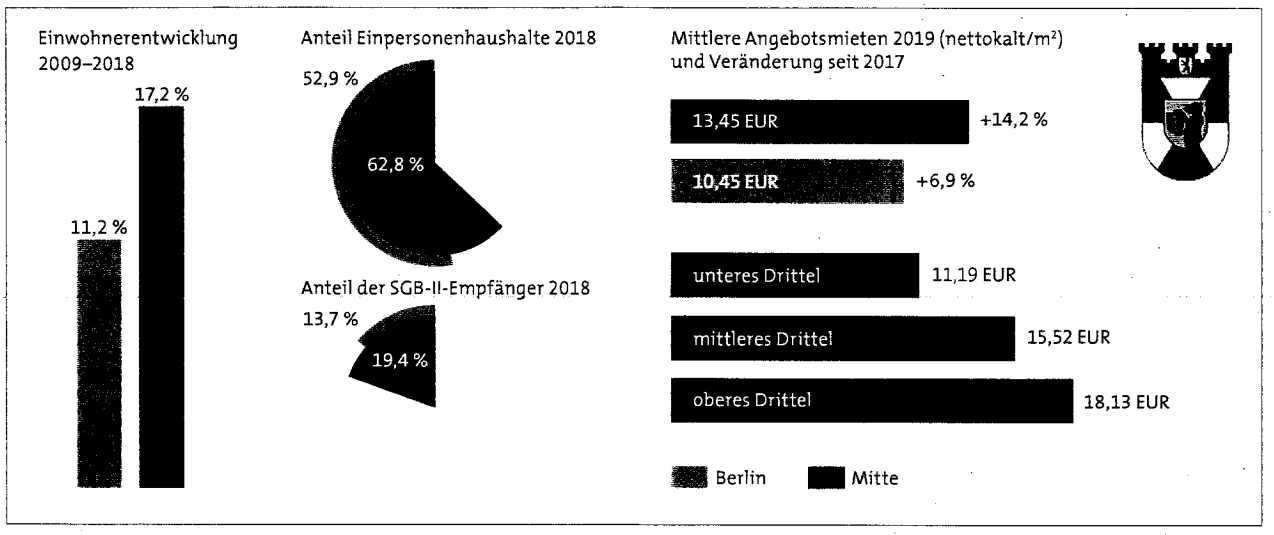
Alle Werte beziehen sich auf 2018, außer folgende Bezugszeiträume:
**2009 bis 2018, ***2019, ****Oktober 2019

[1] Auf Basis der Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung)

[2] 80 % der Angebote, ohne die oberen und unteren 10 % (Ausreißer)

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen; empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG)

Abb. 101 Bezirkseckdaten Mitte

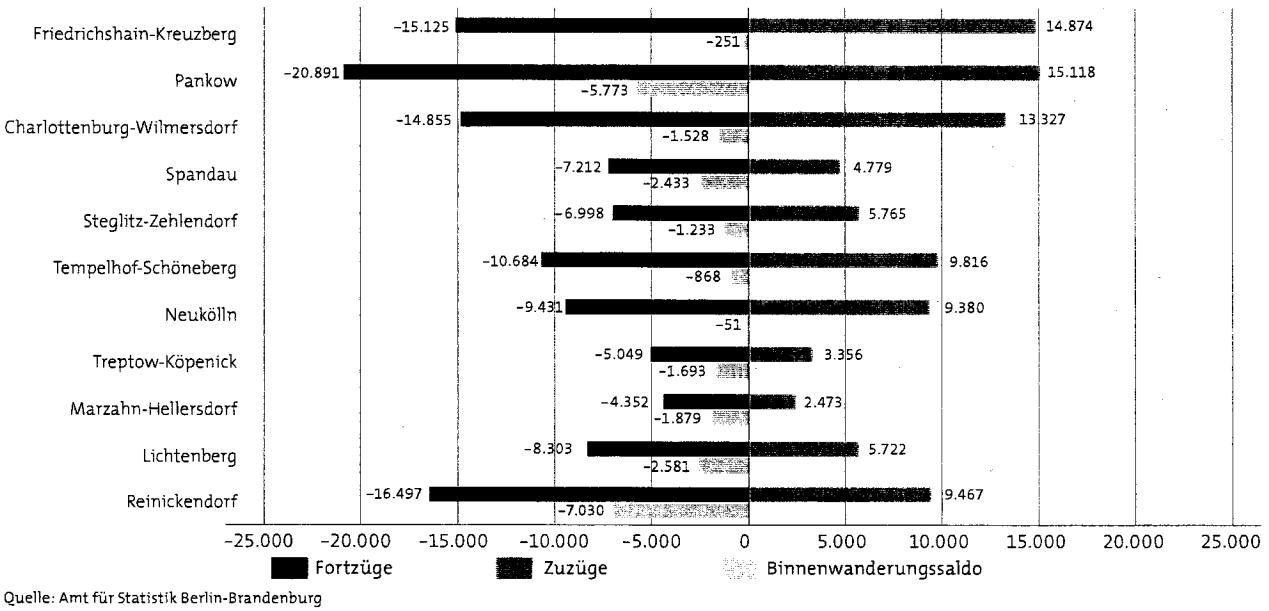


Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Einwohnermelderegister; empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Der Bezirk Mitte war 2018 mit 383.457 Einwohnern und 198.948 Wohnungen – nach Pankow – der zweitgrößte Bezirk sowie mit 227.800 Haushalten der haushaltsstärkste Bezirk Berlins. Die Einwohnerdichte lag im Jahr 2018 bei 9.732 Einwohnern pro Quadratkilometer und war damit mehr als doppelt so hoch wie der Berliner Durchschnitt. Mit einem Durchschnittsalter von 38,9 Jahren positionierte sich Mitte unter dem Berliner Mittelwert von 42,7 Jahren. Ebenso überstieg der Ausländeranteil von 34,2 % den Berlinwert massiv (+14,2 Prozentpunkte). Die Arbeitslosenquote übertraf mit 9,5 % (Oktober 2019) den Berliner Durchschnittswert (7,8 %).

Die Wohnortwechsel der Bewohner zwischen den Berliner Bezirken werden in der Binnenwanderungsstatistik erfasst. Der Bezirk Mitte wies 2018 im bezirklichen Vergleich absolut die stärkste Fluktuationsrate auf. In den Jahren 2014 bis 2018 kamen auf 94.077 Zuzüge rund 119.000 Fortzüge innerhalb Berlins. Mitte verzeichnete damit einen negativen Binnenwanderungssaldo von -25.320 Wanderungsfällen. Die höchste Abwanderung zeigte sich gegenüber den Nachbarbezirken Pankow (-20.981), Reinickendorf (-16.497) und Friedrichshain-Kreuzberg (-15.125). Die höchsten Zuzüge wurden aus den Bezirken Pankow (15.118), Friedrichshain-Kreuzberg (14.874) und Charlottenburg-Wilmersdorf (13.327) erzielt.

Abb. 102 Zu- und Fortzüge von/nach Mitte nach Bezirken 2014–2018



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

7.2 Friedrichshain-Kreuzberg

Durch die Verwaltungsreform im Jahr 2001 und die daraus resultierende Zusammenlegung der ehemaligen Bezirke Friedrichshain und Kreuzberg entstand der Innenstadtbezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Friedrichshain und Kreuzberg zeichnen sich durch ihre gründerzeitlichen Altbaubestände aus. Aufgrund von Kriegsschäden und der Flächensanierungspolitik der 1960er und 1970er Jahre wurden jedoch auch weite Bereiche neu bebaut. Im Altbezirk Kreuzberg entstanden so ab den 1960er Jahren vor allem einfache Geschosswohnungs- und Zeilenbauten, teilweise auch Hochhäuser und Großwohnsiedlungen, wie am Kottbusser Tor. Der Osten Friedrichshains hingegen blieb weitgehend erhalten, sodass dort noch geschlossene Altbaugebiete vorzufinden sind.

Insbesondere die Altbauquartiere südlich der Frankfurter Allee zwischen Warschauer Straße und Ostkreuz haben sich im letzten Jahrzehnt zu Szenequartieren entwickelt, die sich unter jungen Leuten großer Beliebtheit erfreuen. Auch aufgrund dessen kommt es hier vielfach zu Modernisierungsmaßnahmen der Altbaubestände, ergänzt durch Lückenbebauung. Auch in den Altbauquartieren nördlich der Frankfurter Allee ist eine dynamische Entwicklung zu beobachten. In jüngster Zeit wurden hier komplette Straßenzüge modernisiert, was oft mit einer Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen einherging. Der Westen Friedrichhains wurde nach dem Krieg hingegen fast komplett neu gebaut, beispielsweise die repräsentative Bebauung an der Karl-Marx-Allee aus den 1950er Jahren. Später wurden weite Bereiche mit Gebäuden in industrieller Bauweise (Plattenbauten) errichtet. Seit Mitte/Ende der 1990er Jahre entstanden in Kreuzberg und Friedrichshain große Neubauprojekte, etwa auf der Halbinsel Stralau oder bei der Umwandlung der ehemaligen Schultheiss-Brauerei im Kreuzberger Viktoria-Quartier.

Der Innenstadtbezirk wies mit 14.173 Personen pro Quadratkilometer die höchste Einwohnerdichte der Stadt auf – weit über dem Berliner Durchschnittswert (4.206 Personen/km²). Dies ist dem hohen Anteil an Altbauquartieren geschuldet, anders als in fast allen anderen Bezirken gibt es hier keine durch Einfamilienhäuser aufgelockerte Bebauung. 91,7 % der Wohnungen waren Mietwohnungen, was einem Rückgang um 1,1 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr entsprach. Rund 14,7 % der Mietwohnungen im Bezirk wurden als mietpreis- und belegungsgebundene Sozialwohnungen vermietet. Mit einem Durchschnittsalter von 38,1 Jahren war Friedrichshain-Kreuzberg 2018 der jüngste Bezirk in Berlin. Das mittlere Haushaltsnettoeinkommen lag mit 2.050 EUR pro Monat leicht unter dem Berliner Mittelwert (2.100 EUR). Die Arbeitslosenquote befand sich mit 8,3 % (Oktober 2019) leicht über dem Berliner Wert von 7,8 %.



Tab. 03 Kennzahlen zu Friedrichshain-Kreuzberg

Kennzahl	Einheit	Bezirk	Berlin
Fläche	ha	2.040	89.112
Einwohner*	Personen	289.120	3.748.148
Einwohnerentwicklung seit 2009*	Index (2009 = 100)	111,2**	111,2**
Einwohnerdichte*	EW/km²	14.173	4.206
Durchschnittsalter*	Jahre	38,1	42,7
0 bis unter 6 Jahre	%	6,3	6,0
6 bis unter 18 Jahre	%	8,9	9,9
18 bis unter 30 Jahre	%	18,4	15,1
30 bis unter 45 Jahre	%	33,5	23,6
45 bis unter 65 Jahre	%	22,9	26,4
65 Jahre und älter	%	10,0	19,1
Ausländeranteil*	%	27,3	20,0
Migrationshintergrund*	%	43,8	34,1
Haushalte	Anzahl	165.400	2.026.300
Personen je Haushalt	Anzahl	1,68	1,79
Ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (Median)	EUR	2.050	2.100
Arbeitslosenquote	%	8,3****	7,8****
[1]Wohnungen	Anzahl	153.614	1.949.252
Anteil mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen	%	14,7	11,6
[1]Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand	%	91,7	84,4
[1]Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung	m²	68,9	73,2
[1]Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner	m²	36,6	38,1
[1]Personen je Wohnung	Anzahl	1,88	1,92
[2]Spanne der überwiegenden Angebote	EUR/m²	7,70 bis 18,57 ***	6,96 bis 15,36 ***

* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner

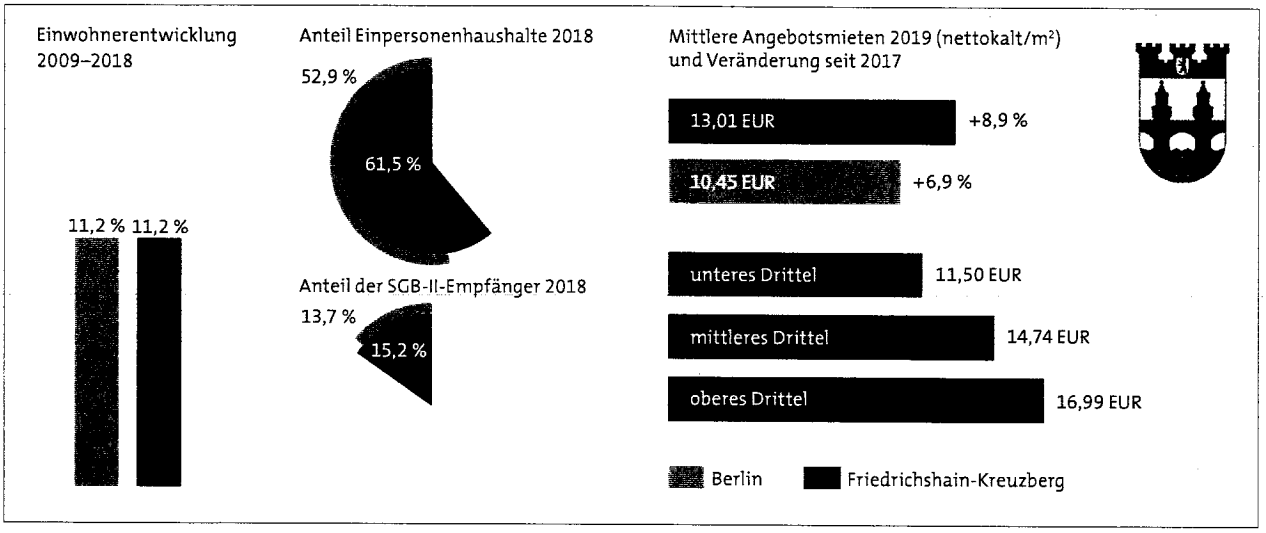
Alle Werte beziehen sich auf 2018, außer folgende Bezugszeiträume:
**2009 bis 2018, ***2019, ****Oktober 2019

[1] Auf Basis der Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung)

[2] 80 % der Angebote, ohne die oberen und unteren 10 % (Ausreißer)

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen; empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG)

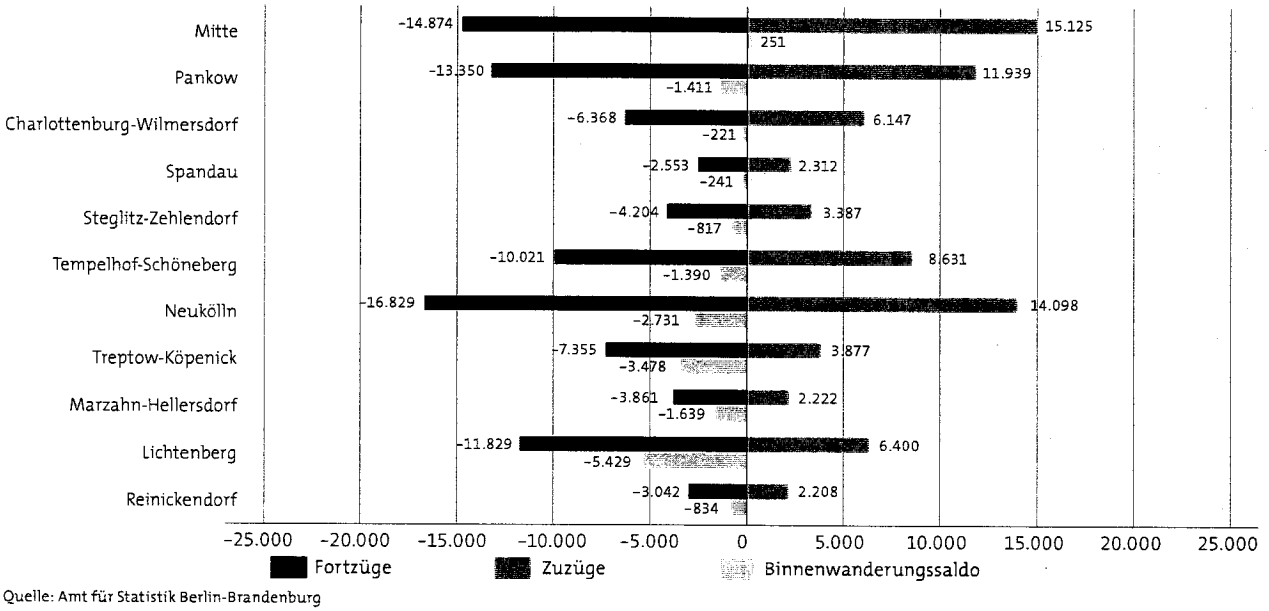
Abb. 103 Bezirkseckdaten Friedrichshain-Kreuzberg



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Einwohnermelderegister; empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Aus der Differenz der Fortzüge (-94.286) und der Zuzüge (+76.346) ergab sich für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg ein negativer Binnenwanderungssaldo von -17.940 Personen in den Jahren 2014 bis 2018. Friedrichshain-Kreuzberg wies lediglich gegenüber dem Bezirk Mitte einen positiven Saldo von 251 Wanderungsfällen auf. Den höchsten negativen Wanderungssaldo besaß Friedrichshain-Kreuzberg gegenüber Lichtenberg (-5.429). Die meisten Fortzüge in andere Bezirke wurden nach Neukölln (-16.829), Mitte (-14.874) und Pankow (-13.350) erfasst.

Abb. 104 Zu- und Fortzüge von/nach Friedrichshain-Kreuzberg nach Bezirken 2014–2018



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

7.3 Pankow

Der Bezirk Pankow entstand aus den ehemals selbstständigen Bezirken Prenzlauer Berg, Weißensee und Pankow, die mit der Gebietsreform im Jahr 2001 zum bevölkerungsreichsten Bezirk Berlins fusioniert wurden. Mit etwa 407.000 Einwohnern im Jahr 2018 lebten hier mehr Menschen als in deutschen Großstädten wie Bochum, Bielefeld oder Münster. Pankow kann grob anhand der Altbezirke und ihrer Lagetypen kategorisiert werden: die „Traditionslage" Pankow im Nordwesten, der „nachwendeetablierte" Prenzlauer Berg im Süden und das, aufgrund der niedrigen Gebäudehöhen und aufgelockerten Bauweise, eher kleinstädtisch anmutende Weißensee im Nordosten. Hinzu kommen ausgedehnte Siedlungen des Reformwohnungsbaus der 1920er Jahre. Die Anbindung Weißensees an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt überwiegend über die Straßenbahn, da der Ortsteil im Gegensatz zu den anderen Gebieten des Bezirks über keinen U-Bahn-Anschluss verfügt. Dies ist u. a. ein Grund dafür, dass Weißensee lange einen eigenen lokalen Wohnungsmarkt darstellte. In den letzten Jahren ist jedoch verstärkt ein Zuzug junger Menschen und Familien aus dem benachbarten Ortsteil Prenzlauer Berg nach Weißensee zu verzeichnen. Grund hierfür sind die allgemein steigenden Mietpreise und fehlende bezahlbare familiengerechte Wohnangebote im Herkunftsgebiet.

Der Altbezirk Prenzlauer Berg verfügt über den größten zusammenhängenden gründerzeitlichen Baubestand in Deutschland. Diese innerstädtischen Altbauten entfalteten nach der Wende eine große Attraktivität, auch über die Stadtgrenzen hinaus. Ein Großteil des Bestandes wurde innerhalb weniger Jahre modernisiert. Der Altbezirk ist mittlerweile überregional zum Synonym für die Aufwertung innerstädtischer Altbaubezirke geworden. Die Modernisierungsaktivitäten setzten sich in den vergangenen Jahren auch nördlich des S-Bahn-Rings sowie an den verkehrsbelasteten Durchgangsstraßen fort. Damit wurden inzwischen auch weniger attraktive Bestände in fast vollem Umfang von der Dynamik erfasst.

Der Altbezirk Pankow gliedert sich in einen südlichen Teil, in dem Altbauten dominieren, sowie in einen nördlichen Siedlungsbereich, in dem nach der Wende zahlreiche Neubauten entstanden, vielfach als Einfamilienhäuser. In Karow-Nord wurden nach der Wiedervereinigung auch Mietwohnungsprojekte im großen Umfang realisiert. Von den 14 neuen Stadtquartieren für den Wohnungsbau, die in Berlin entwickelt werden sollen, entfallen vier auf den Bezirk Pankow: Michelangelostraße, der ehemalige Rangierbahnhof Pankow, der Blankenburger Süden und Buch.

Seit 2009 nahm die Zahl der Einwohner um 14,8 % zu. Nach den Bezirken Mitte und Lichtenberg stellte dies den drittthöchsten Wert dar und überstieg zusätzlich den gesamt-



Tab. 04 Kennzahlen zu Pankow

Kennzahl	Einheit	Bezirk	Berlin
Fläche	ha	10.322	89.112
Einwohner*	Personen	407.039	3.748.148
Einwohnerentwicklung seit 2009*	Index (2009 = 100)	114,8**	111,2**
Einwohnerdichte*	EW/km²	3.943	4.206
Durchschnittsalter*	Jahre	40,8	42,7
0 bis unter 6 Jahre	%	6,8	6,0
6 bis unter 18 Jahre	%	10,8	9,9
18 bis unter 30 Jahre	%	13,1	15,1
30 bis unter 45 Jahre	%	27,8	23,6
45 bis unter 65 Jahre	%	26,7	26,4
65 Jahre und älter	%	14,9	19,1
Ausländeranteil*	%	13,8	20,0
Migrationshintergrund*	%	21,7	34,1
Haushalte	Anzahl	227.000	2.026.300
Personen je Haushalt	Anzahl	1,76	1,79
Ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (Median)	EUR	2.400	2.100
Arbeitslosenquote	%	6,2****	7,8****
[1]Wohnungen	Anzahl	217.872	1.949.252
Anteil mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen	%	5,7	11,6
[1]Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand	%	84,6	84,4
[1]Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung	m²	73,0	73,2
[1]Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner	m²	39,1	38,1
[1]Personen je Wohnung	Anzahl	1,87	1,92
[2]Spanne der überwiegenden Angebote	EUR/m²	7,03 bis 16,73 ***	6,96 bis 15,36 ***

* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner

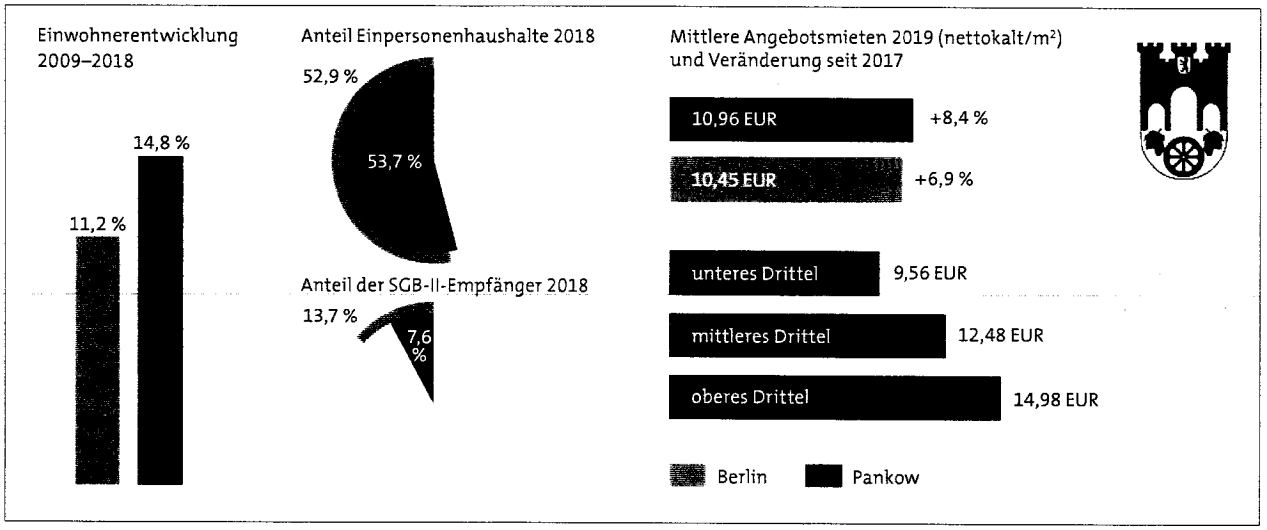
Alle Werte beziehen sich auf 2018, außer folgende Bezugszeiträume:
**2009 bis 2018, ***2019, ****Oktober 2019

[1] Auf Basis der Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung)

[2] 80 % der Angebote, ohne die oberen und unteren 10 % (Ausreißer)

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen; empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG)

Abb. 105 Bezirkseckdaten Pankow



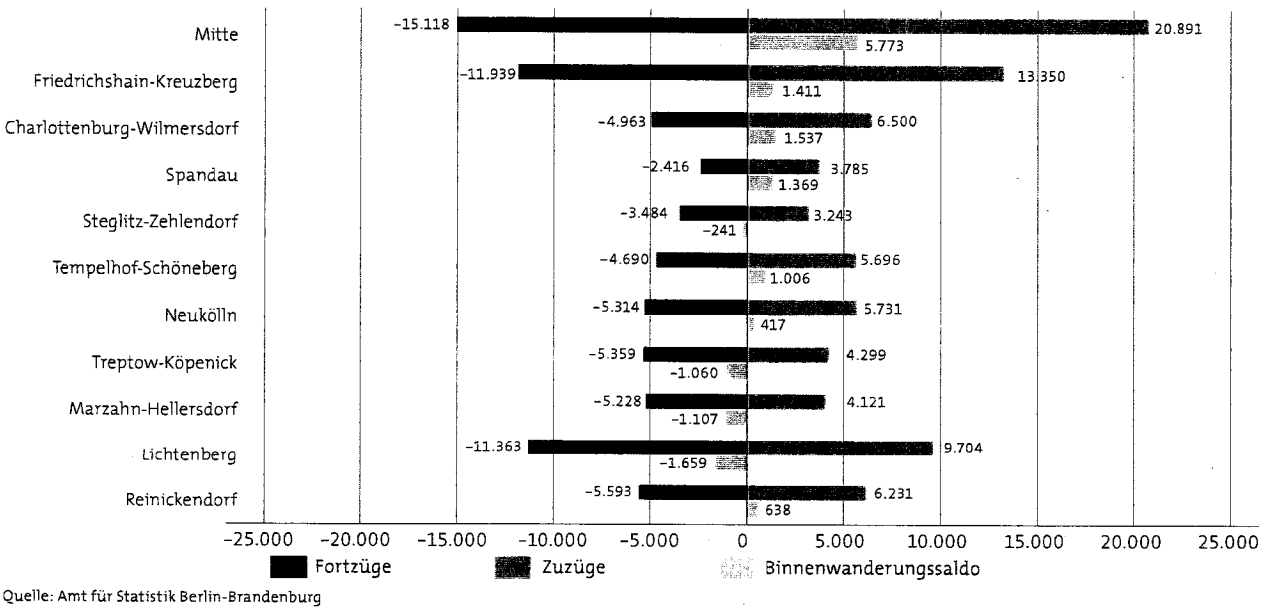
Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Einwohnermelderegister; empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

städtischen Durchschnitt (11,2 %). Die geplanten neuen Stadtquartiere, in denen zwischen 10.000 und 12.000 Wohnungen entstehen sollen, lassen für die Zukunft ein weiteres Wachstum vermuten. Die Einwohnerdichte lag im Jahr 2018 mit 3.943 Personen pro Quadratkilometer etwas unter dem Berliner Durchschnitt von 4.206 Personen pro Quadratkilometer. Das Durchschnittsalter betrug 40,8 Jahre, womit der Bezirk Pankow der drittjüngste Bezirk – nach Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte – war.

Die 407.039 Pankower lebten 2018 in 227.000 Haushalten. Die durchschnittliche Haushaltsgröße (1,76 Personen je Haushalt) entsprach ungefähr dem gesamtstädtischen Durchschnitt (1,79). Die Arbeitslosenquote gehörte mit 6,2 % (Oktober 2019) zu den niedrigsten Werten unter den Berliner Bezirken.

Von 2014 bis 2018 verzeichnete Pankow einen positiven Wanderungssaldo von 8.084 Personen, überwiegend getragen durch den positiven Saldo von 5.773 Wanderungsfällen aus dem Bezirk Mitte. Darüber hinaus profitierte Pankow auch von der Zuwanderung aus Charlottenburg-Wilmersdorf (Saldo +1.537), Friedrichshain-Kreuzberg (Saldo +1.411), Spandau (Saldo +1.369) und Tempelhof-Schöneberg (Saldo +1.006). Negative Salden der Binnenwanderung zeigten sich nur gegenüber Lichtenberg (-1.659), Marzahn-Hellersdorf (-1.107), Treptow-Köpenick (-1.060) und Steglitz-Zehlendorf (-241).

Abb. 106 Zu- und Fortzüge von/nach Pankow nach Bezirken 2014–2018



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

7.4 Charlottenburg-Wilmersdorf

Charlottenburg-Wilmersdorf ist ein vielfältiger Bezirk mit heterogener Bevölkerungszusammensetzung. Entstanden aus den beiden Altbezirken Charlottenburg und Wilmersdorf, weist er vielfach bürgerlich geprägte Traditionslagen auf. Von einfachen Wohnlagen im Bereich Jungfernheide über die geschäftige City-West mit all ihren Versorgungs- und Freizeitangeboten bis hin zu aufgelockerten Bebauungsstrukturen und Villengebieten in Grunewald und Westend findet sich eine große Bandbreite an Wohnlagen in Charlottenburg-Wilmersdorf wieder.

Insbesondere die Bauten aus der Gründerzeit prägen die Bestände. Anders als beispielsweise in Kreuzberg oder in Neukölln, wo häufig kleinere Altbauwohnungen zusammengelegt werden müssen, um großzügige Grundrisse zu ermöglichen, fallen die Wohnungen hier in der Regel größer aus als in den sonstigen Altbaubeständen der Stadt. Die Bebauung rund um die Otto-Suhr-Allee ist aufgrund starker Kriegszerstörung größtenteils nach 1945 entstanden und ist durch einfache Bauten aus der Wiederaufbauzeit definiert. Der Norden Charlottenburgs zeichnet sich durch Wohnanlagen der 1920er (Siemensstadt) und der 1960er Jahre (Paul-Hertz-Siedlung) aus. Der innerstädtische Teil von Wilmersdorf ist hingegen durch eine Mischung an Bauten aus allen Epochen von 1870 bis heute geprägt.

Die seit Jahren stabile Wohnungsnachfrage in Charlottenburg-Wilmersdorf spricht für die Qualität des Bezirks. Insbesondere in den letzten Jahren war eine rege Investitionstätigkeit im Bezirk zu beobachten. Die Neubauaktivitäten konzentrieren sich auf den Geschosswohnungsbau, der auf bestehenden Flächenreserven, in Baulücken und auch auf Flächen ehemaliger Kleingartenanlagen entsteht. Nicht mehr marktgängige Objekte, vor allem aus der Wiederaufbauzeit, werden im Rahmen von hochwertigen Ersatzbauten zunehmend ausgetauscht. Bestandsgebäude – vor allem Gründerzeitbauten – werden umfassend saniert und Dachgeschosse ausgebaut oder aufgestockt. Die nachfragenden wohlsituierten Haushalte schätzen die Vorzüge einer etablierten, urbanen Lage. Neue Wohnangebote sprechen alle zahlungskräftigen Altersgruppen und Haushaltstypen an und haben einen Einzugsbereich, der über die Bezirksgrenzen hinausreicht.

2018 lebten insgesamt 341.327 Menschen in Charlottenburg-Wilmersdorf. Die Einwohnerzahl unterliegt dabei seit geraumer Zeit einer positiven Dynamik. Sie wuchs seit 2009 um 9,3 % an. Damit fiel das Bevölkerungswachstum im Bezirk niedriger aus als das gesamtstädtische Wachstum (11,2 %). Wie es für Traditionslagen typisch ist, zeigte sich hier



Tab. 05 Kennzahlen zu Charlottenburg-Wilmersdorf

Kennzahl	Einheit	Bezirk	Berlin
Fläche	ha	6.469	89.112
Einwohner*	Personen	341.327	3.748.148
Einwohnerentwicklung seit 2009*	Index (2009 = 100)	109,3**	111,2**
Einwohnerdichte*	EW/km²	5.276	4.206
Durchschnittsalter*	Jahre	45,6	42,7
0 bis unter 6 Jahre	%	4,8	6,0
6 bis unter 18 Jahre	%	8,3	9,9
18 bis unter 30 Jahre	%	14,6	15,1
30 bis unter 45 Jahre	%	20,9	23,6
45 bis unter 65 Jahre	%	28,1	26,4
65 Jahre und älter	%	23,4	19,1
Ausländeranteil*	%	25,0	20,0
Migrationshintergrund*	%	41,8	34,1
Haushalte	Anzahl	191.800	2.026.300
Personen je Haushalt	Anzahl	1,67	1,79
Ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (Median)	EUR	2.200	2.100
Arbeitslosenquote	%	7,4****	7,8****
[1]Wohnungen	Anzahl	185.828	1.949.252
Anteil mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen	%	6,1	11,6
[1]Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand	%	85,5	84,4
[1]Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung	m²	78,7	73,2
[1]Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner	m²	42,9	38,1
[1]Personen je Wohnung	Anzahl	1,84	1,92
[2]Spanne der überwiegenden Angebote	EUR/m²	8,51 bis 18,13 ***	6,96 bis 15,36 ***

* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner

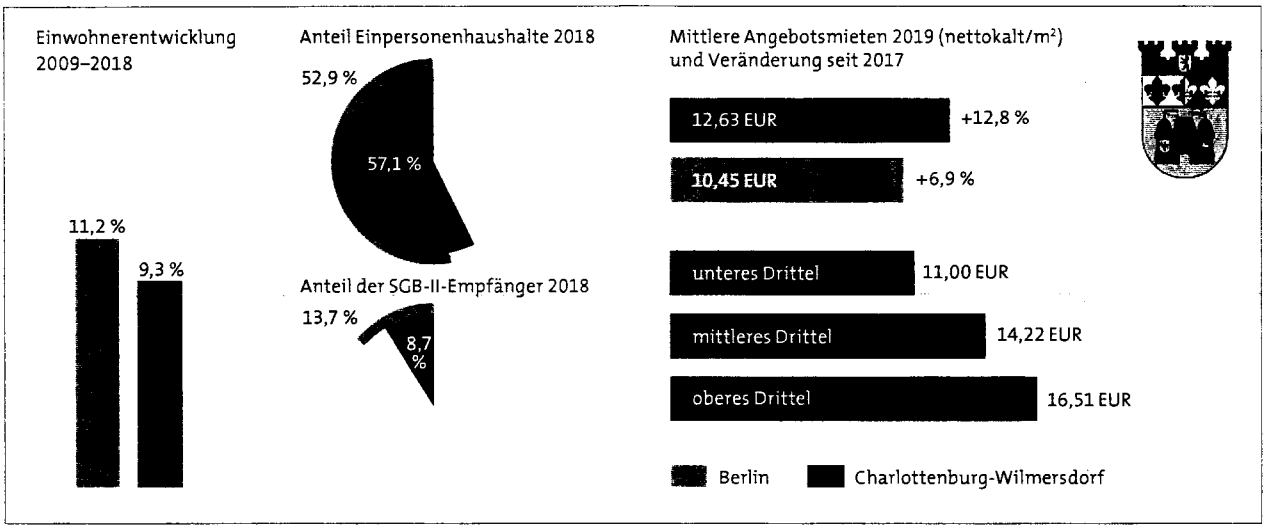
Alle Werte beziehen sich auf 2018, außer folgende Bezugszeiträume: **2009 bis 2018, ***2019, ****Oktober 2019

[1] Auf Basis der Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung)

[2] 80 % der Angebote, ohne die oberen und unteren 10 % (Ausreißer)

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen; empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG)

Abb. 107 Bezirkseckdaten Charlottenburg-Wilmersdorf

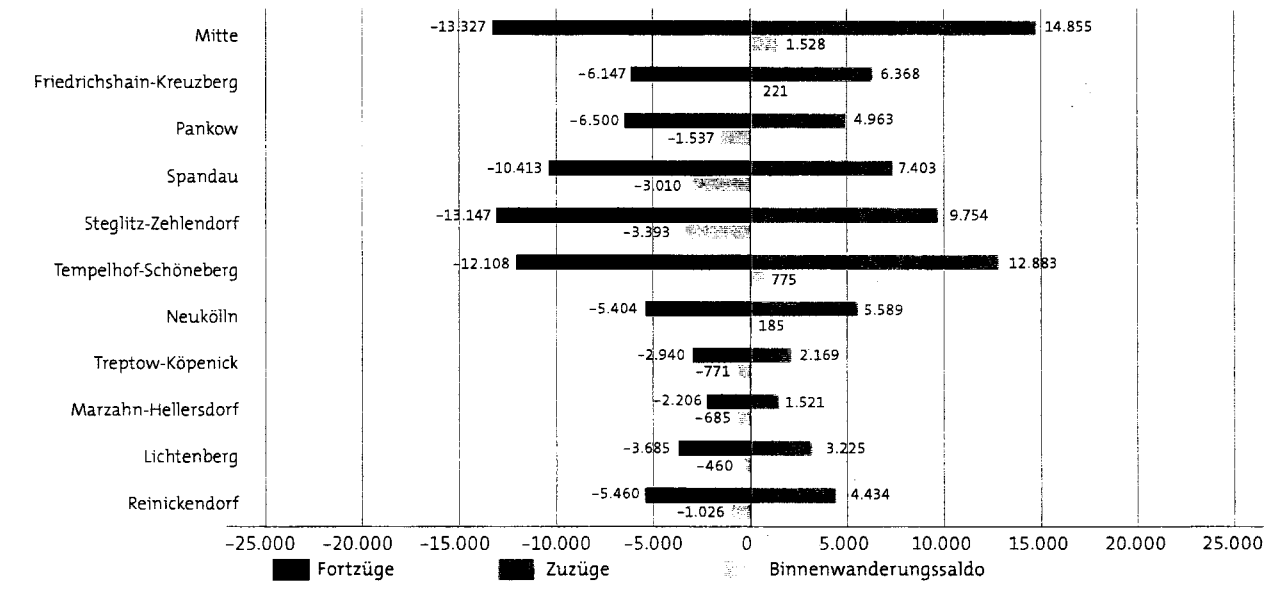


Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Einwohnermelderegister; empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

ein im Vergleich zur Gesamtstadt höheres Durchschnittsalter. Mit 45,6 Jahren erreichte der Bezirk 2018 den berlinweit zweithöchsten Wert. Die Einwohner des Innenstadtbezirks verteilten sich auf 191.800 Haushalte. Daraus resultierte eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,67 Personen je Haushalt. Das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen lag in Charlottenburg-Wilmersdorf mit 2.200 EUR über dem gesamtstädtischen Durchschnittswert von 2.100 EUR und die Arbeitslosenquote mit 7,4 % unter dem Berliner Wert von 7,8 % (Oktober 2019).

In Charlottenburg-Wilmersdorf kamen auf 73.164 Zuzüge 81.337 Fortzüge. Der negative Wanderungssaldo von -8.173 Wanderungsfällen wurde insbesondere getragen durch die Salden gegenüber Steglitz-Zehlendorf (-3.393), Spandau (-3.010) und Pankow (-1.537). Die absolut meisten Zuzüge verzeichnete Charlottenburg-Wilmersdorf aus Mitte (14.855) und Tempelhof-Schöneberg (12.883). Zugleich wurden gegenüber Mitte (-13.327) und Tempelhof-Schöneberg (-12.108) sowie Steglitz-Zehlendorf (-13.147) ebenfalls die höchsten Wanderungsverluste erfasst.

Abb. 108 Zu- und Fortzüge von/nach Charlottenburg-Wilmersdorf nach Bezirken 2014–2018



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

7.5 Spandau

Die jahrhundertelange eigene Stadtgeschichte Spandaus hat den Bezirk stark geprägt und ist heute noch in der Struktur des Bezirks sowie in der Wahrnehmung der Bevölkerung innerhalb und außerhalb des Bezirks verfestigt. Dies ist auch durch die Randlage des Bezirks bedingt. Obwohl der Bezirk infrastrukturell gut an das Berliner Stadtgebiet angeschlossen ist, sind die Distanzen zu dem inneren Stadtbereich vergleichsweise groß. Daher wurde im Falle Spandaus überwiegend von einem eigenen Wohnungsmarkt gesprochen. Erst seit einigen Jahren wurde aufgrund der Angebotsknappheit für Wohnungssuchende aus anderen Stadtgebieten auch der Wohnungsmarkt Spandaus interessant.

Das Zentrum Spandaus besteht aus einer historischen Altstadt mit einer kleinteiligen Struktur und einem guten Versorgungsangebot. Insgesamt bestimmen überwiegend Nachkriegsbauten und Großwohnsiedlungen das Stadtbild. In der Spandauer Neustadt existiert noch eine weitgehend geschlossene gründerzeitliche Blockrandbebauung, ebenso prägen Altbauten in der Wilhelmstadt, südlich der Altstadt gelegen, das Bild. Weiter westlich in Richtung Heerstraße schließen sich Einfamilienhäuser an. In peripherer Lage befinden sich die ehemaligen Dörfer Gatow und Kladow, die sich ihren ländlichen Charakter erhalten konnten.

Großwohnsiedlungen aus den 1960er Jahren sind westlich der Altstadt (Falkenhagener Feld) sowie nördlich der Heerstraße (Neustaaken) angesiedelt. Im westlichen Staaken kommen dörflich geprägte Einfamilien- und Reihenhausgebiete hinzu. Die Wasserstadt Spandau liegt östlich der Altstadt an der Havel. In Richtung Innenstadt sind die beiden Ortsteile Haselhorst und Siemensstadt durch großflächige Gewerbe- und Industrienutzungen definiert. Daneben wurden vor allem in den 1920er Jahren relativ locker bebaute und durchgrünte Werkssiedlungen errichtet. Mit dem Gartenfeld und der Wasserstadt Oberhavel befinden sich zwei der 14 neuen Stadtquartiere für Berlin im Bezirk Spandau. In diesen beiden Gebieten sollen auf einer Fläche von 100 ha 7.500 bis 9.500 Wohnungen entstehen.

Mit 243.080 Einwohnern wies Spandau 2018 die geringste Bevölkerungszahl unter den Berliner Bezirken auf. Wegen seiner ausgedehnten Fläche und der vergleichsweise geringen Zahl an Einwohnern ergab sich für Spandau eine niedrige Bevölkerungsdichte, die mit 2.646 Personen pro Quadratkilometer weit unter dem Berliner Durchschnitt (4.206 Personen/km²) zu verorten war. Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag in Spandau bei 1,96 Personen je Wohnung (Berlin: 1,79).



Tab. 06 Kennzahlen zu Spandau

Kennzahl	Einheit	Bezirk	Berlin
Fläche	ha	9.188	89.112
Einwohner*	Personen	243.080	3.748.148
Einwohnerentwicklung seit 2009*	Index (2009 = 100)	112,8**	111,2**
Einwohnerdichte*	EW/km²	2.646	4.206
Durchschnittsalter*	Jahre	43,7	42,7
0 bis unter 6 Jahre	%	6,1	6,0
6 bis unter 18 Jahre	%	11,3	9,9
18 bis unter 30 Jahre	%	14,4	15,1
30 bis unter 45 Jahre	%	19,0	23,6
45 bis unter 65 Jahre	%	27,2	26,4
65 Jahre und älter	%	22,0	19,1
Ausländeranteil*	%	19,5	20,0
Migrationshintergrund*	%	36,5	34,1
Haushalte	Anzahl	121.100	2.026.300
Personen je Haushalt	Anzahl	1,96	1,79
Ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (Median)	EUR	1.975	2.100
Arbeitslosenquote	%	8,6****	7,8****
[1]Wohnungen	Anzahl	120.274	1.949.252
Anteil mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen	%	10,5	11,6
[1]Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand	%	83,7	84,4
[1]Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung	m²	74,2	73,2
[1]Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner	m²	36,7	38,1
[1]Personen je Wohnung	Anzahl	2,02	1,92
[2]Spanne der überwiegenden Angebote	EUR/m²	6,73 bis 11,33 ***	6,96 bis 15,36 ***

* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner

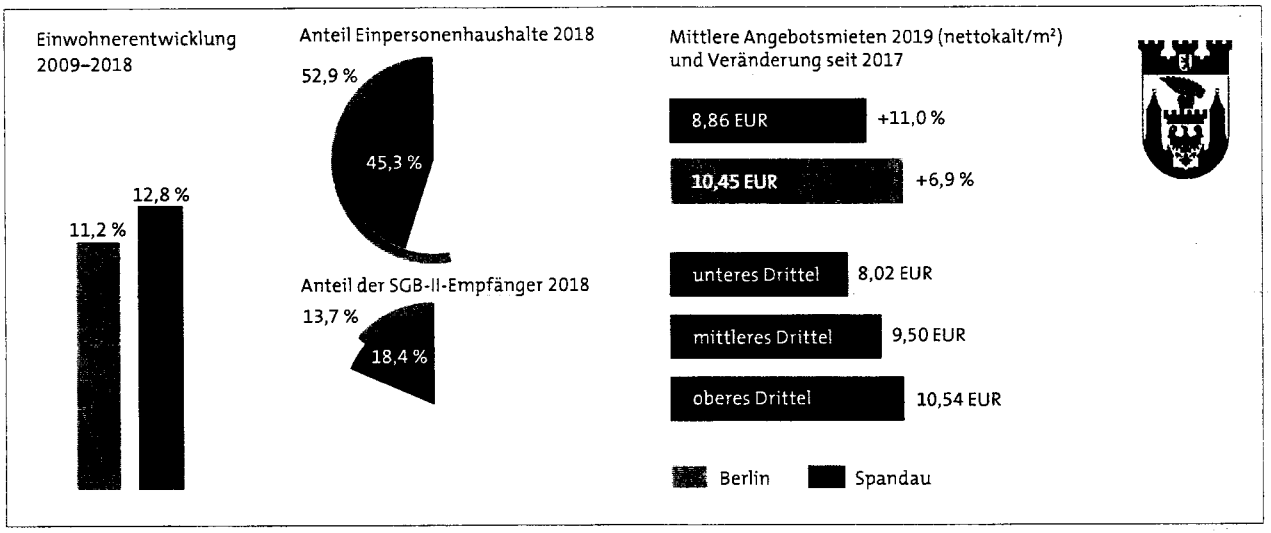
Alle Werte beziehen sich auf 2018, außer folgende Bezugszeiträume: **2009 bis 2018, ***2019, ****Oktober 2019

[1] Auf Basis der Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung)

[2] 80 % der Angebote, ohne die oberen und unteren 10 % (Ausreißer)

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen; empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG)

Abb. 109 Bezirkseckdaten Spandau

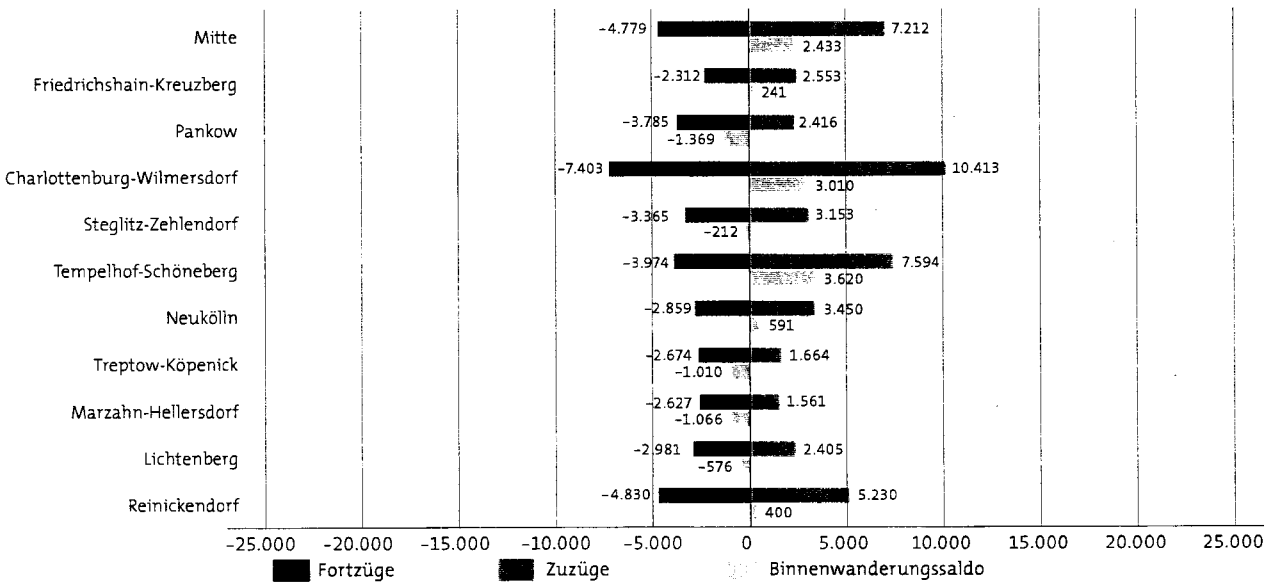


Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Einwohnermelderegister; empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Die Spandauer Bevölkerung war 2018 im Durchschnitt 43,7 Jahre alt und somit genau ein Jahr älter als der durchschnittliche Berliner (42,7 Jahre). Auf die Altersgruppe der Kinder und Jugendlichen entfielen rund 17 % aller Spandauer. Das monatliche Haushaltsnettoeinkommen 2018 betrug 1.975 EUR, die Arbeitslosenquote stellte mit 8,6 % (Oktober 2019) den vierthöchsten Wert aller Bezirke dar.

Aus der Differenz von 47.651 erfassten Zuzügen und 41.589 Fortzügen ergab sich für den Bezirk Spandau ein positiver Binnenwanderungssaldo von 6.062 Wanderungsfällen. Der Wanderungsüberschuss in Spandau ist insbesondere auf die Zuzüge aus den Nachbarbezirken Charlottenburg-Wilmersdorf und Reinickendorf sowie aus Tempelhof-Schöneberg und Mitte zurückzuführen. Die höchsten Binnenwanderungsverluste wurden gegenüber Pankow (Saldo -1.369), Marzahn-Hellersdorf (Saldo -1.066) und Treptow-Köpenick (Saldo -1.010) erreicht.

Abb. 110 Zu- und Fortzüge von/nach Spandau nach Bezirken 2014–2018



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

7.6 Steglitz-Zehlendorf

Der Außenbezirk Steglitz-Zehlendorf ist überwiegend von aufgelockerten Siedlungsstrukturen und ruhigen, naturnahen Wohnlagen in grüner Umgebung geprägt. Dennoch bietet der Bezirk auch vielfältige andere Wohn- und Lagequalitäten.

Der Bezirk weist hohe Anteile wohlhabender Wohnbevölkerung auf. Angesprochen wird diese durch den repräsentativen Wohnungsbau, der insbesondere aufgrund der zahlreichen Seen und Waldgebiete im Altgebiet Zehlendorf entstand. Der Altbezirk Steglitz hingegen zählt aufgrund seiner Versorgungsstrukturen und der gut erreichbaren städtischen Naherholungsflächen zu den beliebten gutbürgerlichen Wohnstandorten.

Insgesamt nimmt die Bevölkerungsdichte vom sehr urbanen Norden nach Süden hin ab, wo von ausgedehnten Villengebieten bis hin zu einfachen Einfamilienhausbereichen unterschiedlichste Baustrukturen zu finden sind. Hervorzuheben sind Siedlungen der 1920er Jahre wie die Onkel-Tom-Siedlung oder die Thermometer-Siedlung aus den 1960er und 1970er Jahren in Lichterfelde-Süd. Im Rahmen der Entwicklung eines neuen Stadtquartiers sollen auf einer Fläche von circa 96 Hektar im Süden des Bezirks 2.500 bis 3.000 neue Wohnungen entstehen.

Auch der flächenmäßig drittgrößte Bezirk verzeichnete im letzten Jahrzehnt eine positive Bevölkerungsentwicklung. Das Wachstum fiel allerdings mit einer Rate von 6,3 % geringer aus als der Berliner Durchschnittswert (11,2 %) und markierte den geringsten Wert Berlins. Im Jahr 2018 verteilten sich die 308.077 Menschen in Steglitz-Zehlendorf auf 157.000 Haushalte. Dies entsprach einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,86 Personen. Das Durchschnittsalter in Steglitz-Zehlendorf war mit 46,3 Jahren das höchste der Stadt. Im Mittel standen einem Haushalt 2.350 EUR im Jahr 2018 zur Verfügung – der zweithöchste Wert nach Pankow. Der Bezirk verzeichnete mit 5,5 % (Oktober 2019) die geringste Arbeitslosenquote im Vergleich zu den restlichen Bezirken.

Im Vergleich zu den anderen Berliner Bezirken war der Anteil von Mietwohnungen am gesamten Wohnungsbestand mit 72,9 % relativ gering. Dies lässt im Umkehrschluss auf einen relativ großen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen schließen. Bei der Quote der belegungsgebundenen Sozialwohnungen bildete der Bezirk mit 5,2 % gemeinsam mit dem Bezirk Reinickendorf das Schlusslicht im berlinweiten Vergleich (Berlin: 11,6 %).



Tab. 07 Kennzahlen zu Steglitz-Zehlendorf

Kennzahl	Einheit	Bezirk	Berlin
Fläche	ha	10.256	89.112
Einwohner*	Personen	308.077	3.748.148
Einwohnerentwicklung seit 2009*	Index (2009 = 100)	106,3**	111,2**
Einwohnerdichte*	EW/km²	3.004	4.206
Durchschnittsalter*	Jahre	46,3	42,7
0 bis unter 6 Jahre	%	5,1	6,0
6 bis unter 18 Jahre	%	10,5	9,9
18 bis unter 30 Jahre	%	12,8	15,1
30 bis unter 45 Jahre	%	17,4	23,6
45 bis unter 65 Jahre	%	28,5	26,4
65 Jahre und älter	%	25,8	19,1
Ausländeranteil*	%	14,5	20,0
Migrationshintergrund*	%	27,6	34,1
Haushalte	Anzahl	157.000	2.026.300
Personen je Haushalt	Anzahl	1,86	1,79
Ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (Median)	EUR	2.350	2.100
Arbeitslosenquote	%	5,5****	7,8****
[1]Wohnungen	Anzahl	158.166	1.949.252
Anteil mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen	%	5,2	11,6
[1]Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand	%	72,9	84,4
[1]Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung	m²	85,3	73,2
[1]Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner	m²	43,8	38,1
[1]Personen je Wohnung	Anzahl	1,95	1,92
[2]Spanne der überwiegenden Angebote	EUR/m²	7,92 bis 14,90***	6,96 bis 15,36***

* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner

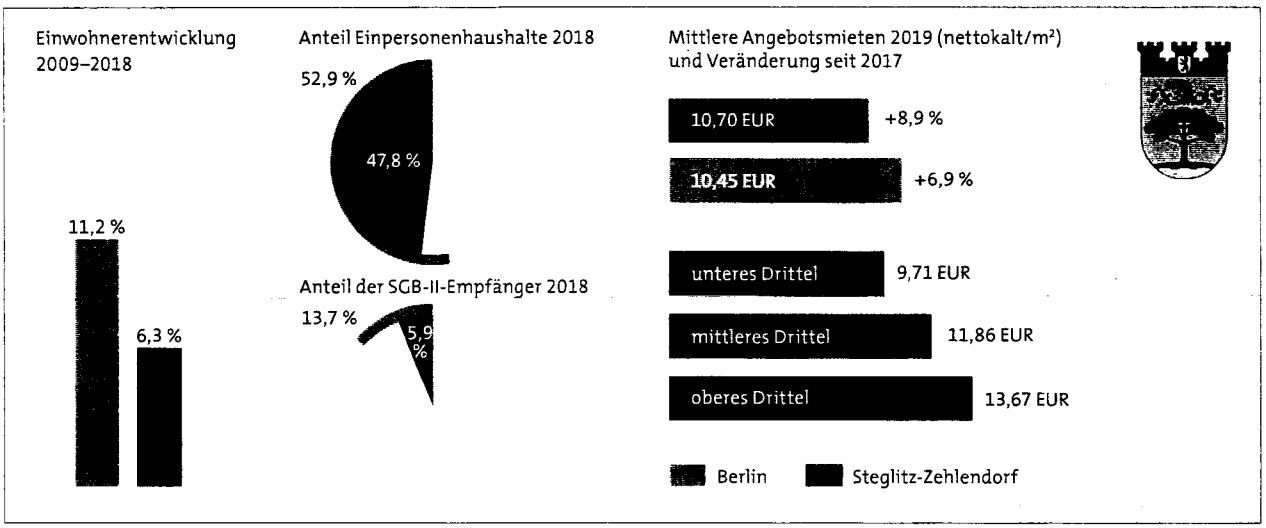
Alle Werte beziehen sich auf 2018, außer folgende Bezugszeiträume:
**2009 bis 2018, ***2019, ****Oktober 2019

[1] Auf Basis der Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung)

[2] 80 % der Angebote, ohne die oberen und unteren 10 % (Ausreißer)

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen; empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG)

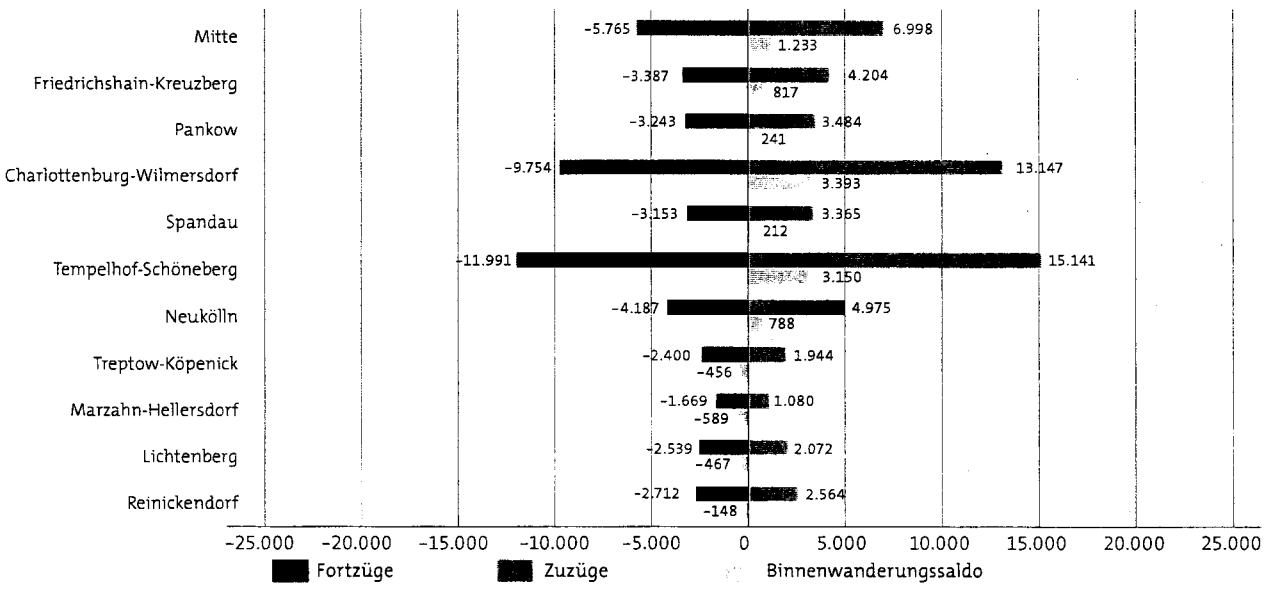
Abb. 111 Bezirkseckdaten Steglitz-Zehlendorf



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Einwohnermelderegister; empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Von 2014 bis 2018 verzeichnete Steglitz-Zehlendorf einen positiven Saldo von +8.174 Wanderungsfällen. Dabei wies der Bezirk mit knapp 110.000 Wanderungsfällen im Bezirksvergleich eine eher geringere Fluktuation auf. Hervorzuheben ist die Binnenfluktuation zwischen Steglitz-Zehlendorf und den Nachbarbezirken Charlottenburg-Wilmersdorf (+3.393) und Tempelhof-Schöneberg (Saldo +3.150), wobei der Bezirk Steglitz-Zehlendorf jeweils der Wanderungsgewinner war. Einen Abwanderungsüberschuss verbuchte Steglitz-Zehlendorf lediglich gegenüber Marzahn-Hellersdorf (-589), Lichtenberg (-467), Treptow-Köpenick (-456) und Reinickendorf (-148).

Abb. 112 Zu- und Fortzüge von/nach Steglitz-Zehlendorf nach Bezirken 2014–2018



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

7.7 Tempelhof-Schöneberg

Der Bezirk entstand aus den ehemaligen Bezirken Schöneberg und Tempelhof, die im Zuge der Bezirksreform 2001 zusammengelegt wurden. Er reicht von der südlichen Stadtgrenze bis ins Zentrum Berlins und wies 2018 mit 351.429 die dritthöchste Bevölkerungszahl der Stadt auf.

Altbauten aus der Gründerzeit prägen den Altbezirk Schöneberg, der auch touristische Bereiche (u. a. Tauentzienstraße) umfasst. Hinzu kommen großflächige Areale, die in der unmittelbaren Nachkriegszeit und den folgenden Jahrzehnten errichtet wurden. Viele der beliebten Altbaugebiete liegen entlang der Grenze zu Wilmersdorf im Nordwesten des Bezirks.

Einfache Wohnlagen finden sich u. a. in den Wohnsiedlungen der 1920er und 1930er Jahre, aber teilweise auch in Altbaugebieten, wo sich Veränderungen abzeichnen. Die sogenannte Schöneberger Insel, die bislang zu den einfachen Wohnlagen gerechnet wurde, ist als innenstadtnahes Quartier verkehrlich gut erschlossen. Seit einigen Jahren sind hier verstärkte Modernisierungsaktivitäten im Altbau sowie Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen zu beobachten. Freie Flächen werden i. d. R. mit Eigentumswohnungen im oberen Preissegment bebaut und die einfachen Bauten der Nachkriegszeit durch hochwertigere Objekte ersetzt. Aufgrund dieser Entwicklungstendenzen hat der Bezirk für mehrere Gebiete Erhaltungsverordnungen erlassen, um die soziale Zusammensetzung der Bevölkerung zu bewahren, so beispielsweise für die Schöneberger Insel und die Bereiche um den Bayerischen Platz/Barbarossaplatz. Mit der Schöneberger Linse und der Neuen Mitte Tempelhof sollen in den nächsten Jahren zwei neue Quartiere mit circa 2.400 Wohneinheiten entstehen.

Die Zahl der Einwohner stieg seit 2009 um 7,1 %. Dies stellte im Vergleich zu den Berliner Bezirken, nach Steglitz-Zehlendorf, den zweitniedrigsten Wert dar. Das Durchschnittsalter lag 2018 bei 44 Jahren und damit etwas oberhalb des gesamtstädtischen Niveaus (42,7 Jahre). Sowohl die Arbeitslosenquote (7,3 %, Oktober 2019) als auch das monatliche mittlere Haushaltsnettoeinkommen (2.100 EUR) des Bezirks entsprachen in etwa dem gesamtstädtischen Niveau.



Tab. 08 Kennzahlen zu Tempelhof-Schöneberg

Kennzahl	Einheit	Bezirk	Berlin
Fläche	ha	5.305	89.112
Einwohner*	Personen	351.429	3.748.148
Einwohnerentwicklung seit 2009*	Index (2009 = 100)	107,1**	111,2**
Einwohnerdichte*	EW/km²	6.624	4.206
Durchschnittsalter*	Jahre	44,0	42,7
0 bis unter 6 Jahre	%	5,6	6,0
6 bis unter 18 Jahre	%	9,6	9,9
18 bis unter 30 Jahre	%	14,7	15,1
30 bis unter 45 Jahre	%	21,2	23,6
45 bis unter 65 Jahre	%	27,9	26,4
65 Jahre und älter	%	20,9	19,1
Ausländeranteil*	%	20,4	20,0
Migrationshintergrund*	%	37,4	34,1
Haushalte	Anzahl	192.800	2.026.300
Personen je Haushalt	Anzahl	1,79	1,79
Ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (Median)	EUR	2.100	2.100
Arbeitslosenquote	%	7,3****	7,8****
[1]Wohnungen	Anzahl	182.092	1.949.252
Anteil mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen	%	9,1	11,6
[1]Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand	%	81,9	84,4
[1]Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung	m²	75,0	73,2
[1]Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner	m²	38,9	38,1
[1]Personen je Wohnung	Anzahl	1,93	1,92
[2]Spanne der überwiegenden Angebote	EUR/m²	7,22 bis 15,56 ***	6,96 bis 15,36 ***

* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner

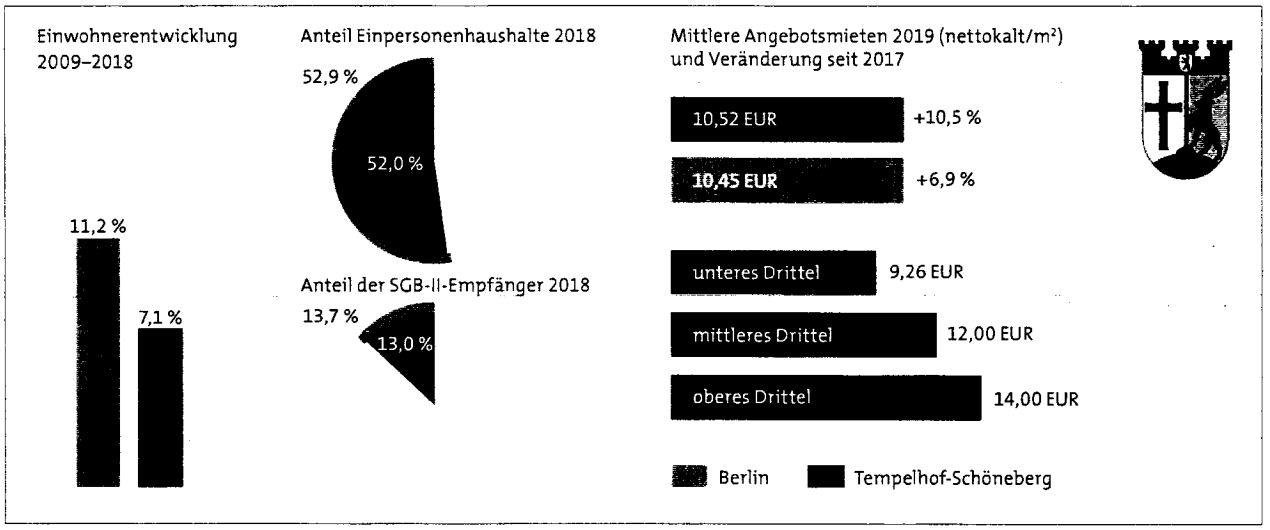
Alle Werte beziehen sich auf 2018, außer folgende Bezugszeiträume:
**2009 bis 2018, ***2019, ****Oktober 2019

[1] Auf Basis der Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung)

[2] 80 % der Angebote, ohne die oberen und unteren 10 % (Ausreißer)

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen; empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG)

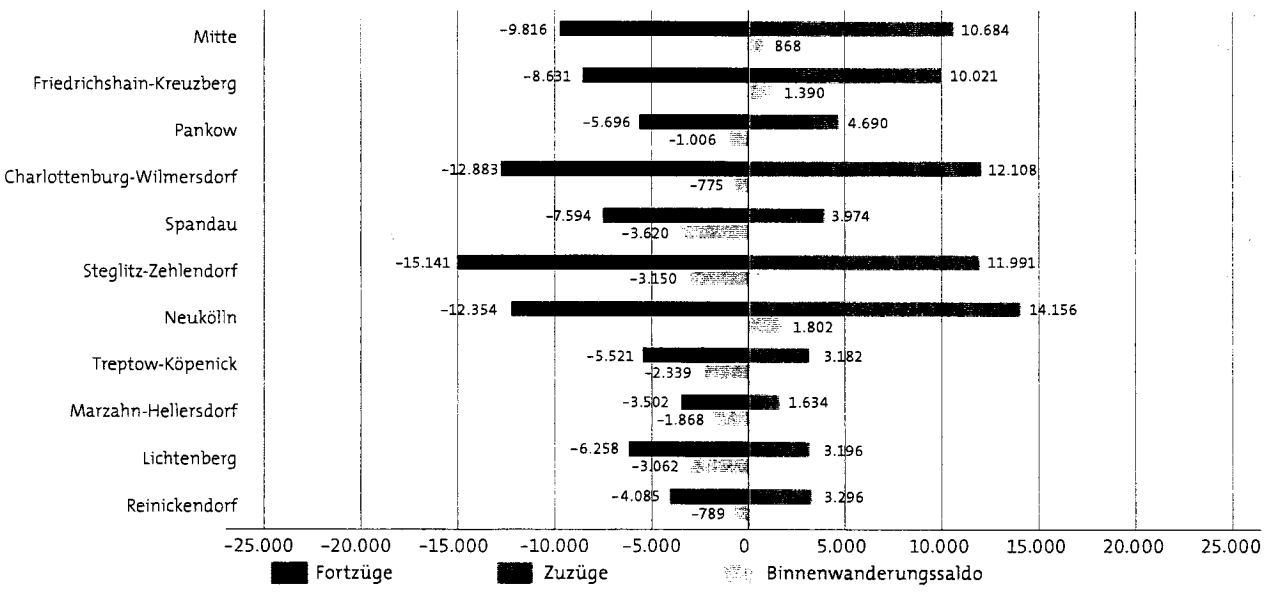
Abb. 113 Bezirkseckdaten Tempelhof-Schöneberg



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Einwohnermelderegister; empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg gehört neben Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg zu den Bezirken mit den meisten Wanderungsfällen (78.932 Zuzüge und 91.481 Fortzüge). Einen Wanderungsüberschuss verzeichnete Tempelhof-Schöneberg gegenüber Neukölln (+1.802), Friedrichshain-Kreuzberg (+1.390) und Mitte (+868). Die negativen Salden hinsichtlich der anderen Bezirke ergaben in der Summe einen Abwanderungsverlust von 12.549 Fällen, überwiegend getragen von Umzügen nach Spandau (Saldo -3.620), Steglitz-Zehlendorf (Saldo -3.150) und Lichtenberg (Saldo -3.062).

Abb. 114 Zu- und Fortzüge von/nach Tempelhof-Schöneberg nach Bezirken 2014–2018



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

7.8 Neukölln

In Neukölln lebten 2018 insgesamt 330.786 Einwohner. Während sich der nördliche Teil des Bezirks durch eine innenstadtnahe Lage auszeichnet, erstrecken sich die südlichen Teile von Neukölln bis an die Landesgrenze zu Brandenburg. Der Bezirk gliedert sich in die Ortsteile Neukölln (Nord-Neukölln), Britz, Buckow, Rudow und Gropiusstadt.

Der Neuköllner Norden und die Gropiusstadt im Süden des Bezirks prägen die öffentliche Wahrnehmung Neuköllns. Diese Ortsteile stehen sinnbildlich für die Heterogenität Neuköllns – in siedlungsstruktureller, kultureller und sozialer Hinsicht. Die Bebauungsstruktur ist von einer großen Vielfalt bestimmt: von gründerzeitlichen Altbaubeständen, über Geschosswohnungsbau der 1920er bis 1980er Jahre bis zu weniger dichten, aufgelockerten Strukturen mit Einfamilien- und Reihenhäusern sowie Kleingartenkolonien in Richtung Stadtrand.

Der innenstadtnahe Ortsteil Neukölln ist überwiegend durch gründerzeitliche Bebauung charakterisiert und zählt zu den am dichtesten besiedelten Orten Berlins. In einigen Teilen konzentrierten sich in der Vergangenheit soziale Problemlagen. Der an Kreuzberg angrenzende Teil von Neukölln entwickelte sich jedoch in den letzten Jahren zum Trendkiez mit einem breit gefächerten gastronomischen Angebot und Galerien. Dieser als „Kreuzkölln" bezeichnete Teil des Bezirks wird seit einigen Jahren als Alternative zum benachbarten Kreuzberg wahrgenommen, zumal er vielfach ähnliche Bebauungstrukturen mit Altbauquartieren aus der Gründerzeit aufweist. Auch die Neuköllner Altbauquartiere des Schillerkiezes in der Nähe des ehemaligen Flughafens Tempelhof gewannen in den letzten Jahren an Attraktivität und Anziehungskraft als Wohnort. Dies hängt unmittelbar mit der Schließung des Flughafens zusammen und der damit einhergehenden Etablierung des Tempelhofer Feldes als Freizeitfläche.

Nahezu kleinstädtischen Charakter zeichnen einige Gebiete wie das Böhmische Dorf in Rixdorf aus, welches einen Kontrast zu der dicht bebauten Umgebung Nord-Neuköllns darstellt. Hinzu kommen unmittelbar hinter dem S-Bahn-Ring in der Köllnischen Heide die Großwohnsiedlungen Weiße Siedlung und High-Deck-Siedlung, die seit mehreren Jahren soziale Probleme aufweisen. Im Süden von Neukölln, unmittelbar an der Grenze zu Brandenburg, soll auf den Buckower Feldern ein neues Quartier für circa 500 Wohnungen entstehen.



Tab. 09 Kennzahlen zu Neukölln

Kennzahl	Einheit	Bezirk	Berlin
Fläche	ha	4.493	89.112
Einwohner*	Personen	330.786	3.748.148
Einwohnerentwicklung seit 2009*	Index (2009 = 100)	107,5**	111,2**
Einwohnerdichte*	EW/km²	7.362	4.206
Durchschnittsalter*	Jahre	41,4	42,7
0 bis unter 6 Jahre	%	6,2	6,0
6 bis unter 18 Jahre	%	10,1	9,9
18 bis unter 30 Jahre	%	16,4	15,1
30 bis unter 45 Jahre	%	25,3	23,6
45 bis unter 65 Jahre	%	24,6	26,4
65 Jahre und älter	%	17,5	19,1
Ausländeranteil*	%	25,6	20,0
Migrationshintergrund*	%	46,2	34,1
Haushalte	Anzahl	174.100	2.026.300
Personen je Haushalt	Anzahl	1,85	1,79
Ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (Median)	EUR	1.825	2.100
Arbeitslosenquote	%	11,9****	7,8****
[1]Wohnungen	Anzahl	164.275	1.949.252
Anteil mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen	%	11,7	11,6
[1]Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand	%	85,6	84,4
[1]Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung	m²	69,8	73,2
[1]Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner	m²	34,7	38,1
[1]Personen je Wohnung	Anzahl	2,01	1,92
[2]Spanne der überwiegenden Angebote	EUR/m²	6,92 bis 15,99 ***	6,96 bis 15,36 ***

* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner

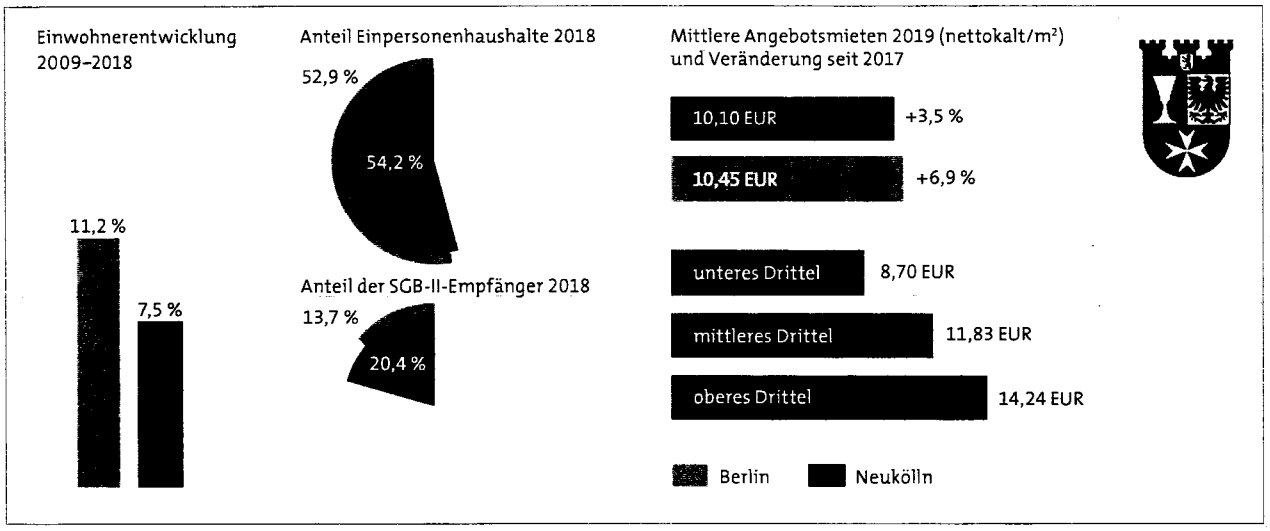
Alle Werte beziehen sich auf 2018, außer folgende Bezugszeiträume:
**2009 bis 2018, ***2019, ****Oktober 2019

[1] Auf Basis der Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung)

[2] 80 % der Angebote, ohne die oberen und unteren 10 % (Ausreißer)

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen; empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG)

Abb. 115 Bezirkseckdaten Neukölln



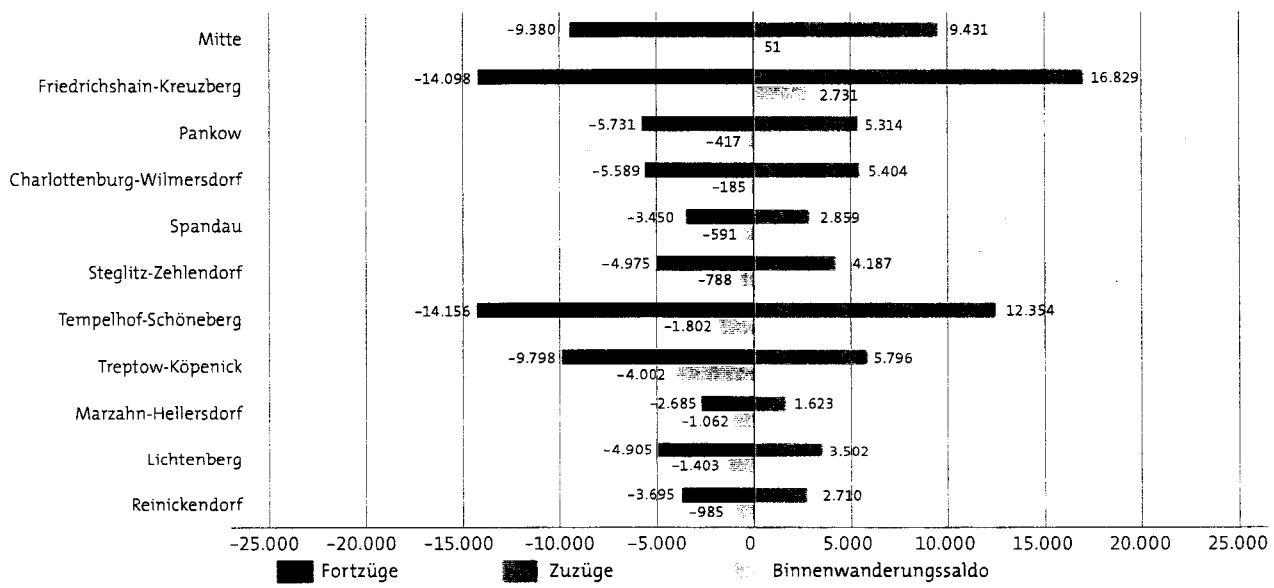
Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Einwohnermelderegister; empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Die Bevölkerung Neuköllns verzeichnete im letzten Jahrzehnt ein Wachstum von 7,5 %. Im Jahr 2018 lebten im rechnerischen Durchschnitt 1,85 Personen in einem Haushalt. Trotz der erheblichen Anteile an Einfamilienhausgebieten betrug die rechnerische Wohnfläche pro Einwohner nur 34,7 m² und stellte somit den niedrigsten Wert im städtischen Vergleich dar (Durchschnitt: 38,1 m²).

Das mittlere monatliche Haushaltsnettoeinkommen (Median) war 2018 mit 1.825 EUR das niedrigste mittlere Haushaltsnettoeinkommen der Stadt (Berlin: 2.100 EUR), die Arbeitslosenquote hingegen mit 11,9 % (Oktober 2019) die höchste Quote. Hier ist ein Nord-Süd-Gefälle festzustellen: Während im Norden flächendeckend hohe Quoten zu verorten waren, zeichnete sich der Süden überwiegend durch niedrige Arbeitslosenquoten aus.

Bei der Betrachtung der Wohnortwechsel zwischen den Berliner Bezirken wies Neukölln einen negativen Saldo von -8.453 Wanderungsfällen auf (Differenz aus 70.009 Zuzügen und 78.462 Fortzügen). Abwanderungsverluste verzeichnete Neukölln gegenüber Treptow-Köpenick (-4.002), Tempelhof-Schöneberg (-1.802), Lichtenberg (-1.403) und Marzahn-Hellersdorf (-1.062). Positive Wanderungssalden ergaben sich durch Zuzug gegenüber den Innenstadtbezirken Friedrichshain-Kreuzberg (+2.731) und Mitte (+51).

Abb. 116 Zu- und Fortzüge von/nach Neukölln nach Bezirken 2014–2018



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

7.9 Treptow-Köpenick

Durch die Zusammenlegung der Altbezirke Treptow und Köpenick ist der Bezirk Treptow-Köpenick im Südosten Berlins entstanden. Gemessen an der Fläche stellt der Stadtrandbezirk mit Abstand den größten Berliner Bezirk dar, wobei er jedoch zu mehr als der Hälfte aus Wäldern, Grün- und Wasserflächen besteht. Da der Bezirk mit 269.775 Einwohnern der bevölkerungsärmste Berlins war, ergab sich in Kombination mit der großen Fläche die geringste Bevölkerungsdichte der Stadt. Lediglich 1.608 Menschen lebten hier auf einem Quadratkilometer.

Da sich der Bezirk vom S-Bahn-Ring bis hin zum Stadtrand erstreckt, zeichnet ihn eine vielfältige Bebauungs- und Siedlungsstruktur aus. Die Baustruktur reicht von zentral gelegenen Gebieten mit dichter Gründerzeitbebauung über Wohnsiedlungen der Zwischenkriegszeit und kleineren Wohnsiedlungen in Plattenbauweise bis hin zu Ein- und Zweifamilienhausgebieten mit teils dörflichem Charakter in peripheren Lagen. Insbesondere in der Nähe des Stadtforsts überwiegt aufgelockerte Bebauung. Bis auf kleinteilige Einstreuungen, die sich über den gesamten Bezirk ausdehnen, sind Wohnlagen mit Ein- und Zweifamilienhäusern i. d. R. am Stadtrand zu finden.

Wie auch Neukölln, grenzt Treptow-Köpenick direkt an die brandenburgische Gemeinde Schönefeld mit dem Standort des neuen Großflughafens BER. Die zukünftigen Auswirkungen des Flughafens auf den angrenzenden Wohnungsmarkt sind noch unklar.

Sanierung und Modernisierung haben die Wohnqualität am ehemaligen Industriestandort Oberschöneweide zwischen Spree und Wuhlheide bemerkbar ansteigen lassen. Neue Wohnangebote entstanden vor allem in attraktiven und naturnahen Lagen. Aber auch Nachverdichtungen an integrierten und gewachsenen Standorten fanden im Bezirk statt. Mit den Standorten Johannisthal/Adlershof sowie dem Güterbahnhof Köpenick befinden sich zwei große neue Stadtquartiere im Bezirk Treptow-Köpenick (circa 3.000–4.500 Wohneinheiten geplant).

Seit 2009 ist die Bevölkerungszahl um 13,5 % angestiegen. Das Durchschnittsalter gehörte 2018 mit knapp 44,7 Jahren zu den höchsten der Stadt. Das monatliche Haushaltsnettoeinkommen betrug 2.200 EUR und lag somit über dem gesamtstädtischen Niveau. Der Anteil der Arbeitslosen war mit 6,1 % (Oktober 2019) der zweitniedrigste Berlins.



Tab. 10 Kennzahlen zu Treptow-Köpenick

Kennzahl	Einheit	Bezirk	Berlin
Fläche	ha	16.773	89.112
Einwohner*	Personen	269.775	3.748.148
Einwohnerentwicklung seit 2009*	Index (2009 = 100)	113,5**	111,2**
Einwohnerdichte*	EW/km²	1.608	4.206
Durchschnittsalter*	Jahre	44,7	42,7
0 bis unter 6 Jahre	%	6,1	6,0
6 bis unter 18 Jahre	%	9,3	9,9
18 bis unter 30 Jahre	%	12,9	15,1
30 bis unter 45 Jahre	%	22,5	23,6
45 bis unter 65 Jahre	%	26,9	26,4
65 Jahre und älter	%	22,2	19,1
Ausländeranteil*	%	9,4	20,0
Migrationshintergrund*	%	15,5	34,1
Haushalte	Anzahl	142.600	2.026.300
Personen je Haushalt	Anzahl	1,82	1,79
Ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (Median)	EUR	2.200	2.100
Arbeitslosenquote	%	6,1****	7,8****
[1]Wohnungen	Anzahl	143.371	1.949.252
Anteil mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen	%	14,1	11,6
[1]Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand	%	83,1	84,4
[1]Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung	m²	72,9	73,2
[1]Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner	m²	38,8	38,1
[1]Personen je Wohnung	Anzahl	1,88	1,92
[2]Spanne der überwiegenden Angebote	EUR/m²	7,10 bis 13,50***	6,96 bis 15,36***

* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner

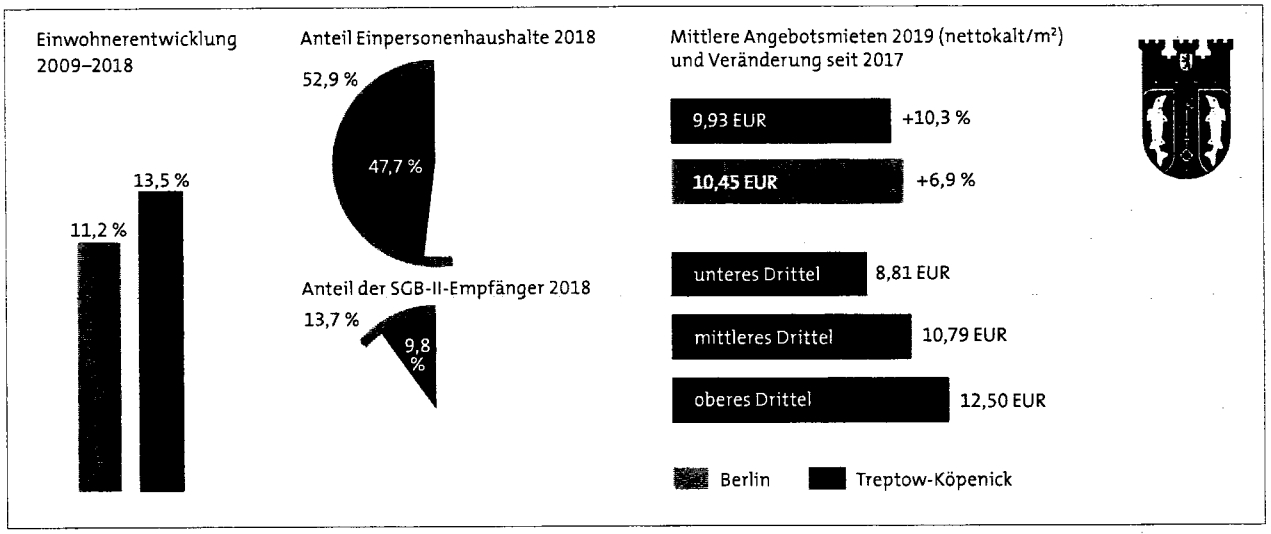
Alle Werte beziehen sich auf 2018, außer folgende Bezugszeiträume:
**2009 bis 2018, ***2019, ****Oktober 2019

[1] Auf Basis der Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung)

[2] 80 % der Angebote, ohne die oberen und unteren 10 % (Ausreißer)

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen; empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG)

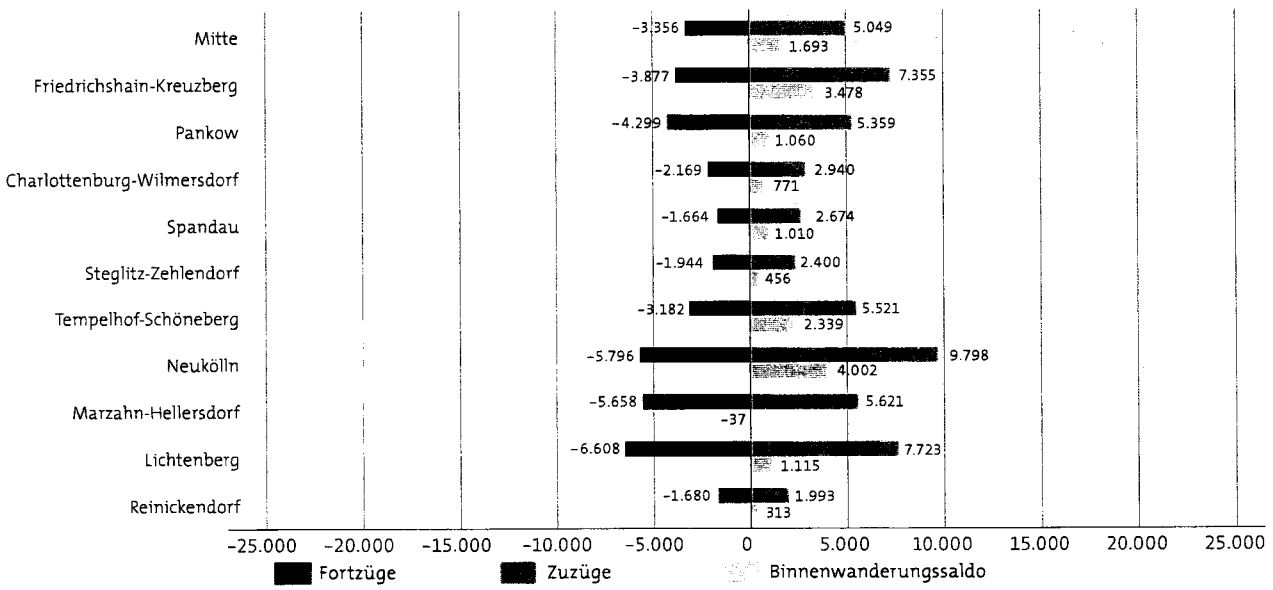
Abb. 117 Bezirkseckdaten Treptow-Köpenick



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Einwohnermelderegister; empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Der Stadtrandbezirk Treptow-Köpenick besaß mit einem Saldo von 16.200 Wanderungsfällen den höchsten positiven Binnenwanderungssaldo der Berliner Bezirke. Der Saldo errechnete sich aus der Differenz von 56.433 Zuzügen und 40.233 Fortzügen in den Jahren 2014 bis 2018. Treptow-Köpenick profitierte von Wanderungsgewinnen aus fast allen Berliner Bezirken, insbesondere aus Neukölln (+4.002), Friedrichshain-Kreuzberg (+3.478) und Tempelhof-Schöneberg (+2.339). Lediglich gegenüber Marzahn-Hellersdorf wurden mehr Fortzüge als Zuzüge erfasst (-37).

Abb. 118 Zu- und Fortzüge von/nach Treptow-Köpenick nach Bezirken 2014–2018



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

7.10 Marzahn-Hellersdorf

Durch die Zusammenlegung der vormals eigenständigen Bezirke Marzahn und Hellersdorf entstand der heutige Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Der Außenbezirk liegt im Nordosten des Stadtgebiets und erstreckt sich entlang der Landesgrenze zu Brandenburg. Marzahn-Hellersdorf ist wie kein anderer Bezirk siedlungsstrukturell gespalten und regelrecht zweigeteilt. Während sich im Norden fast durchgängig Plattenbausiedlungen mit mehr als 10.000 Wohnungen befinden, erstreckt sich im Süden das größte zusammenhängende Eigenheimgebiet Deutschlands. Die Trennlinie zwischen Nord und Süd bildet ungefähr die S- und Regionalbahnlinie nach Hoppegarten nördlich der B 1/B 5. Die Ortsteile südlich der Bundesstraße wie Biesdorf-Süd, Kaulsdorf-Süd und Mahlsdorf bestehen fast ausschließlich aus Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Kleingartenanlagen.

Im Norden des Bezirks – in den Ortsteilen Biesdorf-Nord, Marzahn, Hellersdorf und Kaulsdorf-Nord – bestimmen Großwohnsiedlungen in Plattenbauweise das Bild. Vereinzelt ergänzen Ein- und Zweifamilienhäuser den Bestand, so beispielsweise die Siedlung Märkische Allee/Landsberger Allee. Die Großwohnsiedlungen im Bezirk erlitten in den 1990er Jahren massive Bevölkerungsverluste. Neben umfangreichen Aufwertungen und ergänzenden Neubauten wurden teilweise Plattenbauten rückgebaut, um Leerstände zu dezimieren. Im berlinweiten Vergleich war hier in der Vergangenheit noch ein relativ niedriges Mietniveau zu verzeichnen. Der gesamtstädtische Anstieg der Nachfrage wirkte sich jedoch auch auf Marzahn-Hellersdorf aus. Dies führte auch hier vielfach zu Mietsteigerungen.

2018 lag das Durchschnittsalter mit 43,7 Jahren leicht über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 42,7 Jahren. Über die Hälfte der Bewohner (50,5 %) waren jünger als 45 Jahre (Berlin: 54,6 %). Im rechnerischen Durchschnitt lebten in Marzahn-Hellersdorf 1,93 Personen in einem Haushalt. Dieser Wert überstieg damit den gesamtstädtischen Mittelwert (1,79) im Jahr 2018 leicht. Das monatliche Haushaltsnettoeinkommen entsprach dem Berliner Durchschnitt (2.100 EUR). Darüber hinaus zeichnete sich der Bezirk durch eine unterdurchschnittliche Arbeitslosenquote aus (6,2 %, Oktober 2019). In keinem Bezirk war der Anteil an belegungsgebundenen Sozialwohnungen so hoch, wie in Marzahn-Hellersdorf (19,3 %, Berlin gesamt: 11,6 %).



Tab. 11 Kennzahlen zu Marzahn-Hellersdorf

Kennzahl	Einheit	Bezirk	Berlin
Fläche	ha	6.182	89.112
Einwohner*	Personen	268.739	3.748.148
Einwohnerentwicklung seit 2009*	Index (2009 = 100)	110,1**	111,2**
Einwohnerdichte*	EW/km²	4.347	4.206
Durchschnittsalter*	Jahre	43,7	42,7
0 bis unter 6 Jahre	%	6,4	6,0
6 bis unter 18 Jahre	%	11,0	9,9
18 bis unter 30 Jahre	%	12,0	15,1
30 bis unter 45 Jahre	%	21,1	23,6
45 bis unter 65 Jahre	%	29,4	26,4
65 Jahre und älter	%	20,0	19,1
Ausländeranteil*	%	10,5	20,0
Migrationshintergrund*	%	19,5	34,1
Haushalte	Anzahl	131.200	2.026.300
Personen je Haushalt	Anzahl	1,93	1,79
Ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (Median)	EUR	2.100	2.100
Arbeitslosenquote	%	6,2****	7,8****
[1]Wohnungen	Anzahl	137.664	1.949.252
Anteil mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen	%	19,3	11,6
[1]Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand	%	79,0	84,4
[1]Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung	m²	71,5	73,2
[1]Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner	m²	36,6	38,1
[1]Personen je Wohnung	Anzahl	1,95	1,92
[2]Spanne der überwiegenden Angebote	EUR/m²	6,02 bis 10,98 ***	6,96 bis 15,36 ***

* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner

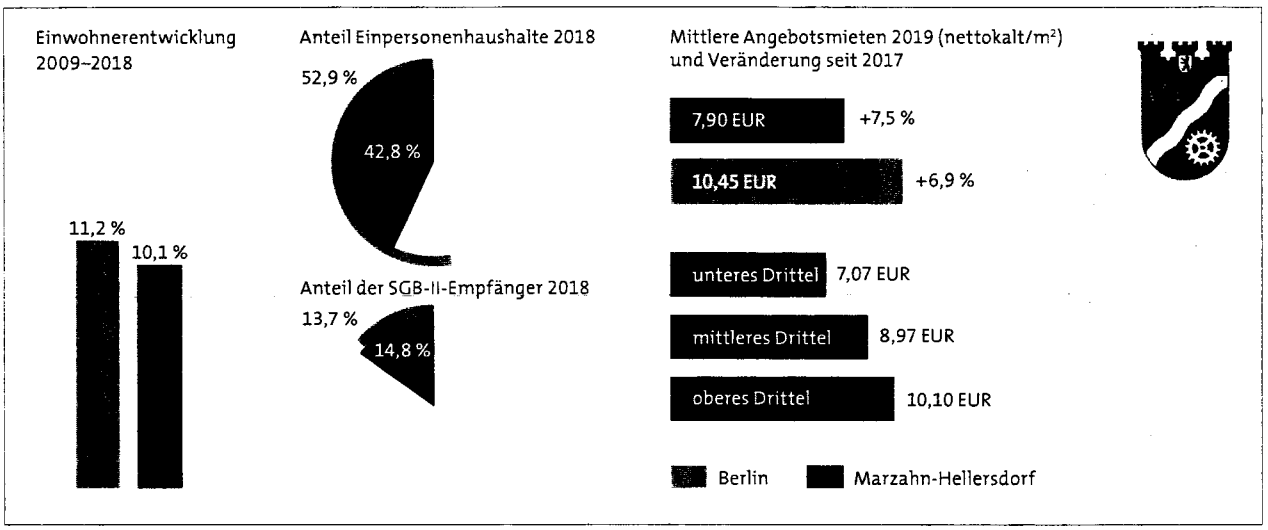
Alle Werte beziehen sich auf 2018, außer folgende Bezugszeiträume:
**2009 bis 2018, ***2019, ****Oktober 2019

[1] Auf Basis der Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung)

[2] 80 % der Angebote, ohne die oberen und unteren 10 % (Ausreißer)

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen; empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG)

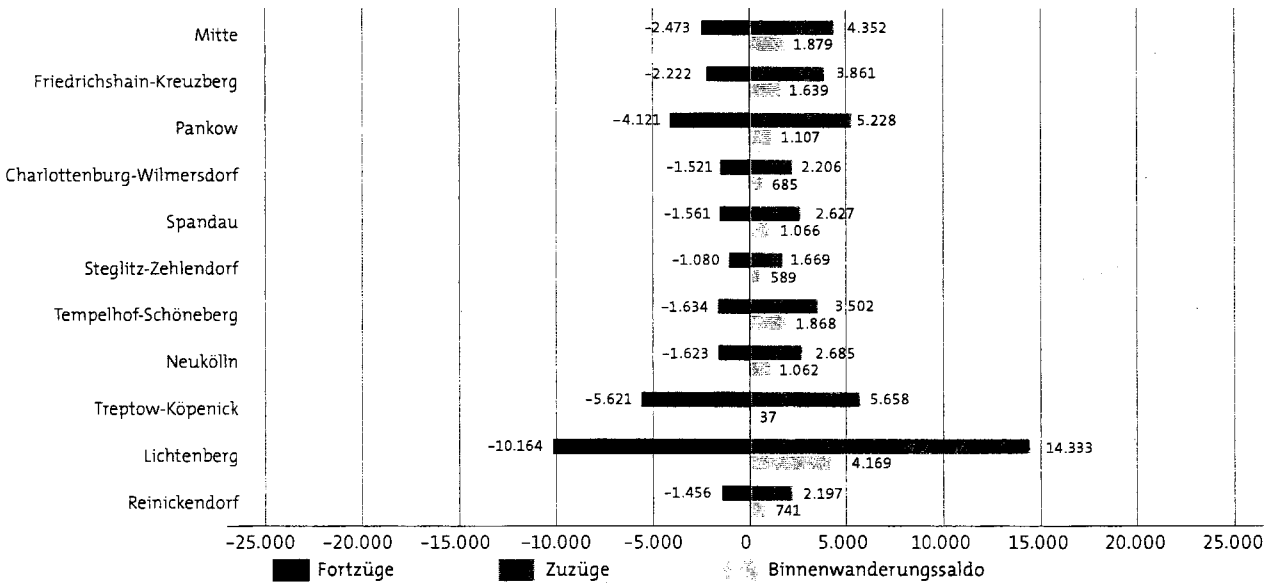
Abb. 119 Bezirkseckdaten Marzahn-Hellersdorf



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Einwohnermelderegister; empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf profitierte stark von der Zuwanderung aus allen Berliner Bezirken. Der Zuzug setzt sich gleichermaßen aus allen Bezirken mit 2.000 bis 5.000 Zuzügen zusammen – lediglich das Wanderungsgeschehen aus Lichtenberg bildete mit über 14.000 Zuzügen eine deutliche Ausnahme. Der Summe der Zuzüge (48.318) stehen 33.476 Fortzüge in andere Bezirke gegenüber, woraus sich für Marzahn-Hellersdorf ein positiver Wanderungssaldo von +14.842 Personen errechnete. Den höchsten Wanderungsüberschuss verzeichnete der Bezirk gegenüber Lichtenberg (+4.169), Mitte (+1.879), Tempelhof-Schöneberg (+1.868) und Friedrichshain-Kreuzberg (+1.639). Marzahn-Hellersdorf besaß die geringste Anzahl an Wanderungsfällen aller Berliner Bezirke.

Abb. 120 Zu- und Fortzüge von/nach Marzahn-Hellersdorf nach Bezirken 2014–2018



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

7.11 Lichtenberg

Im Zuge der Bezirksreform entstand aus den beiden Altbezirken Lichtenberg und Hohenschönhausen der neue Berliner Bezirk Lichtenberg. Er erstreckt sich von der Spree im Süden bis an die nördliche Stadtgrenze. Durch eine gute Anbindung an die Trendkieze von Friedrichshain sowie eine attraktive Baustruktur in den zentralen Lagen, hat sich die Wahrnehmung des Bezirks in der Öffentlichkeit zu einem attraktiven Wohnstandort gewandelt.



Der hohe Anteil an Plattenbauten, etwa in Friedrichsfelde und Hohenschönhausen, prägte das frühere Image des Bezirks. Die baustrukturelle Bandbreite in Lichtenberg ist jedoch sehr groß. Neben den Großwohnsiedlungen in Plattenbauweise existieren ausgedehnte Wohngebiete, die bereits zwischen den Weltkriegen, zum kleinen Teil auch in der Gründerzeit entstanden sind. Hier sind in den letzten Jahren erhebliche Sanierungsfortschritte zu konstatieren. Im Gegensatz dazu dominieren am nördlichen Stadtrand – ergänzt durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung – dörfliche Strukturen, so etwa in Malchow oder Teilen Wartenbergs. Beliebte Wohnlagen sind auch die großen Gebiete mit Einfamilienhaus- und Villenbebauung, welche vorrangig aus der Gründerzeit oder Zwischenkriegszeit stammen. Zu finden sind diese etwa in Karlshorst oder Hohenschönhausen (um den Oranke- und Obersee).

Auch die seit Mitte der 1990er Jahre verlaufende Entwicklung der Rummelsburger Bucht zum Wohnstandort trägt zur Attraktivität des Bezirks bei. Hier entstanden zum einen neue Mehrfamilienhäuser, Townhouses und Geschosswohnungen, zum anderen wurden Bestandsobjekte (z. B. die ehemalige Haftanstalt Rummelsburg) zu Wohnzwecken umfunktioniert. Die Wohnungsangebote in attraktiver Wasserlage entfalten nicht primär lokale Relevanz, sondern stoßen gerade bei Nachfragern aus anderen Stadtbereichen auf Interesse.

Im Jahr 2018 lebten 290.493 Menschen in Lichtenberg. Im Zehnjahresvergleich zu 2009 ergibt dies einen Zuwachs von rund 15,5 %. Das Durchschnittsalter in Lichtenberg entsprach mit 42,5 Jahren fast dem Berliner Mittelwert (42,7). Die Einwohnerdichte von 5.574 Einwohnern pro Quadratkilometer hingegen überstieg den Mittelwert der Stadt (4.206 Personen je Quadratkilometer) deutlich. Dies ist durch den großen Anteil an Platten- und Großwohnsiedlungen sowie Geschosswohnungen der Zwischenkriegszeit bedingt. Mit durchschnittlich 1,73 Personen pro Haushalt lag der Wert leicht unter dem gesamtstädtischen Mittelwert (1,79). Den Haushalten stand 2018 im Monat ein durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen von 1.925 EUR zur Verfügung. Darüber hinaus zeichnete sich der Bezirk mit 6,9 % durch eine unterdurchschnittliche Arbeitslosenquote aus.

Tab. 12 Kennzahlen zu Lichtenberg

Kennzahl	Einheit	Bezirk	Berlin
Fläche	ha	5.212	89.112
Einwohner*	Personen	290.493	3.748.148
Einwohnerentwicklung seit 2009*	Index (2009 = 100)	115,5**	111,2**
Einwohnerdichte*	EW/km²	5.574	4.206
Durchschnittsalter*	Jahre	42,5	42,7
0 bis unter 6 Jahre	%	6,6	6,0
6 bis unter 18 Jahre	%	9,7	9,9
18 bis unter 30 Jahre	%	15,0	15,1
30 bis unter 45 Jahre	%	24,6	23,6
45 bis unter 65 Jahre	%	24,5	26,4
65 Jahre und älter	%	19,5	19,1
Ausländeranteil*	%	16,4	20,0
Migrationshintergrund*	%	25,7	34,1
Haushalte	Anzahl	162.400	2.026.300
Personen je Haushalt	Anzahl	1,73	1,79
Ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (Median)	EUR	1.925	2.100
Arbeitslosenquote	%	6,9****	7,8****
[1]Wohnungen	Anzahl	155.515	1.949.252
Anteil mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen	%	17,2	11,6
[1]Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand	%	91,0	84,4
[1]Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung	m²	65,6	73,2
[1]Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner	m²	35,1	38,1
[1]Personen je Wohnung	Anzahl	1,87	1,92
[2]Spanne der überwiegenden Angebote	EUR/m²	6,23 bis 13,21 ***	6,96 bis 15,36 ***

* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner

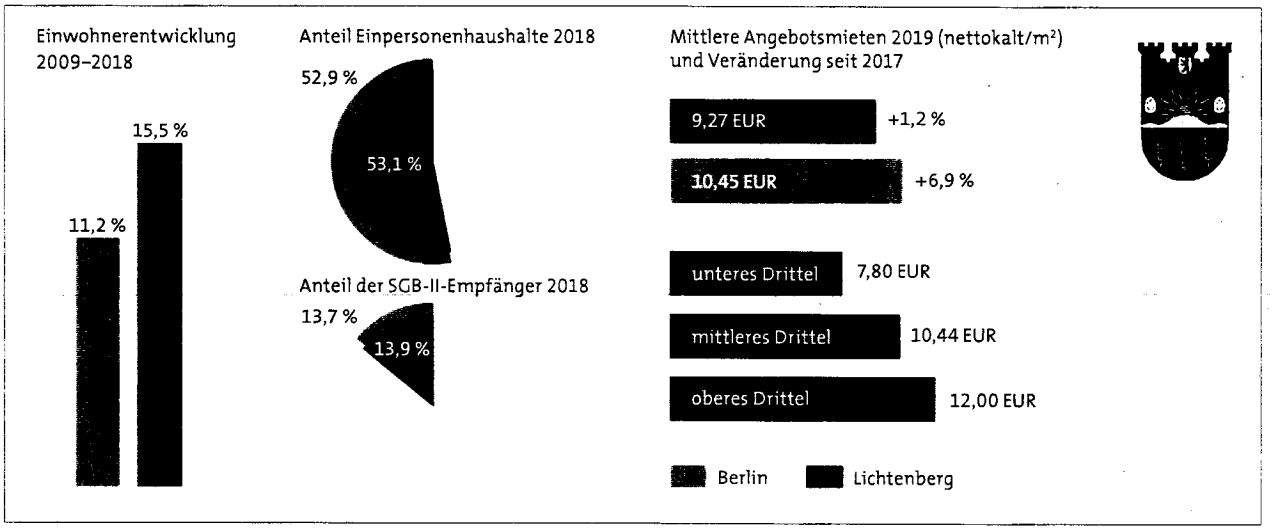
Alle Werte beziehen sich auf 2018, außer folgende Bezugszeiträume:
**2009 bis 2018, ***2019, ****Oktober 2019

[1] Auf Basis der Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung)

[2] 80 % der Angebote, ohne die oberen und unteren 10 % (Ausreißer)

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen; empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG)

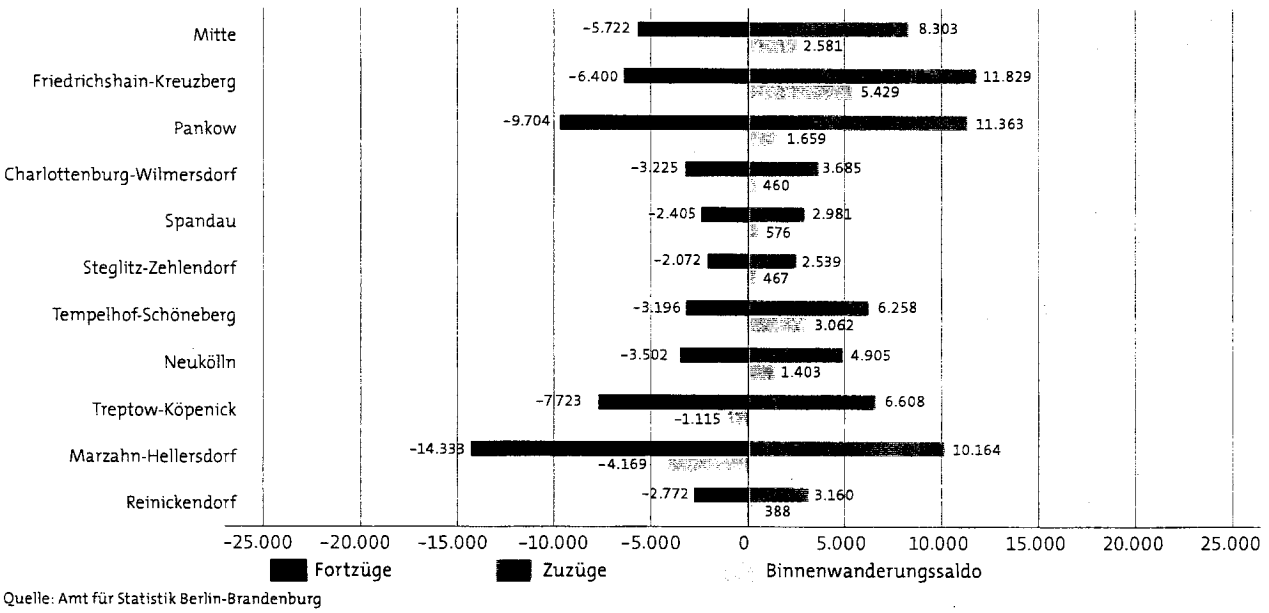
Abb. 121 Bezirkseckdaten Lichtenberg



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Einwohnermelderegister; empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Bei der Betrachtung der Wohnortwechsel der Bewohner zwischen den Berliner Bezirken im Betrachtungszeitraum 2014 bis 2018 verzeichnete Lichtenberg einen positiven Binnenwanderungssaldo von 10.741 Personen. Der Wanderungsgewinn errechnete sich aus der Differenz von 71.795 Zuzügen und 61.054 Fortzügen. Den höchsten Wanderungsgewinn erzielte Lichtenberg gegenüber Friedrichshain-Kreuzberg (+5.429), Tempelhof-Schöneberg (+3.062) und Mitte (+2.581). Lediglich gegenüber Marzahn-Hellersdorf (-4.169) und Treptow-Köpenick (-1.115) wurden deutlich mehr Fortzüge als Zuzüge erfasst.

Abb. 122 Zu- und Fortzüge von/nach Lichtenberg nach Bezirken 2014–2018



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

7.12 Reinickendorf

Der am nördlichen Stadtrand gelegene Bezirk Reinickendorf zeichnet sich durch seine großzügigen und weitläufigen Bebauungsstrukturen aus. Im Bezirk befinden sich sowohl etablierte Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen (z. B. in Heiligensee) und Villengebiete (z. B. in Frohnau), als auch ausgedehnte Reformsiedlungen der Zwischenkriegsjahre und Großwohnsiedlungen, die seit den 1960er Jahren errichtet wurden. Gründerzeitliche Geschosswohnungs- und Nachkriegsbauten liegen in den Übergangsbereichen zu Pankow und Mitte. Zusätzlich umfasst der Bezirk größere Grün- und Wasserflächen sowie Gewerbegebiete und den Flughafen Tegel.

Aus siedlungsstruktureller Sicht nimmt die Großwohnsiedlung Märkisches Viertel eine besondere Rolle ein. Sie wurde ab 1963 als erste Großwohnsiedlung in Berlin mit 17.000 Wohneinheiten gebaut und ist mittlerweile fast komplett modernisiert worden. Perspektivisch entstehen auf dem Gebiet des heutigen Flughafens Tegel auch Wohnungen, deren Planung eng mit der Fertigstellung des Großflughafens BER in Schönefeld zusammenhängt und deshalb derzeit stagniert.

Im Jahr 2018 lebten 264.826 Einwohner in Reinickendorf. Seit 2009 hat sich diese Zahl dabei um 9,8 % erhöht (Berlin gesamt: 11,2 %). Das Durchschnittsalter lag 2018 mit 44,7 Jahren genau zwei Jahre über dem Berliner Wert. Einem großen Anteil an Kindern und Jugendlichen (16,9 %) stand ein vergleichsweise geringer Anteilswert von 18- bis unter 30-Jährigen gegenüber (13,9 %). Im Gegenzug waren 23,6 % aller Menschen in Reinickendorf 65 Jahre und älter (Berlin gesamt: 19,1 %).

Die Arbeitslosenquote in Reinickendorf lag mit 8,9 % (Oktober 2019) über dem Berliner Durchschnittswert (7,8 %). Das mittlere monatliche Nettohaushaltseinkommen (Median) erreichte mit 2.100 EUR den Mittelwert der gesamten Stadt. Wie auch in Steglitz-Zehlendorf spielte Wohneigentum eine übergeordnete Rolle. Nur 5,2 % aller Wohnungen waren belegungsgebundene Sozialwohnungen, mit Steglitz-Zehlendorf der niedrigste Wert der Stadt.



Tab. 13 Kennzahlen zu Reinickendorf

Kennzahl	Einheit	Bezirk	Berlin
Fläche	ha	8.932	89.112
Einwohner*	Personen	264.826	3.748.148
Einwohnerentwicklung seit 2009*	Index (2009 = 100)	109,8**	111,2**
Einwohnerdichte*	EW/km²	2.965	4.206
Durchschnittsalter*	Jahre	44,7	42,7
0 bis unter 6 Jahre	%	5,9	6,0
6 bis unter 18 Jahre	%	11,0	9,9
18 bis unter 30 Jahre	%	13,9	15,1
30 bis unter 45 Jahre	%	18,0	23,6
45 bis unter 65 Jahre	%	27,6	26,4
65 Jahre und älter	%	23,6	19,1
Ausländeranteil*	%	17,8	20,0
Migrationshintergrund*	%	33,3	34,1
Haushalte	Anzahl	133.000	2.026.300
Personen je Haushalt	Anzahl	1,93	1,79
Ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (Median)	EUR	2.100	2.100
Arbeitslosenquote	%	8,9****	7,8****
[1]Wohnungen	Anzahl	131.633	1.949.252
Anteil mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen	%	5,2	11,6
[1]Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand	%	73,4	84,4
[1]Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung	m²	77,3	73,2
[1]Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner	m²	38,4	38,1
[1]Personen je Wohnung	Anzahl	2,01	1,92
[2]Spanne der überwiegenden Angebote	EUR/m²	6,76 bis 13,00***	6,96 bis 15,36***

* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner

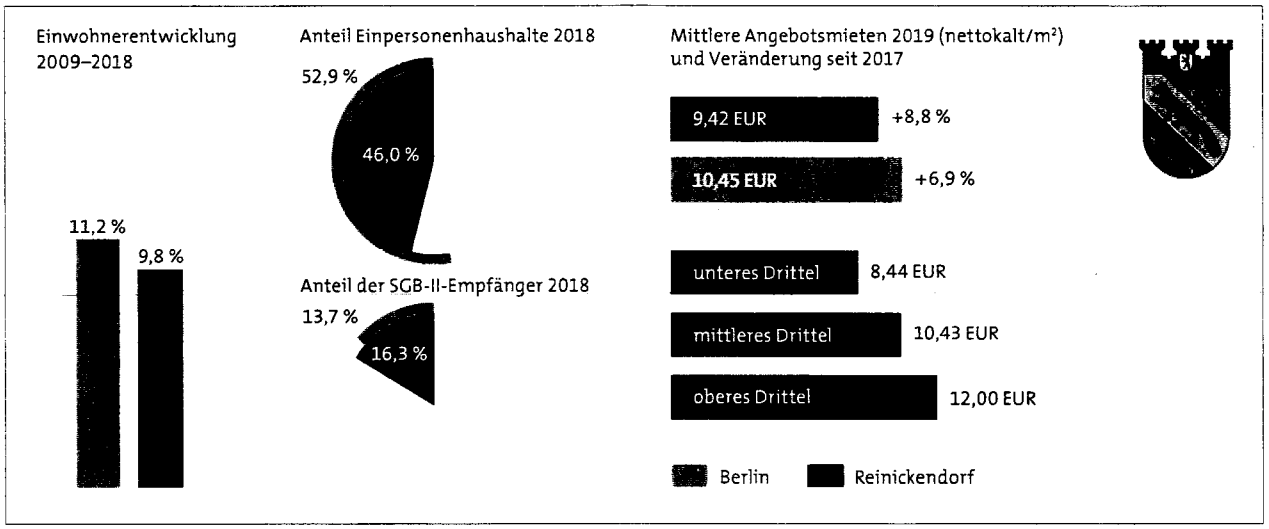
Alle Werte beziehen sich auf 2018, außer folgende Bezugszeiträume:
**2009 bis 2018, ***2019, ****Oktober 2019

[1] Auf Basis der Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung)

[2] 80 % der Angebote, ohne die oberen und unteren 10 % (Ausreißer)

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen; empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG)

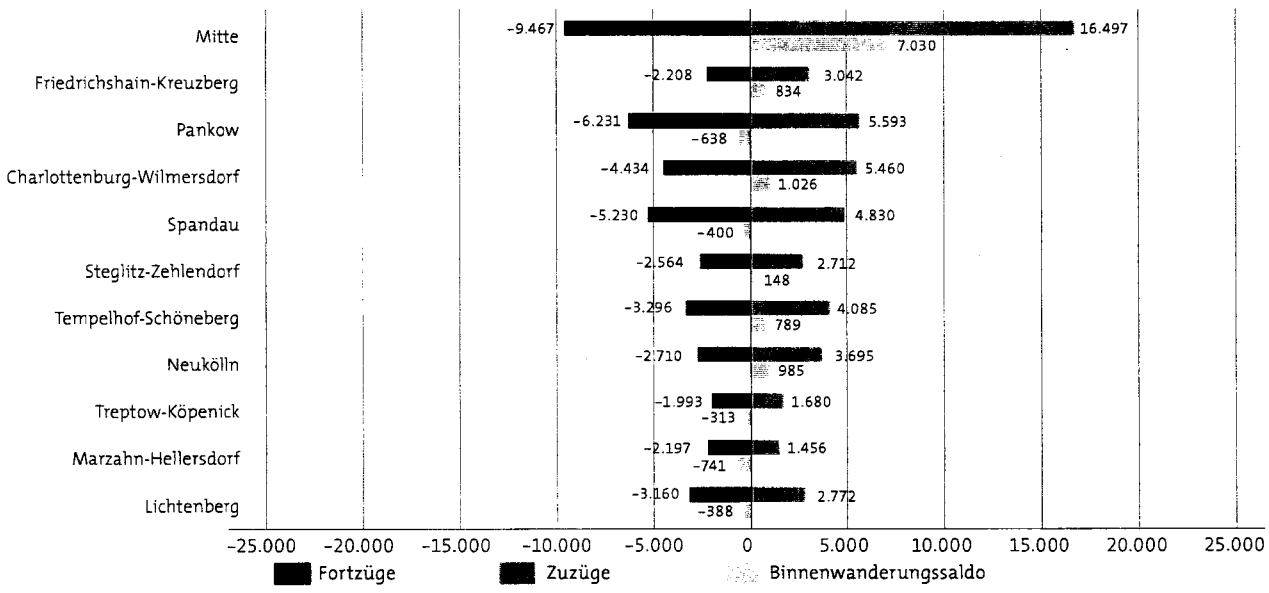
Abb. 123 Bezirkseckdaten Reinickendorf



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Einwohnermelderegister; empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Der Bezirk Reinickendorf profitierte von der Binnenwanderung zwischen den Berliner Bezirken und verzeichnete in den Jahren 2014 bis 2018 einen positiven Saldo von +8.332 Wanderungsfällen. Getragen wurde der Wanderungsgewinn überwiegend durch den Zuzug aus dem Bezirk Mitte (+7.030). Wanderungsverluste wurden an die Bezirke Marzahn-Hellersdorf (-741), Pankow (-638), Spandau (-400), Lichtenberg (-388) und Treptow-Köpenick (-313) erfasst. Die absolute Summe von rund 95.000 Wanderungsfällen setzte sich aus 51.822 Zuzügen und 43.490 Fortzügen zusammen.

Abb. 124 Zu- und Fortzüge von/nach Reinickendorf nach Bezirken 2014–2018



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

8. Erläuterungen und Glossar

– Angebotskaufpreise
Alle aufgeführten Kaufpreise für Ein-/Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen sind Angebotspreise aus der empirica-Marktdatenbank. Bei den Angaben handelt es sich um reine Kaufpreise ohne Nebenkosten des Erwerbs (wie z. B. Provisionen, Gebühren oder Steuern).

– Angebotsmieten
Bei allen aufgeführten Mietpreisen handelt es sich um Angebotsmieten aus der empirica-Marktdatenbank. Bei den Angebotsmieten wird die Nettokaltmiete ausgewiesen.

– Arbeitslose und Arbeitslosenquote
Als **arbeitslos** gelten Personen, die Leistungen nach SGB III oder als erwerbsfähige Hilfebedürftige ALG-II-Leistungen nach SGB II beziehen sowie als arbeitsuchend gemeldet sind (ohne Leistungsbezug). Für die Berechnung der **Arbeitslosenquote** bezieht die Bundesagentur für Arbeit die Anzahl der Arbeitslosen auf die Erwerbspersonen (Erwerbstätige und Arbeitslose). Der Kreis der Erwerbstätigen kann unterschiedlich abgegrenzt werden:

a) abhängige zivile Erwerbspersonen (voll sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (einschl. Auszubildende), geringfügig Beschäftigte, Beamte (ohne Soldaten);
b) alle zivilen Erwerbspersonen (abhängige zivile Erwerbspersonen, Selbstständige, mithelfende Familienangehörige).

– Bedarfsgemeinschaft
Gruppe von Personen, die im selben Haushalt lebt und gemeinsam wirtschaftet. Eine Bedarfsgemeinschaft hat mindestens einen erwerbsfähigen Hilfebedürftigen, außerdem können zur Bedarfsgemeinschaft z. B. weitere erwerbsfähige Hilfebedürftige, unverheiratete Kinder unter 25 oder die im Haushalt lebenden Eltern gehören. Von jedem Mitglied der Bedarfsgemeinschaft wird erwartet, dass es sein Einkommen und Vermögen zur Deckung des Gesamtbedarfs aller Angehörigen der Bedarfsgemeinschaft einsetzt.

– Belegungs-/Mietpreisbindung
(Sozial-)Mietwohnungen, die mit öffentlichen Fördermitteln errichtet wurden, unterliegen einer Belegungs- und/oder Mietpreisbindung. Nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) in Verbindung mit dem Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), der Modernisierungs- und Instandhaltungsrichtlinie (ModInst-RL) und dem ehemaligen Belegungsbindungsgesetz (BelBindG) dürfen sie nur an berechtigte Mieter zu ggf. festgelegten Mietbedingungen vermietet werden.

– Bevölkerungsprognose
Die aktuelle Bevölkerungsprognose bis 31.12.2030 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bezieht sich auf den Ausgangszeitpunkt 31.12.2014. Datenbasis ist das Einwohnermelderegister.

– Datengrundlage für Einwohnerzahlen und Bevölkerungsentwicklung ⓘ
Im IBB Wohnungsmarktbericht 2019 werden kleinräumige Einwohnerentwicklungen auf der räumlichen Ebene der 447 Planungsräume des Landes Berlin dargestellt. Entsprechende Daten für die Planungsräume, wie z. B. Bevölkerungsstand, Zahl der An- und Abmeldungen, Durchschnittsalter werden aus dem Berliner Einwohnermelderegister generiert. Mit Änderung des Bevölkerungsstatistikgesetzes im November 2013 war die amtliche Fortschreibung der Bevölkerung nur noch auf der Gemeindeebene zulässig, d. h. für Berlin insgesamt, sodass ab dem Jahr 2014 für die Bezirksangaben nur die Informationen aus dem Einwohnermelderegister verwendet werden können. Aufgrund der unterschiedlichen Datengrundlage unterscheiden sich daher die Daten zur amtlich fortgeschriebenen Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt.

– Eigentümerwohnungen
Eigentümerwohnungen sind eine Unterkategorie der Eigentumswohnungen. Es handelt sich um Wohnungen, welche vom Eigentümer selbst bewohnt werden (selbst genutztes Wohneigentum).

– Haushalt
Als Haushalt (Privathaushalt) zählen jede zusammenwohnende und eine wirtschaftliche Einheit bildende Personengemeinschaft sowie Personen, die allein wohnen und wirtschaften. Zum Haushalt können verwandte und familienfremde Personen gehören (z. B. Lebenspartner). Als Familie zählen Ehepaare mit Kindern sowie Alleinerziehende und Lebensgemeinschaften mit ihren im selben Haushalt lebenden ledigen Kindern (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg).

– Haushaltsnettoeinkommen
Summe der Monatseinkommen aller Haushaltsmitglieder aus Erwerbstätigkeit, Renten, Pensionen, Arbeitslosengeld I und Arbeitslosengeld II, Vermietung und Verpachtung, Sozialhilfe sowie weitere Einnahmen und Unterstützungen abzüglich Einkommens- und Vermögenssteuern sowie Pflichtbeiträge zur Sozialversicherung.

– Lebensweltlich orientierte Räume
Die „Lebensweltlich orientierten Räume" (LOR) wurden 2006 gemeinsam zwischen den planenden Fachverwaltungen des Senats, den Bezirken und dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg auf der Grundlage der von der Jugendhilfe bereits definierten Sozialräume einheitlich abgestimmt. Die LOR sind am 01.08.2006 per Senatsbeschluss als neue räumliche Grundlage für Planung, Prognose und Beobachtung demografischer und sozialer Entwicklungen in Berlin festgelegt worden. Ziel der LOR ist die Abbildung lebensweltlicher Homogenität bei gleichzeitiger Wahrung einer Vergleichbarkeit der Planungsraumeinheiten. Kriterien für die Abgrenzung der „Lebensweltlich orientierten Räume" waren unter anderem die Baustruktur, Milieubildung, natürliche Barrieren und statistische Größen. Die Raumhierarchie LOR ist eingebunden in das für alle Datenerhebungen und Planungen relevante Regionale Bezugssystem (RBS) des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg. Sie sind unterhalb der Bezirksebene angesiedelt und bestehen aus drei Ebenen:
- Prognoseräume (Anzahl 60)
- Bezirksregionen (Anzahl 138)
- Planungsräume (Anzahl 447)

– Mikrozensus
Der Mikrozensus ist die amtliche Repräsentativstatistik über die Bevölkerung und den Arbeitsmarkt, an der jährlich 1 % aller Haushalte in Deutschland beteiligt sind.

– Monitoring Soziale Stadtentwicklung (MSS)
Das Monitoring Soziale Stadtentwicklung (MSS) ist ein Instrument der Stadtentwicklungspolitik Berlins und übernimmt in diesem Sinne eine Hinweis- und Frühwarnfunktion. Dabei werden auf kleinräumiger Ebene berlinweit Veränderungen der soziostrukturellen Entwicklung beobachtet. Dadurch können auf Ebene der Planungsräume Gebiete identifiziert werden, die im Vergleich zur Gesamtstadt durch eine überdurchschnittlich hohe soziale Benachteiligung geprägt sind und dementsprechend einer erhöhten stadtentwicklungspolitischen Aufmerksamkeit bedürfen.

– Remanenzeffekt
Als Remanenzeffekt wird das Phänomen bezeichnet, dass Haushalte trotz veränderter Haushaltssituation und -struktur die alte Wohnsituation beibehalten und somit keine Anpassung stattfindet. Dies geschieht beispielsweise bei Auszug der Kinder, Trennung oder Sterbefällen.

– Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort/am Wohnort
Die Zahl der sozialversicherungspflichtig (SVP) Beschäftigten am Arbeitsort gibt Auskunft darüber, in welchen Gemeinden der SVP-Beschäftigte arbeitet, unabhängig davon, in welcher Gemeinde er wohnt. Umgekehrt erfährt man über die Zahl der SVP-Beschäftigten am Wohnort, wo der SVP-Beschäftigte wohnt, unabhängig davon, wo er arbeitet. Berliner Einpendler arbeiten in Berlin und wohnen außerhalb Berlins, Auspendler wohnen dagegen innerhalb Berlins und arbeiten außerhalb.

– Umwandlungen
Umwandlungen bezeichnen die Veränderung des Eigentumsverhältnisses von Miet- in Eigentumswohnungen. Ausgewertet wurden die Zahlen für umgewandelte Mietwohnungen. Unberücksichtigt bleiben Gewerberäume oder sonstige nicht zu Wohnzwecken dienende Wohneigentumseinheiten sowie bereits im Wohnungseigentum errichtete Wohnungen. Die **Umwandlungsquote** ergibt sich aus dem Bezug der Zahl der umgewandelten Mietwohnungen zum Mietwohnungsbestand.

– Veranschlagte Kosten pro m² Wohnfläche (Neubau)
Veranschlagte Kosten zum Zeitpunkt der Baugenehmigung. Sie umfassen gemäß DIN 276, Teil 2 Abs. 3 die Kosten der Baukonstruktion (einschließlich Erdarbeiten), die Kosten der Installation, der betriebstechnischen Einbauten sowie für besondere Bauausführungen. Kosten für nicht fest verbundene Einbauten, die somit nicht Bestandteil des Bauwerks werden, sowie Großrechenanlagen und industrielle Produktionsanlagen gehören nicht dazu.

– Wohnfläche
Summe aller Grundflächen in den Räumen, die ausschließlich zur Wohnung gehören. Bestimmte Grundflächen, wie z. B. Balkone und Wintergärten, werden bei der Berechnung nach Wohnflächenverordnung (WoFlV) der Wohnfläche nur anteilig berücksichtigt.

– Wohnungsverkäufe
Grundlage für die Ermittlung der Zahl der Wohnungsverkäufe ist eine Sonderauswertung der in der automatisierten Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin vorliegenden Informationen. Bei der Auswertung der Wohnungsverkäufe blieben Verkäufe von Eigenheimen, neu errichtete Eigentumswohnungen und Paketverkäufe unberücksichtigt.

– Zensus 2011
Der Zensus 2011 war eine registergestützte Bevölkerungs-, Gebäude- und Wohnungszählung. Der Gebäude- und Wohnungsbestand wurde durch die Befragung aller Eigentümer ermittelt. Eine Haushaltsbefragung wurde auf Stichprobenbasis durchgeführt.

9. Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

9.1 Abbildungsverzeichnis

		Seite
Abb. 01	Bruttoinlandsprodukt in Berlin und Deutschland 2014–2020	12
Abb. 02	Zinsentwicklung von Hypothekenpfandbriefen und Öffentlichen Pfandbriefen mit 10 Jahren Restlaufzeit 2014–2019	13
Abb. 03	Bevölkerungsentwicklung in Berlin 2009–2018	14
Abb. 04	Bevölkerungsentwicklung in den Berliner Umlandgemeinden 2014–2018	15
Abb. 05	Natürliche und wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung in Berlin 2009–2018	16
Abb. 06	Außenwanderungssaldo von Berlin nach Ziel- und Herkunftsgebieten 2009–2018	17
Abb. 07	Zu- und Fortzüge von/nach Berlin nach Ziel- und Herkunftsgebieten 2009–2018	18
Abb. 08	Außenwanderungssaldo von Berlin nach Altersgruppen 2009–2018	19
Abb. 09	Zu- und Fortzüge von/nach Berlin nach Altersjahren 2014–2018	20
Abb. 10	Binnenwanderungsquote Berlin 2009–2018	21
Abb. 11	Wanderungssalden nach Bezirken 2014–2018	21
Abb. 12	Einwohnerstand 2009 und 2018 sowie Einwohnerentwicklung 2009–2018	22
Abb. 13	Einwohnerentwicklung in den Planungsräumen 2009–2018	23
Abb. 14	Einwohneranteile in den Planungsräumen (2018) mit einer Wohndauer von mindestens 5 Jahren	24
Abb. 15	Durchschnittsalter in den Planungsräumen 2018	25
Abb. 16	Altersstruktur in den Berliner Bezirken 2018	26
Abb. 17	Prognose der Einwohnerentwicklung in der mittleren Variante nach Bezirken 2015–2030 in Prozent	27
Abb. 18	Entwicklung der Haushaltsstruktur in Berlin 2009–2018	28
Abb. 19	Privathaushalte nach Haushaltsgröße in den Berliner Bezirken 2018	28
Abb. 20	Mittleres monatliches Haushaltsnettoeinkommen in den Berliner Bezirken 2018 (Median)	29
Abb. 21	Verteilung des mittleren monatlichen Haushaltsnettoeinkommens in den Berliner Bezirken 2018	29
Abb. 22	Entwicklung des Haushaltsnettoeinkommens (Median) nach Haushaltsgröße 2009–2018	30
Abb. 23	Arbeitslosenquote in den Berliner Bezirken Oktober 2019	31
Abb. 24	Anteil der Arbeitslosen (SGB II und III) an allen Einwohnern im erwerbsfähigen Alter (15 bis unter 65 Jahre) in den Planungsräumen 2018	31
Abb. 25	Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften an allen Einwohnern in den Planungsräumen 2018	32
Abb. 26	Anteil der sozialwohnungsberechtigten Haushalte in den Berliner Bezirken 2018	33
Abb. 27	Anzahl der Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) nach Haushaltsgröße 2009–2019	34
Abb. 28	Anzahl der Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) mit besonderem Wohnbedarf nach Haushaltsgröße 2009–2019	34
Abb. 29	Einkommen der Haushalte mit WBS 2019 im Vergleich zu den Einkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 WoFG	35
Abb. 30	Anteil der Haushalte mit Bezug von Wohngeld sowie durchschnittliche Höhe des monatlichen Wohngeldes 2018	35
Abb. 31	Zum Bau genehmigte Wohnungen in Berlin 2009–2018	36
Abb. 32	Fertiggestellte Wohnungen in Berlin und im Berliner Umland 2009–2018	37
Abb. 33	Fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner (Fertigstellungsquote) in Berlin 2009–2018	38
Abb. 34	Baugenehmigungen, -fertigstellungen und -überhang im Vergleich 2000–2018	39
Abb. 35	Bauüberhang in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Berlin 2009–2018	40
Abb. 36	Zum Bau genehmigte Neubauwohnungen in den Berliner Bezirken 2018	40

		Seite
Abb. 37	Fertiggestellte Wohnungen in den Berliner Bezirken 2018	41
Abb. 38	Durchschnittlich fertiggestellte Wohnungen pro Jahr auf Ebene der Planungsräume 2014–2018	42
Abb. 39	Wohnungsbestand nach Gebäudestruktur 2018	43
Abb. 40	Wohnungsbestand nach Anzahl der Wohnräume 2018	43
Abb. 41	Wohnungsbestand nach Baualter 2018	44
Abb. 42	Anteil der Mietwohnungen am Wohnungsbestand in den Berliner Bezirken 2018	44
Abb. 43	Umgewandelte Wohnungen in Berlin 2009–2018	45
Abb. 44	Erhaltungsverordnungsgebiete (Milieuschutzgebiete) in Berlin 2019	46
Abb. 45	Umwandlungsquote in Prozent des Mietwohnungsbestandes in den Berliner Bezirken 2018	47
Abb. 46	Umgewandelte Wohnungen in den Planungsräumen 2014–2018	47
Abb. 47	Wohnungsverkäufe in Berlin 2009–2018	48
Abb. 48	Verkaufsquote in Prozent des Mietwohnungsbestandes in den Berliner Bezirken 2018	48
Abb. 49	Wohnungsverkäufe in den Planungsräumen 2014–2018	49
Abb. 50	Anteil der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen am Mietwohnungsbestand in den Berliner Bezirken 2018	50
Abb. 51	Berliner Mietwohnungen nach Eigentümergruppen und Art der Wohnungsbindung 2018	50
Abb. 52	Entwicklung und Prognose des Sozialmietwohnungsbestandes 2009 bis 2028	51
Abb. 53	Entwicklung und Prognose des belegungsgebundenen Mietwohnungsbestandes (BelBindG und Mod/InstRL) bis 2028	51
Abb. 54	Geförderte Wohnungen (Bewilligungen) und fertiggestellte Wohnungen des IBB Wohnungsneubaufonds 2014–2019	53
Abb. 55	Geförderte Wohnungen (Bewilligungen) und frei finanzierte Wohnungen des IBB Wohnungsneubaufonds 2014–2019	53
Abb. 56	Geförderte Wohnungen (Bewilligungen) im IBB Wohnungsneubaufonds in den Berliner Bezirken 2014–2019	54
Abb. 57	Geförderte Wohnungen (Bewilligungen) des IBB Wohnungsneubaufonds nach Anzahl der Wohnräume 2014–2019	54
Abb. 58	Entwicklung der Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau und Bestand (Median) 2015–2019	55
Abb. 59	Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Berliner Bezirken 2019	56
Abb. 60	Erläuterung des „Boxplot-Schemas“	57
Abb. 61	Struktur der Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Preisklassen in den Berliner Bezirken 2019	57
Abb. 62	Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Berliner Ortsteilen und Umlandgemeinden (Median) 2019	58
Abb. 63	Entwicklung der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen (Median) 2015–2019	59
Abb. 64	Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen nach Baualtersklassen und Wohnflächen (Median) 2019	60
Abb. 65	Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in den Berliner Bezirken 2019	61
Abb. 66	Struktur der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen nach Preisklassen in den Berliner Bezirken 2019	62
Abb. 67	Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in den Berliner Planungsräumen und Umlandgemeinden (Median) 2019	63
Abb. 68	Entwicklung der Angebotsmieten (nettokalt) für Wohnungen (Median) 2015–2019	64

		Seite
Abb. 69	Segmentierung der Angebotsmieten (nettokalt) in unteres, mittleres und oberes Drittel (Median) 2019	65
Abb. 70	Angebotsmieten (nettokalt) nach Baualtersklassen und Wohnflächen (Median) 2019	65
Abb. 71	Angebotsmieten (nettokalt) in den Berliner Bezirken 2019	66
Abb. 72	Angebotsmieten (nettokalt) nach Anbietertypen 2019	66
Abb. 73	Verteilung der Mietpreisangebote (nettokalt) für Wohnungen in den Berliner Bezirken 2019	67
Abb. 74	Angebotsmieten (nettokalt) für Wohnungen in den Berliner Planungsräumen und Umlandgemeinden (Median) 2019	68
Abb. 75	Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten (nettokalt), Berliner Mietspiegel 2009–2019	69
Abb. 76	Wohnlagenkarte – Berliner Mietspiegel 2019	70
Abb. 77	Entwicklung der Mieten im Sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg) mit Anschlussförderung in Berlin 2010–2019	71
Abb. 78	Entwicklung der Mieten im Sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg) ohne Anschlussförderung in Berlin 2010–2019	71
Abb. 79	Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner in den Berliner Bezirken 2018	72
Abb. 80	Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung in den Berliner Bezirken 2018	73
Abb. 81	Entwicklung verfügbarer Leerstandsdaten in Berlin nach Wohnungsbeständen 2009–2018	73
Abb. 82	Ausgewählte indizierte Indikatoren im Vergleich 2014–2018	74
Abb. 83	Wohnungsbestand und Privathaushalte in Berlin 2018	74
Abb. 84	Indizierte Bevölkerungsentwicklung ausgewählter Großstädte 2014–2018	75
Abb. 85	Indizierte fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner ausgewählter Großstädte 2014–2018	76
Abb. 86	Indizierte Angebotsmieten (nettokalt, Median) ausgewählter Großstädte 2014–2019	76
Abb. 87	Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner ausgewählter Großstädte, bezogen auf Berlin 2017	77
Abb. 88	Struktur der Berliner Haushalte nach verschiedenen Parametern 2018	78
Abb. 89	Durchschnittliche Wohnfläche pro Person in Mieterhaushalten in Berlin 2018	79
Abb. 90	Anzahl der Wohnräume bei Mieterhaushalten mit einer Person, mit zwei Personen und mit drei und mehr Personen in Berlin 2018	80
Abb. 91	Anzahl der Wohnräume bei Mieterhaushalten mit einem Haupteinkommensbezieher von 65 und mehr Jahren und mit einer und zwei Personen in Berlin 2018	80
Abb. 92	Anteil der Mieterhaushalte nach Mietbelastung (bruttokalt) in den Berliner Bezirken 2018	81
Abb. 93	Höhe der Mietbelastung (bruttokalt) nach Anzahl der Einkommensbezieher in Berlin 2018	82
Abb. 94	Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Höhe des Haushaltsnettoeinkommens in Berlin 2018	82
Abb. 95	Durchschnittliche Mietbelastungsquote (bruttokalt) in den Einkommensklassen des Haushaltsnettoeinkommens in Berlin 2018	83
Abb. 96	Höhe der Mietbelastung (bruttokalt) nach Haushaltsgröße in Berlin 2018	84
Abb. 97	Höhe der Mietbelastung (bruttokalt) nach Art der Lebensform des Mieterhaushaltes in Berlin 2018	84
Abb. 98	Höhe der Mietbelastung (bruttokalt) nach Einzugszeitpunkt des Mieterhaushaltes in Berlin 2018	85
Abb. 99	Eigentümerquote in den Berliner Bezirken 2018	86
Abb. 100	Eigentümerquote nach Alter des Haupteinkommensbeziehers in Berlin 2018	86
Abb. 101	Bezirkseckdaten Mitte	89
Abb. 102	Zu- und Fortzüge von/nach Mitte nach Bezirken 2014–2018	89

Seite

Abb. 103 Bezirkseckdaten Friedrichshain-Kreuzberg 91

Abb. 104 Zu- und Fortzüge von/nach Friedrichshain-Kreuzberg nach Bezirken 2014–2018 91

Abb. 105 Bezirkseckdaten Pankow 93

Abb. 106 Zu- und Fortzüge von/nach Pankow nach Bezirken 2014–2018 93

Abb. 107 Bezirkseckdaten Charlottenburg-Wilmersdorf 95

Abb. 108 Zu- und Fortzüge von/nach Charlottenburg-Wilmersdorf nach Bezirken 2014–2018 95

Abb. 109 Bezirkseckdaten Spandau 97

Abb. 110 Zu- und Fortzüge von/nach Spandau nach Bezirken 2014–2018 97

Abb. 111 Bezirkseckdaten Steglitz-Zehlendorf 99

Abb. 112 Zu- und Fortzüge von/nach Steglitz-Zehlendorf nach Bezirken 2014–2018 99

Abb. 113 Bezirkseckdaten Tempelhof-Schöneberg 101

Abb. 114 Zu- und Fortzüge von/nach Tempelhof-Schöneberg nach Bezirken 2014–2018 101

Abb. 115 Bezirkseckdaten Neukölln 103

Abb. 116 Zu- und Fortzüge von/nach Neukölln nach Bezirken 2014–2018 103

Abb. 117 Bezirkseckdaten Treptow-Köpenick 105

Abb. 118 Zu- und Fortzüge von/nach Treptow-Köpenick nach Bezirken 2014–2018 105

Abb. 119 Bezirkseckdaten Marzahn-Hellersdorf 107

Abb. 120 Zu- und Fortzüge von/nach Marzahn-Hellersdorf nach Bezirken 2014–2018 107

Abb. 121 Bezirkseckdaten Lichtenberg 109

Abb. 122 Zu- und Fortzüge von/nach Lichtenberg nach Bezirken 2014–2018 109

Abb. 123 Bezirkseckdaten Reinickendorf 111

Abb. 124 Zu- und Fortzüge von/nach Reinickendorf nach Bezirken 2014–2018 111

9.2 Tabellenverzeichnis

Tab. 01 Wanderungsgewinne von Berlin 2017 und 2018 nach den wichtigsten Herkunftsländern 17

Tab. 02 Kennzahlen zu Mitte 88

Tab. 03 Kennzahlen zu Friedrichshain-Kreuzberg 90

Tab. 04 Kennzahlen zu Pankow 92

Tab. 05 Kennzahlen zu Charlottenburg-Wilmersdorf 94

Tab. 06 Kennzahlen zu Spandau 96

Tab. 07 Kennzahlen zu Steglitz-Zehlendorf 98

Tab. 08 Kennzahlen zu Tempelhof-Schöneberg 100

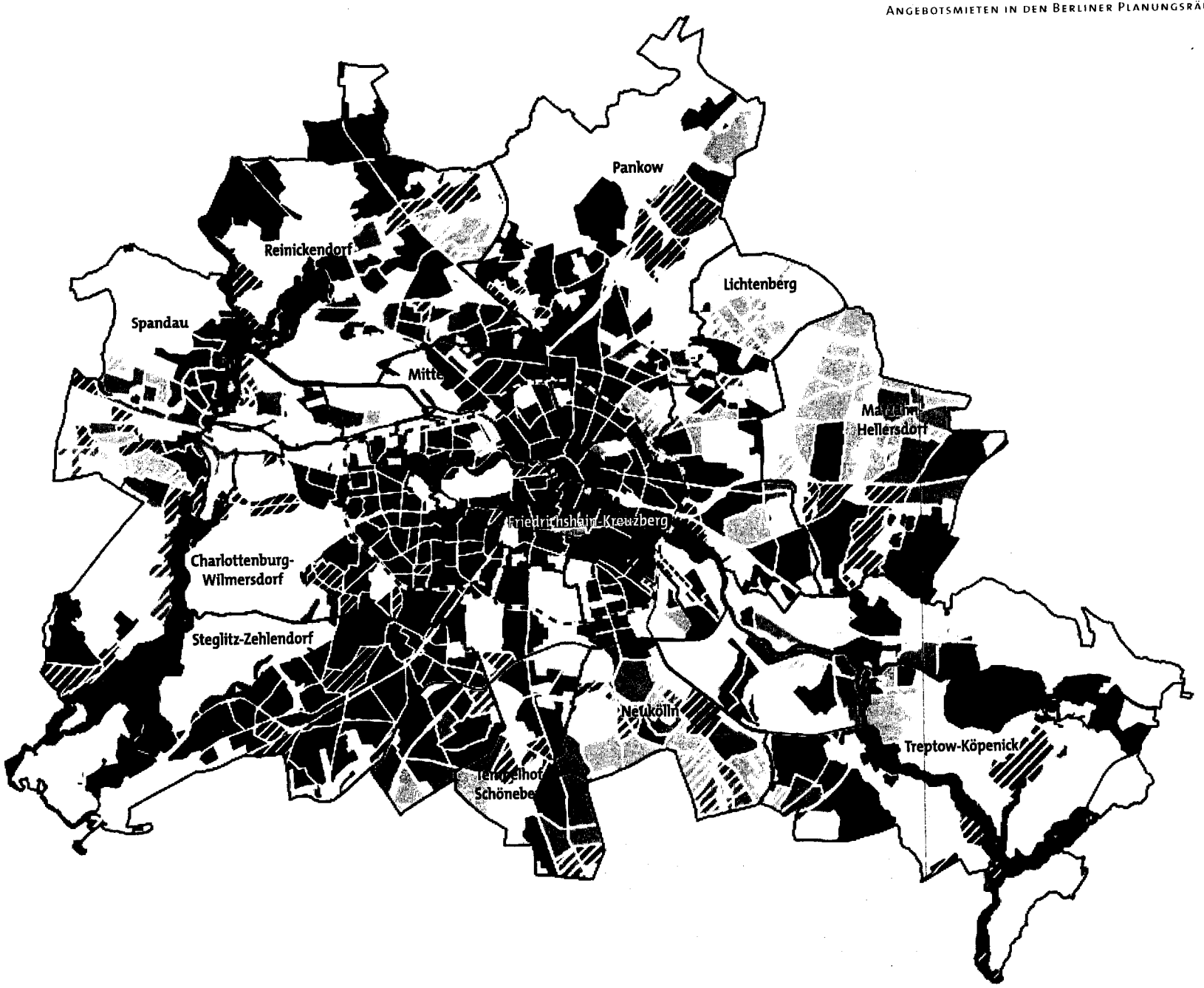
Tab. 09 Kennzahlen zu Neukölln 102

Tab. 10 Kennzahlen zu Treptow-Köpenick 104

Tab. 11 Kennzahlen zu Marzahn-Hellersdorf 106

Tab. 12 Kennzahlen zu Lichtenberg 108

Tab. 13 Kennzahlen zu Reinickendorf 110



Quellen: empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Investitionsbank Berlin
Bundesallee 210
10719 Berlin

Telefon: +49 (0) 30 / 2125-0
Telefax: +49 (0) 30 / 2125-2020

Hotline Vermieter & Investoren: +49 (0) 30 / 2125-2662
Hotline Wohneigentümer: +49 (0) 30 / 2125-3488

info@ibb.de
www.ibb.de

Stand: März 2020

transformierten Wohlfahrtsstaat, in: Barbehön, M. und Münch, S. (Hrsg.): Variationen des Städtischen – Variationen lokaler Politik, Wiesbaden: 25-62.

Schönig, B. und Vollmer, L. 2018: Wohnungsnot gestern und heute, *Informationen zur Raumentwicklung* 4: 8-21.

Schubert, K. und Klein, M. 2011: Wohnungspolitik, in: Das Politiklexikon, Bonn: 373.

Seidenspinner, U. 2018: Wohnwahnsinn. Warum Mieten immer teurer und Eigentum unbezahlbar wird, Berlin.

Voigtländer, M. 2013: Neue Herausforderungen für die Wohnungspolitik, *Orientierungen zur Wirtschafts- und Gesellschaftspolitik* 136: 2-6.

Voigtländer, M. 2014: Herausforderungen der Wohnungspolitik, *Aus Politik und Zeitgeschichte* 64 (20): 19–24.

Voigtländer, M. 2017: Luxusgut Wohnen. Warum unsere Städte immer teurer werden und was jetzt zu tun ist, Wiesbaden.

Vollmer, L. 2019: Mieter_innenbewegungen in Berlin und New York. Die Formierung politischer Kollektivität, Wiesbaden.

Vollmer, L. und Kadi, J. 2018: Wohnungspolitik in der Krise des Neoliberalismus in Berlin und Wien. Postneoliberaler Paradigmenwechsel oder punktuelle staatliche Beruhigungspolitik?, *PROKLA* 191 (2): 247-264.

von Beyme, K. 1995: Wohnen und Politik, in: Flagge, I. (Hrsg.): Geschichte des Wohnens, Bd. 5. Von 1945 bis heute. Aufbau, Neubau, Umbau, Stuttgart: 81-152.

von Einem, E. (Hrsg.) 2016: Wohnen. Markt in Schieflage – Politik in Not, Wiesbaden.

Wissenschaftlicher Beirat beim Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (WBBMWi) 2018: Soziale Wohnungspolitik. Gutachten, Berlin; unter: https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Publikationen/Ministerium/Veroeffentlichung-Wissenschaftlicher-Beirat/gutachten-wissenschaftlicher-beirat-soziale-wohnungspolitik.pdf?__blob=publicationFile&v=4; Zugriff: 15.4.2019.

Zentraler Immobilien Ausschuss 2018: Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2018 des Rates der Immobilienweisen, Berlin.

2. Berlin: Mehr Licht als Schatten. Wohnungspolitik unter Rot-Rot-Grün

Andrej Holm

1. Einleitung

Ob Wahlkampf ums Abgeordnetenhaus, von Bürgerinitiativen gestartete Volksbegehren oder die täglichen Schlagzeilen der Lokalzeitungen – kaum ein Thema der lokalen Politik ist in Berlin so präsent wie die Wohnungspolitik. Hintergrund dieser wohnungspolitischen Aufmerksamkeit sind die drastischen Veränderungen des Wohnungsmarktes in den letzten Jahren, die für viele unmittelbar spürbaren Wohnversorgungsprobleme in der Stadt sowie die erstarkenden Mieterproteste. Spätestens mit dem Regierungswechsel zu Rot-Rot-Grün im Jahr 2016 vollzog die Berliner Wohnungspolitik einen Paradigmenwechsel und priorisierte die Aspekte der sozialen Wohnversorgung. Der Beitrag beschreibt zunächst die wohnungspolitischen Herausforderungen in Berlin, gibt einen Einblick in die neuen Strategien, Instrumente und Akteure der Wohnungspolitik und diskutiert die spezifischen Hindernisse bei der Umsetzung einer sozialen Agenda im Bereich des Wohnens.

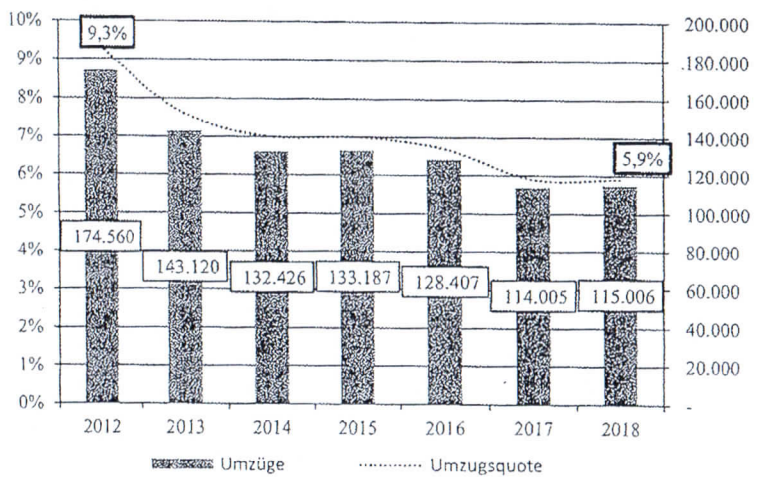
2. Berliner Wohnungskrise: Wohnungsmangel und Verdrängungsdruck

Die Wohnungsversorgung in Berlin ist durch eine angespannte Wohnungsmarktlage und eine verstärkte Verdrängungsdynamik gekennzeichnet. Insbesondere Haushalte mit mittleren und geringen Einkommen haben verstärkt Schwierigkeiten, eine leistbare Wohnung zu finden und ihre bestehenden Wohnverhältnisse sind durch den wachsenden Verdrängungsdruck besonders bedroht.

Als Folge von demographischen Entwicklungen und einer über viele Jahre zurückhaltenden Bauaktivität in Berlin hat sich eine deutlich angespannte Wohnversorgungslage herausgebildet. In den 27 Jahren zwischen 1992 und 2018 hat sich die Zahl der Haushalte in Berlin um 382.000 vergrößert – die Zahl der fertiggestellten Wohnungen im selben Zeitraum lag bei lediglich 260.000 (Amt für Statistik Berlin Brandenburg 2019, IBB

2019). Die Anspannung des Wohnungsmarktes ist dabei durch die negative Entwicklung der Wohnversorgungsquote, eine rückläufige Zahl von frei verfügbaren Mietwohnungsangeboten, den Rückgang der Umzugsquote sowie der Etablierung eines grauen Wohnungsmarktes gekennzeichnet. Allein zwischen 2011 und 2018 hat sich die Angebotslücke zwischen der Anzahl der Haushalte und Anzahl der Wohnungen in Berlin von ca. 6.000 auf weit über 70.000 Wohnungen vergrößert. Die Wohnversorgungsquote in Berlin hat sind von 99,7 % (2011) auf 96,4 % (2018) deutlich verschlechtert und liegt seit acht Jahren kontinuierlich im negativen Bereich (Amt für Statistik Berlin Brandenburg 2019a, 2019d).

Abbildung 1: Umzüge und Umzugsquoten



Quelle: Techem 2019 sowie eigene Berechnungen.

Auch die Verringerung von Mietwohnungsangeboten in Berlin verweist auf eine deutliche Mangelsituation: Die über Online-Portale annoncierten und frei zugänglichen Mietwohnungsangebote haben sich zwischen 2012 und 2018 von über 113.000 Angeboten pro Jahr auf weniger als 80.000 verringert – das ist ein Rückgang um etwa 30 % der früheren Angebote (Guthmann-Immobilien 2019). Diese Entwicklung hat zu einem Rückgang Umzugsmobilität geführt. Zwischen 2012 und 2018 verringerte sich die Umzugsquote in Berlin von 9,3 % auf 5,9 % (Techem 2019) (vgl. Abbildung 1). Der reale Rückgang der Wiedervermietungen beträgt demnach 34 % und übertrifft sogar die Zahlen zum Rückgang der Mietwohnungsangebote.

Eine Analyse der Wiedervermietungen über Online-Portale, Genossenschaften und landeseigene Wohnungsbaugesellschaften zeigt, dass ein wachsender Anteil an Wohnungen im Zuge von eher informellen Direktvergaben vermietet wird und dabei Haushalten ohne Beziehungskapital oder spezielles Wissen den Zugang zur Wohnversorgung erschweren. Der Anteil der Wiedervermietungen, die nicht über die Wohnungsbaugesellschaften oder frei zugängliche Online-Angebote vermittelt wurden, ist in den letzten Jahren von 29 % (2012) auf 34 % (2018) gestiegen (Guthmann-Immobilien 2019, WVB 2019: 27). Das bestehende Defizit an Wohnungen (77.000 Wohnungen) und der Wachstumsbedarf für prognostizierte Bevölkerungsanstieg in den kommenden Jahren (117.000 Wohnungen) summieren sich zu einem Neubaubedarf von insgesamt knapp 200.000 Wohnungen bis 2030 (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen 2019a: 7). Das Defizit an leistbaren Wohnungen (definiert als Mietkostenbelastung (bruttowarm) unter 30 % des Haushaltsnettoeinkommens) übersteigt den Neubaubedarf deutlich und wird schon für das Jahr 2017 mit eine rechnerischem Defizit von über 300.000 Wohnungen angegeben (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen 2019e: 74).

Neben dem Wohnungsmangel ist die Wohnungskrise in Berlin durch Mietsteigerungen und Verdrängungsdruck gekennzeichnet. Noch bis Ende der 2000er Jahre galten die Berliner Mietpreise im Vergleich zu anderen Großstädten als „sehr günstig" und die Stadt hatte den Ruf, „dass man in Berlin nicht nur günstiger Wohnungen bekommt, sondern auch bei gleicher oder geringerer Zahlungsfähigkeit mehr Qualität erhält. Berlin bietet mehr Wohnqualität für weniger Geld" (Spars et al. 2009: 70). Verantwortliche der Berliner Stadtpolitik griffen solche Analysen und Beschreibungen gerne auf und begründeten ihre weitgehende Ignoranz gegenüber aufkommenden Mietkonflikten regelmäßig mit dem Verweis auf den „entspannten Wohnungsmarkt" (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2009: 35).

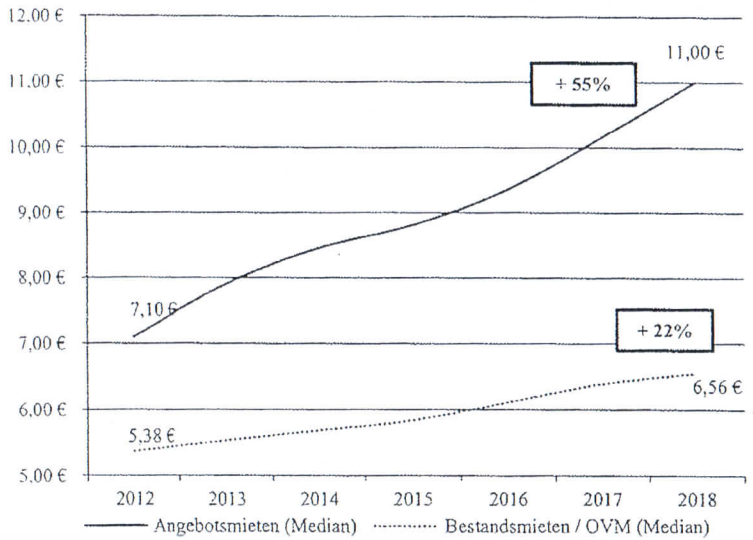
Nicht einmal 10 Jahre später heißt es: „Berlin wird teurer und teurer" (ImmoWelt 2018) und „in keiner deutschen Großstadt sind die Mieten mittlerweile für Normalverdiener so unerschwinglich wie in Berlin".[1] Eine 2019 veröffentlichte Studie zur „Verdrängung auf angespannten Wohnungsmärkten" musste die Fallstudienauswahl Berlin nicht einmal mehr rechtfertigen, weil eine „Anspannung des Wohnungsmarktes" „unzweifelhaft diagnostiziert" werden könne (Beran/Nuissl 2019: 10).

1 „Mieten in Deutschland: Der große Vergleich" (Berliner Morgenpost vom 06.08.2017).

Die stark steigenden Mieten in bestehenden Mietverträgen und bei der Neuvermietung, die steigenden Umwandlungszahlen sowie modernisierungsbedingte Mietsprünge stehen für die neue Berliner Wohnungskrise und insbesondere das Wohnen von Haushalten mit durchschnittlichen und unterdurchschnittlichen Einkommen ist von hohen Mietbelastungsquoten und Verdrängungsängsten geprägt.

Allein zwischen 2009 und 2018 sind die durchschnittlichen Bestandsmieten – also die Mietpreise in Wohnungen mit alten Mietverträgen – um 36 % (von 4,83 €/m² auf 6,56 €/m²) gestiegen (IBB 2010, 2019).

Abbildung 2: Bestands- und Angebotsmieten 2009-2018



Quelle: Guthmann-Immobilien 2019, Berliner Mietspiegel 2010-2019.

Insbesondere für Haushalte mit geringen Einkommen sind diese Mietentwicklungen mit einem deutlichen Anstieg der Mietkostenbelastung verbunden. Schon 2014 lag die Wohnkostenbelastung für 44 % aller zur Miete wohnenden Haushalte in Berlin jenseits der Leistbarkeitsgrenze von 30 % des verfügbaren Haushaltseinkommens – für fast die Hälfte aller Haushalte waren also schon die vergleichsweise günstigen Bestandsmieten zu teuer (Holm/Junker 2019: 9). Die Steigerung der Neuvermietungsmieten betrug im selben Zeitraum sogar 78 %. Statt bei 6,17 €/m² (2008) liegt die durchschnittliche Neuvermietungsmiete inzwischen bei 11 €/m² (2018). Vor allem in den attraktiv geltenden Innenstadtlagen werden noch deutlich höhere Mietpreise verlangt, so dass dort auch die Differenz zu den Bestandsmieten höher ausfällt. Je höher der Abstand zwischen Bestands- und Neuvermietungsmieten, desto höher auch der ökonomische Anreiz, die bestehenden Mietverträge aufzulösen und die Ertragslücke zu schließen. Die Verdrängung von Altmieterinnen und Altmietern hat sich in Berlin zu einem zentralen Geschäftsmodell entwickelt, da mit der Verdrängung die Mieten in vielen Lagen auf einen Schlag verdoppelt oder sogar verdreifacht werden können. Übertroffen werden die Verdrängungsgewinne der Neuvermietung nur von der Umwandlung in Eigentumswohnungen. Die Kaupreise für Eigentumswohnungen in Bestandsimmobilien haben sich von durchschnittlich 1.710 €/m² (2009) auf 4.098 €/m² (2018) mehr als verdoppelt. Entsprechend hoch ist der Anreiz, Wohnungen umzuwandeln und zu verkaufen. Zwischen 2008 (6.916 Wohnungen) und 2018 (12.836 Wohnungen) ist die Zahl der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen deutlich angestiegen – insgesamt wurden in dem Zeitraum über 100.000 Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt (IBB 2010, 2019). Wie real die damit einhergehenden Verdrängungsbefürchtungen sind, zeigt eine empirische Untersuchung von Binnenumzügen aus zwei Innenstadtbezirken, bei denen eine Verdrängungsrate von 22,5 % festgestellt wurde: „das heißt, von den befragten Binnenwander_innen wurde fast ein Viertel (...) als verdrängt klassifiziert" (Beran/Nuissl 2019: 200). Angesichts der etwa 107.000 Binnenwanderungen im Untersuchungszeitraum (09/2013 bis 08/2015) entspricht das allein für die beiden untersuchten Bezirke Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg einer Anzahl von über 12.000 Verdrängungsfällen pro Jahr. Die gesamtstädtische Zahl dürfte mit etwa 25.000 Verdrängungsfällen pro Jahr deutlich darüber liegen (Beran/Nuissl 2019: 42, 91, 200 und eigene Berechnungen). Aufwertung und Verdrängung beschränken sich dabei nicht mehr auf hippe und angesagte Nachbarschaften, sondern haben weite Teile der Stadt erfasst. Gentrification ist zum Mainstream geworden und Mietsteigerungen lassen sich kaum mehr auf kulturelle Aufwertungen und veränderte Lebensstile in einzelnen Stadtteilen zurückführen.

3. *Quellen der Krise: Berliner Stadtentwicklung seit 1990*

Die Ursachen für den deutlichen Mietanstieg in den vergangenen Jahren sind mehrdimensional und können als sich gegenseitig verstärkendes Zu-

		Seite
Abb. 103	Bezirkseckdaten Friedrichshain-Kreuzberg	91
Abb. 104	Zu- und Fortzüge von/nach Friedrichshain-Kreuzberg nach Bezirken 2014–2018	91
Abb. 105	Bezirkseckdaten Pankow	93
Abb. 106	Zu- und Fortzüge von/nach Pankow nach Bezirken 2014–2018	93
Abb. 107	Bezirkseckdaten Charlottenburg-Wilmersdorf	95
Abb. 108	Zu- und Fortzüge von/nach Charlottenburg-Wilmersdorf nach Bezirken 2014–2018	95
Abb. 109	Bezirkseckdaten Spandau	97
Abb. 110	Zu- und Fortzüge von/nach Spandau nach Bezirken 2014–2018	97
Abb. 111	Bezirkseckdaten Steglitz-Zehlendorf	99
Abb. 112	Zu- und Fortzüge von/nach Steglitz-Zehlendorf nach Bezirken 2014–2018	99
Abb. 113	Bezirkseckdaten Tempelhof-Schöneberg	101
Abb. 114	Zu- und Fortzüge von/nach Tempelhof-Schöneberg nach Bezirken 2014–2018	101
Abb. 115	Bezirkseckdaten Neukölln	103
Abb. 116	Zu- und Fortzüge von/nach Neukölln nach Bezirken 2014–2018	103
Abb. 117	Bezirkseckdaten Treptow-Köpenick	105
Abb. 118	Zu- und Fortzüge von/nach Treptow-Köpenick nach Bezirken 2014–2018	105
Abb. 119	Bezirkseckdaten Marzahn-Hellersdorf	107
Abb. 120	Zu- und Fortzüge von/nach Marzahn-Hellersdorf nach Bezirken 2014–2018	107
Abb. 121	Bezirkseckdaten Lichtenberg	109
Abb. 122	Zu- und Fortzüge von/nach Lichtenberg nach Bezirken 2014–2018	109
Abb. 123	Bezirkseckdaten Reinickendorf	111
Abb. 124	Zu- und Fortzüge von/nach Reinickendorf nach Bezirken 2014–2018	111

9.2 Tabellenverzeichnis

Tab. 01	Wanderungsgewinne von Berlin 2017 und 2018 nach den wichtigsten Herkunftsländern	17
Tab. 02	Kennzahlen zu Mitte	88
Tab. 03	Kennzahlen zu Friedrichshain-Kreuzberg	90
Tab. 04	Kennzahlen zu Pankow	92
Tab. 05	Kennzahlen zu Charlottenburg-Wilmersdorf	94
Tab. 06	Kennzahlen zu Spandau	96
Tab. 07	Kennzahlen zu Steglitz-Zehlendorf	98
Tab. 08	Kennzahlen zu Tempelhof-Schöneberg	100
Tab. 09	Kennzahlen zu Neukölln	102
Tab. 10	Kennzahlen zu Treptow-Köpenick	104
Tab. 11	Kennzahlen zu Marzahn-Hellersdorf	106
Tab. 12	Kennzahlen zu Lichtenberg	108
Tab. 13	Kennzahlen zu Reinickendorf	110

Angebotsmieten (nettokalt) für Wohnungen in den Berliner Planungsräumen (Median) 2019

Innenstadt nahezu flächendeckend mit 12,00 EUR/m² und mehr

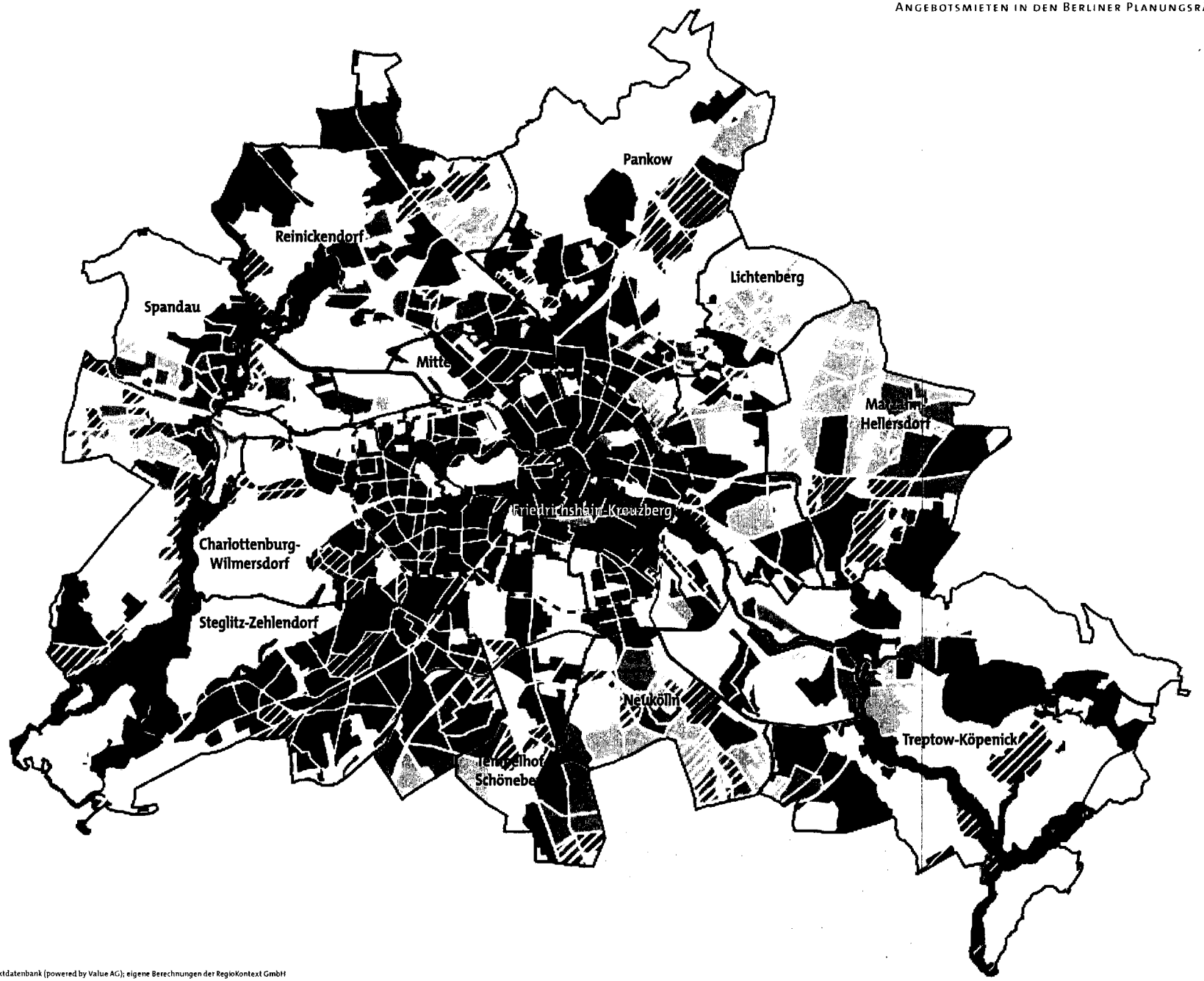
Dass vor allem die Innenstadt 2019 von hohen Angebotsmieten betroffen war, zeigt auch die Darstellung der Planungsräume. Fast flächendeckend wurden innerhalb des S-Bahn-Rings 12,00 EUR/m² und mehr als Mietpreise angeboten, womit der berlinweite Durchschnitt von 10,45 EUR/m² deutlich überschritten wurde. Nur vereinzelte Planungsräume wiesen Angebotsmieten unterhalb dieses Niveaus aus. Auch entlang und außerhalb des S-Bahn-Rings wurden in etlichen Planungsräumen Angebotsmieten von mindestens 11,00 EUR/m² konstatiert, vor allem in Steglitz-Zehlendorf und Charlottenburg-Wilmersdorf. Auch in anderen Planungsräumen, so beispielsweise in Biesdorf-Süd (Marzahn-Hellersdorf) und Heiligensee (Reinickendorf), bewegten sich die Angebotsmieten auf diesem Niveau.

Die angebotenen Mietpreise sanken mit steigender Entfernung zum Stadtzentrum. Flächendeckend wurden Angebotsmieten auf einem Niveau von unter 9,00 EUR/m² ausgewiesen, so beispielsweise im nördlichen Marzahn-Hellersdorf, im südlichen Neukölln und in Spandau. Das relativ stabile bzw. nur leicht angestiegene Mietniveau gegenüber dem Vorjahr zeigte sich auch in der räumlichen Betrachtung der mittleren Angebotsmieten in den Planungsräumen. Es zeichnete sich ein ähnliches Bild wie im Vorjahr.

Legende

- 12 EUR/m² und mehr
- 11 EUR/m² bis unter 12 EUR/m²
- 10 EUR/m² bis unter 11 EUR/m²
- 9 EUR/m² bis unter 10 EUR/m²
- 8 EUR/m² bis unter 9 EUR/m²
- unter 8 EUR/m²
- keine Angebote
- geringe Fallzahl
- Bezirke
- Planungsräume
- unbewohnte Fläche
- Wasserflächen
- S-Bahn-Ring

Berlin (Median): 10,45 EUR/m²



Quellen: empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Impressum

Herausgeber
Investitionsbank Berlin
Bundesallee 210, 10719 Berlin
Telefon: +49 (0) 30 / 2125-0
Telefax: +49 (0) 30 / 2125-2020
Internet: www.ibb.de

Inhaltliche Konzeption und Bearbeitung
Investitionsbank Berlin

Immobilien und Stadtentwicklung
Marie-Luise Hadlich
Telefon: +49 (0)30 / 2125-3902
E-Mail: marie-luise.hadlich@ibb.de

Vorstandsstab und Volkswirtschaft
Claus Pretzell
Telefon: +49 (0) 30 / 2125-4752
E-Mail: claus.pretzell@ibb.de

Unternehmenskommunikation
Christian Hartwich
Telefon: +49 (0) 30 / 2125-2954
E-Mail: christian.hartwich@ibb.de

RegioKontext GmbH
Hendrik Schlichting
Geena Michelczak
Julia Grünky
Julia Bela
Arnt von Bodelschwingh
Telefon: +49 (0) 30 / 50 34 84-44
Telefax: +49 (0) 30 / 50 34 84-42
E-Mail: wohn@regiokontext.de
Internet: www.regiokontext.de

Gestaltung und Herstellung
Runze & Casper Werbeagentur GmbH
Telefon: +49 (0) 30 / 2 80 18-0
Telefax: +49 (0) 30 / 2 80 18-300
Internet: www.runze-casper.de

Druck: Druckerei Conrad, Berlin
Auflage: 1.400 Exemplare

Wir danken der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – insbesondere Frau Sophie Bors, Herrn Lars Rohrschneider und Herrn Stephan Egerer – für ihre freundliche Unterstützung.

Der IBB Wohnungsmarktbericht 2019 wird der Öffentlichkeit ausschließlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt. Alle zugrunde liegenden Informationen wurden sorgfältig recherchiert und gewissenhaft zusammengestellt. Eine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit wird nicht übernommen.

Wir hoffen, dass Ihnen unser IBB Wohnungsmarktbericht bei Ihren Fragen und Anliegen weitergeholfen hat. Selbstverständlich ist es unser Interesse, diese Publikation stets weiter zu verbessern. Wir möchten Sie einladen, uns Ihre Anregungen und Vorschläge an eine der nebenstehenden Adressen zu senden.

Der vorliegende Bericht und ein ergänzender Tabellenband mit einem ausführlichen Zahlenwerk sind als Download unter folgender Internetadresse abrufbar:
www.ibb.de/wohnungsmarktbericht
Hier finden Sie auch zusätzliche interaktive Darstellungen, laufende Aktualisierungen sowie eine Zusammenfassung in deutscher und englischer Sprache.

Investitionsbank Berlin
Bundesallee 210
10719 Berlin

Telefon: +49 (0) 30 / 2125-0
Telefax: +49 (0) 30 / 2125-2020

Hotline Vermieter & Investoren: +49 (0) 30 / 2125-2662
Hotline Wohneigentümer: +49 (0) 30 / 2125-3488

info@ibb.de
www.ibb.de

Stand: März 2020

transformierten Wohlfahrtsstaat, in: Barbehön, M. und Münch, S. (Hrsg.): Variationen des Städtischen – Variationen lokaler Politik, Wiesbaden: 25-62.

Schönig, B. und Vollmer, L. 2018: Wohnungsnot gestern und heute, *Informationen zur Raumentwicklung* 4: 8-21.

Schubert, K. und Klein, M. 2011: Wohnungspolitik, in: Das Politiklexikon, Bonn: 373.

Seidenspinner, U. 2018: Wohnwahnsinn. Warum Mieten immer teurer und Eigentum unbezahlbar wird, Berlin.

Voigtländer, M. 2013: Neue Herausforderungen für die Wohnungspolitik, *Orientierungen zur Wirtschafts- und Gesellschaftspolitik* 136: 2-6.

Voigtländer, M. 2014: Herausforderungen der Wohnungspolitik, *Aus Politik und Zeitgeschichte* 64 (20): 19–24.

Voigtländer, M. 2017: Luxusgut Wohnen. Warum unsere Städte immer teurer werden und was jetzt zu tun ist, Wiesbaden.

Vollmer, L. 2019: Mieter_innenbewegungen in Berlin und New York. Die Formierung politischer Kollektivität, Wiesbaden.

Vollmer, L. und Kadi, J. 2018: Wohnungspolitik in der Krise des Neoliberalismus in Berlin und Wien. Postneoliberaler Paradigmenwechsel oder punktuelle staatliche Beruhigungspolitik?, *PROKLA* 191 (2): 247-264.

von Beyme, K. 1995: Wohnen und Politik, in: Flagge, I. (Hrsg.): Geschichte des Wohnens, Bd. 5. Von 1945 bis heute. Aufbau, Neubau, Umbau, Stuttgart: 81-152.

von Einem, E. (Hrsg.) 2016: Wohnen. Markt in Schieflage – Politik in Not, Wiesbaden.

Wissenschaftlicher Beirat beim Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (WBBMWi) 2018: Soziale Wohnungspolitik. Gutachten, Berlin; unter: https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Publikationen/Ministerium/Veroeffentlichung-Wissenschaftlicher-Beirat/gutachten-wissenschaftlicher-beirat-soziale-wohnungspolitik.pdf?__blob=publicationFile&v=4; Zugriff: 15.4.2019.

Zentraler Immobilien Ausschuss 2018: Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2018 des Rates der Immobilienweisen, Berlin.

2. Berlin: Mehr Licht als Schatten. Wohnungspolitik unter Rot-Rot-Grün

Andrej Holm

1. Einleitung

Ob Wahlkampf ums Abgeordnetenhaus, von Bürgerinitiativen gestartete Volksbegehren oder die täglichen Schlagzeilen der Lokalzeitungen – kaum ein Thema der lokalen Politik ist in Berlin so präsent wie die Wohnungspolitik. Hintergrund dieser wohnungspolitischen Aufmerksamkeit sind die drastischen Veränderungen des Wohnungsmarktes in den letzten Jahren, die für viele unmittelbar spürbaren Wohnversorgungsprobleme in der Stadt sowie die erstarkenden Mieterproteste. Spätestens mit dem Regierungswechsel zu Rot-Rot-Grün im Jahr 2016 vollzog die Berliner Wohnungspolitik einen Paradigmenwechsel und priorisierte die Aspekte der sozialen Wohnversorgung. Der Beitrag beschreibt zunächst die wohnungspolitischen Herausforderungen in Berlin, gibt einen Einblick in die neuen Strategien, Instrumente und Akteure der Wohnungspolitik und diskutiert die spezifischen Hindernisse bei der Umsetzung einer sozialen Agenda im Bereich des Wohnens.

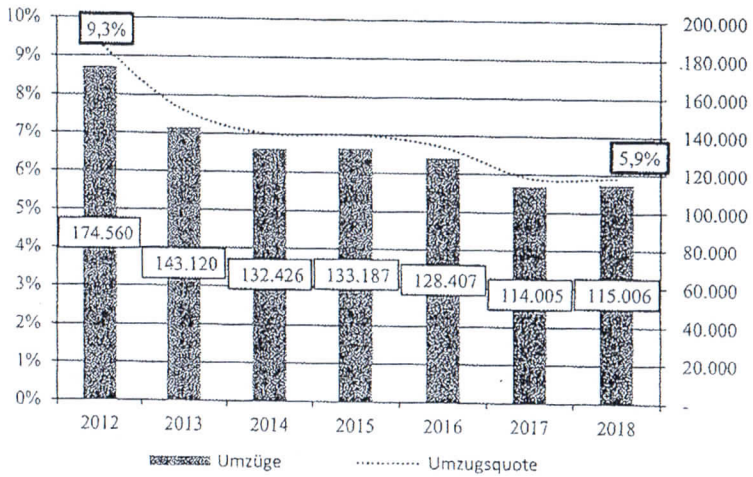
2. Berliner Wohnungskrise: Wohnungsmangel und Verdrängungsdruck

Die Wohnungsversorgung in Berlin ist durch eine angespannte Wohnungsmarktlage und eine verstärkte Verdrängungsdynamik gekennzeichnet. Insbesondere Haushalte mit mittleren und geringen Einkommen haben verstärkt Schwierigkeiten, eine leistbare Wohnung zu finden und ihre bestehenden Wohnverhältnisse sind durch den wachsenden Verdrängungsdruck besonders bedroht.

Als Folge von demographischen Entwicklungen und einer über viele Jahre zurückhaltenden Bauaktivität in Berlin hat sich eine deutlich angespannte Wohnversorgungslage herausgebildet. In den 27 Jahren zwischen 1992 und 2018 hat sich die Zahl der Haushalte in Berlin um 382.000 vergrößert – die Zahl der fertiggestellten Wohnungen im selben Zeitraum lag bei lediglich 260.000 (Amt für Statistik Berlin Brandenburg 2019, IBB

2019). Die Anspannung des Wohnungsmarktes ist dabei durch die negative Entwicklung der Wohnversorgungsquote, eine rückläufige Zahl von frei verfügbaren Mietwohnungsangeboten, den Rückgang der Umzugsquote sowie der Etablierung eines grauen Wohnungsmarktes gekennzeichnet. Allein zwischen 2011 und 2018 hat sich die Angebotslücke zwischen der Anzahl der Haushalte und Anzahl der Wohnungen in Berlin von ca. 6.000 auf weit über 70.000 Wohnungen vergrößert. Die Wohnversorgungsquote in Berlin hat sind von 99,7 % (2011) auf 96,4 % (2018) deutlich verschlechtert und liegt seit acht Jahren kontinuierlich im negativen Bereich (Amt für Statistik Berlin Brandenburg 2019a, 2019d).

Abbildung 1: Umzüge und Umzugsquoten



Quelle: Techem 2019 sowie eigene Berechnungen.

Auch die Verringerung von Mietwohnungsangeboten in Berlin verweist auf eine deutliche Mangelsituation: Die über Online-Portale annoncierten und frei zugänglichen Mietwohnungsangebote haben sich zwischen 2012 und 2018 von über 113.000 Angeboten pro Jahr auf weniger als 80.000 verringert – das ist ein Rückgang um etwa 30 % der früheren Angebote (Guthmann-Immobilien 2019). Diese Entwicklung hat zu einem Rückgang Umzugsmobilität geführt. Zwischen 2012 und 2018 verringerte sich die Umzugsquote in Berlin von 9,3 % auf 5,9 % (Techem 2019) (vgl. Abbildung 1). Der reale Rückgang der Wiedervermietungen beträgt demnach 34 % und übertrifft sogar die Zahlen zum Rückgang der Mietwohnungsangebote.

Eine Analyse der Wiedervermietungen über Online-Portale, Genossenschaften und landeseigene Wohnungsbaugesellschaften zeigt, dass ein wachsender Anteil an Wohnungen im Zuge von eher informellen Direktvergaben vermietet wird und dabei Haushalten ohne Beziehungskapital oder spezielles Wissen den Zugang zur Wohnversorgung erschweren. Der Anteil der Wiedervermietungen, die nicht über die Wohnungsbaugesellschaften oder frei zugängliche Online-Angebote vermittelt wurden, ist in den letzten Jahren von 29 % (2012) auf 34 % (2018) gestiegen (Guthmann-Immobilien 2019, WVB 2019: 27). Das bestehende Defizit an Wohnungen (77.000 Wohnungen) und der Wachstumsbedarf für prognostizierte Bevölkerungsanstieg in den kommenden Jahren (117.000 Wohnungen) summieren sich zu einem Neubaubedarf von insgesamt knapp 200.000 Wohnungen bis 2030 (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen 2019a: 7). Das Defizit an leistbaren Wohnungen (definiert als Mietkostenbelastung (bruttowarm) unter 30 % des Haushaltsnettoeinkommens) übersteigt den Neubaubedarf deutlich und wird schon für das Jahr 2017 mit eine rechnerischem Defizit von über 300.000 Wohnungen angegeben (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen 2019e: 74).

Neben dem Wohnungsmangel ist die Wohnungskrise in Berlin durch Mietsteigerungen und Verdrängungsdruck gekennzeichnet. Noch bis Ende der 2000er Jahre galten die Berliner Mietpreise im Vergleich zu anderen Großstädten als „sehr günstig" und die Stadt hatte den Ruf, „dass man in Berlin nicht nur günstiger Wohnungen bekommt, sondern auch bei gleicher oder geringerer Zahlungsfähigkeit mehr Qualität erhält. Berlin bietet mehr Wohnqualität für weniger Geld" (Spars et al. 2009: 70). Verantwortliche der Berliner Stadtpolitik griffen solche Analysen und Beschreibungen gerne auf und begründeten ihre weitgehende Ignoranz gegenüber aufkommenden Mietkonflikten regelmäßig mit dem Verweis auf den „entspannten Wohnungsmarkt" (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2009: 35).

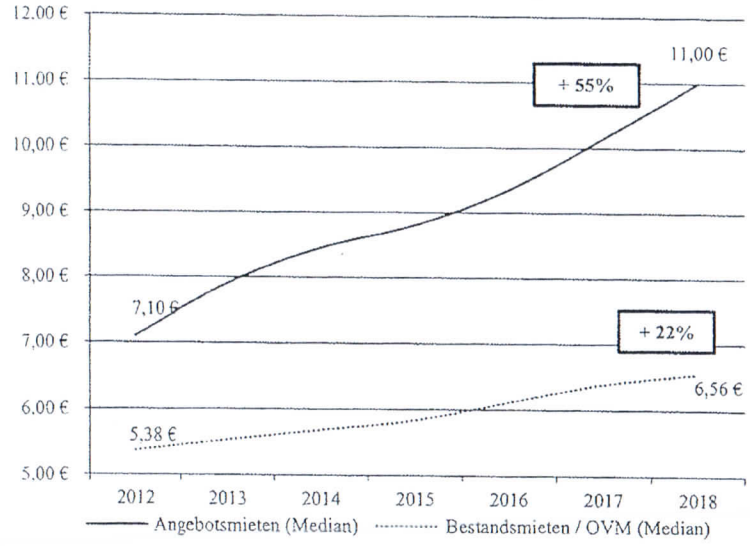
Nicht einmal 10 Jahre später heißt es: „Berlin wird teurer und teurer" (ImmoWelt 2018) und „in keiner deutschen Großstadt sind die Mieten mittlerweile für Normalverdiener so unerschwinglich wie in Berlin".[1] Eine 2019 veröffentlichte Studie zur „Verdrängung auf angespannten Wohnungsmärkten" musste die Fallstudienauswahl Berlin nicht einmal mehr rechtfertigen, weil eine „Anspannung des Wohnungsmarktes" „unzweifelhaft diagnostiziert" werden könne (Beran/Nuissl 2019: 10).

1 „Mieten in Deutschland: Der große Vergleich" (Berliner Morgenpost vom 06.08.2017).

Die stark steigenden Mieten in bestehenden Mietverträgen und bei der Neuvermietung, die steigenden Umwandlungszahlen sowie modernisierungsbedingte Mietsprünge stehen für die neue Berliner Wohnungskrise und insbesondere das Wohnen von Haushalten mit durchschnittlichen und unterdurchschnittlichen Einkommen ist von hohen Mietbelastungsquoten und Verdrängungsängsten geprägt.

Allein zwischen 2009 und 2018 sind die durchschnittlichen Bestandsmieten – also die Mietpreise in Wohnungen mit alten Mietverträgen – um 36 % (von 4,83 €/m² auf 6,56 €/m²) gestiegen (IBB 2010, 2019).

Abbildung 2: Bestands- und Angebotsmieten 2009-2018



Quelle: Guthmann-Immobilien 2019, Berliner Mietspiegel 2010-2019.

Insbesondere für Haushalte mit geringen Einkommen sind diese Mietentwicklungen mit einem deutlichen Anstieg der Mietkostenbelastung verbunden. Schon 2014 lag die Wohnkostenbelastung für 44 % aller zur Miete wohnenden Haushalte in Berlin jenseits der Leistbarkeitsgrenze von 30 % des verfügbaren Haushaltseinkommens – für fast die Hälfte aller Haushalte waren also schon die vergleichsweise günstigen Bestandsmieten zu teuer (Holm/Junker 2019: 9). Die Steigerung der Neuvermietungsmieten betrug im selben Zeitraum sogar 78 %. Statt bei 6,17 €/m² (2008) liegt die durchschnittliche Neuvermietungsmiete inzwischen bei 11 €/m² (2018). Vor allem in den attraktiv geltenden Innenstadtlagen werden noch deutlich höhere Mietpreise verlangt, so dass dort auch die Differenz zu den Bestandsmieten höher ausfällt. Je höher der Abstand zwischen Bestands- und Neuvermietungsmieten, desto höher auch der ökonomische Anreiz, die bestehenden Mietverträge aufzulösen und die Ertragslücke zu schließen. Die Verdrängung von Altmieterinnen und Altmietern hat sich in Berlin zu einem zentralen Geschäftsmodell entwickelt, da mit der Verdrängung die Mieten in vielen Lagen auf einen Schlag verdoppelt oder sogar verdreifacht werden können. Übertroffen werden die Verdrängungsgewinne der Neuvermietung nur von der Umwandlung in Eigentumswohnungen. Die Kaupreise für Eigentumswohnungen in Bestandsimmobilien haben sich von durchschnittlich 1.710 €/m² (2009) auf 4.098 €/m² (2018) mehr als verdoppelt. Entsprechend hoch ist der Anreiz, Wohnungen umzuwandeln und zu verkaufen. Zwischen 2008 (6.916 Wohnungen) und 2018 (12.836 Wohnungen) ist die Zahl der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen deutlich angestiegen – insgesamt wurden in dem Zeitraum über 100.000 Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt (IBB 2010, 2019). Wie real die damit einhergehenden Verdrängungsbefürchtungen sind, zeigt eine empirische Untersuchung von Binnenumzügen aus zwei Innenstadtbezirken, bei denen eine Verdrängungsrate von 22,5 % festgestellt wurde: „das heißt, von den befragten Binnenwander_innen wurde fast ein Viertel (…) als verdrängt klassifiziert" (Beran/Nuissl 2019: 200). Angesichts der etwa 107.000 Binnenwanderungen im Untersuchungszeitraum (09/2013 bis 08/2015) entspricht das allein für die beiden untersuchten Bezirke Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg einer Anzahl von über 12.000 Verdrängungsfällen pro Jahr. Die gesamtstädtische Zahl dürfte mit etwa 25.000 Verdrängungsfällen pro Jahr deutlich darüber liegen (Beran/Nuissl 2019: 42, 91, 200 und eigene Berechnungen). Aufwertung und Verdrängung beschränken sich dabei nicht mehr auf hippe und angesagte Nachbarschaften, sondern haben weite Teile der Stadt erfasst. Gentrification ist zum Mainstream geworden und Mietsteigerungen lassen sich kaum mehr auf kulturelle Aufwertungen und veränderte Lebensstile in einzelnen Stadtteilen zurückführen.

3. *Quellen der Krise: Berliner Stadtentwicklung seit 1990*

Die Ursachen für den deutlichen Mietanstieg in den vergangenen Jahren sind mehrdimensional und können als sich gegenseitig verstärkendes Zu-

sammenwirken von demographischen Veränderungen, politischen Entscheidungen und ökonomischen Veränderungen des Immobilienmarktes beschrieben werden.

Die Bevölkerungsentwicklung in Berlin erfolgte in den drei Dekaden seit der Wiedervereinigung nicht nur diskontinuierlich, sondern im Vergleich von Einwohnerzahlen, Anzahl der Haushalte und fertiggestellten Wohnungen teilweise gegenläufig. Die *1990er Jahre* in Berlin waren von gegenläufigen Trends geprägt: Bevölkerungsverluste, steigende Haushaltszahlen und ein Bauboom entspannten die Wohnversorgungssituation und die Wohnversorgungsquote lag 1999 bei über 102 %.

Auch die *2000er Jahre* waren von ungleichzeitigen Entwicklungen geprägt: Trotz stagnierender Bevölkerungsentwicklung war die Entwicklung in der Stadt von einem enormen Anstieg der Haushaltsanzahl gekennzeichnet, die durch die geringe Bauleistung nicht kompensiert werden konnte. Obwohl die Einwohnerzahl in den 10 Jahren zwischen 2000 und 2009 nicht einmal um 40.000 stieg, verringerte sich die Wohnversorgungsquote von entspannten 102 auf dramatische 95 %.

Die Jahre *seit 2010* haben Berlin zumindest mit Blick auf die Bevölkerungszahlen in eine wachsende Stadt verwandelt. Zwischen 2010 bis 2018 ist ein Zuwachs von über 360.000 Einwohnerinnen und Einwohnern zu verzeichnen – das entspricht einer Steigerung der Bevölkerung von 1,2 % pro Jahr. 2018 lag die Einwohnerzahl bei deutlich über 3,7 Mio. Trotz verstärkter Wohnungsbauaktivitäten mit mehr als 85.000 Wohnungen in den neun Jahren seit 2010 (+ 0,5 % p.a.) können die Baufertigstellungen den wachsenden Bedarf nicht vollständig decken. Die Wohnversorgungsquote liegt zurzeit mit 96 % deutlich unter den Verhältnissen einer ausgeglichen Angebots-Nachfragesituation (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2019a, 2019b, 2019c).

Konflikte um Mietsteigerungen und Verdrängung sind seit Anfang der 1990er Jahre ein Berliner Dauerthema. Geändert haben sich im Zeitverlauf jedoch die geografischen, politischen und ökonomischen Kontexte der Wohnungsfrage. Die wohnungspolitischen Ursachen der heutigen Wohnungskrise in Berlin gehen auf vereinigungsbedingte Restrukturierungen der ostdeutschen Wohnungswirtschaft, den Austeritätsdruck in den 2000er Jahren und die beschleunigte Abwicklung des sozialen Wohnungsbaus zurück.

Vereinigungsbedingte Privatisierungen: Mit dem Beitritt 1990 wurden die westdeutschen Regelsysteme des Wohnungsmarktes auf Ostdeutschland übertragen. Der öffentliche Wohnungsbestand in Berlin reduzierte sich

durch diese vereinigungsbedingten Privatisierungen (Restitution und Altschuldenhilferegelung) von knapp 590.000 Wohnungen bis Mitte der 1990er Jahre auf weniger als 470.000 Wohnungen (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen 2018: 11). Auch die Mietpreise und Investitionsbedingungen in diesem Zeitraum wurden über die Mietenüberleitungsgesetze und Sonderabschreibungsbedingungen in Ostdeutschland direkt durch die staatliche Gesetzgebung bestimmt.

Wohnungspolitik unter Austeritätsdruck: Mit dem Ausklingen der vereinigungsbedingten Sondersituationen unterlag die Wohnungspolitik in Berlin verstärkt lokalpolitischen Entscheidungen. Spätestens seit der Aufdeckung des Bankenskandals und der tiefen Verschuldung Berlins (mit mehr als 60 Mrd. €) bestimmten Austeritätsorientierungen die Stadtpolitik in allen Feldern. Für die Wohnungspolitik übersetzte sich die Konsolidierungsstrategie in einer Einstellung aller Förderprogramme (Modernisierung und Neubau), der weiteren Wohnungsprivatisierung (von ca. 220.000 Wohnungen) sowie dem Ausverkauf der Liegenschaften (Liegenschaftsfonds 2011).

Beschleunigter Abbau des Sozialen Wohnungsbaus: Eine dritte Komponente der Deregulierung betrifft den Sozialen Wohnungsbau und ist in seiner beschleunigten Abwicklung begründet. Aus finanzpolitischen Motiven heraus wurden Eigentümerinnen und Eigentümer ermutigt, die Möglichkeit einer vorzeitigen Rückzahlung von Förderdarlehen zu nutzen und dadurch die Bindungsfristen zu verkürzen. Zudem wurde 2003 der Ausstieg aus der Anschlussförderung für etwa 28.000 Sozialwohnungen beschlossen. Insgesamt verringerte sich die Zahl der Sozialwohnungen von über 370.000 Wohnungen (1993) auf weniger als 100.000 im Jahr 2018 (Holm 2016).

In der Summe von Privatisierung und beschleunigtem Ausstieg aus dem Sozialen Wohnungsbau reduzierte sich der Umfang des sozial regulierten Wohnungsbestands von 845.000 (49 % aller Wohnungen) im Jahr 1991 auf 391.000 (19 % aller Wohnungen) drastisch und verringerte die städtischen Handlungsspielräume bei der Ausgestaltung einer sozialen Wohnversorgung.

Parallel zu den demografischen Veränderungen und dem schrittweisen Rückzug des Staates aus der Wohnungspolitik veränderten sich die immobilienwirtschaftlichen Verwertungsstrategien. Hohe Neuvermietungsmieten und die steigenden Kaufpreise für Eigentumswohnungen wurden in immobilienwirtschaftlichen Kalkulationen als Potentialwerte des Berliner Wohnungsbestandes angesehen. Entsprechend hohe Preise wurden insbesondere für bebaute Grundstücke aufgerufen. Die Kaufpreise für vermietete Wohnhäuser haben sich im Durchschnitt aller Transaktionen etwa verdreifacht. Wurde eine typisches Altbau-Mietshaus mit etwa 20 Wohnungen

2009 noch für etwa 400 €/m² verkauft, werden inzwischen über 1.800 €/m² aufgerufen. Das Verhältnis zur durchschnittlichen Jahresnettomieteinnahme steigerte sich dadurch vom 12fachen (2009) auf das über 30fache (2018) (GAA 2010: 42, 2019: 45). Eine konservative Refinanzierung über die laufenden Einnahmen aus bestehenden Mietverträgen ist damit praktisch ausgeschlossen und die meisten Käuferinnen und Käufer müssen ihre Bewirtschaftungspläne mit den Ertragserwartungen der Neuvermietungspreise kalkulieren. Die Verdrängung der Bestandsbewohnerschaft wird damit zum Geschäftsmodell, denn in bestehenden Mietverhältnissen sind deutlichen Mietsteigerungen erhebliche Grenzen gesetzt. Die Mieterinnen und Mieter sehen sich daher in vielen Teilen der Stadt aggressiven Entmietungsstrategien ausgesetzt und die vielen mietenpolitischen Hausgemeinschaften, die ihr Recht auf Wohnen gegen ihre jeweiligen Hausverwaltungen durchzusetzen versuchen, sind Ausdruck dieser Auseinandersetzung (Vollmer 2015).

Doch nicht nur das Geschäftsmodell der Wohnungsbewirtschaftung, sondern auch die Eigentümerstruktur selbst hat sich in den letzten Jahren verändert. Mit der Privatisierung von mehr als 220.000 öffentlichen Wohnungen wurde nicht nur der Bestand der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften fast halbiert, sondern institutionellen Anlegern Tür und Tor für den Einstieg in den Berliner Wohnungsmarkt geöffnet (Uffer 2014). Mit der Deutsche Wohnen, Vonovia und anderen Firmen werden inzwischen etwa 240.000 Wohnungen von privaten und zum Teil börsennotierten Großkonzernen verwaltet. Auch unterhalb der Schwelle großer Konzerne dominieren institutionelle Anleger die Erwerbsstrukturen des Grundstückshandels. Nach Schätzungen von Immobilienmarktanalysten betrug der Anteil von sogenannten Family-Office-Investitionen – also immobilienbezogene Anlagestrategien großer Privatvermögen – bereits 10 % an allen Grundstückstransaktionen. Zudem wird von eine verstärkten Internationalisierung ausgegangen: „Der Anteil der durch ausländische Investoren getätigten Transaktionen wird 2018 auf rd. 50 % geschätzt" (PropertyTour 2019). Laura Calbet Elias verweist in ihrer Forschungsarbeit zu Neubauprojekten auf einen ähnlichen Trend und arbeitet einen Typus der „finanzialisierten Projektentwicklung" (Calbet Elias 2017: 353) heraus. Der Wohnungsmarkt in Berlin ist durch eine teilweise konkurrierende Überlagerung von klassischen immobilienwirtschaftlichen Bewirtschaftsstragien und finanzmarkttypischen Anlagemodellen gekennzeichnet. Ertrags- und Anlageoptimierung üben dabei gleichermaßen Druck auf bisher günstige Miete aus.

Die sich verschärfenden Wohnungsfragen wurden von der Verwaltung und den etablierten politischen Akteuren in Berlin lange ignoriert. Während

Mieterinitiativen steigende Mieten, Verdrängungsdynamiken und Fehlentwicklungen thematisierten und umfassende Mietschutzinstrumente und Reformen für den *Wohnungsbestand* forderten (Dossiergruppe 2011), setzte die Regierungspolitik der SPD-CDU-Koalition bis 2016 vorrangig auf die Stärkung des *Neubaus*, um „durch ein ausreichendes Angebot (...) dem mietpreistreibenden Faktor der Verknappung entgegen (zu wirken)" (Koalitionsvertrag 2011: 29). Ziele zur „Bau-, Wohnungs- und Mietenpolitik" werden in einem knapp gehaltenen Abschnitt im Kapitel „Pulsierendes Berlin: Moderne Stadtentwicklung und starke Infrastruktur" verhandelt und sind durch eine wachstumsbejahende Grundstimmung geprägt. Bestandsbezogene Interventionen wie die Neuausgestaltung von Milieuschutzsatzungen, die Umwandlungsverordnung oder auch soziale Vermietungsvorgaben für die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften wurden in dieser Phase geprüft und zaghaft genutzt, hatten aber den Charakter von Begleitprogrammen für die eigentlich wichtigen Neubauziele.

Mit dem Regierungsantritt von Rot-Rot-Grün Ende 2016 erhielt die Wohnungspolitik einen zentralen Stellenwert. Unter der Überschrift „Bezahlbares Wohnen für alle" werden ambitionierte Ziele detailliert ausformuliert und mit konkreten Projekt- und Handlungsankündigungen unterlegt (Koalitionsvertrag 2016: 32ff.). Die wohnungspolitische Agenda besteht nun aus einem Mix einer Liegenschaftspolitik als Daseinsvorsorge, deutlichen erhöhten Wohnungsbauzielen und Instrumenten für einen verstärkten Mieter*innen- und Wohnraumschutz. Die abstrakte Neubauorientierung der Vorgängerregierung wurde dabei überwunden – neben deutlich erhöhten Zielzahlen setzt Berlin explizit auf den Wohnungsbau der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und von Genossenschaften. Im überarbeiteten Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 werden erstmals konkrete Zielzahlen für einen öffentlichen und gemeinwirtschaftlichen Wohnungsbau benannt: „Der gemeinwohlorientierte Wohnungsneubau ist eine entscheidende Voraussetzung für bezahlbare Mieten. Die Hälfte des erforderlichen Neubaus soll als gemeinwohlorientierter Wohnungsbau entstehen (rund 100.000 Wohnungen bis 2030)" (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen 2019a: 8). Das Agenda-Setting von Rot-Rot-Grün lässt sich als Dreiklang aus Neubau, Ausweitung der öffentlichen/gemeinwirtschaftlichen Bestände und einem konsequenten Mieterschutz beschreiben.

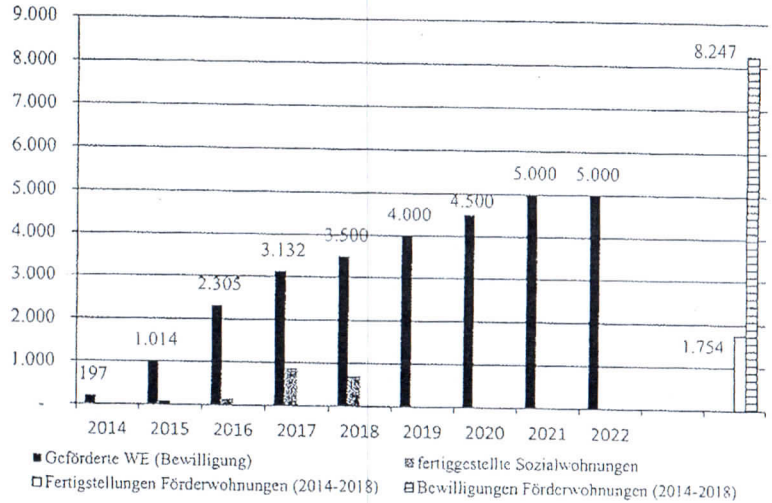
4. *Aktuelle Konzepte, Strategien und Instrumente der Wohnungspolitik*

Die aktuellen wohnungspolitischen Konzepte zielen darauf, den Neubau (insbesondere von leistbaren Mietwohnungen) zu stärken, die Bestände der öffentlichen und gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen auszuweiten und Mieterinnen und Mieter im Bestand vor Verdrängung und Mietsteigerungen zu schützen.

Die ambitionierten Neubauziele der Berliner Regierung wurden im Stadtentwicklungsplan Wohnen festgeschrieben. Neben der Identifikation von potentiellen Bauflächen für etwa 200.000 Wohnungen, darunter auch 14 Bauflächen für neu entstehende Stadtquartiere, werden dort eine Reihe von Instrumenten und Maßnahmen benannt, die den Wohnungsbau beschleunigen sollen, ohne die sozialen Ziele der Stadtentwicklung aus dem Blick zu verlieren: das *Modell der Kooperativen Baulandentwicklung* schreibt einen Anteil von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen von 30 % der Geschossfläche bei Neubauvorhaben vor; die *Kooperationsvereinbarung mit den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften* verpflichtet diese, pro Jahr mindestens 6.000 Wohnungen im Neubau zu errichten; mit einem wachsenden Volumen der *Wohnraumförderung* soll die Förderzahl der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen bis 2021 schrittweise auf 5.000 Wohnungen pro Jahr gesteigert werden (für die Programmjahre 2019/20 werden 750 Mio. € bereitgestellt). Die Umsetzung der Neubauprogramme verläuft bisher zögerlich: Während die Zahl der Förderbewilligungen kontinuierlich gesteigert werden konnte, ist die Menge der bisher fertiggestellten Wohnungen noch sehr gering. Von den 8.247 zwischen 2014 bis 2018 bewilligten Sozialwohnungen wurden bisher lediglich 1.754 (21 %) fertiggestellt (siehe Abbildung 3).

Für die *Ausweitung der öffentlichen und gemeinwohnorientierten Bestände* setzt die Berliner Wohnungspolitik vor allem auf die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften (LWU). Bis zum Ende der Legislaturperiode 2012 soll der Bestand der öffentlichen Wohnungsunternehmen um 30.000 Neubauwohnungen und 10.000 Wohnungsankäufe im Bestand auf 360.000 Wohnungen anwachsen. Langfristig ist eine Ausweitung auf 400.000 Wohnungen vorgesehen. Finanziell unterstützt wird die Bestandsausdehnung der LWU mit bis zu 100 Mio. € pro Jahr, die als Eigenkapitalstärkung aus dem Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt und Nachhaltigkeitsfonds (SIWANA) oder im Zuge von Grundstückseinbringungen wirksam werden sollen. Eine Grundlage für eine nachhaltige Stadt- und soziale Wohnungspolitik ist die Verfügbarkeit von Grundstücken, die für die gewünschten Nutzungen und an die bevorzugten Wohnbau- und Vorhabensträger vergeben werden können. Mit dem Regierungswechsel zu Rot-Rot-Grün wurde die Umkehr der Liegenschaftspolitik beschleunigt. Der Koalitionsvertrag von 2016 kündigte an, die „Liegenschaftspolitik als ein Instrument der Daseinsvorsorge" zu nutzen und versprach ein „nachhaltiges Flächenmanagement" und den Aufbau einer „strategischen Grundstücksreserve" (Koalitionsvertrag 2016).

Abbildung 3: Neubaubauförderung in Berlin



Quelle: SenSW 2018.

Zur Umsetzung wurde das Konzept einer „transparenten Liegenschaftspolitik" entwickelt. Statt des Verkaufs von Grundstücken steht nun die Clusterung nach Bedarfen, die zielgerichtete Vergabe und eine verstärkte parlamentarische Kontrolle auf der Agenda des Liegenschaftsmanagements (Senatsverwaltung für Finanzen 2016). Ein wesentlicher Baustein der neuen Liegenschaftspolitik in Berlin ist die Konzeptvergabe, bei der nicht der höchste Preis, sondern die beste Nutzungsidee über die Grundstücksvergabe entscheiden soll. Vor allem kleine und innovative Bauprojekte erhofften sich von der Konzeptvergabe eine Chance auf Grundstücke, weil Höchstpreisgebote bei sozial kalkulierten Mietpreisen nicht in Frage kommen. Doch die Umsetzung erfolgt in kleinen Schritten: Seit 2016 wurden lediglich 10 Konzeptvergabeverfahren durchgeführt, von denen bisher erst zwei

abgeschlossen werden konnten (BIM 2019). Auch die Förderung eines genossenschaftlichen Wohnbaus beschränkt sich bisher auf die Benennung eines Genossenschaftsbeauftragten, die Bereitstellung eines überschaubaren Genossenschaftsförderprogramms im Umfang von 20 Mio. € für 2019/20 sowie die gezielte Vergabe von 20 Grundstücken an Genossenschaften. Einen Vorstoß zur Ausweitung der öffentlichen Wohnungsbestände in Berlin kommt von den mietenpolitischen Basisbewegungen der Stadt. Die Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen" wirbt seit Anfang des Jahres 2019 um die Unterstützung für ein Volksbegehren zur Vergesellschaftung der Bestände großer Immobilienkonzerne. Diese Vergesellschaftung würde voraussichtlich 10 Wohnungsunternehmen mit insgesamt etwa 240.000 Wohnungen betreffen. Die erste Stufe zur Einleitung des Volksbegehrens wurde mit knapp 60.000 gültigen Unterschriften, die in nur 10 Wochen gesammelt wurden, bereits im Juni 2019 erfolgreich gemeistert. Der Berliner Senat ist nun aufgefordert, das Vorhaben zu prüfen.

Für den *Schutz von Mieterinnen und Mietern im Bestand* setzt Berlin vor allem auf die Verschärfung und verstärkte Anwendung von rechtlichen Instrumenten. So wurde seit dem Regierungsantritt von Rot-Rot-Grün die Zahl der *Sozialen Erhaltungssatzungen nach §172 BauGB* von 32 auf 66 Gebiete erhöht, in denen insgesamt über 850.000 Berlinerinnen und Berliner leben. Neben Auflagen zu Abriss, Umbau und Modernisierung ist dort durch die Auflage *Umwandlungsverordnung*, der Verkauf von umgewandelten Eigentumswohnungen ausschließlich an die Mieterinnen und Mieter erlaubt. Mit dem novellierten *Zweckentfremdungsverbotsgesetz (ZwVbG)* von 2018 soll Wohnraum vor Zweckentfremdung durch Leerstand, Abriss und der Umwandlung in Gewerberaum oder Ferienwohnungen geschützt werden. Zur Sicherung und Wiederherstellung der Wohnzwecke können die zuständigen Bezirksämter Treuhänder einsetzen und Ersatzvornahmen vornehmen, deren Rückzahlung durch die zweckentfremdenden Eigentümerinnen und Eigentümer eigenfordert werden kann. Zur Stärkung des Mieterschutzes durch rechtliche Instrumente hat das Land Berlin mehrere Bundesratsinitiativen eingebracht, die jedoch bisher keine Mehrheit im Bundesrat fanden (Deutscher Bundesrat 2017, 2018, 2019).

Im Oktober 2019 beschloss der Senat von Berlin ein von allen drei Koalitionsparteien getragenes „Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung" dem Abgeordnetenhaus zur Abstimmung vorzulegen (Senat von Berlin 2019). Der sogenannte „Mietendeckel" umfasst dabei eine preisrechtliche Regelung von Höchstmieten für den Zeitraum von fünf Jahren, der sich juristisch auf die landesrechtliche Gestaltungskompetenz für das Wohnungswesen bezieht. Bereits erste veröffentlichte

Entwürfe für das Gesetz (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen 2019b) hatten eine breite und teilweise aufgeregt geführte öffentliche Debatte ausgelöst.

5. *Neue Akteure und veränderte Bündnisse*

Die administrative Verantwortung für die Wohnungspolitik in Berlin ist von einer Doppelstruktur gekennzeichnet: Während wesentliche Leitlinien, Zielvorgaben und Rahmenbedingungen auf der Landesebene entschieden werden, obliegt die tatsächliche Umsetzung in vielen Bereichen den Bezirksämtern. So haben beispielsweise die Stadtplanungsämter die Zuständigkeit bei der Aufstellung und Begleitung von Erhaltungssatzungsgebiete, bei der Umsetzung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes und bei der Bauleitplanung. Insbesondere im Bereich des Politikfeldes Wohnungsbau wurden mit der *Wohnungsbauleitstelle*, einem *Steuerungsausschuss Wohnungsbau*, einer *Task Force Stadtquartiere und Entwicklungsräume*, einer *Clearingstelle* und einem *Handlungsprogramm zur Beschleunigung des Wohnungsbaus* eine Reihe von institutionalisierten Koordinierungsstellen und -verfahren eingerichtet, die eine bezirks- und ressortübergreifende Steuerung und Beschleunigung des Wohnungsneubaus gewährleisten sollen. Zur Abstimmung des Vorgehens zwischen Landesebene und Bezirken und um „den Bezirken (...) die Möglichkeit zu geben, zu den grundsätzlichen Fragen der Verwaltung und Gesetzgebung Stellung zu nehmen" sieht die Verfassung von Berlin (Art. 68, VvB) die Einrichtung eines Rats der Bürgermeister vor, der mindestens einmal monatlich zu gemeinsamen Besprechungen der Bezirksbürgermeister*innen mit dem Regierenden Bürgermeister (Michael Müller), dem Bürgermeister (Klaus Lederer) und der Bürgermeisterin (Ramona Popp) zusammen kommt.

Die Komplexität der Wohnungspolitik in Berlin ist zudem durch die politische Konstellation eines Dreierbündnisses geprägt, in der die Regierungsparteien (SPD, Die Linke, Bündnis 90/Die Grünen) trotz eines gemeinsamen Regierungsprogramms die öffentlich breit diskutierte Wohnungsfrage auch für den Parteienwettbewerb zu nutzen versuchen. So verzögert beispielsweise die Uneinigkeit der Parteien bis heute die im Koalitionsvertrag angekündigte Reform des Sozialen Wohnungsbau zur Sicherung der Bindungen und zur Senkung der Mietpreise in den älteren Förderjahrgängen. Die Mieterinitiative der Sozialwohnungen am Kottbusser Tor kritisierte im Sommer 2019 in einem offenen Brief die koalitionsinternen Blockaden: „Seit anderthalb Jahren verhindern in einem langen Prozess der

Verschleppung vor allem Teile der SPD eine Einigung der drei Regierungsfraktionen zur Rettung der Sozialwohnungen" (Kotti & Co 2019). Auch die mehrfache Verzögerung der Verabschiedung des Stadtentwicklungsplans Wohnen 2030 ging weniger auf fachliche Überarbeitungsbedarfe als auf das politische Kalkül zurück, die Position der linken Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen öffentlich zu schwächen. Nachdem der Regierende Bürgermeister zunächst öffentlichkeitswirksam den Beschuss des Planungspapiers stoppte,[2] passierte er nur einen Monat später ohne substantielle Änderungen dann doch Gremien des Senats.[3] Besonders deutlich wird die Spannung zwischen den drei Regierungspartien in der Haltung zum Volksbegehren für die Enteignung der großen Immobilienkonzerne: Während Die Linke die Initiative unterstützt und sich als Partei selbst an den Unterschriftensammlungen beteiligt hat, beschloss der Kleine Landesparteitag von Bündnis 90/Die Grünen, die „Ziele des Volksbegehrens" zu unterstützen und den „Weckruf aus der Zivilgesellschaft" ernst zu nehmen, ohne jedoch die Forderung nach Enteignung ausdrücklich aufzugreifen. Die SPD verschob hingegen auf Wunsch des Regierenden Bürgermeisters die Entscheidung auf und stimmte auf einem Landesparteitag im Oktober 2019 mit knapper Mehrheit gegen eine Vergesellschaftung der Bestände von großen Wohnungsunternehmen.[4]

Die Politik des rot-rot-grünen Senats setzt in einigen Politikfeldern auf eine verstärkte Kooperation mit Basisinitiativen und hat die Rolle von zivilgesellschaftlichen Gruppen deutlich gestärkt. Die munizipalistischen Elemente der Berliner Stadt- und Wohnungspolitik umfassen dabei sowohl *Kooperationen auf der Ebene konkreter Projekte*, eine *Öffnung von Experten- und Beratungsgremien* als auch die Formen der *institutionellen Verankerung einer Politikgestaltung von unten*. Zu den gelungenen Bespiele einer Kooperation auf Projektebene zählen die Planungsprozesse für das Haus der Statistik und das Dragonerareal, bei denen Basisinitiativen nicht nur eine Privatisierung bzw. Kommerzialisierung verhinderten, sondern kollaborative Planungsprozesse durchsetzen konnten und aktiv an der Gestaltung von Modellvorhaben mitwirken (Initiative Haus der Statistik 2019, Stadt von Unten 2017). Gelungene Beispiele der Kooperation sind auch die erfolgreichen Rekommunalisierungen des Neuen Kreuzberger Zentrums

2 „Lompschers Plan für Wohnungsneubau in Berlin fällt durch. Müller zieht Notbremse bei Stadtentwicklung" (Tagesspiegel vom 23.07.2019).

3 „Entwicklungsplan Wohnen endlich beschlossen" (Berliner Morgenpost vom 20.08.2019).

4 „Landesparteitag in Berlin SPD lehnt Enteignungen ab" (Berliner Zeitung vom 26.10.2019).

(knapp 300 Wohnungen) und der Karl-Marx-Allee (670 Wohnungen), die erst durch die enge Zusammenarbeit von Bezirk, Senatsverwaltungen und den organisierten Mieterräten und Mieterbeiräten in den Wohnanlagen ermöglicht wurden (Schubenz 2018, Mieterbeirat KMA 2019). Auch in die Verständigung zu Leitlinien und Strategien der künftigen Stadt- und Wohnungspolitik wurden verstärkt Initiativen, alternative Planungsbüros und sozial- und Umweltverbände eingeladen. So wurden neben den klassischen Interessenverbänden der Bau- und Wohnungswirtschaft (BBU, BFW, IHK, Architektenkammer) und der Verwaltung auch über zehn Teilnehmende aus Initiativen, von jungen Genossenschaften und alternativen Planungsbüros in den Begleitkreis zur Erarbeitung der Leitlinien des Stadtentwicklungsplans Wohnen berufen, die sich auf diesem Wege aktiv an der strategischen Neuausrichtung der Berliner Wohnungspolitik einbringen konnten. Auch der *Fachbeirat der Wohnraumversorgung Berlin*, die die künftige Ausrichtung der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften steuern soll, ist paritätisch mit Vertreter*innen der Wohnungswirtschaft und von Mieterinitiativen besetzt (Wohnraumversorgung Berlin 2019). Ein 2019 eingerichtetes und aus Haushaltsmitteln des Landes Berlin finanziertes *Initiativenforum Stadtpolitik* soll stadtpolitische Basisgruppen in ihrer Arbeit unterstützen und ihren Themen im Rahmen von öffentlichen Anhörungen im Abgeordnetenhaus eine größere Aufmerksamkeit verschaffen. Das Initiativenforum steht für eine zunehmend „institutionalisierte Debatte zivilgesellschaftlicher Impulse mit der Politik zu Wohnen und Stadtentwicklung" (Initiativenforum 2019). Mit der Einrichtung von mehreren Planstellen für die von Initiativen getragene *Arbeits- und Koordinierungsstruktur für gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung* (AKS Gemeinwohl 2019) und *LokalBau* zur Unterstützung gemeinwohlorientierter Projekte im kooperativen Neubau in Friedrichshain-Kreuzberg erhielt die Institutionalisierung von Protest- und Basisinitiativen auch eine bezirkliche Verankerung (Lokalbau 2019).

Der in diesen institutionalisierten Formen der Einbeziehung von stadt- und mietenpolitischen Basisinitiativen partiell vollzogene Bruch mit der Selbstverständlichkeit der Berücksichtigung von wohnungswirtschaftlichen Interessen in die Politikgestaltung hat bei den wohnungswirtschaftlichen Akteuren und Verbänden einen Wechsel ihrer Kommunikationsstrategien ausgelöst. Statt fachlicher Impulse in geschlossenen Expertengremien und Hintergrundgesprächen zu Gesetzesvorhaben suchen sie verstärkt die Öffentlichkeit, platzieren eigene Positionen in der Presse, organisieren Plakat- und Social-Media-Kampagnen, um für ihre eigenen Interessen zu werben. Insbesondere in den Diskussionen um den Volksentscheid zur Enteignung

großer Wohnungsunternehmen und den Mietendeckel reagierten Immobilienverbände wie klassische Protestbewegungen und mobilisierten für ihre Positionen mit populär gestalteten Webseiten, Plakataktionen und Demonstrationen und stehen für die wachsende Polarisierung der Berliner Wohnungspolitik.[5]

6. *Neuer Wein in alten Schläuchen: Schwierigkeiten der neuer Berliner Wohnungspolitik*

Die Umsetzung der Berliner Wohnungspolitik stößt auf mehrere Widerstände: die Überforderung bestehender Verwaltungsstrukturen, das mangelnde Adaptionspotential der administrativen Akteure, eine erschwerte Neukonstitution der Akteurskonstellation und wirtschaftlich bedingte Verzögerungen im Wohnungsbau.

Die neue Wohnungspolitik setzt nicht nur bereits begonnene Trendwenden bei der Liegenschaftspolitik und der Ausrichtung der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften fort, sondern in einigen Feldern auch auf neue Instrumente (Zweckentfremdungsverbot mit Trägerschaftsmodell, Umwandlungsverordnung in den Erhaltungssatzungsgebieten, Grundstücksvergabe in Erbpachtverträgen, Vorschlag für einen Mietendeckel), für deren Umsetzung es meist noch keine administrativen Erfahrungen gibt. In einigen Bereichen mussten neue Verwaltungsaufgaben ausgelagert (Einkommensprüfung zur Gewährung von Mietzuschüssen im Sozialen Wohnbau an einen externes Büro) oder in die bestehenden Strukturen aufgenommen werden (z.B. Prüf- und Genehmigungsverfahren für die Vermietung von Ferienwohnungen durch die Bezirksämter) – in anderen Feldern kommen bisher kaum genutzte Instrumente zur Anwendung (z.B. Vergabe von Wohnbaugrundstücken in Erbpachtverträgen, Prüfung und Durchführung von Vorkaufsrechten). Diese verstärkten administrativen Anforderungen führen zu Reibungsverlusten bei der Umsetzung.

Die neue Ausrichtung der Berliner Wohnungspolitik steht in Teilbereichen im Widerspruch zu den bisherigen Handlungsmaximen und muss teilweise gegen eingespielte Verfahrenswege in der Verwaltung durchgesetzt werden. So kommen die bisher geforderte Orientierung an einer möglichst schnellen Genehmigungspraxis für Neubauvorhaben in Konflikt mit den sozialen Vorgaben und den gestärkten Beteiligungsmomenten. Eine grundlegende Reform des Sozialen Wohnungsbaus (alt) kollidiert bisherige Selbstverständnis der Verwaltung, öffentliche Rückflüsse und Gewinne von privaten Fördernehmern nicht zu gefährden. Auch die Geschäftsführungen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften scheinen mit der neuen Anforderung, vor allem soziale Wohnversorgung sicher zu stellen, zum Teil überfordert und haben gleich mehrfach nach politischen Beschlüssen für Mietverzichte massenhaft Mieterhöhungsverlangen an die Mieterinnen und Mieter verschickt, die dann später zumindest teilweise wieder zurückgenommen werden mussten.[6] Aus einer institutionellen Perspektive geraten Tempo und Inhalt der neuen Zielstellungen in Konflikt mit den beschränkten Transformationspotentialen der Verwaltung (Florack 2013: 155 ff.).

Da mit vielen Instrumenten zugunsten einer sozialen Mietentwicklung die wohnungswirtschaftlichen Gewinnmöglichkeiten eingeschränkt werden, treffen die wohnungspolitischen Vorschläge des Senats auf harte und öffentlich ausgetragene Kritik von wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Interessensgruppen. Da auch die Anforderungen an die gemeinwirtschaftlichen Segmente des Wohnungsmarktes (landeseigene Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften) weit über die Erwartungen früherer Landesregierungen hinausgehen, agieren auch diese gereizt auf die neuen Impulse und lassen den Eindruck entstehen, dass die rot-rot-grüne Wohnungspolitik gegen jeden wohnungswirtschaftlichen Sachverstand durchgesetzt werden soll (BBU 2019, WBGD 2019). Im Vergleich zu früheren – meist einvernehmlich ausgehandelten – Wohnungsbaubündnissen werden die aktuellen Anforderungen maßgeblich von der Politik bestimmt und z.B. gegenüber den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften über die Kooperationsvereinbarungen durchgesetzt. Die polarisierten öffentlichen Diskussionen stehen für einen Bruch des bisherigen Interessenblocks im Bereich der Wohnungspolitik, ohne dass bisher eine handlungsfähige Akteurskonstellation an dessen Stelle getreten ist. Erschwert wird der Aufbau eines neuen Interessenblocks durch die öffentlich sichtbare Uneinigkeit der Koalitionspartner und das Fehlen einer konsistenten Agenda für die kommenden Jahre.

Neben den verwaltungs- und politikbezogenen Schwierigkeiten bei der Umsetzung einer neuen Wohnungspolitik verhindern auch wirtschaftliche Aspekte einen schnellen und sichtbaren Erfolg. Insbesondere im Bereich des Neubaus weist die Statistik für Berlin einen sogenannten Bauüberhang von knapp 60.000 Wohnungen aus – das sind Wohnungen, die trotz einer

5 „Wirtschaftsverbände protestieren gegen Mietdeckel" (Berliner Morgenpost vom 09.12.2019).

6 „Degewo erhöht trotz Mietendeckel die Miete" (Berliner Morgenpost vom 20.06.2019) und „Mieterhöhung trotz alledem" (taz vom 09.05.2019).

74

Baugenehmigung noch nicht fertiggestellt wurden (IBB 2019: 78). Die hohen Zahlen (noch) nicht realisierter Bauvorhaben werden überwiegend auf die zeitliche Verzögerung von Bauplanung und -durchführung zurückgeführt. Da der Erfolg der Berliner Wohnungspolitik auch an der Neubauleistung gemessen wird, verstärken diese Bauüberhänge den Eindruck einer nicht ausreichenden Priorisierung der Neubaupolitik, die in politischen Debatten und medialer Polemik (Senatorin Lompscher wird oft als „Nichtbausenatorin" oder „Bauverhinderungssenatorin" beschrieben) regelmäßig vorgetragen werden.[7]

7. *Fazit und Ausblick*

Die Berliner Wohnungspolitik unter Rot-Rot-Grün reagiert auf den verstärkten Verdrängungsdruck und Mietsteigerungen mit Instrumenten zur Stärkung von wohnungspolitischen Handlungsspielräumen der öffentlich verwalteten Wohnungsunternehmen, zur Durchsetzung von möglichst hohen gemeinwirtschaftlichen Anteilen an Neubauprojekten und Strategien für einen erweiterten Mieterschutz in bestehenden Mietverträgen. Die wohnungspolitische Agenda kann dabei als Mix der Reanimation klassischer wohlfahrtstaatlicher Instrumente (Stärkung des öffentlichen Wohnungsbaus, Wiedereinführung von Förderprogrammen, Verschärfung von Zweckentfremdungsverboten) und der Entwicklung neue Strategien (Nutzung von Vorkaufsrechten, Ankaufstrategien der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, Grundstücksvergabe in Erbpacht, Überlegungen zur Einführung eines Mietendeckels) angesehen werden. Die Abkehr von der Austeritätspolitik der vergangenen Jahre und die Übernahme von öffentlicher Verantwortung für die Wohnversorgung, um aktiv preisgünstige Bestände zu schaffen und bestehende Mietverhältnisse zu schützen, stehen für einen Paradigmenwechsel (siehe Rink u.a. 2015: 79) der Berliner Wohnungspolitik.

Der angestrebte Paradigmenwechsel umfasst dabei alle wohnungspolitischen Steuerungsmedien und setzt sowohl auf rechtliche (Mietendeckel, Zweckentfremdungsverbot, Umwandlungsverordnung), finanzielle (Ausweitung der Förderprogramme, Finanzierungsrücklagen für den Ankauf von Wohnungen und Grundstücken), und eigentumsbezogene (Ausbau des öffentlichen Wohnungsbestandes durch Ankauf und Neubau) Instrumente. Die inhaltliche Ausrichtung der neuen Berliner Wohnungspolitik setzt auf

7 „Katrin Lompscher: Linke Ostfrau lehrt Vermieter das Fürchten" (Der Standard vom 27.08.2019).

eine klare Priorisierung der sozialen Wohnversorgungsaspekte und umfasst sowohl prohibitive, als auch produktive Instrumente, die den Mieterschutz und die Ausweitung der gemeinwirtschaftlichen Wohnungsbestände in den Vordergrund stellen. Beim Vergleich der verschiedenen Instrumente fällt auf, dass die Umsetzung der rechtlichen Instrumente zum Mieterschutz deutlich zügiger realisiert wurde als der Aufbau von kommunalen Bau- und Planungskapazitäten.

Die aktuellen wohnungspolitischen Suchbewegungen in Berlin unterscheiden sich von früheren Phasen vor allem durch die starke Stellung von Basisinitiativen, die mit einer eigenen Programmatik im Politikfeld Wohnen agieren und denen es gelungen ist, zumindest Momente der Mitgestaltung durchzusetzen. Die längerfristige Durchsetzung einer Wohnungspolitik, die die Grundbedürfnisse des Wohnens vor die Wirtschaftsinteressen der Immobilienverwertung stellt, wird wesentlich davon abhängen, ob es gelingt das Dreieck von Politik, Verwaltung und Zivilgesellschaft um gemeinwirtschaftliche Partner aus der Wohnungswirtschaft zu erweitern.

Literatur

AKS Gemeinwohl 2019: Zwischenbericht zur Einrichtungsphase der AKS Gemeinwohl. Ein Projekt im Auftrag des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg (Abteilung Bauen, Planen, Facility Management), Berlin.

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2019a: Bevölkerungsstand Berlin, Berlin.

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2019b: Haushalte in Berlin 1991 bis 2018 nach Haushaltsgröße, Berlin.

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2019c: Fertigstellungen neuer Gebäude sowie Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden in Berlin 1991 bis 2018, Berlin.

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2019d: Wohnungsbestand.

BBU (Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.) 2019: Weiterdenken statt enteignen. Positionen des BBU (https://www.weiterdenken-statt-enteignen.de/).

Beran, F. und Nuissl, H. 2019: Verdrängung auf angespannten Wohnungsmärkten: Das Beispiel Berlin. Ludwigsburg: Wüstenrot Stiftung.

BIM (Berliner Immobilienmanagement GmbH) 2019: Grundstücke für Genossenschaften. Präsentation beim Berliner Genossenschaftsdialog am 09.09.2019. Berlin.

Calbet Elias, L. 2017: Spekulative Stadtproduktion. Finanzialisierung des Wohnungsneubaus im innerstädtischen Berlin. Dissertation, TU Berlin (unveröffentlicht).

Deutscher Bundesrat 2017: Gesetzesantrag des Landes Berlin. Entwurf eines Gesetzes zur Verbesserung des Mieterschutzes bei Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn. Bundesrat: Drucksache 620/17.

Deutscher Bundesrat 2018: Gesetzesantrag des Landes Berlin. Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des sozialen Mietrechts (Mietrechtsmodernisierungsgesetz). Bundesrat Drucksache 300/18.

Deutscher Bundesrat 2019: Gesetzesantrag des Landes Berlin. Entwurf eines Gesetzes zur Abschaffung der Grundsteuer-Umlagefähigkeit (Mieter-Grundsteuer-Entlastungsgesetz). Bundesrat Drucksache 434/19.

Dossiergruppe 2011: Ein recht auf Stadt für alle. Ein mietenpolitisches Dossier. Berlin (http://mietendossier.blogsport.de/) .

Florack, M. 2013: Transformation der Kernexekutive: Eine neo-institutionalistische Analyse der Regierungsorganisation in NRW 205 – 2010. Wiesbaden.

GAA (Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin) 2010: Immobilienmarktbericht Berlin 2009/2010. Berlin.

GAA (Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin) 2019: Immobilienmarktbericht Berlin 2018/2019. Berlin.

Guthmann-Immobilien 2019: Immobilienmarkt-Report Berlin.

Holm, A. 2016: (Un)sozialer Wohnungsbau. Schwerpunkt der Berliner Verdrängungsdynamik, *Berliner Hefte zu Geschichte und Gegenwart der Stadt* 2: 13-99.

Holm, A. und Junker, S. 2019: Die Wohnsituation in deutschen. Großstädten – 77 Stadtprofile. Düsseldorf (http://www.boeckler.de/pdf_fof/100892.pdf).

IBB (Investitionsbank Berlin) 2009: IBB-Wohnungsmarktbericht 2008. Berlin.

IBB (Investitionsbank Berlin) 2019: IBB-Wohnungsmarktbericht 2018. Berlin.

Immowelt 2018: 10-Jahresvergleich: Mieten in deutschen Großstädten explodieren. In Immowelt vom 23.08.2018 (https://news.immowelt.de/n/3618-10-jahresvergleich-mieten-in-deutschen-grossstaedten-explodieren.html).

Initiative Haus der Statistik 2019: Das Modellprojekt Haus der Statistik wird kooperativ und gemeinwohlorientiert entwickelt. (https://hausderstatistik.org/).

Initiativenforum Stadtpolitik 2019: Beschreibung und Zielsetzung des Forums der stadtpolitischen Initiativen Berlin (Kurztitel: „Initiativenforum Stadtpolitik") (unveröffentlichtes Konzeptpapier).

Koalitionsvertrag 2011: Berliner Perspektiven für starke Wirtschaft, gute Arbeit und sozialen Zusammenhalt. Koalitionsvereinbarung zwischen der Sozialdemokratischen Partei Deutschlands (SPD) Landesverband Berlin und der Christlich Demokratischen Union (CDU) Landesverband Berlin für die Legislaturperiode 2011 – 2016. Berlin: SPD Landesverband Berlin, CDU Landesverband Berlin.

Koalitionsvertrag 2016: Berlin gemeinsam gestalten. Solidarisch. Nachhaltig. Weltoffen. Koalitionsvereinbarung zwischen Sozialdemokratische Partei Deutschlands (SPD) Landesverband Berlin und DIE LINKE Landesverband Berlin und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Landesverband Berlin für die Legislaturperiode 2016-2021. Berlin.

Kotti & Co 2019: Offener Brief – Mietendeckel für Sozialwohnungen, 04.08.2019 (https://kottiundco.net/2019/08/05/offener-brief-mietendeckel-fuer-sozialwohnungen/).

Liegenschaftsfonds Berlin 2011: 2001–2011 Faszination des Wandels – Liegenschaftsfonds Berlin, Berlin.

Lokalbau 2019: Leitbild für die Kooperation gemeinwohlorientierter Immobilienunternehmen in LokalBau-Projekten (https://www.berlin.de/lokalbau-fk/ueber-lokalbau/leitbild/).

Mieterbeirat KMA 2019: Stellungnahme des Mieterbeirats der Karl-Marx-Allee zur Re-Kommunalisierung vom 16.07.2019 (https://www.mieter-karl-marx-allee.de/wordpress/?page_id=155).

PropertyTour 2019: Experten analysieren Berliner Grundstücksmarkt (https://www.propertytour.de/immobilien-news/experten-analysieren-berliner-grundstuecksmarkt/).

Rink, D., Schönig, B., Holm, A. und Gardemin, D. 2015: Städte unter Druck. Die Rückkehr der Wohnungsfrage, *Blätter für deutsche und internationale Politik* 6: 69-79.

Schubenz, M. 2018: Mietermitbestimmung auf Augenhöhe. Mieterrat NKZ hat Kooperationsvereinbarung mit der Gewobag unterzeichnet, *MieterEcho* 399: 16-17.

Senat von Berlin 2019: Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung. Vorlage zur Beschlussfassung vom 28.11.2019 (Drucksache 18/2347).

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2009: Berlins Zukunft gestalten. Flächennutzungsplanung für Berlin. FNP-Bericht 2009, Berlin (https://docplayer.org/114751771-Berlins-zukunft-gestalten.html).

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen 2018: Gemeinwohlorientierter Wohnungsbau und Wohnungsbauförderung in Berlin. Vortragsfolien der Senatorin Katrin Lompscher vom 29.09.2018.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen 2019a: Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030, Berlin.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen 2019b: Eckpunkte für ein Berliner Mietengesetz (Mietendeckel). Beschlussfassung für die Sitzung am Dienstag, dem 18.06.2019. Senatsvorlage Nr. S- 2365/2019 (Neufassung der Vorlage S-2348/2019).

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen 2019e: Wohnraumbedarfsbericht Berlin. Endbericht 2019, Berlin.

Spars, G., Jacob, P., Faller, B. und Werner, A. 2009: Der Berliner Wohnungsmarkt – ein Stadtortvorteil, Bonn.

Stadt von Unten 2017: Selbstverwaltet & Kommunal. Mit einem Modellprojekt für eine Stadt von unten. (https://stadtvonunten.de/wp-content/uploads/2014/07/Modellprojekt-Selbstverwaltet-Kommunal-f%C3%BCr-Stadt-von-Unten.pdf).

Techem 2019: Umzugsquote in den deutschen Bundesländern in den Jahren von 2013 bis 2018.

Uffer, S. 2014. Wohnungsprivatisierung in Berlin, in: Holm, A. (Hrsg.): Reclaim Berlin. Soziale Kämpfe in der neoliberalen Stadt, Berlin: 64-82.

Vollmer, L. 2015: Die Mieter_innenbewegung in Berlin zwischen lokalen Konflikten und globalen Widersprüchen, *Sozial.Geschichte online* 17, 51-82.

WBGD (Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.) 2019: Der Mietendeckel – schlecht für die Genossenschaften, schlecht für Berlin. Positionspapier zum Mietendeckel (https://www.wohnungsbaugenossenschaften.de/regionen/berlin/mietendeckel).

Wohnraumversorgung Berlin 2019: WVB – Wohnraumversorgung Berlin. Anstalt öffentlichen Rechts. Informationsbroschüre.

WVB 2019: Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2018.

3. Auseinandersetzungen um die „Bündnispolitik für das Wohnen" in Hamburg

Joscha Metzger

1. Einleitung

Seit dem Anfang der 2010er Jahre wird in Hamburg intensiv und kontrovers über den Wohnungsmarkt und die städtische Wohnungspolitik diskutiert, so dass sich von einer Wiederkehr der Wohnungsfrage sprechen lässt. Dieser Entwicklung vorausgegangen waren ein Jahrzehnt „unternehmerischer Stadtpolitik" unter CDU-geführten Senaten, deutliche Steigerungen der Mieten und Wohnungspreise sowie das Aufkommen von Protesten gegen Gentrifizierung und für ein Recht-auf-Stadt. Seit dem Jahr 2011 profiliert sich der wieder von der SPD geführte Hamburger Senat mit dem Ansatz einer neuen Bündnispolitik für das Wohnen, welcher dazu beitragen soll, die Wohnungsversorgung für Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen zu sichern. Trotz der Intensivierung alter und der Einführung neuer Instrumente gelingt es jedoch bisher nicht, die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt zu beruhigen. Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen wird in der Stadtforschung die Frage diskutiert, ob die neue Hamburger Wohnungspolitik einen Bruch mit dem vorhergehenden neoliberalen Paradigma der unternehmerischen Stadt bedeutet (Metzger/Schipper 2017, Vogelpohl/Buchholz 2017, Rinn 2018).

Im vorliegenden Beitrag analysiere ich die aktuellen wohnungspolitischen Ansätze und bewerte sie anhand der Frage, inwieweit sie darauf ausgerichtet sind, Renditeinteressen zugunsten der Wohnungsversorgung von Haushalten mit niedrigem und mittlerem Einkommen zu beschränken. Dabei zeigt sich, dass die konkrete Ausgestaltung der wohnungspolitischen Instrumente nicht in erster Linie darauf abzielt, die Wohnungsversorgung einkommensschwacher Haushalte abzusichern. Vorrangiges Ziel ist es viel eher, die gegenwärtige Investitionsdynamik auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt zu fördern, zu lenken und nur partiell zu begrenzen. Es lässt sich daher bisher nicht von einer Abkehr von neoliberalen stadtpolitischen Ansätzen im Bereich der Wohnungsversorgung sprechen.

16. Lokale Wohnungspolitiken im Vergleich

Björn Egner & Dieter Rink

1. Einleitung

Nachdem in den vorliegenden Beiträgen die spezifischen Umstände und Ausprägungen von Wohnungsmärkten und Wohnungspolitik in vierzehn deutschen Städten beschrieben und analysiert wurden, ist es an der Zeit, die Fälle aus vergleichender Perspektive zu betrachten. Eine detaillierte komparative Analyse des Materials auf Basis der einzelnen Fälle (etwa im Stile von Korrelationsanalyen) ist an dieser Stelle allerdings weder möglich noch angezeigt. Vielmehr konzentrieren wir uns darauf, mehrere zentrale Themen zu adressieren, die sich aus der Beschreibung der Fälle ergeben.

2. Varianzen lokaler Wohnungsmarktentwicklungen

In fast allen Städten liegt eine *vergleichbare Problembeschreibung* vor. Zentral ist zumeist der Hinweis auf deutlich gestiegene Priese auf dem Mietwohnungsmarkt, wobei festzustellen ist, dass sowohl die Steigerungsraten selbst als auch die zeitliche Dimension über die Städte deutlich variieren. Nicht in allen Städten war die Preisentwicklung bei den Angebotsmieten in den letzten sieben Jahren so stark wie in Stuttgart (+47%), Berlin (+45%) und Frankfurt (+37%). So wirken die entsprechenden Entwicklungen in Hamburg (+13%) und Kassel (+8%) vergleichsweise harmlos, wenn sie mit dem Anstieg der durchschnittlichen Bruttoeinkommen in Beziehung gesetzt werden. Bis auf wenige Ausnahmen hat sich in den hier betrachteten Städten der Anstieg der Angebotsmieten fast überall vom Anstieg der Einkommen abgekoppelt, aber auch bei den Bestandsmieten zeichnen sich starke Veränderungen ab. Allerdings müssen diese Zahlen mit Vorsicht interpretiert werden, da sie nicht mit einer einheitlichen Systematik ermittelt wurden.

Steigende Mietbelastungen sind gerade für Bezieher mittlerer und kleinere Einkommen problematisch, genauso wie für Mieterhaushalte, die eine ungünstige Relation von Einkommen und Wohnungsgröße aufweisen (Al-

leinerziehende, Familien mit vielen Kindern, alleinstehende ältere Personen). Stark anziehende Angebotsmieten hemmen zudem die notwendige Fluktuation auf den Mietmärkten. So werden Mieter von einem Wechsel in eine eigentlich besser passende Wohnung abgehalten, weil die Preise so schnell steigen, dass es günstiger ist, die Bestandsmiete in einer großen Wohnung – z.B. nach einer Trennung – alleine zu zahlen, statt sich eine kleinere Wohnung zu suchen, in der u.U. noch höhere Mieten gezahlt werden müssten. Die fehlende Fluktuation erhöht den Nachfragedruck nach bezahlbarem Wohnraum weiter.

Tabelle 1: Bruttoeinkommen und Mietpreise, 2011/17 (Steigerung %)

Stadt	Bruttolöhne	Bestandsmieten	Angebotsmieten
Berlin	17,3	22,6	45,1
Hamburg	15,4	18,0	13,1
München	14,7	7,0	32,7
Köln	14,9	**12,2	30,6
Frankfurt/M.	12,2	5,5	35,7
Düsseldorf	16,3	27,1	21,5
Stuttgart	16,4	24,0	47,4
Dortmund	19,0	24,7	33,2
Leipzig	22,1	12,4	26,5
Dresden	19,6	15,5	23,2
Hannover	*14,7	9,6	12,0
Kassel	13,1	k.A.	7,7
Göttingen	*16,0	k.A.	***25,0
Jena	23,8	14,2	3,0

Quelle: Für Mietpreise siehe einzelne Kapitel. Für Bruttolöhne siehe VGRdL 2020. *: Zahlen für die Stadt liegen nicht vor, deshalb stattdessen Zahl des Kreises bzw. der Region. ** Daten für abweichende Jahre (2009 und 2016). *** Daten für abweichende Jahre (2013 und 2018).

Allerdings ist auch zu berücksichtigen, dass die unterschiedlichen Steigerungsraten nur einen Teil der Wohnungsmarktdynamik in den Städten widerspiegeln. Beispielsweise müsste zusätzlich berücksichtigt werden, wie hoch die Anteile der jeweiligen Segmente (Bestandmietverträge und Neuvermietungen) in den einzelnen Städten jeweils sind – Daten, die in vergleichbarer Form so nicht vorliegen. Sehr schwer zu realisieren ist auch der vergleichende Blick auf die Mietbelastungsquoten, die nur für wenige Städte im Zeitvergleich verfügbar sind. So steigen in einigen Städten die Belastungsquoten im Zeitraum 2011-2017 (etwa in München von 23 % auf 28 % und in Frankfurt am Main von 23 % auf 29 %), während sie in anderen

Städten stagnieren (in Dresden bei 29 %) und in anderen Städten sogar sinken (in Jena von 32 % auf 30 % und in Leipzig von 33 % auf 30 %).

So eindeutig die Diagnose hinsichtlich der Mietpreise ist, so vielfältig sind die Faktoren, welche als Ursache für diese Entwicklung herangezogen werden. Als zentrales Element wird in praktisch allen großen und vielen kleineren Großstädten sowie in Universitätsstädten die stattfindende *Reurbanisierung* genannt. Diese ist bedingt durch die Zuwanderung in die Städte, die sich sowohl aus den ländlichen Regionen als auch den „unattraktiven" kleinen und mittleren Städten speist, aber auch Zuwanderung in nennenswertem Maße aus dem europäischen und außereuropäischen Ausland bedeutet. Menschen, die es in die Städte zieht, folgen dem Lockruf von Arbeit, Bildung, funktionierender öffentlicher Dienstleistungen und modernem Leben. Insgesamt verzeichnete Deutschland in den 2010er Jahren eine unerwartet starke Zuwanderung, die sich vor allem auf die Städte fokussierte, insbesondere auch auf die hier im Band behandelten Metropolen und Großstädte. Tatsächlich ist die kombinierte Einwohnerzahl aller von uns untersuchten Städte im Zeitraum 2011-2017 um durchschnittlich 7,7 % gestiegen, wobei deutliche Unterschiede zwischen den Städten bestehen. Viele Städte, vor allem vormals schrumpfende, hatten mit diesem Zuwachs nicht gerechnet. Selbst moderates Wachstum von 0,5 % oder 0,7 % jährlich wurde und wird von den betroffenen Städten als „starkes Wachstum" wahrgenommen, wie beispielsweise von Hannover. Das Wachstum trifft die Städte häufig unvorbereitet, sie haben dafür meist keine Konzepte und Ressourcen und kein Personal, teilweise fühlen sie sich dadurch überfordert. Aber auch für Städte, die schon seit längeren Zeiten kontinuierlich wachsen, ist die derzeitige Situation keinesfalls „business as usual". Die wachsende Bevölkerungszahl resultiert in ähnliche Zuwachsraten bei den Haushalten (8,1 % über alle untersuchten Städte hinweg). Hier ist zudem evident, dass sich die Tendenz zur Verkleinerung der Haushalte fortsetzt, was zusätzlichen Druck auf dem Wohnungsmarkt erzeugt. Allerdings sind auch diese Zahlen mit Vorsicht zu genießen, da der Unterschied zwischen statistischen Privathaushalten und Wohnhaushalten hier nicht aufgefangen wird.

Die Dramatik wird dann deutlich, wenn die Wachstumsraten bei Einwohner/innen und Haushalten dem Wohnungsbestand gegenübergestellt werden. Hier zeigt sich erstens, dass in der Summe der untersuchten Städte die Zahl der Haushalte mehr als doppelt so schnell wächst wie das Wohnungsangebot. Zweitens wird deutlich, wie stark die Notwendigkeit zur Kontextualisierung der Daten bei der Interpretation ist. So heben sich die Daten in Leipzig, München und Düsseldorf stark von den anderen Städten ab, da hier der Neubau kaum mit dem Wachstum der Haushalte Schritt zu halten

scheint. Allerdings liegen drei unterschiedliche Fälle vor: Während in Leipzig die starke Expansion in Bezug auf Einwohner/innen und Haushalte vor allem in den Leerstand erfolgte (und damit die Lücke von 15,6 Prozentpunkten zu einem Großteil durch noch vorhandene Wohnungen aufgefangen werden konnte), ist die Lage in München wirklich als dramatisch zu bezeichnen. In Düsseldorf wiederum ist das Wachstum der Einwohner/innen nicht besonders dramatisch, allerdings scheint die Anzahl der Haushalte überproportional zu wachsen. Am anderen Ende der Tabelle findet sich Jena, welches im Verhältnis zum Wachstum bei Einwohner/innen und Haushalten im Untersuchungszeitraum auf der Wohnungsseite sogar noch zulegt, d.h. die Bautätigkeit übersteigt deutlich die Nachfragesteigerung.

Tabelle 2: Veränderung der Basiskennzahlen (2011-2017)

Stadt	Zuwachs 2011-2017 (%)			WVQ (%)	
	Einwohner	Haushalte	Wohnungen	2011	2017
Berlin	8,3	6,7	3,2	99,7	96,5
Hamburg	6,5	8,3	4,2	95,1	91,5
München	10,2	13,7	2,7	103,0	92,9
Köln	4,7	3,5	3,0	99,9	99,5
Frankfurt/M.	10,4	10,4	7,9	96,5	94,4
Düsseldorf	5,9	12,0	3,0	104,6	96,2
Stuttgart	6,7	7,5	3,2	99,8	95,8
Dortmund	3,6	3,8	2,8	102,4	101,4
Leipzig	17,4	18,3	2,7	115,7	100,4
Dresden	6,4	5,1	2,1	102,0	99,1
Hannover	5,1	4,3	1,8	101,5	99,0
Kassel	5,1	7,0	1,9	101,3	96,4
Göttingen	4,8	9,1	2,6	88,4	83,1
Jena	4,4	4,7	5,9	91,6	96,0
Insgesamt	7,7	8,2	3,4	100,3	95,9

Quelle: Eigene Auswertung auf Basis von Daten aus den vierzehn Städten. WVQ = Wohnungsversorgungsquote

Zusätzlich ist evident, dass in den untersuchten Städten fast ausschließlich so gebaut, saniert und modernisiert wird, dass die betreffenden Wohnungen zum höher- oder höchstpreisigen Wohnungssegment zählen. Es entstehen im Verhältnis dazu viel zu wenige preiswerte bzw. sozial geförderte Wohnungen. Dies ist häufig auch eine Folge der zu geringen Verfügbarkeit von Bauland. Obwohl etliche Städte in den letzten Jahren erhebliche Anstrengungen unternommen haben, wird in kaum einer der Städte die benötigte Anzahl von Sozialwohnungen bzw. die politisch festgelegte Quote erreicht.

Das trifft mittlerweile selbst auf München zu, welches auf diesem Gebiet seit langem enorme Anstrengungen unternimmt.

Unklar ist bislang zudem, wie stark sich der deutliche Anstieg der Flüchtlinge insbesondere in den Jahren 2015-17 genau auf die lokalen Wohnungsmärkte ausgewirkt hat. Die Unterbringung von Flüchtlingen hätte i.d.R. in ländlichen Gebieten bzw. Städten mit Leerstand stattfinden sollen, so dass die Verdrängungseffekte überschaubar hätten bleiben können (Heyn 2016). Allerdings sind Menschen nach Anerkennung in den Asylverfahren frei in der Wahl ihres Aufenthaltsortes, so dass auch sie dem allgemeinen gesellschaftlichen Trend folgen und in die Städte ziehen. Dort verstärken sie die Nachfrage in den ohnehin schon stark nachgefragten Marktsegmenten – nämlich bei Wohnungen, die den Angemessenheitskriterien der KdU entsprechen, und zwar jeweils für sehr kleine und auch sehr große Wohnungen (BBSR 2017: 56ff.).

3. *Agenda-Setting und Stellenwert von Wohnungspolitik*

Wie in der Einleitung bereits herausgestellt wurde, ist Wohnungspolitik aufgrund der Struktur des Politikfeldes und aufgrund der langen Zyklen ein eher träges Politikfeld. Dies wirkt sich auch auf das Agenda-Setting in der Wohnungspolitik aus. Für die Bundesebene ist diagnostiziert worden, dass Wohnungspolitik in Deutschland üblicherweise auf einem großen Konsens aller Parteien basierte, welcher bestimmte Notwendigkeiten allgemeinverbindlich festschrieb (Mietrecht, Sozialer Wohnungsbau, Wohngeld, Eigentumsförderung), während sich die wechselnden Koalitionen auf Bundesebene vor allem durch wohnungspolitische Reaktionen auf wirtschaftliche und gesellschaftliche „Großtrends" sowie ideologisch bedingte Akzentverschiebungen beschränkten (Egner 2014). Nachdem die neoliberale Agenda der 1990er Jahre sich auch in der Wohnungspolitik endgültig durchgesetzt hatte (Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit, Privatisierung von Beständen, Abbau des Sozialen Wohnungsbaus) und die Wohnungspolitik als Politikfeld mit der Föderalismusreform (2006) an die Länder delegiert wurde, fällt erst langsam auf, dass jetzt die Städte in der Wohnungspolitik „am Steuer" sitzen.

In allen Städten ist evident, dass die Aufmerksamkeit für Wohnungspolitik in den letzten Jahren stark gestiegen ist. Hinsichtlich der öffentlichen Wahrnehmung des Wohnungsmarktes und der politischen Interventionen in den Markt unterscheiden sich die Städte ebenfalls deutlich, wie in den Fallstudien gut herausgearbeitet wurde. Dies ist zum einen der Trägheit des

Wohnungsmarktes an sich geschuldet (Prognos 2017: 1), d.h. die Nachfrage ist in den vergangenen 10-15 Jahren wesentlich schneller gewachsen als das Wohnungsangebot. Zum anderen scheint es, dass die Trägheit des Wohnungsmarktes auch eine Trägheit der Wohnungspolitik nach sich zieht. Die Städte haben zunächst unterschiedlich lange gebraucht, um diese Entwicklung überhaupt zu erkennen und Handlungsbedarf einzugestehen; sie unterscheiden sich zudem stark hinsichtlich der Reaktionszeiten. In einigen Fallstudien (vgl. z.B. Hannover, Jena und Göttingen) ist dies gut nachvollziehbar zum Ausdruck gekommen. Hinzu kommt, dass die Aktivitäten auch dadurch gehemmt werden können, dass interessierte Akteure die Problemerkennung und -bearbeitung durch juristische Maßnahmen (z.B. Klagen gegen Milieuschutzsatzungen) oder durch schlichtes politisches Lobbying verzögern. Insgesamt ist offensichtlich, dass die Bundesrepublik sich schleichend seit den 1980er Jahren und endgültig mit Beginn der 2000er Jahre von der kontinuierlichen und proaktiven Wohnungspolitik „alten Typs" abgewendet hat, um regional und zeitlich begrenzt aufkommende Phänomene reaktiv zu bearbeiten. Hierzu passt auch der weitgehende Rückzug des Bundes, der mit dem Abbau politischer und administrativer Strukturen, der Kürzung von Mitteln und dem Wegfall ganzer Instrumente (z.B. der Eigenheimzulage) einherging. Wenn nun Wohnungspolitik auf die Agenda von Ländern und Kommunen gelangt, fehlen zumeist Ressourcen, Personal, Konzepte und Strukturen. Häufig wird eine aktive Wohnungspolitik in den Städten erst auf öffentlichen und politischen Druck hin (wieder) betrieben, wie das fast alle der Fallbeispiele in unserem Band zeigen. Einzig München betreibt seit Jahrzehnten – unterstützt vom Freistaat Bayern – eine aktive, breite, kontinuierliche und vorausschauende Wohnungspolitik; im überparteilichen Konsens wohlgemerkt. Bei einigen Städten hingegen hat sich alleine das Agenda-Setting über mehrere Jahre hingezogen, da von Seiten der kommunalen Politik und Verwaltung keine „Wohnungsfrage" erkannt und akzeptiert wurde (z.B. in Kassel, anfangs aber auch in Leipzig). Inzwischen haben alle Städte eine „neue" Wohnungspolitik begonnen, allerdings besteht eine große Varianz (siehe dazu weiter unten).

Die Frage der schnellen Realisierbarkeit der neuen Wohnungspolitik hängt indes auch von den eingesetzten Instrumenten ab. Während regulative Instrumente (qualifizierter Mietspiegel, Milieuschutz- oder Erhaltungssatzungen etc.) häufig schnell eingesetzt werden können, wenn entsprechende Mehrheiten im Gemeinderat bestehen und die Verwaltung über genügend personelle Ressourcen zur Durchführung verfügt, ist die Entscheidung über den Neubau häufig langwieriger. Das hängt nicht nur damit zusammen, dass die politische Gemengelange u.U. komplex ist (Ausweisung neuer Flächen,

Aufstellung neuer Bebauungspläne, Durchführung von Konzeptvergaben), sondern auch daran, dass im Falle von gemeindeeigenen Wohnungsbauunternehmen noch privatrechtliche Vorschriften zu beachten sind. Hinzu kommen die allseits bekannten Haushaltsprobleme der Kommunen, insbesondere der Großstädte. Deshalb entsteht häufig der Eindruck, dass die Städte dem Geschehen auf ihren Wohnungsmärkten untätig zusehen würden, was wiederum die Mobilisierung der Öffentlichkeit befördern kann. Gerade die Trägheit des Marktes, aber auch der fehlende Konsens in der Politik hinsichtlich eines stärker mieterorientierten Vorgehens hat Protestaktionen ausgelöst und radikale Aktionen angestachelt – wie etwa die Enteignungskampagne in Berlin oder Bürgerbegehren in anderen Städten. Gerade die bürgerlichen Parteien tun sich schwer mit Eingriffen in Eigentum und Märkte, mithin in die Renditeerwartungen derer, die investieren (sollen).

Der sich nur langsam steigernde Wohnungsneubau und die zeitverzögerte Problemidentifikation haben dazu geführt, dass auf der Anbieterseite in den meisten der untersuchten Städte in der Zwischenzeit private Immobilien- und Wohnungsunternehmen das Heft des Handelns in die Hand genommen haben. Sie dominieren das jeweilige lokale Neubau- und Sanierungsgeschehen, das sich überwiegend in den oberen Segmenten der Wohnungsmärkte bewegt und auf Rendite ausgerichtet ist. Durch Zukäufe haben sich die privaten Unternehmen mittlerweile substanzielle Anteile an den lokalen Wohnungsbeständen gesichert. Demgegenüber sind kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen in die Defensive geraten. Öffentliche Bestände wurden durch die Privatisierungen in den 2000er Jahren dezimiert, wofür Dresden das paradigmatische Beispiel ist. Zudem haben Wohnungsunternehmen in schrumpfenden Städten Wohnungen abgerissen; dies trifft teilweise auch auf Wohnungsgenossenschaften zu (Beispiele sind Berlin, Dresden, Jena und Leipzig). Derzeit ist häufig der Begriff der „Rekommunalisierung" zu hören – zumeist im Zusammenhang mit der in den 1990er Jahren erfolgten Privatisierung von ehemals städtischen Unternehmen im Bereich der Daseinsvorsorge (Energie- und Wasserversorgung, Abfallentsorgung, öffentlicher Nahverkehr etc.). Im Bereich der lokalen Wohnungspolitik wird dieser Begriff auch immer beliebter. Die tatsächlichen Wirkungen dieser Strategie sind im Wohnungsbereich allerdings bislang überschaubar – wie die Neugründung in Dresden zeigt. Auch ist angesichts der aufgerufenen „Rückkaufpreise" und der dafür erforderlichen Kredite nur in wenigen Fällen davon auszugehen, dass die zeitnahe Wiedereingliederung vormals öffentlicher Bestände in die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen unter den derzeitigen Rahmenbedingungen eine realistische Option darstellt. Als Vorbild und Wunschziel einer progressiven

Wohnungspolitik wird oft Wien angeführt – was aus normativer Sicht vielleicht wünschbar, aber in der bundesdeutschen Realität kaum mehr als ein utopischer Traum ist. Allerdings zeigt das Beispiel Jena schön, wie eine Stadt, die von Beginn an auf öffentliche Wohnungsversorgung setzt und diese Strategie konsequent verfolgt, erfolgreich starke Zuzugsbewegungen bewältigen kann – bei allerdings enormen Mietpreisdifferenzen zu benachbarten Städten. In großem Maßstab verspricht die Rekommunalisierungsstrategie nur Erfolg, wenn größere Bestände zurück in die Hand der Kommunen gelangen. Dafür müssen freilich nicht nur große politische Widerstände und rechtliche Hürden überwunden, sondern auch in beträchtlichem Umfang öffentliche Gelder bereitgestellt werden.

4. *Handlungsmöglichkeiten von Kommunen: Konzepte und Instrumente*

Durch die Verlagerung der Kompetenzen in der sozialen Wohnraumförderung von Bund auf die Länder im Rahmen der Föderalismusreform hat sich formal nichts an der Kompetenzaufteilung zwischen den übergeordneten Ebenen und den Kommunen geändert. Allerdings ist der Rückzug des Bundes aus der Gestaltung der Sozialen Wohnraumförderung ein politisches Signal, dass die Aufgabe der Wohnungsversorgung deutlich weiter „nach unten" delegiert wird. Die Städte fassen das (mit Recht) so auf, dass sie mit dem Problem alleine klarkommen müssen. Bei den „falschen" politischen Mehrheiten im Landtag, bei leeren Landeskassen oder anderen landespolitischen Prioritäten kann eine Stadt völlig auf sich alleine gestellt sein. Hinzu kommen Verteilungskonflikte zwischen wachsenden Städten und schrumpfenden ländlichen Gebieten. Weshalb sollte der Staat den Wohnungsbau in den Städten und damit die Binnenmigration fördern, statt beispielsweise die Verkehrsinfrastruktur zu verbessern, so dass das Leben auf dem Land – wo genügend bezahlbarer Wohnraum besteht – mit dem Arbeiten in der Stadt vereinbar ist?

Eine der wichtigsten politischen Aktivtäten besteht in der Erarbeitung umfassender bzw. integrativer sowie langfristig ausgerichteter wohnungspolitischer Konzepte und Pläne. Alle Städte haben in den letzten Jahren neue wohnungspolitische Konzepte verabschiedet bzw. tun dies gerade. Dabei unterscheiden sich die Umfänge aber deutlich. Einige Städte begrenzen den Rahmen der Konzepte auf die Schaffung neuer Wohnungen, andere integrieren ihre Konzepte in die Neuerstellung einer städtebaulichen Vision

oder kombinieren das wohnungspolitische Konzept mit Strategien zur Vermeidung von Flächenverbrauch, Umwelt- und Klimaschutzmaßnahmen, Erweiterung des Nahverkehrsangebots etc.

Theoretisch hat sich deshalb das Instrumentarium der Städte auch nicht verändert. Was früher möglich war, ist heute immer noch möglich – allerdings sind Städte heute weniger zögerlich, die ihnen immer schon zur Verfügung stehenden Mittel auch aktiv zu nutzen. Wir haben die nutzbaren Instrumente in vier Kategorien eingeteilt:

- Zu den Instrumenten, welche zur *Beeinflussung des Mietmarktes* in einer Stadt bereitstehen, zählen vor allem regulative Instrumente, in deren Rahmen eine Stadt auf Basis von Geboten und Verboten den Markt lenken kann. Hier stehen drei große Instrumente zur Verfügung, nämlich der qualifizierte Mietspiegel, die Anwendung der Mietpreisbremse sowie die Absenkung der Kappungsgrenze – wobei bei letzteren beiden die Stadt beim Landesgesetzgeber vorstellig werden muss. Allerdings bestehen auch nicht-regulative Instrumente wie der Ankauf von Belegungsrechten sowie die Konzeptvergabe von Bauland. Mit beiden Instrumenten kann gezielt Einfluss auf die Angebotsseite genommen werden.
- Weiterhin haben Städte durch ihre *Planungshoheit* entscheidende Gestaltungsmöglichkeiten. Hierzu zählen vor allem die Instrumente des städtebaulichen Vertrags und der Milieuschutz- und Erhaltungssatzungen, die die Stadt in die Lage versetzen, gezielte Planungen für Teile der Stadt voranzutreiben und so Einfluss auf die Schaffung von neuen Wohnungsangeboten zu nehmen. Hinzu kommt die Möglichkeit, im Rahmen von Masterplänen und anderen Entwicklungsdokumenten langfristige Strategien festzulegen (z.B. über eine Bedarfsprognose für Sozialwohnungen bis zum Jahr 2030).
- Die dritte Gruppe von Instrumenten bezieht sich auf die Bodennutzung. Hier haben die Städte ebenfalls drei Instrumente zur Nutzung. Einerseits können sie durch Satzungen zur Sozialen Bodennutzung und kooperative Baulandentwicklung Investoren zu Beiträgen für die Neben- und Folgekosten der Wohnungserstellung verpflichten. Andererseits ist die Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht statt Verkauf eine Möglichkeit, planerische und gestalterische Einflussmöglichkeiten bei der Stadt zu behalten, um die Kontrolle über die Flächen nicht gleichzeitig mit den Grundstücken aus der Hand zu geben.
- Weitere Instrumente bilden den Rahmen für Kooperationen zwischen Stadt und gesellschaftlichen Akteuren. Hierzu zählen vor allem städti-

sche wohnungspolitische Konzepte sowie lokale Bündnisse für Wohnen unter Einbeziehung von Interessenverbänden und zivilgesellschaftlichen Organisationen mit dem Ziel, für Stadtentwicklung und Wohnungsversorgung langfristige, planbare und faire Bedingungen zu schaffen.

So ergeben sich breite Kombinationsmöglichkeiten zwischen den Instrumenten, aber auch Möglichkeiten der Interferenz (z.B. durch Instrumente mit gegenläufiger Wirkung bzw. Überlappung), die es bei der Anwendung zu berücksichtigen gilt.

5. *Varianzen in der lokalen Wohnungspolitik*

Während die Aufmerksamkeit für Defizite in der Wohnungsversorgung in allen Städten stark gestiegen ist, unterscheidet sich die Intensität und Richtung der politischen Reaktionen deutlich. Insgesamt lässt sich in den letzten Jahren – in den Städten unterschiedlich stark ausgeprägte – eine Abkehr von neoliberalen Wohnungspolitiken, wie insbesondere Privatisierungen, beobachten. Die neuen Wohnungspolitiken legen zumeist den Fokus auf die Schaffung bezahlbarer Wohnungen. Ob man deshalb vom einem Paradigmenwechsel in der kommunalen Wohnungspolitik sprechen kann, muss auch mit Blick auf die hier betrachteten Städte bezweifelt werden (vgl. Schönig et al. 2017). Vielerorts zeichnet sich die Wohnungspolitik zunächst einmal dadurch aus, dass auf die Entwicklungen eher *reagiert* wird, als dass die Städte selbst vorausschauend *agieren*. Ob die Städte einen allgemeinen Kurswechsel vollzogen haben, wird sich schnell feststellen lassen, wenn der Anstieg der Mieten- und Immobilienpreise gestoppt ist – denn dann wird sichtbar, ob die Städte ihre Strategien der Abkehr von der Privatisierung weiter verfolgen oder ob sie dann wieder in ihre Zuschauerrolle zurückfallen.

Im Gegensatz zu den früheren Untersuchungen (siehe Einleitung), die ein „überraschend hohes Maß an Übereinstimmung" kommunaler Wohnungspolitiken konstatiert hatten und geringe Varianz im Städtevergleich fanden (Evers/Harlander 1982), ist aktuell zumindest eine leichte Ausdifferenzierung zu beobachten. Dies verdeutlicht Tabelle 3, in der die aktuell in den vierzehn Städten eingesetzten Instrumente aufgelistet sind. Dabei ist zu beachten, dass die Tabelle lediglich wiedergibt, welches Instrument in welcher Stadt derzeit eingesetzt wird. Sie sagt hingegen nichts darüber aus, a) wie stark die angewandten Instrumente die lokale Situation beeinflussen, b) ob der Einsatz problemangemessen ist, c) wie lange das Instrument schon

angewandt wird und d) welche lokalen Spezifika das Instrument aufweist. Insbesondere der letzte Punkt ist sehr wichtig, denn ähnliche Instrumente können unterschiedlich stark eingesetzt werden (beispielsweise sind die eingesetzten Quotenregelungen für Wohnungen mit preiswerten Mieten im Rahmen von Konzeptvergaben sehr unterschiedlich). Dennoch gibt die Tabelle einen guten Überblick über die Bandbreite der eingesetzten Instrumente sowie ihre Verbreitung unter den vierzehn Fallstudienstädten.

Tabelle 3: Eingesetzte wohnungspolitische Instrumente

	B	HH	M	K	F	S	D	L	DO	DD	H	KS	GÖ	J
Mietmarktinstrumente														
Erwerb von Belegungsrechten		X	X	X	X		X	X			X	X		
Qualifizierter Mietspiegel	X	X	X		X	X		X	X	X	X			X
Mietpreisbremse	X	X		X	X	X	X					X		X
Abgesenkte Kappungsgrenze	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X		
Konzeptvergabe	X	X	X	X	X	X	X	X		X		X	X	X
Planungsinstrumente														
Städtebaulicher Vertrag	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Milieuschutz- / Erhaltungssatzung	X	X	X	X	X	X		X		X		X		
Bedarfsprognose Sozialw. 2030	X			X							X		X	
Bodenpolitische Instrumente														
Soziale Bodennutzung	X		X		X		X			X		X		
Erbbaurechte	X		X		X		X	X		X			X	
Kooperative Baulandentwickl.	X		X	X		X	X		X	X				
Governance-Instrumente														
Wohnungspolitisches Konzept	(X)	(X)	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	
Lokales Bündnis Wohnen	X	X	X	X		X	X	X	X		X	X	X	X

Eigene Zusammenstellung.

Generell sind dabei drei interessante Befunde zu beobachten:

- Die Zahl der eingesetzten Instrumente nimmt mit der Größe der Stadt zu. Von den dreizehn erfassten Instrumenten setzt Berlin fast alle ein (12); auch München (11), Köln und Frankfurt (jeweils 10 Instrumente) arbeiten in der Wohnungspolitik mit einem differenzierten Mix. Über die weiteren Städte ist die Tendenz sinkend bis zum Ende der Skala, wo Hannover und Göttingen (jeweils 6) und Jena (5 Instrumente) liegen.
- Es bestehen große Unterschiede in der Verbreitung der Instrumente. So werden städtebauliche Verträge in allen (!) vierzehn Städten verwendet. Drei weitere Instrumente (Konzeptvergabe sowie die beiden Governance-Instrumente) sind ebenfalls häufig anzutreffen. Selten nur hingegen werden Bedarfsprognosen für Sozialwohnungen sowie die soziale Bodennutzung angewendet.
- Die Mietpreisbremse wird nur in sechs der zehn großen hier untersuchten Städte der Republik angewandt. Vor dem Hintergrund, dass die intendierte bremsende Wirkung des Instruments generell in Frage gestellt

wird (vgl. Kholodilin et al. 2016), ist dieser Befund besonders interessant. Denn selbst wenn angenommen würde, dass die Mietpreisbremse einen Anstieg der Mieten in einer Stadt signifikant verhindern könnte, würde dieses Instrument in vier der zehn großen deutschen Städte seine Wirkung gar nicht entfalten können, da es nicht eingesetzt wird. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass die Mietpreisbremse in Städten gar nicht angewandt werden kann, wenn der Landesgesetzgeber keinen Anlass für die entsprechende Verordnung sieht (wie z.B. in Sachsen), selbst wenn sich Vertreter der Stadt vehement dafür einsetzen. Auch die entgegengesetzte Interpretation ist denkbar: Städte verzichten möglicherweise gegenüber ihrer Landesregierung auf ihre Aufnahme in die Liste „angespannten Wohnungsmärkte", weil sie sich von der Mietpreisbremse ohnehin keinen Effekt erhoffen.

Die Unterschiede zwischen den Städten hinsichtlich des Instrumenteneinsatzes zu erklären, stellt kein einfaches Unterfangen dar. Eine Annäherung an ein erstes Argument (Stadtgröße) ist oben schon versucht worden. Allerdings sind die Kontexte der Fälle so divers und die in den Städten bestehenden Markt- und Politikprozesse so unterschiedlich, dass sich anhand des derzeitigen Informationsstandes keine systematische, nach kausalen Mechanismen suchende Analyse anbietet. Hierzu sind auch die verwertbaren quantitativen Daten nicht über längere Zeiträume verfügbar – ein Problem, an dem die wohnungspolitische Community seit langer Zeit verzweifelt. Im Folgenden sollen daher einige Motive aufgenommen werden, die in den Fallstudien aufgetreten sind und über lokale Spezifika (d.h. nur im Kontext einer bestimmten Stadt Sinn ergebenen Erklärung) hinausgehen.

Zunächst ist auf die unterschiedlichen Rahmenbedingungen der deutschen Städte hinzuweisen. Die lange Liste beginnt mit dem (historischen) Ausgangspunkt der städtebaulichen Entwicklung sowie der Stadtentwicklung aufgrund äußerer Bedingungen (Kriegsschäden, Wanderungsbewegungen, Entwicklung des Arbeitsmarktes und der Infrastruktur wie z.B. Verkehrsanbindungen, Existenz und/oder Ausbau bzw. Ansiedlung von Universitäten und anderen öffentlichen Einrichtungen usw.). Weitere wichtige Punkte sind geophysischer Natur (Tal- oder Kessellage) sowie administrative Festlegungen (z.B. Gemeindegrenzen), welche die Verfügbarkeit von Flächen bedingen können. Selbst wenn scheinbar ausreichend Flächen vorhanden sind, unterliegen diese der stadtinternen Flächenkonkurrenz, d.h. die in einer Stadt verfügbaren Flächen werden nicht nur für Wohngebiete benötigt, sondern auch für Industrie, Gewerbe, Handel, Infrastruktur, Verkehr, Freizeit etc. Die Frage, welche Flächen wofür verwendet werden, ist

zentral für die Wohnungspolitik einer Stadt, denn sie wirken sich unmittelbar auf die Möglichkeiten der Angebotserweiterung aus. Es ist ein großer Unterschied, ob im Bestand durch Aufstockung von Gebäuden oder Lückenbebauung nachverdichtet oder auf der „grünen Wiese" oder plötzlich zur Verfügung stehenden Innenstadtbrachen (Konversionsflächen etc.) komplett neue Stadtviertel errichtet werden – die unterschiedlichen Formen von Angebotserweiterung führen dann evtl. wieder zu jeweils zusätzlichem Flächenverbrauch („Nachziehen" von Verkehrsinfrastruktur etc.). Ebenso wichtig sind die auf städtischer Seite vorhandenen Kapazitäten – in vielerlei Hinsicht. So ist die finanzielle Lage der Stadt eine wichtige Vorbedingung für das proaktive Wirken auf dem Wohnungsmarkt. Im Fall von München kann beispielsweise zu Recht darauf verwiesen werden, dass sich die Stadt den hohen wohnungspolitischen Etat auch leisten kann – im Gegensatz zu anderen Städten, die einen engen Sparkurs verfolgen oder sogar gerade erst wieder einen „kommunalen Rettungsschirm" verlassen konnten (Kassel). Aber nicht nur die finanziellen Ressourcen der Stadt selbst sind ausschlaggebend, sondern auch die Situation der kommunalen Wohnungsunternehmen. Auch hier bestehen große Unterschiede, beispielsweise zwischen Städten, die die Rendite aus den stadteigenen Wohnungsunternehmen als feste Einnahme in ihren Haushalten eingeplant haben und solchen, die sie als strategisches Instrument zur Angebotssteuerung begreifen und ihnen sogar maximale Miethöhen vorschreiben. Die Renditeabschöpfung ist allerdings nur einer von mehreren wichtigen Punkten; mindestens genauso wichtig sind die Qualität des Wohnungsbestandes in diesen Unternehmen, eventuell bestehende „Investitionsstaus" sowie die administrativen Kapazitäten der Wohnungsunternehmen. Forderungen an die kommunalen Wohnungsunternehmen, sie sollten „einfach mehr bauen", sind nicht zu erfüllen, wenn diese Unternehmen, die sich über zwei Dekaden nicht oder kaum mit Wachstum auseinandersetzen mussten, plötzlich wieder planen und bauen sollen.

Kapazitätsfragen spielen aber nicht nur bei den Wohnungsunternehmen, sondern auch an anderer Stelle eine Rolle. Vielfach wird argumentiert, dass genügend Wohnungen gebaut werden könnten, wenn die gestellten Bauanträge zeitnah bewilligt würden. Für einige Städte trifft dieser Vorwurf nicht zu; insbesondere die Städte mit langfristigem Wachstum wie München, Frankfurt und Köln sind administrativ sehr gut aufgestellt. In anderen Städten ist evident, dass zwischen der Zahl der bewilligten Bauanträge und der Zahl der tatsächlich realisierten Bauten eine deutliche Lücke klafft (z.B. Berlin und Leipzig). Es bleibt die Frage, welchen Anteil an dieser „Vollzugslücke" zwischen bewilligten Bauanträgen und Fertigstellung von

Wohnraum auf das Konto der Verwaltungen geht und wie stark das Phänomen durch spekulatives Verhalten von Grundbesitzern ausgelöst wird – es spekuliert sich derzeit mit und ohne Baugenehmigung bestens. Unabhängig von den evtl. vorhandenen kapazitären Engpässen bei Wohnungsbaugesellschaften und Stadtverwaltungen ist noch die Frage evident, wer denn eigentlich bauen soll. Bedingt durch öffentliche Investitionen des Bundes und der Länder in Verkehrsinfrastruktur, aber auch in anderen Bereichen und einem gleichzeitigen deutlichen Anstieg im Geschosswohnungsbau (HDB/ZDB 2018) vermeldet die Bauwirtschaft, dass sie am Limit arbeitet – auch deshalb, weil Fachkräfte fehlten und Ausbildungsplätze nicht besetzt werden könnten.

Abseits der realweltlichen Restriktionen lokaler Wohnungspolitik ist als wichtiger Bereich noch die politische Sphäre zu nennen. Auch hier unterscheiden sich die untersuchten Städte deutlich. Zunächst ist der Stellenwert der Wohnungspolitik (das „Wohnungsproblem" bzw. die „Wohnungsfrage") in den Städten unterschiedlich stark in der Politik präsent (s.o.). Während in München seit Jahrzehnten (!) kein anderes Politikfeld eine solche Aufmerksamkeit in der Öffentlichkeit und der politischen Debatte genießt, hat die Politik in anderen Städten gerade erst wieder das Thema Wohnen auf ihre Agenda gesetzt. Zudem ist die gesellschaftliche Mobilisierung und die Struktur der Zivilgesellschaft sehr unterschiedlich: Ist in manchen Städten überhaupt keine oder kaum eine Mieter/innenbewegung zu erkennen (etwa in Düsseldorf oder in Stuttgart), ist sie in anderen Städten stark organisiert und kampagnenfähig (insbesondere in Berlin). Die sozialen Bewegungen, die sich in vielen Städten formieren, haben den Konflikt um bezahlbares Wohnen häufig in die kommunalpolitische Arena getragen. Nicht zuletzt auf Druck dieser Bewegungen wird derzeit in zahlreichen Städten um eine neue Wohnungspolitik gerungen (Rink/Vollmer 2019). Allerdings zeigt sich auch hier, dass die Städte sehr unterschiedlich sind – in einigen findet eine Gegenbewegung „von unten" nur sehr rudimentär statt. Inzwischen beginnt die Vernetzung der wohnungspolitischen Gruppen über die Städte hinweg. Eine erste bundesweite Mobilisierung gelang im April 2019, als in mehreren großen Städten Demonstrationen gegen die aktuelle Wohnungspolitik durchgeführt wurden (ebd.). Zudem kommt es seit 2017/18 wieder verstärkt zu Hausbesetzungen – eine Praxis, die seit den letzten großen „Häuserkämpfen" in den 1980er Jahren und der Besetzungswelle in Ostdeutschland 1990/91 kaum mehr vorgekommen war. Im politischen Raum wiederum formieren sich Initiativen und Vereine und organisieren Bürger- und Volksbegehren für stärkere Mietpreiskontrollen (lokale „Mietendeckel"), zur Geschäftspolitik stadteigener Wohnungsunternehmen. Als

Vorreiter kann eindeutig Berlin gelten, wo die Berliner Mieter*innenbewegung die Politik wiederholt zum Handeln gezwungen hat und die Wohnungspolitik des rot-rot-grünen Senates kritisch begleitet. Diese Volksbegehren sind mittlerweile deutschlandweit zum Vorbild für lokale Bewegungen geworden, wie etwa die Beispiele Frankfurt und Stuttgart zeigen. Allerdings ist auch darauf hingewiesen worden, dass in der Mieter/innenbewegung innere Konflikte zwischen traditionellen Verbänden (z.B. dem DMB) und „neuen Bewegungen" bestehen (Hentschel/Lohauß 2019: 128f.). Nicht unerwähnt bleiben sollte noch, dass sich gesellschaftliche Mobilisierung auch gegen Wohnungsbauprojekte richten kann. Es gibt zahlreiche Beispiele aus deutschen Städten, wo neue Wohnprojekte dadurch verändert, verzögert oder sogar ganz verhindert wurden. Das prägnanteste Beispiel ist wiederum Berlin, wo ein erfolgreicher Volksentscheid zum „Tempelhofer Feld" eine mögliche Wohnbebauung einer sehr großen innerstädtischen Brache vorerst komplett verhindert hat.

In den Kommunalparlamenten wiederum spiegeln sich die politischen Aktivitäten aus der Stadtgesellschaft wider. Insbesondere die Parteien und Gruppierungen aus dem rot-rot-grün-orangen Spektrum, die inhaltliche und gelegentlich auch persönliche Überlappungen mit der Mieter*innenbewegung aufweisen, treiben die an ihren Interessen orientierte lokale Wohnungspolitik voran – nicht selten auch in Kooperation mit (kooperationswilligen) Landesregierungen.

Auch andere Formen der Bewegung „von unten" in der Wohnungspolitik sind unterschiedlich ausgeprägt – wie etwa Kleingenossenschaften, Hausprojekte sowie Sonderformen wie das Mietshäusersyndikat. Hier haben sich in einigen Städten schon vielversprechende Alternativen bzw. Ergänzungen zum „traditionellen" Wohnungsmarkt etabliert; in anderen Städten scheinen die Ideen weniger weit verbreitet oder sogar mit dem Selbstbild der Stadt oder der lokalen politischen Kultur nur schwer vereinbar.

6. Ausblick

Das Fazit von Holtmann und Schaefer (1996: 430) zur Wohnungspolitik in Nürnberg hallt in unseren Köpfen nach. Demnach sei diese „innovationsträge" und „risikoscheu"; auf allen Ebenen und in allen politischen Lagern fehle „die Bereitschaft zu einer konsequenten Neuorientierung, zu einer Reform überholter Zielvorstellungen". In vielen Städten tut sich derzeit tatsächlich etwas – die zentrale Frage bleibt aber unbeantwortet: Behält die Politikgestaltung überwiegend ihren reaktiven Charakter, d.h. verschwindet

die Wohnungspolitik wieder in der Bedeutungslosigkeit, sobald das Abklingen gesellschaftlicher Großtrends („Schwarmstädte", Singlewohnen, demographische Entwicklung, Finanzialisierung) auch auf den angespannten Wohnungsmärkten Linderung in Aussicht stellt? Oder besinnen sich die Städte darauf, vorausschauende Wohnungspolitik zu gestalten und auch an Lösungen jenseits des Marktes nicht nur zu denken, sondern diese auch konsequent anzugehen?

Insgesamt ist festzustellen, dass die Lösung der derzeitigen Wohnungsfrage sich schwierig gestaltet und nur langsam vorankommt. Angesichts der intendierten Sackgasse, in die sich die „große" Politik manövriert hat (Föderalismusreform, Mantra der „schwarzen Null", Primat des Marktes) und angesichts der aktuellen politischen Konstellationen auf Bundesebene ist hier auch keine rasche Änderung zu erwarten, wenngleich inzwischen auch hartgesottene Verteidiger der „unsichtbaren Hand des Marktes" zugeben müssen, dass sich ohne Eingriffe oder zumindest ohne Investitionen des Staates wenig ändern wird.

Zugleich ist evident, dass die Städte sich zwar größtenteils redlich um eine Verbesserung auf „ihren" Wohnungsmärkten bemühen, die Anstrengungen aber vielerorts nicht mit dem Tempo mithalten, mit dem die Versorgungsprobleme wachsen. Von einer proaktiven Politik sind die meisten Städte noch weit entfernt – entweder, weil sie den Ernst der Lage noch nicht vollständig begriffen haben oder weil ihnen schlicht die Mittel fehlen, um langfristige Strategien auch nur ansatzweise entwickeln oder gar verfolgen zu können.

Fraglich ist ohnehin, welchen Handlungsspielraum die Städte haben – alleine und auf eigene Faust werden sie die Probleme in der Versorgung nicht lösen. Trotz kreativem Umgang mit dem vorhandenen Instrumentarium fehlt es an den Rahmenbedingungen, damit die Städte kraftvoll agieren können. Die derzeitige Situation ist – wie so häufig – der faule Kompromiss. So wird die Idee der Dezentralisierung von Politik in den Raum gestellt (Föderalismusreform), die nach der Reform zuständigen Ebenen werden aber hinsichtlich der Rahmenbedingungen alleine gelassen. Dann wird seitens des Bundes regulativ nachgelegt (siehe Mietpreisbremse), aber das Instrument dient mehr der symbolischen Beruhigung der Stimmung als der wirksamen Begrenzung der Mietenentwicklung. Weiter wird den Städten verbal die Problemlösungskompetenz zugeschrieben, diese aber nicht mit ausreichenden Finanzmitteln ausgestattet. Und schließlich fehlt es an flankierender Gesetzgebung in vielen anderen Bereichen (Planungsrecht, Baurecht, Bodenrecht, Finanzausgleichssysteme, Steuerrecht), um die Städte

wirklich in die Lage zu versetzen, dass diese etwas bewegen können. Zusammengefasst: Es fehlt die konzertierte Anstrengung aller Ebenen – von Bund, Ländern und Städten, in der Wohnungspolitik wirklich zu einem „großen Wurf" zu kommen. An letzterem versucht sich die Politik zumindest symbolisch (etwa beim letzten „Wohnungsgipfel" der Bundesregierung), aber es steht zu befürchten, dass wenige Taten folgen werden.

In der Folge ist es nicht sehr riskant, hinsichtlich der zukünftigen Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten mindestens eine Fortschreibung der jüngsten Entwicklungen zu prognostizieren. Die Anspannung auf den Mietmärkten wird weiter in vielen Städten spürbar sein und sich nur an einigen Orten entspannen. Absehbare Folgen daraus sind entsprechenden Gentrifizierungs- und Segregationseffekte. Der „soziale Verdrängungskampf" (BBSR 2019) in den Städten wird vorerst weiter gehen. Auch wenn sich der aktuelle Konjunkturzyklus abschwächt und der Reurbanisierungsboom nachlässt – für beide Vermutungen spricht Einiges – dürfte die Anspannung auf den lokalen Wohnungsmärkten noch für einige Jahre anhalten. Wie die Wohnungsversorgungsquoten zeigen, gibt es in einigen Städten z.T. einen erheblichen Nachholbedarf. Zudem werden die Wohnungspolitik und der Ruf nach Neubau und besserer Versorgung von anderer Seite unter Druck kommen. Schon jetzt wird problematisiert, dass ein simples „Bauen, Bauen, Bauen" aus der Perspektive der Umwelt- und Klimapolitik zwar das Wohnungsproblem adressieren, aber dafür die Anstrengungen in anderen Politikfeldern zur Makulatur machen kann. Aber diese Debatte steht erst am Anfang und es ist unklar, welches Politikfeld in den nächsten Jahren prioritär bearbeitet wird oder ob gar technische Lösungen (wie Kleinstwohnungen etc.) existieren, die beiden Zielen gerecht werden. Völlig unklar ist auch, ob sich politische Mehrheiten finden, die beide Ziele gleichberechtigt adressieren wollen und können.

Schließlich ist durch die Arbeit an diesem Sammelband deutlich geworden, dass weitere Forschung zur Wohnungspolitik in der Bundesrepublik dringend erforderlich ist. Wie die Darstellung der lokalen Wohnungspolitik in den vierzehn Städten und der kursorische Vergleich gezeigt haben, fehlt es in der Wohnungsforschung vor allem an systematischen Konzepten, um die aktuellen Veränderungen greifbar zu machen. Zudem liegen kaum belastbare empirische Analysen zur Wirkung der angewandten Instrumente im Vergleich vor, beispielsweise zu den viel diskutierten Milieuschutzsatzungen – es fehlt insgesamt an Implementationsforschung in diesem Feld. Wir wissen noch viel zu wenig über die sich ändernden Governance-Strukturen in den Wohnungspolitiken der Städte und über das Wechselspiel zwi-

schen lokaler Zivilgesellschaft, kommunaler Politik, Verwaltungen und lokalen Stakeholdern (Mietern, Vermietern, Genossenschaften, Wohnungsunternehmen, Bauwirtschaft etc.). Auch ist die Wohnungsfrage im Kontext lokaler *Politics*-Prozesse noch völlig ungeklärt – beispielsweise, welchen Stellenwert der Mangel an Wohnungen für die Formulierung von Parteiprogrammen, Wahlkämpfen und Koalitionsvereinbarungen in den Städten besitzt und welche Folgen sich daraus ergeben. Die Liste der bestehenden Forschungslücken in der deutschen Wohnungspolitik ist indes damit nicht abgeschlossen. Wir hoffen, dass wir mit dem vorliegenden Band einen Beitrag für die wohnungspolitische Diskussion in Deutschland leisten können.

Literatur

BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) (Hrsg.) 2017: Integration von Flüchtlingen in den regulären Wohnungsmarkt, BBSR-Online-Publikation 21, Bonn.

BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) (Hrsg.) 2019: Soziale Vielfalt im Blick: Stadtquartiere unter Nachfragedruck, BBSR-Online-Publikation 07, Bonn.

Egner, B. 2014: Wohnungspolitik seit 1945, *Aus Politik und Zeitgeschichte* 20-21: 13-19.

Evers, A. und Harlander, T. 1982: Kommunale Wohnungspolitik im Großstadtraum, Aachen.

Hauptverband der Deutschen Bauindustrie und Zentralverbande des Deutschen Baugewerbes (HDB/ZDB) 2018: Baumarkt 2019 weiter auf stabilem Wachstumskurs, Pressemitteilung vom 17.12.2018, https://www.bauindustrie.de/presse/presseinformationen/baumarkt-2019-weiter-auf-stabilem-wachstumskurs/ .

Hentschel, A. und Lohauß, P. 2019: Wohnungsmärkte und Wohnungspolitik. Beiträge zur Kritik des Immobiliensektors, Marburg.

Heyn, T. 2016: Wohnungsmarktintegration von Flüchtlingen. Mittel- bis langfristige Aufgaben und Anforderungen für Kommunen, empirica paper Nr. 237, http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi237th.pdf .

Kholodilin, K., Mense, A. und Michelsen, C. 2016: Die Mietpreisbremse wirkt bisher nicht, *DIW Wochenbericht* 22: 491-499.

Rink, D. und Vollmer, L. 2019: „Mietenwahnsinn stoppen!" Netzwerke und Mobilisierungen der Mieter*innenbewegung in deutschen Großstädten, *Forschungsjournal Soziale Bewegungen* 32 (3): 337-349.

Schönig, B., Rink, D., Gardemin, D. und Holm, A. 2017: Paradigmenwechsel in der kommunalen Wohnungspolitik? Variationen kommunalisierter Wohnungspolitik im

transformierten Wohlfahrtsstaat, in: Barbehön, M. und Münch, S. (Hrsg.): Variationen des Städtischen – Variationen lokaler Politik, Wiesbaden: 25-62.

VGRdL (Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder) 2018: Arbeitnehmerentgelt, Bruttolöhne und -gehälter in den kreisfreien Städten und Landkreisen der Bundesrepublik Deutschland 2000-2017, https://www.statistik-bw.de/VGRdL/tbls/RV2014/R2B2.zip .

01.07.2020 | Presseinfo Nr. 13

Corona-Folgen: Arbeitsmarkt in Berlin weiter stark unter Druck; in Brandenburg günstigere Entwicklung

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie zeigen sich auch im Juni am Arbeitsmarkt besonders in Berlin, wo die Arbeitslosigkeit weiter steigt. Der Anstieg fällt mit 8.700 Personen im Vergleich zum Vormonat mit 18.000 aber deutlich geringer aus. In Brandenburg dagegen blieb die Arbeitslosenquote im Vergleich zum Mai stabil.

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie zeigen sich auch im Juni am Arbeitsmarkt besonders in Berlin, wo die Arbeitslosigkeit weiter steigt. Der Anstieg fällt mit 8.700 Personen im Vergleich zum Vormonat mit 18.000 aber deutlich geringer aus. In Brandenburg dagegen blieb die Arbeitslosenquote im Vergleich zum Mai stabil. In beiden Ländern arbeiten weiter zehntausende Unternehmen kurz. Im Juni haben nur noch 1.100 Unternehmen in Berlin und 490 in Brandenburg Kurzarbeit neu angezeigt.

Die Zahl der Arbeitslosen betrug im Juni in Berlin 209.360, das sind 8.719 Personen mehr als im Mai. Im Vergleich zum Juni 2019 beträgt der Zuwachs 56.745 Personen. In Berlin wurden vor allem Menschen in den Branchen Gastgewerbe, Handel und dem Dienstleistungsbereich arbeitslos.

In Brandenburg waren im Juni bei den Arbeitsagenturen und Jobcentern 86.226 Arbeitslose gemeldet. Das sind 754 weniger als im Mai und 11.870 mehr als im Juni 2019. In Brandenburg wurden vor allem Menschen aus dem Dienstleistungsbereich, dem Handel und dem verarbeitenden Gewerbe arbeitslos.

Der Schutzschirm Grundsicherung mit dem vereinfachten Zugang wirkt auch für Selbständige, denen die Aufträge weggebrochen sind. In Berlin gab es seit April einen Anstieg um 5.200 Personen, in Brandenburg um 1.300 Personen, deren Lebensunterhalt und Miete durch die Jobcenter gesichert wird.

Bernd Becking, Vorsitzender der Geschäftsführung der Regionaldirektion Berlin-Brandenburg der Bundesagentur für Arbeit, zur aktuellen Situation auf dem Arbeitsmarkts- und Ausbildungsmarkt: „Der Arbeitsmarkt im Juni, in dem sonst Arbeitslosigkeit zurückgeht, ist besonders in Berlin weiter unter Druck. Mit den einsetzenden Lockerungen der Corona-bedingten Einschränkungen gibt es zwar erste günstigere Entwicklungen wie in Brandenburg, wo die Zahl der arbeitslosen Menschen erstmalig in der Krise abnimmt. Die Arbeitslosigkeit liegt jedoch in beiden Ländern deutlich höher als im Juni 2019. Auch bei der Beschäftigung sind negative Spuren sichtbar. Die massive Kurzarbeit stabilisiert weiter in beiden Ländern den Arbeitsmarkt. In den nächsten Wochen gilt es, dass alle Partner ihre Anstrengungen

gemeinsam auf den Endspurt am Ausbildungsmarkt im September konzentrieren. In Berlin sind im Juni noch fast 6.900 Ausbildungsstellen unbesetzt, in Brandenburg 6.800. Mit Flexibilität und Mobilität sind das 13.700 Chancen in der Region für einen guten Start ins Berufsleben. Junge Leute zögern zurzeit noch mit ihren Berufsentscheidungen. Unternehmen wissen nicht, wie die nächsten Monate verlaufen werden. In dieser Situation bieten wir an, womit beide Seiten gewinnen können: professionelle Unterstützung, Beratung und Vermittlung in der Jugendberufsagentur. Für Arbeitgeber, wie und wo sie Ausbildungsplätze anbieten und sich geeignete Bewerber sichern können. Für junge Leute auf der Suche, wie eine persönliche Perspektive aussehen kann und wie man sich erfolgreich auf freie Ausbildungsplätze bewirbt. Dabei können die digitalen Angebote der Arbeitsagenturen, wie die AzubiWelt und die Stellenbörse gut unterstützen."

Der Arbeitsmarkt in Berlin und Brandenburg im Überblick:

Region	Arbeitslose			Arbeitslosen-Quote		
	Juni 2020	Veränderung zum		Juni 2020	Veränderung zum	
		Mai 2020	Juni 2019		Mai 2020	Juni 2019
Berlin	209.360	8.719 (+4,3 %)	56.745 (+37,2 %)	10,5 %	0,5 %	2,7 %
Brandenburg	86.226	-754 (-0,9 %)	11.870 (+16,0 %)	6,5 %	-	0,9 %

Arbeitsmarkt Land Berlin

Im Juni 2020 waren in Berlin bei den Agenturen für Arbeit und den 12 Jobcentern insgesamt 209.360 Arbeitslose gemeldet, 8.719 Personen mehr als im Mai 2020 und 56.745 mehr als im Juni 2019.

Die Arbeitslosenquote auf der Basis aller zivilen Erwerbspersonen betrug 10,5 Prozent. Sie lag damit um 2,7 Prozentpunkte über der des Juni 2019.

Die Zahl der Arbeitslosen von 15 bis unter 25 Jahren ist gegenüber dem Mai um 742 bzw. 4,3 Prozent auf 17.946 gestiegen – dies sind 5.572 Jugendliche mehr als im Juni 2019 (+45,0 Prozent).

Die Unterbeschäftigung, die auch Personen in Maßnahmen der Arbeitsmarktpolitik und in kurzfristiger Arbeitsunfähigkeit mitzählt, lag im Juni bei 254.986 Personen (ohne Kurzarbeit). Das waren 5.380 mehr als im Mai und 35.540 mehr als im Juni 2019.

Im April 2020 waren 1.542.200 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt, 20.200 Personen mehr als im April 2019. Mit dieser Steigerung von 1,3 Prozent liegt Berlin 1,2

Prozentpunkte über dem bundesdeutschen Durchschnitt.

Den Arbeitsagenturen und Jobcentern wurden im Juni 4.585 neue Arbeitsstellen gemeldet. Das waren 1.753 mehr als im Vormonat. Insgesamt waren in diesem Monat im Land Berlin 20.606 freie Arbeitsstellen gemeldet, 6.812 weniger als im Juni 2019.

10.760 Personen nahmen an beruflichen Bildungsmaßnahmen teil.

Arbeitsmarkt Land Brandenburg

Im Juni 2020 waren in Brandenburg bei den Agenturen für Arbeit und den Jobcentern insgesamt 86.226 Arbeitslose gemeldet, 754 Personen weniger als im Mai 2020 und 11.870 mehr als im Juni 2019.

Die Arbeitslosenquote auf der Basis aller zivilen Erwerbspersonen betrug 6,5 Prozent. Sie lag damit um 0,9 Prozentpunkte über der des Juni 2019.

Die Zahl der Arbeitslosen von 15 bis unter 25 Jahren ist gegenüber dem Mai um 28 bzw. 0,4 Prozent auf 7.338 gesunken – dies sind 1.934 Jugendliche mehr als im Juni 2019 (+35,8 Prozent).

Die Unterbeschäftigung, die auch Personen in Maßnahmen der Arbeitsmarktpolitik und in kurzfristiger Arbeitsunfähigkeit mitzählt, lag im Juni bei 109.420 Personen (ohne Kurzarbeit). Das waren 504 weniger als im Mai und 5.684 mehr als im Juni 2019.

Im April 2020 waren 850.500 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt, 3.300 Personen weniger als im April 2019. Mit diesem Rückgang von 0,4 Prozent liegt die Region 0,5 Prozentpunkte unter dem bundesdeutschen Durchschnitt.

Den Arbeitsagenturen und Jobcentern wurden im Juni insgesamt 3.930 neue Arbeitsstellen gemeldet. Das waren 496 mehr als im Vormonat. Es gab in diesem Monat im Land Brandenburg 20.599 Arbeitsstellen, 3.944 weniger als im Juni 2019.

4.550 Personen nahmen an beruflichen Bildungsmaßnahmen teil.

Der komplette **Arbeitsmarktbericht Berlin-Brandenburg im Web** (https://www.arbeitsagentur.de/vor-ort/rd-bb/presse) und die **Eckwerte** in den kostenfreien **Smartphone-Apps „BA Statistik“** und **„BA SGB II“**.

Im Webauftritt der Regionaldirektion geben die **Arbeitsmarkttelegramme** für **Berlin** und für **Brandenburg** einen kompakten, vertiefenden Überblick.

Alle Informationen über Aktivitäten der Arbeitsagenturen zu Corona im **Serviceportal COVID-19** auf der Startseite der Regionaldirektion Berlin-Brandenburg unter

https://www.arbeitsagentur.de/vor-ort/rd-bb/startseite
(https://www.arbeitsagentur.de/vor-ort/rd-bb/startseite)
(http://www.dafürsie.de/)

oder direkt auf www.dafürsie.de

© BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT

IMPRESSUM(HTTPS://WWW.ARBEITSAGENTUR.DE/IMPRESSUM)

INFORMATION & HILFE(HTTPS://WWW.ARBEITSAGENTUR.DE/HILFE)

DATENSCHUTZ(HTTPS://WWW.ARBEITSAGENTUR.DE/DATENSCHUTZ)

RECHTLICHE HINWEISE(HTTPS://WWW.ARBEITSAGENTUR.DE/RECHTLICHE-HINWEISE)

Der Senat von Berlin
StadtWohn IV A 36 / IV A 41
Tel.: 90139 (9139) 4775 / 4791

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e

- zur Kenntnisnahme -
gemäß Artikel 64 Absatz 3 der Verfassung von Berlin
über Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Mietenbegrenzungsverordnung)

Wir bitten, gemäß Artikel 64 Absatz 3 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen, dass der Senat die nachstehende Verordnung erlassen hat:

Verordnung
zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn
gemäß § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs
(Mietenbegrenzungsverordnung)

Vom 19. Mai 2020

Auf Grund des § 556d Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. März 2020 (BGBl. I S. 541) geändert worden ist, verordnet der Senat:

§ 1
Gebietsbestimmung

Berlin ist eine Gemeinde im Sinne des § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs mit einem angespannten Wohnungsmarkt, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Die Begründung zu dieser Verordnung wird im Amtsblatt für Berlin bekannt gegeben.

§ 2
Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Juni 2020 in Kraft und mit Ablauf des 31. Mai 2025 außer Kraft.

A. Begründung:

a) Allgemeines:

1. Ausgangslage

Mit dem Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG) wurden unter anderem zum 1. Juni 2015 Regelungen zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn in den §§ 556d bis 556g Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) aufgenommen.

§ 556d Abs. 2 BGB ermächtigte die Landesregierungen, durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren die Gemeinden und Teile von Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, zu bestimmen. In den bestimmten Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete regelmäßig höchstens um 10 Prozent übersteigen.

Mit der Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 BGB (Mietenbegrenzungsverordnung) vom 28. April 2015 hat Berlin diese Länderermächtigung genutzt und Berlin zu einer Gemeinde mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt. Die Mietenbegrenzungsverordnung ist am 1. Juni 2015 in Kraft getreten. Sie tritt nach fünf Jahren mit Ablauf des 31. Mai 2020 außer Kraft. Die ursprüngliche Ausgestaltung des § 556d Absatz 2 BGB erlaubte es den Bundesländern aber nur einmal eine diesbezügliche Rechtsverordnung für zu erlassen.

Das Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn vom 19. März 2020 trat am 1. April 2020 in Kraft. Die damit erfolgte Änderung des § 556d BGB erlaubt es nun den Länderregierungen, Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt erneut durch Rechtsverordnung zu bestimmen. In den bestimmten Gebieten wird die Miete bei Mietbeginn begrenzt. Spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 muss die Rechtsverordnung wieder außer Kraft treten.

Durch das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) vom 11. Februar 2020 ist in Berlin seit dem 23. Februar 2020 die Miete bei Wiedervermietung einer Wohnung auf die Stichtagsmiete am 18. Juni 2019, höchstens jedoch auf die jeweilige festgelegte Mietobergrenze, begrenzt. Eine Anhebung der Miete aufgrund einer Wiedervermietung des Wohnraums ist in Berlin aufgrund des MietenWoG Bln grundsätzlich nicht möglich. Die Begrenzung der Miete bei Wiedervermietung gemäß MietenWoG Bln ist weitergehender als die Begrenzung der Miete bei Mietbeginn nach §§ 556d ff. BGB. Allerdings wird in § 1 MietenWoG Bln bestimmter Wohnraum vom Anwendungsbereich des Gesetzes ausgenommen. Diese Ausnahmen decken sich nicht mit den im § 556f BGB definierten Ausnahmen. Die Begrenzung der Miete zu Mietbeginn nach § 556d BGB durch Erlass einer entsprechenden Rechtsverordnung ist daher weiterhin notwendig.

Die Rechtsverordnung muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt.

Die Ausgestaltung der verlängerten Länderermächtigung mit ihrer Definition eines angespannten Wohnungsmarktes lehnt sich an die bereits bestehenden

Länderermächtigungen im Bürgerlichen Gesetzbuch zur Absenkung der Kappungsgrenze in § 558 Abs. 3 BGB und zur Verlängerung des Kündigungsschutzes bei Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in § 577a Abs. 2 BGB an. Alle drei Länderermächtigungen beschreiben einen angespannten Wohnungsmarkt, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Im Unterschied zu den § 558 Abs. 3 und § 577a Abs. 2 BGB enthält aber die Regelung in § 556d Abs. 2 BGB Kriterien, wann insbesondere ein angespannter Wohnungsmarkt in einer Gemeinde oder in einem Teil einer Gemeinde vorliegt.

Die Länderermächtigung in § 556d Abs. 2 BGB enthält darüber hinaus das Erfordernis, in der Verordnungsbegründung die Maßnahmen der Landesregierung zu benennen, die der angespannten Wohnungsmarktlage in den festgelegten Gebieten abhelfen sollen.

2. Sachlage

Es sind durch den Verordnungsgeber vor Erlass der Rechtsverordnung gemäß § 556d Abs. 2 BGB verschiedene Punkte zu prüfen:

a) die Bezugsebene für die eine Verordnung gemäß § 556d Abs.2 BGB gelten soll, namentlich das gesamte Gemeindegebiet oder Teile der Gemeinde,

b) die Zeitdauer, während der die Rechtsverordnung gelten soll (höchstens fünf Jahre) und

c) die Erfüllung der materiellen Voraussetzungen zum Erlass der Rechtsverordnung, insbesondere das Vorliegen der in § 556d Abs. 2 BGB genannten Kriterien für einen angespannten Wohnungsmarkt.

3. Prüfebenen für den Erlass einer Rechtsverordnung gemäß § 556d Abs. 2 BGB

3.1 Bezugsebene

Gemäß der Länderermächtigung in § 556d Abs. 2 BGB liegen Gebiete mit anspannten Wohnungsmärkten vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde besonders gefährdet ist. Ein angespannter Wohnungsmarkt kann insbesondere vorliegen, wenn die im § 556d Abs. 2 BGB genannten Kriterien zutreffen.

In Berlin war daher zu prüfen, ob die Voraussetzungen zur Bestimmung der ganzen Stadt als ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt durch Rechtsverordnung insgesamt vorliegen.

Die primäre Prüfung der Voraussetzungen für die ganze Gemeinde Berlin ist angezeigt, weil grundsätzlich der Berliner Wohnungsmarkt nicht in geografisch geteilte Teilmärkte zerlegt werden kann.

Die Begrenzung der zulässigen Miete bei Mietbeginn knüpft an die ortsübliche Vergleichsmiete an und bestimmt, dass diese im Grundsatz um höchstens 10 Prozent überschritten werden darf. Die im Berliner Mietspiegel abgebildete ortsübliche Vergleichsmiete wird über die Wohnlagenzuordnung hinaus (einfach, mittel und gut) nicht weitergehend territorial innerhalb Berlins abgegrenzt. Vielmehr spiegelt die

Mietspiegeltabelle im Berliner Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete unter Berücksichtigung der Gliederungsmerkmale grundsätzlich für das gesamte Gebiet Berlins einheitlich wider.

Darüber hinaus ist Berlin mit seiner polyzentrischen Ausrichtung als ein einheitlicher Wohnungsmarkt zu fassen. Aufgrund der überall bestehenden räumlichen Nähe, der Infrastruktur und insbesondere der verkehrstechnischen Erreichbarkeit sind vor dem Hintergrund der Zielsetzung der Länderermächtigung in § 556d Abs. 2 BGB keine Gründe erkennbar, um von einer Mehrzahl von territorial abgeschlossenen Wohnungsmärkten in Berlin auszugehen.

3.2 Geltungsdauer

Die Geltungsdauer für eine Rechtsverordnung zur Begrenzung der Miete bei Mietbeginn ist gemäß § 556d Abs. 2 auf höchstens fünf Jahre beschränkt.

Neben der Prüfung, ob aktuell ein angespannter Wohnungsmarkt in Berlin vorliegt, ist perspektivisch zu betrachten, wie sich die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt mittelfristig entwickeln wird. Entscheidend ist dabei die Beurteilung, ob die erwartete Zunahme der Bevölkerung und davon abgeleitet der Haushalte durch den Neubau von Wohnungen ausgeglichen werden kann. Auf der Grundlage der vorliegenden Daten konnte eingeschätzt werden, dass die höchstmögliche Geltungsdauer der Verordnung ausgeschöpft werden musste, damit sie die beabsichtigte Wirkung nicht verfehlt. Für diese Betrachtungsweise spricht auch die fünfjährige Geltungsdauer des MietenWoG Bln.

3.3 Erfüllung der materiellen Voraussetzung

Gemäß § 556d Abs. 2 BGB liegt ein angespannter Wohnungsmarkt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Die im § 556d Abs. 2 BGB genannten Kriterien wurden zur Beantwortung der Frage, ob in Berlin ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt, herangezogen. Darüber hinaus wurden die Entwicklung der Differenzen zwischen der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete und den Angebotsmieten als ein weiteres Kriterium genutzt.

Es wird zur Prüfung, ob der Berliner Wohnungsmarkt angespannt ist, auf vorhandene Daten und die Ergebnisse von bereits durchgeführten Erhebungen zurückgegriffen. Soweit ein Vergleich von Daten aus dem Land Berlin und dem gesamten Bundesgebiet vorgenommen wurde, ist auf Wahrung einer vergleichbaren Datengrundlage geachtet worden.

4. Prüfung der Vorlage der Voraussetzung zum Erlass einer Rechtsverordnung gemäß § 556d Abs. 2 BGB

Unter Berücksichtigung der in § 556d Abs. 2 BGB genannten Kriterien, die insbesondere einen angespannten Wohnungsmarkt anzeigen, wurde mit Hilfe der nachfolgend genannten einzelnen Indikatoren geprüft, ob der Berliner Wohnungsmarkt angespannt ist und damit die Voraussetzungen zur Erlass einer Landesverordnung gemäß § 556d Abs. 2 BGB vorliegen.

4.1 Mieten steigen deutlich stärker als im bundesweiten Durchschnitt

4.1.1 Entwicklung Verbraucherpreisindex, Teilindex Nettokaltmieten

Die Verbraucherpreisstatistik misst die durchschnittliche Preisveränderung aller Waren und Dienstleistungen, die von privaten Haushalten für Konsumzwecke erworben werden. Hierzu gehören auch die Ausgaben für die Nettokaltmiete. Die einheitliche Verbraucherpreisstatistik ermöglicht es, Vergleiche über die Entwicklung der Nettokaltmieten im gesamten Bundesgebiet der Entwicklung im Land Berlin gegenüberzustellen.

Seit dem Jahr 2015 haben sich die Nettokaltmieten in der Bundesrepublik Deutschland und im Land Berlin wie folgt entwickelt:

Verbraucherpreisindex
Entwicklung des Teilindizes Nettokaltmieten (Jahresdurchschnitt)
Indexstand 2015 = 100

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019
Deutschland	100,0	101,1	102,5	104,1	105,6
Land Berlin	100,0	101,3	103,3	105,6	107,1

Entwicklung in Prozent gegenüber dem Basisjahr 2015

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019
Deutschland		1,1%	2,5%	4,1%	5,6%
Land Berlin		1,3%	3,3%	5,6%	7,1%
Differenz zwischen Berlin und dem Bundesgebiet insgesamt		**18,1%**	**32,0%**	**36,6%**	**26,7%**

Quellen: Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindizes für Deutschland - Monatsbericht - Dezember 2019, S. 14; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Verbraucherpreisindex im Land Berlin Dezember 2019, Statistischer Bericht M I 2 – m 12/19, S. 8; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, eigene Berechnungen

Im Zeitraum 2015 bis 2019 sind die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt um 5,6 % gestiegen. Im Land Berlin haben sich im Betrachtungszeitraum die Nettokaltmieten um 7,1 % erhöht. Die Nettokaltmieten sind damit im Zeitraum 2015 bis 2019 im Land Berlin um rund 27 % schneller gestiegen als im Bundesdurchschnitt. Die Entwicklungsdynamik im Land Berlin hat sich im Jahr 2019 der Entwicklung im Bundesdurchschnitt angenähert. Gleichwohl ist der Teilindex Nettokaltmieten im Betrachtungszeitraum 2014 bis 2019 im Land Berlin deutlich stärker gestiegen als im Bundesdurchschnitt.

4.1.2 Entwicklung der Angebotsmieten

Die aktuellen Vermietungsangebote (Angebotsmieten) stellen das jeweilige Marktgeschehen auf dem Mietwohnungsmarkt zeitnah dar. Wohnungssuchende Haushalte sind auf verfügbare Wohnungsmietangebote angewiesen, die ihren Möglichkeiten weitestgehend entsprechen sollten. Seit einigen Jahren können die Angebotsmieten auf der Basis der Datenquellen großer Internetportale für regelmäßige statistische Analysen verwendet werden. Das Land Berlin nutzt im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung hierfür die Daten vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung auf der Datenbasis von IDN ImmoDaten GmbH. Der Vergleich mit der durchschnittlichen Entwicklung im Bundesgebiet erfolgt auf derselben Datengrundlage.

Angebotsmieten
Entwicklung im Zeitraum 2015 bis 2019

Angaben in €/m² monatlich, Nettokaltmiete

	2015	2019	**Entwicklung in %**	**Absolute Veränderung**
Deutschland	7,29	8,76	**20,3 %**	**1,47 €**
Land Berlin	8,63	11,82	**36,9 %**	**3,19 €**

Quellen: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung und IDN ImmoDaten GmbH)

Im Jahr 2015 waren die durchschnittlichen Angebotsmieten in Berlin 18,4 % höher als im Bundesdurchschnitt. Im Zeitraum von 2015 bis 2019 sind die Angebotsmieten im Bundesdurchschnitt um 20,3 % gestiegen. Im selben Zeitraum stiegen die Angebotsmieten im Land Berlin um 36,9 % und lagen damit im Jahr 2019 um 34,9 % höher als im Bundesdurchschnitt. Die Angebotsmieten haben sich damit im Land Berlin im Betrachtungszeitraum deutlich stärker erhöht als im Bundesdurchschnitt.

4.2 Durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt

Welchen Anteil ihres Nettohaushaltseinkommens die Mieterhaushalte im Schnitt für die Wohnungsmiete (bruttokalt) aufbringen müssen, wird anhand der Mietbelastung ermittelt. Die durchschnittliche Mietbelastungsquote ergibt sich aus der Summe der jeweiligen Mietbelastungsquoten der Einzelhaushalte geteilt durch die Anzahl der Haushalte. Die Mietbelastungsquote basiert auf den Ergebnissen des Mikrozensus-Zusatzerhebungsprogrammes „Wohnsituation" der Jahre 2018.

Angaben in % und %-Punkte

	Durchschnittliche Mietbelastung insgesamt	Durchschnittliche Mietbelastung bei Einzug in die Wohnung 2015 und später	**Abweichung in %-Punkte**
Deutschland	27,2	28,6	**1,4**
Berlin	28,2	29,9	**1,7**
Abweichung in %-Punkte	**1,0**	**1,3**	

Quelle: Statistisches Bundesamt (destatis), Pressemitteilung Nr. N 001 vom 1. Oktober 2019
https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/10/PD19_N001_129.html

Die Mietbelastungsquote der Berliner Haushalte lag im Jahr 2018 im Durchschnitt bei 28,2 % und somit 1,0 %-Punkte dem Bundesdurchschnitt (27,2 %). Für Haushalte, die 2015 und später in ihre Wohnung einzogen, war die Mietbelastung wegen der gestiegenen Mieten sogar noch höher. Sie betrug in Berlin 29,9 % und lag somit 1,3 %-Punkte über dem Bundesdurchschnitt (28,6 %).
Die Mietbelastung der Berliner Haushalte lag somit 2018 deutlich über der deutschlandweiten durchschnittlichen Mietbelastungsquote.

4.3 Die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird

Im Zeitraum 2014 bis 2018 wuchs die Bevölkerung in Berlin um 222.997 Personen. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,8 Personen entspricht dies einer Anzahl von 123.887 Haushalten. Dagegen betrug die Zahl der fertig gestellten Wohnungen (einschließlich der fertig gestellten Wohnungen durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden) lediglich 65.500 Wohnungen. Die Zahl der neugebauten Wohnungen lag dagegen sogar nur bei 54.088.

Bevölkerungsentwicklung

Jahr	Bevölkerungs-entwicklung	Anzahl Haushalte	Fertig gestellte Wohnungen	darunter Neubau
2014	48.020	26.678	8.744	7.299
2015	50.182	27.879	10.722	8.731
2016	54.799	30.444	13.659	10.781
2017	38.665	21.481	15.669	12.814
2018	31.331	17.406	16.706	14.463
Gesamt	222.997	123.887	65.500	54.088

Quelle: Statistisches Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerung in Berlin 2018, Statistischer Bericht A I 3 – j / 18; Statistisches Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Baufertigstellungen, Bauüberhang und Bauabgang in Berlin 2018, Statistischer Bericht F II 2 - j/18; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berechnung der Haushalte auf Basis der Bevölkerungsentwicklung mit 1,8 Personen/Haushalt

Damit ist die Zahl der Haushalte im Betrachtungszeitraum mehr als zweimal schneller gestiegen als das durch Neubautätigkeit geschaffene zusätzliche Wohnraumangebot.

Wird die zusätzliche Haushaltszahl, die sich aus dem Bevölkerungszuwachs ergibt, dem deutlich geringeren Wohnungszuwachs in diesem Zeitraum gegenübergestellt, ergibt sich der Neubaubedarf, der als Entlastungsbedarf aus den vergangenen Jahren besteht. Der Nachholbedarf, der sich aufgrund des hohen Zuzugs und der dafür nicht ausreichenden Bautätigkeit aufgebaut hat, beträgt laut Fortschreibung des „StEP Wohnen 2030“ ca. 90.000 Wohnungen. Ausgehend von der „Bevölkerungsprognose für Berlin 2018 – 2030“, ergibt sich für den Zeitraum 2020 bis 2025 ein Einwohnerwachstum von insgesamt rund 93.000 Personen bzw. eine Zunahme um rund 51.600 Haushalte. Insgesamt werden bis 2025 also 141.600 Wohnungen benötigt. Wird optimistisch angenommen, dass in dem gleichen Zeitraum die jährliche Fertigstellungsrate bei rund 17.000 Wohnungen liegt, ergäbe sich eine Gesamtzahl von rund 85.000 Wohnungen. Damit ergäbe sich auch perspektivisch die Situation, dass für die wachsende Wohnbevölkerung nicht ausreichend neuer Wohnraum geschaffen wird.

4.4 Geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Die Zensuserhebung wies 2011 für Berlin eine Leerstandsquote von rund 3,5 % (67.000 Wohnungen) aus. Fortschreibungsfähige Daten sind für Berlin insgesamt seitdem nicht verfügbar. Die im Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) organisierten städtischen, genossenschaftlichen und sonstigen Wohnungsunternehmen, deren Bestand 43 % aller Berliner Mietwohnungen umfasst, wiesen im Zensus-Jahr 2011 insgesamt rund 17.000 freie Wohnungen und eine Leerstandsquote von 2,6 % aus. Bis Ende 2018 sank dieser Leerstand weiter auf rund 11.800 Wohnungen und die Leerstandsquote auf durchschnittlich 1,7 %. (Quelle: BBU-Marktmonitor 2019)

Auch der CBRE-empirica-Leerstandsindex, der sich auf moderne vollausgestattete Neubauwohnungen bezieht, weist für Berlin eine seit 2011 weiter sinkende Leerstandsquote aus. Lag sie für das Jahr 2011 noch bei 2,3 %, sank sie für das Jahr 2018 auf nur noch 0,8 % bzw. 13.200 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. (Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex 2009-2018 – Ergebnisse und Methodik, November 2019)

Ein Leerstand in der vorgenannten Größenordnung liegt unterhalb der als notwendig erachteten Fluktuationsreserve für einen funktionierenden Wohnungsmarkt. Die verstärkte Nachfrage nach Wohnungen aufgrund der Bevölkerungszunahme bzw. der Zunahme der Haushalte (siehe Nummer 4.3) kann durch den Wohnungsleerstand nicht mehr befriedigt werden.

4.5 Entwicklung der Differenzen zwischen Angebotsmieten und ortsüblichen Vergleichsmieten in Berlin

Für die Mietspiegel 2014, 2016 und 2018 wurden die Daten im September des jeweiligen Vorjahres erhoben. Zum Vergleich der Entwicklungen der Angebotsmieten wurden daher die III. Quartale 2014, 2016 und 2018 auf Grundlage der empirica-systeme Marktdatenbank herangezogen.

Angaben in €/m² monatlich, Nettokaltmiete

	III. Quartal 2014	III. Quartal 2016	III. Quartal 2018	**Entwicklung in %**	**absolute Veränderung**
ortsübliche Vergleichsmiete	5,84 €	6,39 €	6,72 €	**15,1 %**	**0,88 €**
Angebotsmiete	8,85 €	9,25 €	10,78 €	**21,1 %**	**1,93 €**
Differenz	3,01 €	2,86 €	4,06 €		

Quellen: RegioKontext GmbH, Datengrundlage: empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Datengrundlage: GEWOS Institut für Stadt- Regional und Wohnforschung GmbH, Berliner Mietspiegel 2015, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Berliner Mietspiegel 2017 und Berliner Mietspiegel 2019

Die ortsübliche durchschnittliche Vergleichsmiete stieg im Zeitraum September 2014 bis September 2018 von 5,84 €/m² um 0,88 €/m² auf 6,72 €/m² und damit um rund 15 %. Im gleichen Zeitraum stieg dagegen die durchschnittliche Angebotsmiete um 1,93 €/m² bzw. rund 21 %. Demnach stieg die Angebotsmiete im Betrachtungszeitraum deutlich schneller als die ortsübliche Vergleichsmiete. Deutlich wird dies auch, wenn die jeweilige absolute Differenz zwischen der Angebotsmiete und der ortsüblichen Vergleichsmiete betrachtet wird. Lag die Differenz 2014 schon bei 3,01 €/m², war sie bis 2018 trotzdem noch auf 4,06 €/m² angestiegen.

4.6 Summarische Beurteilung der Berliner Wohnungsmarktlage

In der Gesamtbetrachtung der Indikatoren zeigt sich, dass die Mieten in den letzten Jahren in Berlin weiterhin deutlich schneller gestiegen sind als im Bundesdurchschnitt. Auch im Vergleich der Entwicklungen zwischen der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete und der durchschnittlichen Angebotsmiete zeigt sich im Zeitverlauf ein immer stärkeres Auseinanderdriften der Entwicklungen. Der Abstand zwischen der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete und der durchschnittlichen Angebotsmiete in Berlin wird immer größer. Das ist insbesondere ein Indiz für einen angespannten Wohnungsmarkt, da für die immer knapper werden freien Wohnungen höhere Mieten gefordert werden können. Eine solche Entwicklung wäre auf einem entspannten Wohnungsmarkt nicht möglich.

Die durchschnittliche Bruttokaltmietbelastung liegt in Berlin etwas höher als im Bundesgebiet. Insbesondere durch Zuwanderung ist in Berlin die Wohnbevölkerung und damit die Zahl der Haushalte und somit die Nachfrage nach Wohnungen in den letzten Jahren sehr stark angestiegen. Das hohe Bevölkerungswachstum der letzten Jahre und die dafür nicht ausreichende Bautätigkeit hat zu einem Nachholbedarf beim Wohnungsbau geführt. Aufgrund des langen Planungsvorlaufs für Wohnungsneubau und weiter steigender Wohnungsnachfrage durch Bevölkerungs- bzw. Haushaltszunahme ist auch perspektivisch innerhalb der nächsten fünf Jahre eine Kompensation nicht möglich.

Es wird daher festgestellt, dass Berlin insgesamt im Sinne des § 556d Abs. 2 BGB ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt ist, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist

5. Geltungsdauer

Eine grundsätzliche Änderung der Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist in den nächsten fünf Jahren nicht zu erwarten. Durch den Wohnungsneubau wird die erhöhte Wohnungsnachfrage, vor allem aufgrund des bestehenden Nachfrageüberhanges sowie der weiteren Zunahme der Bevölkerung und damit der wohnungsnachfragenden Haushalte, nicht befriedigt werden können (siehe auch unter Nummer 4.3).

Aus dem weiteren Abbau des noch vorhandenen Wohnungsleerstandes und durch die Zurückgewinnung von Wohnungen nach Beendigung von zweckfremden Nutzungen sind begrenzte Effekte auf dem Wohnungsmarkt zu erwarten; eine nachhaltige Wohnungsmarktentspannung ist dadurch allerdings nicht erreichbar.

Trotz der verschiedenen wohnungspolitischen Maßnahmen (siehe unter Nummer 6) kann nicht davon ausgegangen werden, dass sich die derzeitig angespannte Berliner Wohnungsmarktlage kurzfristig ändert. Eine schnelle und wirkungsvolle Begrenzung der zulässigen Miete bei Beginn der Mietverhältnisse ist daher unverzichtbar.

Aus den vorstehenden Gründen wird die Geltungsdauer der Rechtsverordnung gemäß § 556d Abs. 2 BGB auf das Höchstmaß von fünf Jahren festgelegt.

6. Maßnahmen zur Verbesserung der Lage auf dem Wohnungsmarkt

§ 556d Abs. 2 BGB schreibt vor, dass sich aus der Begründung der Rechtsverordnung ergeben muss, welche Maßnahmen die Landesregierung in dem durch Rechtsverordnung jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um der angespannten Wohnungsmarktlage abzuhelfen.

Seitdem sich die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt erkennbar angespannt hat, wurden verschiedene wohnungspolitische Maßnahmen durch den Senat ergriffen, um der weiteren Verschärfung entgegen zu wirken und den Wohnungsmarkt zu entspannen. Diese Maßnahmen werden über den Zeitraum des Bestehens der Rechtverordnung fortgeführt.

6.1 Wohnungsneubauförderung im Land Berlin

Das Land Berlin fördert seit dem Jahr 2014 wieder den Wohnungsneubau.

In den Jahren 2019 und 2020 unterstützt Berlin mit der Neubauförderung die Errichtung von 8.500 mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen. Dieses Förderprogramm wird ab 2021 auf 5.000 geförderte Wohnungen pro Jahr ausgeweitet.

Um dem hohen Bedarf an zusätzlichem preisgebundenem Wohnraum gerecht zu werden, wurde der Bindungszeitraum auf 30 Jahre verlängert und die Bedingungen der Wohnungsneubauförderung für Investoren deutlich verbessert.

Die wesentlichen Neuerungen betreffen ein höheres Baudarlehen, das die gestiegenen Bau- und Grundstückskosten abbildet, ein 25%iger Verzicht auf die Rückzahlung des Darlehens am Anfang der Bindungszeit sowie Zuschüsse für den nachträglichen Bau von Aufzügen bei Aufstockungen und Dachausbauten, für den Bau von rollstuhlgerechten Wohnungen, für nachhaltige Bauweisen und für besondere architektonische Gestaltungselemente oder experimentelle Bau- und Nutzungsweisen.

Investoren, die bereits Mietwohnungsbestände in Berlin bewirtschaften, bietet sich zudem die Möglichkeit der mittelbaren Belegung. Die aus der Förderung resultierenden Mietpreis- und Belegungsbindungen können hierbei anstelle von Neubauwohnungen in Form von Bestandswohnungen eingebracht werden.

Grundsätzlich bestehen zwei Fördervarianten – in der ersten Fördervariante liegt die Eingangsfördermiete bei bis zu 6,70 Euro/m² und in der zweiten Variante bei bis zu 8,20 Euro. Mindestens 30% der Wohnungen eines Objekts müssen nach Variante 1 gefördert werden.

6.2 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung hat berlinweit einheitliche und transparente Regelungen für den Abschluss städtebaulicher Verträge geschaffen. Im Rahmen von Bebauungsplanverfahren werden Vereinbarungen mit den Vorhabenträgern getroffen, um Folgekosten für soziale und technische Infrastruktur mitzutragen. Seit Februar 2017 sieht das Modell zudem einen erhöhten Anteil von 30 % der Geschossfläche für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum vor.

6.3 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030

Am 20.08.2019 wurde der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (StEP Wohnen) vom Senat beschlossen. Im StEP Wohnen wird die künftige Entwicklung von Wohnungsnachfrage und Wohnungsneubaubedarf prognostiziert. Er ist das übergeordnete Konzept für alle zukünftigen Entwicklungen des Wohnungsmarktes in Berlin. Die Kernaussagen im StEP Wohnen sind:

- Berlin hat Flächenpotentiale für 200.000 Wohnungen an vielfältigen Standorten. Die Flächenpotenziale sind (knapp) ausreichend zur Deckung des Bedarfs von 194.000 Wohnungen bis 2030. Es wurden 14 neue Stadtquartiere festgelegt.
- Rund 30 bestehende Siedlungen sollen baulich weiterentwickelt werden.
- Bezahlbare Mieten werden vor allem durch den gemeinwohlorientierten Wohnungsneubau geschaffen.
- Der kostengünstige Wohnungsbestand muss gesichert werden.
- Die landeseigenen Flächen sind besonders wichtig für den notwendigen Wohnungsneubau.

6.4 Berliner Liegenschaftspolitik für mehr Wohnungsneubau

Das Land Berlin hat bei der Liegenschaftspolitik zu Gunsten des Wohnungsneubaus umgesteuert. Grundstücke werden nach dem Bebauungs- und Nutzungskonzept vergeben und nicht mehr nach dem Höchstpreisverfahren. Die Erbbauzinsen für öffentliche Grundstücke für den Wohnungsbau wurden halbiert.

Öffentliche Grundstücke für Wohnungsneubau werden verstärkt auch an Genossenschaften, als gemeinwohlorientierte Investoren, vergeben. Gemeinwohlorientierte Bauherren werden verstärkt in die Entwicklung neuer Stadtquartiere einbezogen, indem öffentliche Grundstücke mit niedrigen Erbbauzins zur Verfügung gestellt werden.

6.5 Bündnisse für Wohnungsneubau und Mieterberatung in Berlin 2018 – 2021

Die Bündnisse für Wohnungsneubau und Mieterberatung in Berlin 2018 - 2021 wurden am 15. Februar 2018 zwischen den zwölf Berliner Bezirken und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen geschlossen. Senat und Bezirke stimmen darin überein, alle erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um dringend benötigten Wohnungsneubau zu realisieren.

Die Eckpunkte der Bündnisse sind die Aktivierung bezirklicher Neubaupotentiale, die Vereinbarung ausgewählter Wohnungsneubauvorhaben sowie bezirksspezifischer Themen, die zügige Schaffung von Planungs- und Baurecht, die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sowie die Verbesserung der Mieterberatung in den Bezirken. Die Bündnisse enthalten neben den übergeordneten Vereinbarungen bezirksspezifische Projekte und Themen, um den unterschiedlichen Rahmenbedingungen der Bezirke besser gerecht zu werden.

6.6 Kooperationsvereinbarung mit den sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften

Mit der im April 2017 mit den sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften geschlossenen Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ wird die Erweiterung des Wohnungsbestandes durch

Neubau und Zukauf vereinbart. Darüber hinaus verpflichten sich die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften 60 % der jährlich zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen an WBS-berechtigte Haushalte maximal zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu überlassen. Von den genannten 60 % zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen im Bestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden wiederum 25 % an Wohnberechtigte besonderer Bedarfsgruppen vermietet. Hierzu gehören Transferleistungsbeziehende, genauso wie Obdachlose, Geflüchtete, betreutes Wohnen, Studierende sowie vergleichbare Bedarfsgruppen.

Die Mieten bei Bestandsmietverträgen bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften dürfen nach der Kooperationsvereinbarung grundsätzlich jährlich um höchstens 2 % steigen. Die Modernisierungsumlage bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften wurde auf 6 % beschränkt.

6.7 Umwandlungsverordnung

Mit der am 13. März 2020 in Kraft getretenen neuen Umwandlungsverordnung 2020 steht in allen derzeitigen und zukünftigen sozialen Erhaltungsgebieten Berlins die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen unter Genehmigungsvorbehalt der Bezirksämter.

6.8 Verfolgung der Zweckentfremdung von Wohnraum im Land Berlin

Mit dem Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum seit dem 1. Mai 2014 wird in ganz Berlin gesichert, dass zweckfremd genutzte Wohnungen wieder ihrem ursprünglichen Bestimmungszweck, dem Wohnen, zugeführt werden. Neue zweckfremde Nutzungen sind grundsätzlich nur noch mit Zustimmung der Bezirksämter zulässig. Mit dem Zweckentfremdungsverbot wird daher durch Verhinderung und Rückabwicklung von Umnutzungen das Wohnungsangebot in Berlin schrittweise erweitert.

6.9 Absenkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Mit der Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 BGB (Kappungsgrenzenverordnung) vom 10. April 2018 sind die Möglichkeiten für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete bei bestehenden Mietverhältnissen weiter eingeschränkt worden. Mit der Verordnung wurde Berlin insgesamt zu einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Wegen der angespannten Wohnungsmarktlage wurden mit dem Inkrafttreten der Verordnung Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete auf maximal 15 % innerhalb von drei Jahren beschränkt. In nicht festgelegten Gebieten der Bundesrepublik dürfen die Mieten um 20 % innerhalb von drei Jahren erhöht werden. Die Verordnung tritt mit Ablauf des 10. Mai 2023 außer Kraft.

6.10 Berliner Mietendeckel

Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln), der sog. Mietendeckel, ist am 23.02.2020 in Kraft getreten. Das MietenWoG Bln regelt u.a. einen fünfjährigen Mietenstopp und die Absenkung überhöhter Miete ab dem 22. November 2020. Um die Neubauaktivitäten in Berlin nicht zu gefährden, werden mit § 1 MietenWoG Bln unter anderem ab 1. Januar 2014 bezugsfertige Neubauten vom Anwendungsbereich des Gesetzes ausgenommen.

b) Einzelbegründung:

1. Zu § 1 (Gebietsbestimmung):

   Auf Grund der unter A) Begründung dargestellten Analyse wird ganz Berlin zu einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen besonders gefährdet ist.

2. Zu § 2 (Inkrafttreten, Außerkrafttreten)

   Das Inkrafttreten dieser Rechtsverordnung am 1. Juni 2020 gewährleistet ein ununterbrochenes Gelten der Regelungen des BGB zur Begrenzung der Miete bei Mietbeginn im Land Berlin. Die bisherige Mietenbegrenzungsverordnung tritt mit Ablauf des 31. Mai 2020 außer Kraft.

   Gemäß § 556d Abs. 2 Satz 1 BGB darf die Rechtsverordnung zur Bestimmung der Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt höchsten fünf Jahre gelten. Eine Rechtsverordnung muss zudem gemäß § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft treten. Mit der Festlegung des Außerkrafttretens dieser Rechtsverordnung mit dem Ablauf des 31. Mai 2025 wird der durch Gesetz bestimmte Rahmen eingehalten und zugleich ausgeschöpft.

B. Rechtsgrundlage

Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin, § 556d Absatz 2 Satz 1 BGB

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und / oder Wirtschaftsunternehmen

Die Zahl und der Umfang der Begrenzung der Miete durch diese Rechtsverordnung ist wegen des teilweise überlagernden Anwendungsbereichs des MietenWoG Bln nicht einschätzbar.

D. Gesamtkosten

Durch die Rechtsverordnung entstehen keine bezifferbaren Auswirkungen für den Landeshaushalt.

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Es sind keine Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg ersichtlich.

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Durch die Rechtsverordnung entstehen keine zusätzlichen Einnahmen und Ausgaben.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine

Berlin, den 19. Mai 2020

Der Senat von Berlin

Michael M ü l l e r
.....
Regierender Bürgermeister

Katrin L o m p s c h e r
.....
Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen

Wortlaut der zitierten Rechtsvorschriften

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. März 2020 (BGBl. I S. 541) geändert worden ist

- Auszug -

Unterkapitel 1a
Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten

§ 556d Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung

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

(2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Eine Rechtsverordnung nach Satz 1 muss spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft treten. Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Ferner muss sich aus der Begründung ergeben, welche Maßnahmen die Landesregierung in dem nach Satz 1 durch die Rechtsverordnung jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen.

§ 556e Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung

(1) Ist die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (Vormiete), höher als die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete, so darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Bei der Ermittlung der Vormiete unberücksichtigt bleiben Mietminderungen sowie solche Mieterhöhungen, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.

(2) Hat der Vermieter in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b durchgeführt, so darf die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete um den Betrag überschritten werden, der sich bei einer Mieterhöhung nach § 559 Absatz 1 bis 3a und § 559a Absatz 1 bis 4 ergäbe. Bei der Berechnung nach Satz 1 ist von der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) auszugehen, die bei Beginn des Mietverhältnisses ohne Berücksichtigung der Modernisierung anzusetzen wäre.

§ 556f Ausnahmen

§ 556d ist nicht anzuwenden auf eine Wohnung, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird. Die §§ 556d und 556e sind nicht anzuwenden auf die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung.

§ 556g Rechtsfolgen; Auskunft über die Miete

(1) Eine zum Nachteil des Mieters von den Vorschriften dieses Unterkapitels abweichende Vereinbarung ist unwirksam. Für Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn gilt dies nur, soweit die zulässige Miete überschritten wird. Der Vermieter hat dem Mieter zu viel gezahlte Miete nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung herauszugeben. Die §§ 814 und 817 Satz 2 sind nicht anzuwenden.

(1a) Soweit die Zulässigkeit der Miete auf § 556e oder § 556f beruht, ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter vor dessen Abgabe der Vertragserklärung über Folgendes unaufgefordert Auskunft zu erteilen:

1. im Fall des § 556e Absatz 1 darüber, wie hoch die Vormiete war,
2. im Fall des § 556e Absatz 2 darüber, dass in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden,
3. im Fall des § 556f Satz 1 darüber, dass die Wohnung nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurde,
4. im Fall des § 556f Satz 2 darüber, dass es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung handelt.

Soweit der Vermieter die Auskunft nicht erteilt hat, kann er sich nicht auf eine nach § 556e oder § 556f zulässige Miete berufen. Hat der Vermieter die Auskunft nicht erteilt und hat er diese in der vorgeschriebenen Form nachgeholt, kann er sich erst zwei Jahre nach Nachholung der Auskunft auf eine nach § 556e oder § 556f zulässige Miete berufen. Hat der Vermieter die Auskunft nicht in der vorgeschriebenen Form erteilt, so kann er sich auf eine nach § 556e oder § 556f zulässige Miete erst dann berufen, wenn er die Auskunft in der vorgeschriebenen Form nachgeholt hat.

(2) Der Mieter kann von dem Vermieter eine nach den §§ 556d und 556e nicht geschuldete Miete nur zurückverlangen, wenn er einen Verstoß gegen die Vorschriften dieses Unterkapitels gerügt hat. Hat der Vermieter eine Auskunft nach Absatz 1a Satz 1 erteilt, so muss die Rüge sich auf diese Auskunft beziehen. Rügt der Mieter den Verstoß mehr als 30 Monate nach Beginn des Mietverhältnisses oder war das Mietverhältnis bei Zugang der Rüge bereits beendet, kann er nur die nach Zugang der Rüge fällig gewordene Miete zurückverlangen.

(3) Der Vermieter ist auf Verlangen des Mieters verpflichtet, Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach den Vorschriften dieses Unterkapitels maßgeblich sind, soweit diese Tatsachen nicht allgemein zugänglich sind und der Vermieter hierüber unschwer Auskunft geben kann. Für die Auskunft über Modernisierungsmaßnahmen (§ 556e Absatz 2) gilt § 559b Absatz 1 Satz 2 und 3 entsprechend.

(4) Sämtliche Erklärungen nach den Absätzen 1a bis 3 bedürfen der Textform.

Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) vom 11. Februar 2020
Verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020 (GVBl. S. 50)

- Auszug -

Erster Abschnitt
Allgemeine Bestimmungen
§ 1 Anwendungsbereich

Dieses Gesetz gilt für Wohnraum mit Ausnahme

1. von Wohnraum des öffentlich geförderten Wohnungsbaus,
2. von Wohnraum, für den Mittel aus öffentlichen Haushalten zur Modernisierung und Instandsetzung gewährt wurden und der einer Mietpreisbindung unterliegt,
3. von Wohnraum, der ab dem 1. Januar 2014 erstmalig bezugsfertig wurde oder im Einzelfall sonst dauerhaft unbewohnbarer und unbewohnter ehemaliger Wohnraum, der mit einem dem Neubau entsprechenden Aufwand zu Wohnzwecken wiederhergestellt wird,
4. von Wohnraum in einem Wohnheim und
5. von Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege zur Überlassung an Personen mit dringendem Wohnbedarf, mit Pflege- oder Teilhabebedarf mietet oder vermietet.

§ 2 Zuständigkeit, Aufgaben und Befugnisse

(1) Aufgaben nach § 5 werden von der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung durchgeführt. Die Durchführung der Aufgaben nach den §§ 7 bis 9 obliegt der Investitionsbank Berlin. Im Übrigen obliegt die Durchführung der Aufgaben nach diesem Gesetz den Bezirksämtern.

(2) Die Bezirksämter überwachen die Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes, soweit nicht nach Absatz 1 andere Behörden für die Durchführung zuständig sind. Sie können von Amts wegen alle Maßnahmen treffen, die zur Umsetzung dieses Gesetzes erforderlich sind.

(3) Die nach diesem Gesetz zuständigen Stellen sind befugt, personenbezogene Daten zu verarbeiten und insbesondere einander zu übermitteln, soweit dies zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach diesem Gesetz erforderlich ist. Darüber hinaus sind sie ermächtigt, Mieterinnen und Mietern auch jenseits eines konkreten Verwaltungsverfahrens Auskunft über die nach diesem Gesetz zulässige Miethöhe zu erteilen. Mieterinnen, Mieter, Vermieterinnen und Vermieter sowie die für diese handelnden Personen sind verpflichtet, der zuständigen Stelle auf Verlangen die zur Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen.

(4) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, Ausführungsvorschriften für die Anwendung dieses Gesetzes zu erlassen.

Zweiter Abschnitt
Zulässige Miethöhe und Preiserhöhungsverbot
§ 3 Mietenstopp

(1) Vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen ist eine Miete verboten, die die am 18. Juni 2019 (Stichtag) wirksam vereinbarte Miete überschreitet. Wurde vertraglich eine Staffel- oder Indexmiete vereinbart, ist die zu diesem Stichtag geschuldete Miete maßgeblich. Mängelbedingte Mietminderungen bleiben außer Betracht. Vermieterinnen und Vermieter haben den Mieterinnen und Mietern unaufgefordert vor Abschluss eines neuen Mietvertrages und jederzeit auf Verlangen der Mieterinnen und Mieter oder des zuständigen Bezirksamtes die zum Stichtag vereinbarte oder geschuldete Miete schriftlich oder elektronisch mitzuteilen.

(2) Wurde Wohnraum, der zum Stichtag noch nie als Wohnraum vermietet war, zwischen dem Stichtag und dem Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes erstmalig vermietet, so ist die wirksam vereinbarte Miete für das Verbot nach Absatz 1 maßgeblich. Wird Wohnraum nach dem Stichtag wiedervermietet und besteht dieses Mietverhältnis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes fort, so ist diese wirksam vereinbarte Miete für das Verbot nach Absatz 1 maßgeblich.

(3) Beträgt die nach Absatz 1 und 2 zulässige Miete weniger als 5,02 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich und weist die Wohnung zwei Merkmale nach § 6 Absatz 3 auf, erhöht sich die nach diesem Gesetz zulässige Miete bei Wiedervermietung um 1 Euro, höchstens jedoch auf 5,02 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich.

(4) Die durch Absatz 1 und 2 festgeschriebenen Höchstwerte erhöhen sich ab dem 1. Januar 2022 jährlich um den Prozentsatz der seit dem Stichtag eingetretenen und durch das Statistische Bundesamt zum 31. Dezember des Vorjahres festgestellten Inflation, höchstens jedoch um 1,3 Prozent. Dies gilt nicht, wenn dadurch die Obergrenzen nach § 6 überschritten werden. Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung stellt den maßgeblichen Prozentsatz durch Rechtsverordnung fest.

(5) Miete im Sinne dieses Gesetzes ist die Nettokaltmiete einschließlich aller Zuschläge.

§ 4 Mietobergrenzen

Wird Wohnraum nach Inkrafttreten dieses Gesetzes wieder vermietet oder wird Wohnraum, der zuvor noch nie als Wohnraum vermietet war, erstmalig vermietet, ist unbeschadet der Regelungen des § 3 für dieses und alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine Miete verboten, welche die Mietobergrenzen überschreitet, die sich aus den §§ 6 und 7 ergeben.

...

§ 6 Mietentabelle

(1) Obergrenzen zur Bestimmung der monatlich zulässigen Miete ergeben sich in Abhängigkeit von der Wohnfläche einer Wohnung nach Maßgabe der folgenden Tabelle:

Nummer	Erstmalige Bezugsfertigkeit der Wohnung und Ausstattung	Mietpreis pro Quadratmeter
1.	bis 1918 mit Sammelheizung und mit Bad	6,45 Euro
2.	bis 1918 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,00 Euro
3.	bis 1918 ohne Sammelheizung und ohne Bad	3,92 Euro
4.	1919 bis 1949 mit Sammelheizung und mit Bad	6,27 Euro
5.	1919 bis 1949 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,22 Euro
6.	1919 bis 1949 ohne Sammelheizung und ohne Bad	4,59 Euro
7.	1950 bis 1964 mit Sammelheizung und mit Bad	6,08 Euro
8.	1950 bis 1964 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,62 Euro
9.	1965 bis 1972 mit Sammelheizung und mit Bad	5,95 Euro
10.	1973 bis 1990 mit Sammelheizung und mit Bad	6,04 Euro
11.	1991 bis 2002 mit Sammelheizung und mit Bad	8,13 Euro
12.	2003 bis 2013 mit Sammelheizung und mit Bad	9,80 Euro

(2) Liegt der Wohnraum in Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, erhöht sich die Mietobergrenze nach Absatz 1 um 10 Prozent.

(3) Für Wohnraum mit moderner Ausstattung erhöht sich die Mietobergrenze nach Absatz 1 um 1 Euro. Eine moderne Ausstattung liegt vor, wenn der Wohnraum wenigstens drei der folgenden fünf Merkmale aufweist:

1. schwellenlos von der Wohnung und vom Hauseingang erreichbarer Personenaufzug,
2. Einbauküche,
3. hochwertige Sanitärausstattung,
4. hochwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume,
5. Energieverbrauchskennwert von weniger als 120 kWh/(m^2 a).

(4) Vermieterinnen und Vermieter haben den Mieterinnen und Mietern unaufgefordert innerhalb von zwei Monaten nach Inkrafttreten dieses Gesetzes Auskunft über die zur Berechnung der Mietobergrenze maßgeblichen Umstände zu erteilen. Die gleiche Pflicht trifft die Vermieterinnen und Vermieter neuen Mieterinnen und Mietern gegenüber vor Vertragsabschluss. Der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung gegenüber ist auf deren Verlangen in jedem Fall diese Auskunft zu erteilen.

(5) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung ist verpflichtet, die Obergrenzen zur Bestimmung der monatlich zulässigen Miete in Absatz 1 nach Ablauf von jeweils zwei Jahren nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes zum Zwecke der Anpassung an die allgemeine Reallohnentwicklung im Land Berlin durch Rechtsverordnung fortzuschreiben.

§ 7 Miete nach Modernisierung

(1) Erhöhen Vermieterinnen und Vermieter nach Inkrafttreten dieses Gesetzes nach durchgeführter Modernisierung

1. auf Grund einer gesetzlichen Verpflichtung,
2. zur Wärmedämmung der Gebäudehülle, der Kellerdecke, der obersten Geschossdecke oder des Daches,
3. zur Nutzung erneuerbarer Energien,
4. zur energetischen Fenstererneuerung,
5. zum Heizanlagenaustausch mit Heizanlagenoptimierung,
6. zum Aufzugsanbau oder
7. zum Abbau von Barrieren durch Schwellenbeseitigung, Türverbreiterung oder Badumbau

die Miete, so ist dies der Investitionsbank Berlin elektronisch oder schriftlich anzuzeigen. Im Fall von Modernisierungsmaßnahmen im Sinne von Satz 1 erhöht sich die zulässige Miete gemäß § 3 und § 6 um nicht mehr als 1 Euro pro Quadratmeter. Auch im Falle mehrfacher Modernisierung im Geltungszeitraum dieses Gesetzes darf sich die nach diesem Gesetz zulässige Miete insgesamt dadurch um nicht mehr als 1 Euro pro Quadratmeter erhöhen.

(2) Absatz 1 gilt entsprechend für Modernisierungsmaßnahmen, die zwischen dem Stichtag und dem Inkrafttreten des Gesetzes erfolgt sind. Die Mieterhöhung ist ab Inkrafttreten des Gesetzes zulässig, wenn die Anzeige innerhalb von drei Monaten nach diesem Zeitpunkt erfolgt.

...

Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 BGB (Mietenbegrenzungsverordnung) vom 28. April 2015 (GVBl. S. 101)

Auf Grund des§ 556d Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. April 2015 (BGBl. I S. 610) geändert worden ist, verordnet der Senat:

§ 1 Gebietsbestimmung

Berlin ist eine Gemeinde im Sinne des§ 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchsmit einem angespannten Wohnungsmarkt, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

§ 2 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Juni 2015 in Kraft. Mit Ablauf des 31. Mai 2020 tritt diese Verordnung außer Kraft.

Wolters Kluwer Deutschland GmbH
Luxemburger Straße 449 • 50939 Köln
Postvertriebsstück • 03227 • Entgelt bezahlt • Deutsche Post AG

Herausgeber:
Senatsverwaltung für Justiz,
Verbraucherschutz und Antidiskriminierung,
Salzburger Straße 21–25, 10825 Berlin

Redaktion:
Salzburger Straße 21–25, 10825 Berlin
Telefon: 030/9013 3380, Telefax: 030/9013 2000
E-Mail: gvbl@senjustva.berlin.de
Internet: www.berlin.de/sen/justva

Verlag und Vertrieb:
Wolters Kluwer Deutschland GmbH, Wolters-Kluwer-Straße 1, 50354 Hürth
Telefon: 02233/3760-7000, Telefax 02233/3760-7201
Kundenservice: Telefon 02631/801-2222,
E-Mail: info-wkd@wolterskluwer.com
www.wolterskluwer.com, www.wolterskluwer.de

Druck:
Druckhaus Tecklenborg, Siemensstraße 4, 48565 Steinfurt

Bezugspreis:
Vierteljährlich 17,40 € inkl. Versand und MwSt. bei sechswöchiger Kündigungsfrist zum Quartalsende. Im Bezugspreis ist die Mehrwertsteuer enthalten. Der angewandte Steuersatz beträgt 7% für das Printprodukt und 19% für die Online-Komponente.
Laufender Bezug und Einzelhefte durch den Verlag.
Preis dieses Heftes 1,60 €

Verordnung

zur Regelung der für einen Härtefall maßgeblichen Kriterien nach dem Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Härtefallverordnung – HärteVO)

Vom 5. Juni 2020

Auf Grund des § 8 Absatz 3 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin vom 11. Februar 2020 (GVBl. S. 50) verordnet die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen:

§ 1
Anwendungsbereich

Diese Verordnung bestimmt die für einen Härtefall nach § 8 des Gesetzes maßgeblichen Kriterien.

§ 2
Härtefall

(1) Dauerhafte Verluste im Sinne von § 8 Absatz 2 Satz 1 des Gesetzes liegen vor, wenn die laufenden Aufwendungen über den Erträgen liegen und in den auf die Antragstellung folgenden sechs Monaten keine die Aufwendungen übersteigenden Erträge zu erwarten sind.

(2) Als laufende Aufwendungen im Sinne des Gesetzes werden berücksichtigt:

1. der vereinbarte Fremdfinanzierungsaufwand,
2. die vereinbarte Tilgung für die Fremdfinanzierung,
3. die Erbbauzinsen und
4. der nicht umlagefähige Aufwand für die Verwaltung,

soweit diese Aufwendungen der Höhe nach marktüblich vereinbart wurden. Der Instandhaltungsaufwand gemäß den Pauschalen nach § 28 der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist, wird ebenfalls als laufende Aufwendung berücksichtigt.

(3) Ist die Vermieterin oder der Vermieter eine natürliche Person, ist eine unbillige Härte anzunehmen, wenn sie den überwiegenden Teil ihres Lebensunterhaltes aus dem Überschuss der Mieteinahmen bestreitet und dieser Überschuss auf Grund der nach den §§ 3 bis 6 des Gesetzes zulässigen Miete weniger als das Dreifache des Regelbedarfs nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch – Sozialhilfe – (Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Dezember 2003, BGBl. I S. 3022, 3023), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 575) geändert worden ist, ausmacht.

(4) Die Antragstellenden haben mit dem Antrag die nach Absatz 1 bis 3 und nach § 8 Absatz 2 Satz 3 des Gesetzes geltend gemachten Härtefallkriterien darzulegen sowie den Wohnraum und die notwendige höhere Miete zu benennen.

(5) Die Genehmigung nach § 8 Absatz 1 Satz 1 des Gesetzes kann auch für vor der Antragstellung liegende Zeiträume erteilt werden, frühestens ab Inkrafttreten des Gesetzes.

§ 3
Inkrafttreten, Außerkrafttreten

(1) Diese Verordnung tritt am Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

(2) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des 22. Februar 2025 außer Kraft. § 2 ist auch nach dem Außerkrafttreten anzuwenden, soweit und solange er Wirkung für den Geltungszeitraum dieser Verordnung entfaltet.

Berlin, den 5. Juni 2020

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen
K. Lompscher

Ausführungsvorschriften zum Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (AV-MietenWoG Bln)

Vom 2. April 2020
StadtWohn IV A 3
Telefon: 90139-4770 oder 90139-3000, intern 9139-4770

Auf Grund des § 2 Absatz 4 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) vom 11. Februar 2020 (GVBl. S. 50) wird bestimmt:

Inhaltsverzeichnis

1. **Anwendungsbereich (§ 1 MietenWoG Bln)**
1.1 Ausgenommen Wohnraum des öffentlich geförderten Wohnungsbaus
1.2 Ausgenommen Wohnraum, der mit öffentlichen Mitteln modernisiert oder saniert wurde
1.3 Ausgenommen Wohnraum im Neubau
1.4 Ausgenommen unbewohnbarer Wohnraum
1.5 Ausgenommen Wohnraum in einem Wohnheim
1.6 Ausgenommen Wohnraum anerkannter Träger der Wohlfahrtspflege

2. **Zuständigkeit, Aufgaben und Befugnisse (§ 2 MietenWoG Bln)**
2.1 Zuständigkeit der Senatsverwaltung
2.2 Zuständigkeit der Investitionsbank Berlin (IBB)
2.3 Zuständigkeit der Bezirke
2.4 Befugnis zum Datenaustausch
2.5 Weitgehendes Auskunftsrecht

3. **Mietenstopp (§ 3 MietenWoG Bln)**
3.1 Stichtag
3.1.1 wirksame Vereinbarung über Wohnraum
3.1.2 Mieterhöhungen nach Modernisierung
3.1.3 Staffel- und Indexmiete
3.1.4 Mietmängellage
3.1.5 Unvermieteter Wohnraum zum Stichtag
3.1.6 erstmalige Vermietung nach Stichtag
3.2. Klarstellung zum Verbot
3.3 Miete niedriger als 5,02 Euro je Quadratmeter
3.4 Erhöhungsmöglichkeit ab 2022
3.5 Definition der Miete

4. **Mietobergrenze (§ 4 MietenWoG Bln)**

5. **Überhöhte Mieten (§ 5 MietenWoG Bln)**
5.1 Verbotsregelung
5.2 Wohnlagenzuschläge
5.3 Maßnahmen der Senatsverwaltung

6. **Mietentabelle (§ 6 MietenWoG Bln)**
6.1 Ableitung der Festsetzung der Mietobergrenzen.
6.2 Zuschlag für Wohnungen in Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen
6.3 Moderne Ausstattung
6.4 Auskunftspflicht der Vermieter
6.5 Ermächtigung zum Erlass einer Rechtsverordnung

7. Miete nach Modernisierung (§ 7 MietenWoG Bln)
7.1 Ableitung der modernisierungsbedingten Umlagemöglichkeiten
7.2 Voraussetzungen
7.3 Modernisierungsmaßnahmen
7.4 Modernisierungsmaßnahmen, die zum Stichtag noch nicht vereinbart wurden

8. Härtefall (§ 8 MietenWoG Bln)
8.1 Form des Antrags
8.2 Vorgaben zum Bescheid

9. Mietzuschuss (§ 9 MietenWoG Bln)
Separate Ausführungsvorschriften

10. Rechtsbehelfe (§ 10 MietenWoG Bln)
10.1 Widersprüche gegen Maßnahmen der Senatsverwaltung
10.2 Keine aufschiebende Wirkung
10.3 Widerspruchsbehörde für sämtliche Widersprüche

11. Ordnungswidrigkeiten (§ 11 MietenWoG Bln)
11.1 Grundsätze zur Bemessung
11.2 Ordnungswidrigkeit nach § 11 Absatz 1 Nummer 1
11.3 Ordnungswidrigkeit nach § 11 Absatz 1 Nummer 2
11.4 Ordnungswidrigkeit nach § 11 Absatz 1 Nummer 3
11.5 Ordnungswidrigkeit nach § 11 Absatz 1 Nummer 4
11.6 Ordnungswidrigkeit nach § 11 Absatz 1 Nummer 5

1. Anwendungsbereich

Das Gesetz gilt nur für Wohnraum (§ 1 MietenWoG Bln).

„Wohnraum" im Sinne des Gesetzes muss dabei stets nach dem jeweiligen Verwendungszweck der Mietsache bestimmt werden. Nur zum Wohnen genutzte Wohnungen können und sollen den Regelungen des MietenWoG Bln unterfallen. Tatsächlich zur Ausübung eines Gewerbes genutzte Wohnungen (z.B. Arztpraxen, Rechtsanwaltskanzleien, etc.) unterliegen hingegen nicht dem Anwendungsbereich des Gesetzes.

1.1 Nach Nummer 1 findet dieses Gesetz auf Wohnraum des öffentlich geförderten Wohnungsbaus keine Anwendung, solange Belegungs- und Mietpreisbindungen existieren.

Für Sozialwohnungen, die aus der Bindung fallen, gilt das Gesetz. Es gilt aufgrund des Vertrauensschutzes nicht die Stichtagsmiete, sondern die im Bindungszeitraum zuletzt vereinbarte Miete. Vermieterinnen und Vermieter können darauf vertrauen, dass die Entscheidungen im Bindungszeitraum der Sozialwohnungen, als das Gesetz noch nicht galt, auch nach Ende des Bindungszeitraumes fortbestehen. Damit wird eine Doppelbindung der Vermieterinnen und Vermieter vermieden (MietenWoG Bln und Mietpreisbindung des Sozialen Wohnungsbaus).

Die vereinbarte Miete ist diejenige Miete, die im Mietvertrag oder durch spätere Ergänzungen als vereinbart festgeschrieben wurde, nicht die Miete, die gegebenenfalls vom Vermieter (durch einseitigen Mietverzicht entsprechend geringer) zuletzt gefordert wurde.

1.2 Nach Nummer 2 ist Wohnraum ausgenommen, für den Mittel aus öffentlichen Haushalten zur Modernisierung und Instandsetzung gewährt wurden und der einer Mietpreisbindung unterliegt.

1.3 Nach Nummer 3 werden zur Aufrechterhaltung der Neubauaktivitäten im Land Berlin die ab 1. Januar 2014 erstmals bezugsfertigen Wohnungen vom Anwendungsbereich dieses Gesetzes ausgenommen. Ausgenommen ist Wohnraum, der ab dem 1. Januar 2014 erstmalig bezugsfertig wurde.

1.4 Ausgenommen ist ferner im Einzelfall sonst dauerhaft unbewohnbarer und unbewohnter ehemaliger Wohnraum, der mit einem dem Neubau entsprechenden Aufwand zu Wohnzwecken wiederhergestellt wird. Auch für die Beendigung der Wiederherstellung wird auf den Zeitpunkt des 01.01.2014 abgestellt.
Dieser Ausnahmetatbestand bezieht sich auf ehemaligen Wohnraum, der unbewohnbar und auch unbewohnt ist und durch bauliche Maßnahmen wieder in einen bewohnbaren Zustand versetzt und dem Wohnungsmarkt zugeführt wird, sofern die dafür erbrachten Aufwendungen den Kosten für einen Neubau gleichkommen. Dem liegt der Gedanke zugrunde, dass solche Maßnahmen – ebenso wie Neubau – mehr freien Wohnraum schaffen und so zumindest indirekt auch den Mietpreisstand entlasten können. Diesem Ziel wird allerdings im Einzelfall nur dann genügt sein, wenn vor den baulichen Maßnahmen eine Unbewohnbarkeitsbescheinigung des jeweils zuständigen Bezirksamts vorliegt und nach Abschluss der Arbeiten die Kosten der Maßnahmen nachgewiesen sind.

Die Ausnahme von seit 2014 errichteten Neubauten und für Wohnraum, der wieder in einen bewohnbaren Zustand versetzt wurde, bezieht sich nicht nur auf die Erstvermietung, sondern auf alle Regelungen dieses Gesetzes.

Bei mit erheblichem Aufwand erfolgten Umbau und Umwidmung von Gewerberaum in Wohnraum wird der neue Wohnraum vom Anwendungsbereich des Gesetzes ausgenommen.

1.5 Nach Nummer 4 werden Wohnheime vom Anwendungsbereich dieses Gesetzes ausgenommen. Unter diese Regelung fallen vor allem die Studenten- und Seniorenwohnheime. Für die Abgrenzung des Wohnheimes von anderen Wohnformen ist es wesentlich, dass die Einzelwohnräume in räumlicher, funktioneller, sachlicher und persönlicher Hinsicht eine Einheit bilden. Die räumliche Einheit ist in der Regel gewahrt, wenn die Einzelwohnräume zusammenhängend im gleichen Haus oder in einer zusammengehörigen Gruppe von Häusern untergebracht sind. Zur funktionellen Einheit gehört vor allem eine Heimleitung. Die sachliche Einheit besteht darin, dass gleichartige Wohnbedürfnisse befriedigt werden. Persönliche Einheit bedeutet, dass nur Angehörige eines begrenzten, durch gemeinsame Merkmale gekennzeichneten Personenkreises Aufnahme finden. Durch solche Merkmale unterscheidet sich der Betrieb eines Wohnheimes auch von der privaten, insbesondere der gewerbsmäßigen Zimmervermietung.

1.6 Die Nummer 5 regelt die Ausnahme der Anmietung von Trägerwohnungen für die Überlassung an Personen mit dringendem Wohnbedarf, mit Pflegebedarf und/oder Teilhabebedarf. Die Nutzerinnen und Nutzer der Trägerwohnungen werden ebenfalls vom Anwendungsbereich dieses Gesetzes ausgenommen, weil diese mit einem normalen Mietverhältnis regelmäßig nicht vergleichbar sind, da zum Beispiel Betreuungsleistungen mit der Nutzung der Trägerwohnung verbunden sind und abgegolten werden müssen. Als anerkannt im Sinne dieser Vorschrift gelten ebenfalls privat-gewerbliche Träger, die die in Rede stehenden Leistungen in den Trägerwohnungen in öffentlich-rechtlicher Finanzierung anbieten.

Die anerkannten privaten Träger der Wohlfahrtspflege sind unabhängig von ihrer Rechtsform den juristischen Personen des öffentlichen Rechts gleichgestellt. Zu den privaten Trägern zählen in erster Linie die Verbände der freien Wohlfahrtspflege im Sinne des § 5 Absatz 1 SGB XII.

2. Zuständigkeit, Aufgaben und Befugnisse (§ 2 MietenWoG Bln)

2.1 Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung überwacht die Einhaltung des Verbots nach § 5 Absatz 1. Sie kann von Amts wegen alle Maßnahmen treffen, die insoweit zur Durchsetzung erforderlich sind. Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung entscheidet über Widersprüche gegen einen auf Grundlage dieses Gesetzes erlassenen Verwaltungsaktes und damit verbundene Maßnahmen der Verwaltungsvollstreckung (§ 10 Absatz 2 Satz 2).
Hierzu gehören alle Widersprüche gegen Verwaltungsakte der zuständigen Senatsverwaltung, der Bezirke sowie gegen Genehmigungsakte der Investitionsbank Berlin.

2.2 Die Investitionsbank Berlin (IBB) ist für Modernisierungsanzeigen nach § 7 Absatz 1, für die Härtefallentscheidungen nach § 8 und die Entscheidung über den Mietzuschuss nach § 9 zuständig.

2.3 Die Bezirksämter überwachen gemäß § 2 Absatz 2 die Einhaltung der Vorschriften des Gesetzes. Hierzu zählen vor allem die Verbote nach §§ 3 und 4. Die Bezirksämter können von Amts wegen alle Maßnahme treffen, die insoweit zur Durchsetzung erforderlich sind. Das zuständige Bezirksamt ist daher befugt, zur Durchsetzung des Verbots überhöhter Mieten von allen Mitteln Gebrauch zu machen, die ihm nach dem allgemeinen Verwaltungs- und Verwaltungsvollstreckungsrecht zur Verfügung stehen. Es kann daher auch untersagende Verwaltungsakte erlassen, die das Verbot des § 3 Absatz 1 und des § 4 bezogen auf den Einzelfall wiederholen und diese

Verwaltungsakte vollstrecken. Weiterhin kann das Bezirksamt auch (die Miethöhe) feststellende Verwaltungsakte erlassen.

Die Auswahl der geeigneten Maßnahmen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des zuständigen Bezirksamts. In einem ersten Schritt sollte der Bezirk nach erfolgter Sachverhaltsaufklärung die Vermieterin oder den Vermieter auffordern, innerhalb einer Frist darzulegen, ob und inwieweit sie oder er den gesetzlichen Vorgaben nachkommt. Nach erfolglosem Ablauf der Frist sollte sodann in einem zweiten Schritt ein Ordnungswidrigkeitenverfahren eingeleitet werden. Als letzten Schritt kann der Bezirk dann einen untersagenden oder feststellenden Verwaltungsakt erlassen.

2.4 Das Gesetz ermächtigt die zuständigen Stellen, personenbezogene Daten zu verarbeiten und einander zu übermitteln. § 2 Absatz 3 Satz 1 beinhaltet eine Rechtsgrundlage für die Verarbeitung personenbezogener Daten im Sinne von Artikel 6 Absatz 1 Satz 1 Buchstabe e und Absatz 3 Buchstabe b der Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Datenschutz-Grundverordnung – DSGVO, ABl. L 119 vom 4.5.2016, S. 1; L 314 vom 22.11.2016, S. 72). Hiernach sind die nach diesem Gesetz zuständigen Stellen befugt, personenbezogene Daten zu verarbeiten und insbesondere einander zu übermitteln, soweit dies zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach dem MietenWoG Bln erforderlich ist. Die Vorschrift formuliert die Voraussetzungen der Datenverarbeitung ganz allgemein und macht sie vom Inhalt und Umfang der sich aus dem Gesetz ergebenden Aufgaben abhängig. „Erforderlich" ist nur die Verarbeitung von personenbezogenen Daten, die für die Aufgabenerfüllung unbedingt benötigt werden. Die besondere Nennung der gegenseitigen Datenübermittlung dient der Klarstellung, da auch die Datenübermittlung eine Form der Datenverarbeitung ist. Erforderlich kann etwa die Übermittlung der von der IBB oder der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung erlassenen Verwaltungsakte an die Bezirksämter sein, um diese zur Wahrnehmung der Gesetzesüberwachung über die im Einzelfall geltende Rechtslage in Kenntnis zu setzen.

2.5 Das Gesetz ermächtigt die zuständigen Stellen auch jenseits eines konkreten Verwaltungsverfahrens Auskunft über die nach dem Gesetz zulässige Miethöhe zu erteilen. Diese Regelung ermächtigt die zuständigen Stellen, Mieterinnen und Mietern auch unabhängig von einem laufenden Verwaltungsverfahren Auskunft über die nach dem Gesetz zulässige Miethöhe für den von ihnen gemieteten Wohnraum zu erteilen. Die zuständigen Stellen üben dieses weitgehende Auskunftsrecht nach pflichtgemäßem Ermessen aus.

3. **Mietenstopp** (§ 3 MietenWoG Bln)

3.1 Stichtag
Nach Absatz 1 Satz 1 ist eine Miete verboten, welche die am 18. Juni 2019 (Stichtag) wirksam vereinbarte Miete überschreitet. Die Regelung steht unter dem Vorbehalt der nachfolgenden Regelungen. In Bezug genommen sind damit die Regelungen zur Kappung von Mieten, zu Mietobergrenzen, zur Modernisierungsmieterhöhung und zu Härtefällen sowie die Sonderregelungen für die erstmalige Vermietung einer Wohnung und die Wiedervermietung einer Wohnung.

3.1.1 Die Regelung stellt auf eine wirksame Vereinbarung über die Miethöhe ab. Als Vereinbarungen in diesem Sinne sind insbesondere solche zu verstehen, die durch Zustimmung der Mieterin oder des Mieters zu einem Mieterhöhungsverlangen zustande kommen. Als zum Stichtag vereinbart gilt daher auch eine Mieterhöhung, deren Wirkungszeitpunkt nach § 558b Abs. 1 BGB zeitlich vor dem Stichtag liegt, auch wenn der Rechtsstreit über die Mieterhöhung erst danach entschieden wird.

Vereinbarungen über die Miethöhe, die erst nach dem Stichtag zustande gekommen sind und Wirkung entfalten, finden für die Bestimmungen der nach diesem Gesetz zulässigen Miethöhe keine Berücksichtigung.

3.1.2 Für Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen gilt Folgendes:
Wenn das Berliner Mietengesetz bestimmt, dass die zum Zeitpunkt des Senatsbeschlusses vereinbarten oder geltenden Mieten nicht weiter erhöht werden dürfen, so können nur solche Modernisierungsmieterhöhungen in die einzufrierende Miethöhe einbezogen werden, bei denen die Erhöhungserklärung des Vermieters zu diesem Zeitpunkt den Mietern zugegangen ist. Denn nach § 559b Abs. 1 BGB tritt die Mieterhöhung mit Zugang beim Mieter automatisch ein, lediglich die Fälligkeit der erhöhten Miete tritt nach § 559b Abs. 2 BGB zeitlich später ein.

3.1.3. Bei einer Staffel- oder Indexmiete ist nach Absatz 1 Satz 2 nicht maßgeblich, welche Miete zum Stichtag vereinbart war, sondern welche Miete zum Stichtag geschuldet war.

3.1.4 Satz 3 stellt klar, dass mängelbedingte Mietminderungen bei der Bemessung der Stichtagsmiete außer Betracht bleiben.

3.1.5 Nach Absatz 1 Satz 4 haben Vermieterinnen und Vermieter den potentiellen Mieterinnen und Mietern unaufgefordert vor Abschluss eines neuen Mietvertrages und jederzeit auf Verlangen der Mieterinnen und Mieter oder des zuständigen Bezirksamtes die zum Stichtag vereinbarte oder geschuldete Miete schriftlich oder elektronisch mitzuteilen.

3.1.6 Wurde der Wohnraum nach dem Stichtag erstmalig vermietet, tritt nach Absatz 2 Satz 1 an die Stelle des Stichtages der Tag des Beginns des Mietverhältnisses. In den hier erfassten Fallkonstellationen gibt es keinen in der Vergangenheit liegenden Anknüpfungspunkt für die Bestimmung der im Einzelfall zulässigen Miete.
Da bei Wohnraum, der zum Stichtag noch nie als Wohnraum vermietet wurde, keine Stichtagsmiete i. S. v. § 3 Absatz 1 Satz 1 existiert, legt § 3 Absatz 2 Satz 1 für diesen Fall die zivilrechtlich wirksam zwischen den Parteien vereinbarte (Erst-)Miete als Mietobergrenze i. S. v. § 3 Absatz 1 Satz 1 fest.

Wird Wohnraum zwischen Stichtag und dem Tag des Inkrafttretens des Gesetzes wiedervermietet, gilt – gleichgültig, ob das vorherige Wohnraummietverhältnis vor oder nach dem Stichtag bestand und gleichgültig, ob es sich bei dem vorherigen Wohnraummietverhältnis um das erste Wohnraummietverhältnis über diesen Wohnraum handelte – nach § 3 Absatz 2 Satz 2 die bei der Wiedervermietung vereinbarte Miete als Preisobergrenze nach § 3 Absatz 1 Satz 1, sofern das Mietverhältnis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes noch fortdauert. Wird das in Folge der Wiedervermietung begründete Mietverhältnis hingegen noch vor Inkrafttreten des Gesetzes wieder beendet und kommt es zu einer erneuten Wiedervermietung vor Inkrafttreten des Gesetzes, so ist nach § 3 Absatz 2 Satz 2 diese vereinbarte Miete maßgeblich.

3.2 Klarstellung zum Verbot
Die Verwendung des Wortes „verboten“ soll verdeutlichen, dass es sich hierbei um ein gesetzliches Verbot im Sinne des § 134 BGB handelt. Das bedeutet: Rechtsgeschäfte sind insoweit nichtig, als sie gegen das Verbot verstoßen. Soweit eine Überschreitung der Stichtagsmiete nicht genehmigt wurde, liegt hierin ein Verstoß gegen ein gesetzliches Verbot mit der Folge der Teilnichtigkeit in Bezug auf die Überschreitung der zulässigen Miete vor.

3.3 Miete niedriger als 5,02 Euro je Quadratmeter (§ 3 Absatz 3)
Beträgt die nach Absatz 1 und 2 zulässige Miete weniger als 5,02 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich und weist die Wohnung zwei Merkmale nach § 6 Absatz 3 auf,

so darf die Miete bei Wiedervermietung um 1 Euro, höchstens jedoch auf 5,02 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich erhöht werden. Der Höchstwert von 1 Euro je Quadratmeter darf damit nur bei Stichtagsmieten von maximal 4,02 Euro je Quadratmeter verlangt werden.
Ziel der Regelung ist es, zentrale Verbesserungen des Wohnwerts auch in Niedrigpreissegmenten abzubilden.

3.4 Erhöhungsmöglichkeit ab 2022
Nach Absatz 4 Satz 1 erhöhen sich die durch Absatz 1 und 2 festgeschriebenen Höchstwerte ab dem 1. Januar 2022 jährlich um den Prozentsatz der seit dem Stichtag eingetretenen Inflation, höchstens jedoch um 1,3 Prozent, soweit die Mietobergrenzen nach § 6 hierdurch nicht überschritten werden.
Die Erhöhungsmöglichkeit nach § 3 Absatz 4 Satz 1 bewirkt keine Erhöhung der vereinbarten Mieten von Gesetzes wegen. Es bedarf also für die Geltendmachung einer Mieterhöhung weiterhin eines Mieterhöhungsverlangens, das sich an den Regelungen des BGB messen lassen muss und im Einzelfall hiernach unzulässig sein kann, obwohl das MietenWoG Bln eine jährliche Erhöhung der gesetzlichen Höchstmiete von bis zu 1,3 Prozent vorsieht.
Der Prozentsatz von 1,3 ergibt sich aus dem (gerundeten) geometrischen Mittel der durchschnittlichen Veränderung der Verbraucherpreise zwischen 2009 und 2018.
Absatz 4 Satz 3 enthält die Ermächtigung der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung, den nach Satz 1 maßgeblichen Prozentsatz durch Rechtsverordnung festzustellen.

3.5 Definition der Miete
Absatz 5 definiert den Mietenbegriff. Miete im Sinne dieses Gesetzes ist danach die Nettokaltmiete einschließlich aller etwaigen Zuschläge.

Falls nicht zusätzlich außerhalb des Mietvertrages Nutzungsvereinbarungen über vom Vermieter bereitgestellte Gegenstände (z.B. Nutzungsvereinbarung über einen Parkplatz) getroffen wurden, umfasst die Nettokaltmiete im Sinne dieses Gesetzes die Gebrauchsüberlassung sämtlicher vom Vermieter gestellten Gegenstände. Hierunter fallen auch Zahlungen für Teilflächen eines Wohnraums, die im Rahmen sog. "Teil-Gewerbevermietungen" zur Umgehung gesetzlicher Vorschriften als Gewerbeflächen vermietet werden, obwohl sie bei faktischer Betrachtung überwiegend in die Wohnnutzung eingebunden sind.

Betriebs- und Heizkosten sind nicht Teil der Nettokaltmiete. Ebenfalls nicht als Miete oder Zuschlag gelten Mietsicherheiten i. S. v. § 551 BGB.

Bei Mietverträgen, in denen (nur) die Bruttomiete ausgewiesen wird, müssen die Vermieterinnen und Vermieter bei Bedarf und auf Verlangen der zuständigen Stellen und den Mieterinnen und Mietern den Nettomietbetrag benennen und die hierfür notwendigen Daten aufliefern.

4. **Mietobergrenzen** (§ 4 MietenWoG Bln)

§ 4 trifft Regelungen zur Anwendbarkeit der Mietobergrenzen. Wird Wohnraum nach Inkrafttreten dieses Gesetzes erstmalig oder wieder vermietet, ist hiernach unbeschadet der Regelungen des § 3 für dieses und alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine Miete verboten, welche die Mietobergrenzen überschreitet, die sich aus den §§ 6 und 7 ergeben. Eine erstmalige Vermietung liegt unter anderem vor, wenn bisher ausschließlich selbst genutzte Eigentumswohnungen vermietet werden.

Die Wiedervermietung einer Wohnung liegt vor, wenn diese bei Inkrafttreten des Gesetzes bereits vermietet war und später an einen neuen Mieter oder an eine neue Mieterin vermietet wird. Durch die Worte „unbeschadet des § 3" wird klargestellt, dass

auch bei Wiedervermietung grundsätzlich der Mietenstopp nach § 3 gilt. Liegt jedoch die im Vormietverhältnis vereinbarte Miete über der sich aus §§ 6 und 7 ergebenden Mietobergrenze, so kann lediglich eine Miete in Höhe der Mietobergrenze verlangt werden.

Erfolgt die Wiedervermietung von Wohnraum nach Modernisierung (§ 7 Absatz 1) erhöht sich die zulässige Miete gemäß § 3 und die Mietobergrenze gemäß § 6 um insgesamt höchstens 1 Euro pro Quadratmeter. Maßgebend sind allein die in § 7 Absatz 1 privilegierten Maßnahmen. Eine gleichzeitige Berücksichtigung von mit der Modernisierung geschaffenen nicht privilegierten Maßnahmen im Sinne von § 6 Absatz 3 scheidet aus, weil ansonsten die Mietobergrenze bei Wiedervermietung nach Modernisierung um bis zu 2 Euro pro Quadratmeter steigen könnte. Dies widerspricht der Intention des § 7 Absatz 1, der aufgrund der Modernisierung lediglich eine um maximal 1 Euro höhere Mietobergrenze ermöglicht.

5. Überhöhte Mieten (§ 5 MietenWoG Bln)

§ 5 trifft Bestimmungen zur Kappung überhöhter Mieten. Der Anwendungsbereich der Vorschrift beschränkt sich auf solche Mieten, die nicht schon von Gesetzes wegen durch die Mietobergrenze „gedeckelt" sind.

5.1 § 5 ist als Verbotsregelung ausgestaltet. § 5 Absatz 1 Satz 1 statuiert ein gesetzliches Verbot (i. S. v. § 134 BGB) von überhöhten Mieten.
Deshalb bedarf es keines Absenkungsantrags.
Satz 1 definiert den in Absatz 1 verwendeten Begriff „überhöhte Mieten". Eine Miete ist danach überhöht, soweit sie die nach Berücksichtigung der Wohnlage erhöhte oder verminderte Mietobergrenze aus den §§ 6 oder 7 um mehr als zwanzig Prozent überschreitet und nicht nach § 8 genehmigt ist.

5.2 Es gibt je nach Wohnlage Zu- oder Abschläge:

einfache Wohnlage	- 0,28 €/m² mtl.
mittlere Wohnlage	- 0,09 €/m² mtl.
gute Wohnlage	+ 0,74 €/m² mtl.

Die objektscharfe Einordnung der Wohnung in die jeweilige Wohnlage wird durch die nach § 5 Absatz 3 zu erlassende Rechtsverordnung festgelegt. Diese Verordnung wird jedoch aufgrund des späteren Inkrafttretens des § 5 frühestens zum 22.11.2020 erlassen werden. Bis dahin kann die Wohnlage anhand des Adressverzeichnisses zum Mietspiegel 2019 bestimmt werden.

5.3 Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung überwacht die Einhaltung des Verbots nach Absatz 1. Sie kann von Amts wegen alle Maßnahmen treffen, die insoweit zur Durchsetzung erforderlich sind. Sie ist insofern befugt, zur Durchsetzung des Verbots überhöhter Mieten von allen Mitteln Gebrauch zu machen, die ihr nach dem allgemeinen Verwaltungs- und Verwaltungsvollstreckungsrecht zur Verfügung stehen. Sie kann daher insbesondere auch untersagende Verwaltungsakte erlassen, die das Verbot des § 5 Absatz 1 bezogen auf den Einzelfall wiederholen, und diese Verwaltungsakte auch vollstrecken. Weiterhin kann sie auch (die Miethöhe) feststellende Verwaltungsakte erlassen. Die Durchsetzung des Verbots überhöhter Mieten hängt also nicht (nur) von den Mieterinnen und Mietern ab.

Die Auswahl der geeigneten Maßnahmen liegt im pflichtgemäßen Ermessen der zuständigen Senatsverwaltung. In einem ersten Schritt sollte die zuständige Senatsverwaltung deshalb nach erfolgter Sachverhaltsaufklärung die Vermieterin oder den Vermieter auffordern, innerhalb einer Frist darzulegen, ob und inwieweit sie oder er den gesetzlichen Vorgaben nachkommt. Nach erfolglosem Ablauf der Frist sollte in einem zweiten Schritt ein Ordnungswidrigkeitenverfahren eingeleitet werden. Als

letzten Schritt kann die zuständige Senatsverwaltung dann auch einen untersagenden oder feststellenden Verwaltungsakt erlassen.

6. **Mietentabelle** (§ 6 MietenWoG Bln)

6.1 § 6 legt die Höhe der Mietobergrenzen fest.
Die Höhe der Mietobergrenzen leitet sich von einem Zeitpunkt ab, als der Berliner Wohnungsmarkt noch entspannt war.
In Anlehnung an den Mietspiegel 2013 (und damit dem Mietenniveau von 2012) werden die Mietobergrenzen nach dem Kriterium der erstmaligen Bezugsfertigkeit gegliedert. Eine Differenzierung nach Baualter (Bezugsfertigkeit) bildet die unterschiedliche Beschaffenheit und Mietpreisstruktur der Wohnungen gut ab. Die Beschaffenheit und Miethöhe einer Wohnung wird wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise geprägt.
Die in der Mietspiegeltabelle des Berliner Mietspiegels 2013 abgebildeten erheblichen Unterschiede in der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmieten nach Ausstattung mit Sammelheizung, Bad und Innen-WC im Altbau werden durch entsprechend differenzierte Mietobergrenzen nachvollzogen. Darüber hinaus enthaltende Abschläge im Berliner Mietspiegel 2013 für minderausgestattete Wohnungen hinsichtlich Sammelheizung und Bad sowie der Zuschlag für nach 2002 fertiggestellte Wohnungen werden herangezogen, um spezifische Mietobergrenzen für die Wohnungen zu definieren.
Die Fortschreibung der nach Bezugsfertigkeitsklassen und Ausstattung gegliederten Durchschnittsmieten aus dem Berliner Mietspiegel 2013 erfolgte anhand der Reallohnentwicklung im Zeitraum 2012 bis 2018 im Land Berlin sowie der Prognose bis 2019 entsprechend der durchschnittlichen jährlichen Entwicklung der Vorjahre seit 2012. Die Reallohnentwicklung bildet den um die Preisentwicklung bereinigten Lohnzuwachs ab.

Für Wohnungen, die nicht die in § 6 Absatz 1 MietenWoG aufgelisteten Merkmale aufweisen, gibt es keine Mietobergrenzen; Mietsenkungen können deshalb nicht vorgenommen werden und es bleibt bei der Stichtagsmiete.

6.2 Für Wohnungen, die in vermieteten Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen liegen, kommt auf die jeweilige Mietobergrenze nach Absatz 1 ein Zuschlag von zehn Prozent zur Anwendung.

6.3 Moderne Ausstattung
Nach Absatz 3 Satz 1 erhöht sich bei Vorliegen einer modernen Ausstattung des Wohnraums die Mietobergrenze nach Absatz 1 um einen Euro. Dabei ist nur die Ausstattung maßgeblich, die vom Vermieter gestellt wird. Die Nachweisführung über das Vorliegen der Merkmale einer modernen Ausstattung obliegt dem Vermieter. Nach Absatz 3 Satz 2 ist Wohnraum modern ausgestattet, wenn dieser wenigstens drei der folgenden fünf Merkmale aufweist:

6.3.1 Schwellenlos von der Wohnung und vom Hauseingang erreichbarer Personenaufzug
Der Personenaufzug muss von der Wohnung und vom Hauseingang schwellenlos erreichbar sein, wobei Barrieren von maximal 2 cm Höhe zulässig sind.
Es kann auch mehr als eine Barriere geben; jede darf dabei nur maximal 2 cm hoch sein und die Barrieren dürfen nicht direkt hintereinanderliegen.
Als Kriterium für das Merkmal gilt, dass keine unüberwindlichen Barrieren für einen Rollstuhl bzw. Rollator vorhanden sind.

6.3.2 Einbauküche
Eine Einbauküche beinhaltet Ober- und Unterschränke, Herd oder Kochfeld und Backofen, Dunstabzugshaube und Spüle.

6.3.3 hochwertige Sanitärausstattung
Die Sanitärausstattung in Bad und WC (Badewanne, Dusche und Waschbecken einschließlich Armaturen, Toilette) muss hochwertig sein. Hochwertig bezieht sich auf die Qualität des Materials und dessen aufwändige Verarbeitung sowie den Preis. Auch besondere Ausführungen (z.B. Rund- oder Eckbadewanne, Whirlpool) deuten auf Hochwertigkeit hin.

6.3.4 hochwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume
Hochwertiges Parkett, Naturstein, Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume. Der entsprechende Bodenbelag muss sich deutlich von einem Standardbodenbelag hinsichtlich Qualität und Preis unterscheiden und in mehr als 50 Prozent der Wohnräume (ohne Küche und Bad/WC) vorhanden sein. Hochwertig bezieht sich auf Qualität (z.B. hohe Abrieb-und/oder Trittfestigkeit des Bodenbelags, den Aufbau bzw. die Dicke bei Parkett) und Preis.

6.3.5 Energieverbrauchskennwert von weniger als 120 kWh/ (m^2 a)
Der Energieverbrauchskennwert muss kleiner sein als 120 kWh/(m^2a).
Der Wert bezieht sich auf Energie für Heizung und Warmwasser. Bei dezentraler Warmwasserversorgung sind vor der Würdigung des Merkmals 20 kWh/(m^2a) auf den ausgewiesenen Energiekennwert aufzuschlagen.
Bei Vorliegen eines Endenergiebedarfskennwertes ist die Energieverbrauchskennwert-Grenze um 20 % zu erhöhen – es gilt in diesem Fall ein Grenzwert von 144 kWh/(m^2a), der unterschritten werden muss.
Die Nachweispflicht obliegt den Vermieterinnen und Vermietern.

6.4 Verpflichtung der Vermieterinnen und Vermieter zur Auskunft
Vermieterinnen und Vermieter werden nach Absatz 4 verpflichtet, den Mieterinnen und Mietern unaufgefordert Auskunft über alle Umstände zu erteilen, die für die Bestimmung der maßgebenden Mietobergrenze maßgebend sind. Gleiches gilt auch bei Vermietung einer neuen Wohnung.
Die Auskunft gegenüber den Mieterinnen und Mieter muss innerhalb von zwei Monaten nach Inkrafttreten des Gesetzes hinsichtlich folgender Angaben erfolgen

- Baualter des Wohngebäudes
- Angaben zur Heizung (Sammelheizung oder nicht)
- Anzahl der Wohnungen im Gebäude
- gegebenenfalls Auflistung der Merkmale für eine moderne Ausstattung (falls sich der Vermieter gemäß § 6 Absatz 3 hierauf bezieht)

Eine Auskunftsverpflichtung zur Wohnlage ergibt sich nicht, da die Wohnlagenzuordnung gemäß § 5 Absatz 3 i.V.m. Art. 4 Absatz 2 erst nach Ablauf von neun Monaten durch Rechtsverordnung näher bestimmt wird.

6.5 Ermächtigung zum Erlass einer Rechtsverordnung
Absatz 5 enthält die Ermächtigung der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung, die Obergrenzen zur Bestimmung der monatlich zulässigen Miete in Absatz 1 nach Ablauf von jeweils zwei Jahren nach dem Inkrafttreten des Gesetzes zum Zwecke der Anpassung an die allgemeine Reallohnentwicklung im Land Berlin durch Rechtsverordnung fortzuschreiben. Der Reallohn beschreibt das Verhältnis von Nominallohn und Preisniveau.

7. **Miete nach Modernisierung** (§ 7 MietenWoG Bln)

7.1 Absatz 1 trifft Regelungen zur Mieterhöhung nach einer Modernisierung. Die Ausgangslage sind dabei der Mietenstopp (§ 3) sowie die Regelung zur Miete bei Wiedervermietung (§ 4). Grundsätzlich sind hiernach Mieterhöhungen ausgeschlossen oder nur in begrenztem Maß zulässig. Lediglich nach Durchführung einzeln benannter,

privilegierter Maßnahmen lässt die Regelung des Absatzes 1 Mieterhöhungen in Höhe von bis zu 1 Euro pro Quadratmeter zu.

Eine gleichzeitige Berücksichtigung von mit der Modernisierung geschaffenen nicht privilegierten Maßnahmen im Sinne von § 6 Absatz 3 scheidet aus, weil ansonsten die Mietobergrenze nach Modernisierung um bis zu 2 Euro pro Quadratmeter steigt.

Wird die Mietobergrenze nach § 6 durch die Modernisierungsmieterhöhung überschritten, können keine weiteren Mieterhöhungen nach § 3 Absatz 4 vorgenommen werden.

7.2 Beabsichtigen die Vermieterinnen und Vermieter, die Kosten einer Modernisierung auf die Miete umzulegen, so ist der IBB die Mieterhöhung nach Satz 1 lediglich anzuzeigen, wenn

- sich die Miete hierdurch um nicht mehr als 1 Euro pro Quadratmeter erhöht,
- die Mietobergrenze nach § 6 um nicht mehr als 1 Euro überschritten wird und
- wenn es sich um eine der abschließend aufgezählten privilegierten Modernisierungsmaßnahmen handelt.

Diese Voraussetzungen müssen kumulativ vorliegen.

Eine Modernisierungsumlage über 1 Euro pro Quadratmeter ist verboten.

Soweit die Voraussetzungen des Satzes 1 nicht erfüllt sind, sollen Modernisierungsumlagen nicht stattfinden. Vermieterinnen und Vermieter sind dadurch jedoch nicht gehindert, weitergehende Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen.

7.3 Genannt sind hier einerseits Maßnahmen, zu denen die Vermieterinnen und Vermieter gesetzlich verpflichtet sind. Andererseits werden Maßnahmen aufgezählt, die der Gesetzgeber als privilegierungswürdig betrachtet. Aus der Norm ist ableitbar, dass andere als die zuvor genannten Modernisierungskosten im Geltungsbereich des MietenWoG Bln nicht auf die Miete umgelegt werden können.
Maßnahmen

- aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung,
- zur Wärmedämmung der Gebäudehülle, der Kellerdecke, der obersten Geschossdecke oder des Daches,
- zur Nutzung erneuerbarer Energie,
- zur energetischen Fenstererneuerung,
- zum Heizanlagenaustausch mit Heizanlagenoptimierung,
- zum Aufzugsbau oder
- zum Abbau von Barrieren durch Schwellenbeseitigung, Türverbreiterung oder Badumbau

Der Nachweis einer dieser Maßnahmen reicht aus, um eine potenzielle Mieterhöhung zu begründen.

Nach Absatz 1 Satz 3 sind im Geltungszeitraum des Gesetzes auch mehrere lediglich anzeigepflichtige Modernisierungsmaßnahmen möglich. Allerdings dürfen die hierdurch ausgelösten Mieterhöhungen insgesamt nicht mehr als ein Euro pro Quadratmeter betragen.

7.4 Absatz 1 Satz 2 stellt klar, dass die Mieterhöhung insoweit auch mit Wirkung für nachfolgende Mietverhältnisse zulässig ist. Das bedeutet, dass die gemäß Absatz 1 Satz 2 angezeigte Miete an die Stelle der Stichtagsmiete tritt und unter Umständen auch die Mietobergrenze anhebt.

Beabsichtigen die Vermieterinnen und Vermieter, die Kosten für Modernisierungsmaßnahmen gemäß Absatz 1, die zwischen dem Stichtag und dem Inkrafttreten des Gesetzes erfolgt sind, auf die Miete umzulegen, so ist eine Mieterhöhung ab Inkrafttreten des Gesetzes im Rahmen von Absatz 2 zulässig, soweit die entsprechende Anzeige innerhalb von drei Monaten nach diesem Zeitpunkt erfolgt.

8. Härtefall (§ 8 MietenWoG Bln)

8.1 Falls Anträge entgegen der Vorgabe in § 2 Absatz 1 der Verordnung zur Regelung des Verfahrens für Härtefälle nach dem Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen (Härtefallverordnung – HärteVO) nicht auf elektronischem Wege bei der IBB eingehen, werden sie von der IBB entsprechend umgewandelt. Die IBB darf einen Antrag allein aufgrund der fehlenden Formvorgabe aus § 2 Absatz 1 HärteVO nicht zurückweisen.

8.2 Die Genehmigungskriterien werden von der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung in einer Rechtsverordnung festgelegt (§ 8 Absatz 3).
Der Bescheid über eine höhere, als die aus den §§ 3 bis 6 zulässigen Miete ergeht gegenüber den antragstellenden Vermieterinnen und Vermietern der betroffenen Wohneinheit bzw. Wirtschaftseinheit. Die zuständige Senatsverwaltung erhält eine Durchschrift des Bescheids.

8.3. Vermieterinnen und Vermieter bestätigen bei Antragstellung die Gesetzeskonformität, Richtigkeit und Vollständigkeit ihrer Angaben.

9. Mietzuschuss (§ 9 MietenWoG Bln)

Für das Genehmigungsverfahren bei der IBB werden von der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung entsprechend den Bestimmungen des § 2 Wohnraumgesetz Berlin vom 1. Juli 2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2017 (GVBl. S. 380) separate Ausführungsvorschriften erlassen.

10. Rechtsbehelfe (§ 10 MietenWoG Bln)

10.1 Nach Absatz 1 ist ein Vorverfahren nach § 68 der Verwaltungsgerichtsordnung auch dann erforderlich, wenn ein Verwaltungsakt nach diesem Gesetz von der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung erlassen worden ist. Hiermit wird von der Regelungsmöglichkeit des § 68 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 VwGO Gebrauch gemacht, die ein Widerspruchsverfahren bei Verwaltungsakten oberster Landesbehörden nur vorsieht, wenn ein Gesetz dies bestimmt. Die Vorschrift betrifft die Widersprüche gegen die Maßnahmen § 5 Absatz 2 Satz 1.

10.2 Nach Absatz 2 Satz 1 haben Rechtsbehelfe gegen Maßnahmen und Entscheidungen nach diesem Gesetz keine aufschiebende Wirkung.

10.3 Nach Absatz 2 Satz 2 entscheidet die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung über den Widerspruch gegen einen auf Grundlage dieses Gesetzes erlassenen Verwaltungsakt und damit verbundene Maßnahmen der Verwaltungsvollstreckung.
Dabei handelt es sich um Widersprüche gegen Verwaltungsakte der Bezirksämter, der Investitionsbank Berlin und der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung.

11. Ordnungswidrigkeiten (§ 11 MietenWoG Bln)

11.1 In § 11 Absatz 1 werden Verstöße gegen dieses Gesetz als Ordnungswidrigkeiten geregelt. Die Verwirklichung der Ordnungswidrigkeitstatbestände setzt auf der subjektiven Tatbestandsseite jeweils Vorsatz oder Fahrlässigkeit voraus. Absatz 2 legt

die Obergrenze des Bußgeldrahmens für die Ordnungswidrigkeitstatbestände des Absatzes 1 auf bis zu 500.000 Euro fest.
Für die Verfolgung der Ordnungswidrigkeiten sind nach § 2 Absatz 2 die Bezirksämter zuständig.

Grundlage für die Zumessung der Geldbuße sind die Bedeutung der Ordnungswidrigkeit und der Vorwurf, der den Täter trifft. Für die Bußgeldbemessung im engeren Sinne werden insoweit durch einen Bußgeldrahmen rechtlich bindende Wertungsmaßstäbe aufgestellt, die namentlich bei der Verhängung der Mindest- bzw. der Höchstgeldbuße zu besonderem Begründungsaufwand führen. Bei Verhängung des Höchstmaßes der Geldbuße müssen die Feststellungen belegen, dass es sich um einen der denkbar schwersten Fälle handelt. Dies ist regelmäßig nur dann der Fall, wenn keinerlei Milderungsgründe vorliegen. Deswegen wird die Verhängung des Höchstmaßes gegenüber einem Ersttäter nur in besonders gelagerten Ausnahmefällen in Betracht kommen. Darüber hinaus muss nur die Verhängung der Höchstbuße geeignet erscheinen, den Betroffenen zur Befolgung der Rechtsordnung anzuhalten. Wird demgegenüber die Mindestbuße verhängt, so müssen die Feststellungen belegen, dass ein weniger schwerwiegender Fall der Erfüllung des Bußgeldtatbestandes nicht vorstellbar ist. Dies kann auch bei Vorliegen mehrerer Erschwerungsgründe der Fall sein, wenn gleichzeitig die mildernden Umstände so deutlich überwiegen, dass die Bußgeldschärfungsgründe dadurch nicht mehr ins Gewicht fallen.

Die Grundsätze von § 17 OWiG sind bei der Zumessung der Geldbuße zu beachten. Gemäß § 17 Absatz 3 OWiG ist Grundlage für die Zumessung der Geldbuße die Bedeutung der Ordnungswidrigkeit und der Vorwurf, der den Täter trifft. Auch die wirtschaftlichen Verhältnisse des Täters kommen in Betracht. Gemäß § 17 Absatz 4 OWiG soll die Geldbuße den wirtschaftlichen Vorteil, den der Täter aus der Ordnungswidrigkeit gezogen hat, übersteigen. Es ist also bei Festlegung eines Bußgeldes eine Einzelfallbetrachtung notwendig, um die konkreten Umstände des Einzelfalles (z.B. „Ersttäter") bei der Entscheidung gewichten zu können. Zudem ist zu unterscheiden, ob fahrlässiges oder vorsätzliches Handeln vorlag. § 17 Absatz 2 OWiG gibt vor, dass fahrlässiges Handeln im Höchstmaß nur mit der Hälfte des angedrohten Höchstbetrages der Geldbuße geahndet werden darf.

Es muss also eine auf den jeweiligen Einzelfall abgestimmte flexible Handhabung erfolgen. Unter Hinweis auf diese Grundsätze werden nachstehende Bußgeldrahmen vorgegeben.

11.2 § 11 Absatz 1 Nummer 1
Nach § 2 Absatz 3 Satz 3 müssen Mieterinnen, Mieter, Vermieterinnen und Vermieter sowie die für diese handelnden Personen (also beispielsweise Hausverwalter oder sonstige Beauftragte) dem zuständigen Bezirksamt auf Verlangen alle erforderlichen Auskünfte erteilen und Unterlagen vorlegen. Die Ordnungswidrigkeitsregelung des § 11 Absatz 1 Nummer 1 dient der Sicherstellung der ordnungsgemäßen Überwachung der Vorschriften des Gesetzes durch die Bezirksämter und stellt sicher, dass diese die hierfür erforderlichen Maßnahmen treffen können.

Die Geldbuße soll in diesen Fällen für jede Wohnung einmalig 500 bis 1.500 Euro betragen, wenn die Verpflichteten ihrer Mitwirkungspflicht nach § 2 Absatz 2 Satz 3 nicht, nicht richtig oder nicht vollständig nachgekommen sind.
Bei fährlässigem ordnungswidrigen Verhalten soll die Geldbuße 250 bis 750 Euro betragen.

11.3 § 11 Absatz 1 Nummer 2
Teilen die Vermieterinnen und Vermieter vor Abschluss eines neuen Mietvertrages den Mieterinnen und Mietern die zum 18. Juni 2019 (Stichtag) vereinbarte oder geschuldete

Miete gemäß § 3 Absatz 1 Satz 4 nicht unaufgefordert schriftlich oder elektronisch mit, so handeln sie ordnungswidrig im Sinne dieser Vorschrift. Gleiches gilt, wenn die Vermieterinnen und Vermieter im laufenden Mietverhältnis auf Verlangen der Mieterinnen und Mieter die Höhe der zum Stichtag vereinbarten oder geschuldeten Miete nicht mitteilen. Weiterhin handeln Vermieterinnen und Vermieter ordnungswidrig, die Mieterinnen und Mietern von zum Stichtag nicht vermieteten Wohnungen nicht die zum Ende der letzten Vermietung vor dem Stichtag geltende Miethöhe mitzuteilen.

Die Geldbuße soll in diesen Fällen für jede Wohnung einmalig 500 bis 1.500 Euro betragen, wenn die Vermieterinnen und Vermieter ihren Mitteilungspflichten nach § 3 Absatz 1 Satz 4 nicht, nicht richtig oder nicht vollständig nachkommen.

Bei fährlässigem ordnungswidrigen Verhalten soll die Geldbuße 250 bis 750 Euro betragen.

11.4 § 11 Absatz 1 Nummer 3
Nach § 6 Absatz 4 haben die Vermieterinnen und Vermieter den Mieterinnen und Mietern innerhalb von zwei Monaten nach Inkrafttreten des Gesetzes sowie vor Abschluss eines neuen Mietvertrages, Auskunft über die zur Berechnung der Mietobergrenze maßgebenden Umstände zu erteilen. Diese Auskunft ist für die Prüfung der Einhaltung der Obergrenzen durch die Mieterinnen und Mieter erforderlich. Die Ordnungswidrigkeitenregelung des § 11 Absatz 1 Nummer 3 soll daher die Auskunftserteilung sicherstellen.

Die Geldbuße soll in diesen Fällen für jede Wohnung einmalig 500 bis 1.500 Euro betragen, wenn die Vermieterinnen und Vermieter die Auskunft nach § 6 Absatz 4 nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilen.

Bei fährlässigem ordnungswidrigen Verhalten soll die Geldbuße 250 bis 750 Euro betragen.

11.5 § 11 Absatz 1 Nummer 4
Nach dieser Regelung handeln Vermieterinnen und Vermieter ordnungswidrig, die ohne erforderliche Genehmigung nach § 8 eine höhere als die nach §§ 3 bis 7 zulässige Miete fordern oder entgegennehmen. Dieser Ordnungswidrigkeitentatbestand dient der Sicherstellung der Miethöheregelungen des Gesetzes.
Die Geldbuße soll in diesen Fällen für jede Wohnung einmalig 1.000 bis 2000 Euro betragen.
Die Höhe der Geldbuße soll sich insbesondere an dem Zeitraum orientieren, für den die nicht zulässige Miete gefordert oder entgegengenommen wird.

Bei fährlässigem ordnungswidrigen Verhalten soll die Geldbuße 500 bis 1.000 Euro betragen.

11.6 § 11 Absatz 1 Nummer 5
Nach dieser Regelung handeln Vermieterinnen und Vermieter ordnungswidrig, wenn sie eine nach § 7 zulässige Mieterhöhung nach Modernisierung nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig der Investitionsbank Berlin anzeigen. Entsprechend der Regelung des § 7 Absatz 2 ist in der Regel von einer Rechtzeitigkeit der Anzeige auszugehen, wenn diese innerhalb von drei Monaten nach Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen erfolgt.

Die Geldbuße soll in diesen Fällen für jede Wohnung einmalig 500 bis 1.500 Euro betragen, wenn die Vermieterinnen und Vermieter entgegen § 7 Absatz 1 die Erhöhung nicht, nicht richtig nicht vollständig oder nicht rechtzeitig anzeigen.

Bei fährlässigem ordnungswidrigen Verhalten soll die Geldbuße 250 bis 750 Euro betragen.

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Berlin, den 17.06.2019

Senatsvorlage Nr. S- 2365/2019
Neufassung der Vorlage S-2348/2019

- zur Beschlussfassung –

für die Sitzung am Dienstag, dem 18. Juni 2019

1. Gegenstand des Antrages: Eckpunkte für ein Berliner Mietengesetz (Mietendeckel)

2. Berichterstatterin: Senatorin Lompscher

3. Beschluss:

I. 1. Der Senat beschließt die Einführung landesrechtlicher Regelungen zur Begrenzung der Miethöhen (sog. Mietendeckel) und die vorgelegten Eckpunkte. Die Mieten dürfen demnach für fünf Jahre nicht erhöht werden. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wird beauftragt, im darin vorgesehenen Zeitplan einen Gesetzentwurf zu erarbeiten.

2. Der Gesetzentwurf ist dem Senat bis zum 15. Oktober 2019 vorzulegen.

II. Eine Vorlage an das Abgeordnetenhaus ist nicht erforderlich.

III. Der Beschluss ist von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zu bearbeiten; er ist zusammen mit dem Wortlaut der Vorlage Nr. S-2365/2019 zu veröffentlichen.

4. Begründung:

A. Vorbemerkungen

In der Senatssitzung vom 19. März 2019 stellte der Senat zur Einführung eines landesrechtlichen Mietendeckels fest:

„Der Senat unterstützt die Einführung landesrechtlicher Regelungen zur Begrenzung der Miethöhen (sog. Mietendeckel).
Mit der Ausarbeitung eines entsprechenden Gesetzentwurfes wird die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen federführend beauftragt, unter Mitarbeit in Form eines aktiven Mitzeichnungsverfahrens der Senatsverwaltung für Justiz, Verbraucherschutz und Antidiskriminierung, der Senatsverwaltung für Finanzen, der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe und der Senatskanzlei sowie mit Einbeziehung von externem Sachverstand sowie der Senatsverwaltung für Inneres und Sport. Die Eckpunkte des Gesetzentwurfes sowie ein Zeitplan für die Verabschiedung des Gesetzes sollen bis Mitte Juni 2019 vorgelegt werden."

In Umsetzung dessen wurden unter Leitung von Herrn Staatsekretär Scheel fünf Gesprächsrunden mit den beteiligten Senatsverwaltungen durchgeführt, davon zwei unter Beteiligung externer Expertinnen und Experten.

B. Anlass und Zielsetzung

Die weiterhin steigende Nachfrage nach Wohnraum konnte bisher nicht durch eine entsprechende Angebotserweiterung durch ausreichenden Neubau gedeckt werden. Es ist festzustellen, dass der Druck auf Angebots- und Bestandsmieten durch eine gestiegene Renditeerwartung der Eigentümer wächst. Die Wohnungsmarkt-anspannung verschärft sich in Berlin daher mit der Folge, dass die Mieten stärker als die Einkommen steigen.

Die Mietspiegelmieten sind in den letzten fünf Jahren um 18,1 Prozent bzw. jährlich um durchschnittlich 3,3 % gestiegen. Die Angebotsmieten haben sich in den letzten fünf Jahren sogar um 30,5 Prozent bzw. 5,5 Prozent jährlich erhöht. Der Anteil der Wohnungsangebote mit Nettokaltmieten bis 7 € je Quadratmeter ist von 29 % im Jahr 2013 auf nur noch 9 % im Jahr 2018 gesunken, das entspricht einer Abnahme um mehr als Zweidrittel. Demgegenüber haben sich die Haushaltsnettoeinkommen nur um 1,6 Prozent jährlich erhöht. Die typische Mietbelastung bei bestehenden Mietverhältnissen beträgt in Berlin 33,3 % bruttowarm. Die typische Mietbelastung bei Anmietung einer frei angebotenen Wohnung beträgt bereits 44,0 % bruttowarm.

Ziel der bundesgesetzlichen Regelungen zur Miethöhe für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt ist es lediglich, eine Entkoppelung der individuell vereinbarten Miethöhen von der Marktentwicklung zu verhindern. Um den weiteren Mietanstieg in Berlin effektiv zu unterbinden, ist darüber hinaus notwendig, auf die Marktentwicklung selbst Einfluss zu nehmen und weitere öffentlich-rechtliche Maßnahmen zur Mietbegrenzung in Berlin zu ergreifen, um dem ungebremsten Mietanstieg entgegenzuwirken und die Bezahlbarkeit der Wohnungen bis zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu sichern.

Ein unverzügliches öffentlich-rechtliches Eingreifen in den Berliner Wohnungsmarkt ist erforderlich, um bereits absehbaren Fehlentwicklungen entgegenzusteuern und die Bevölkerung vor allzu raschen Veränderungen der Stadtgesellschaft, umfassenden Verdrängungsprozessen und dadurch bedingten sozialen Verwerfungen zu schützen.

Analog zum Gefahrenabwehrrecht ist es notwendig, dass der Staat nicht erst dann tätig werden darf, wenn ein Schaden schon eingetreten ist. Es genügt dort vielmehr, dass mit hinreichender Wahrscheinlichkeit mit dem Eintritt des Schadens zu rechnen ist.

Dem entsprechend kommt es auch bei der Regulierung von Mietpreisen nicht darauf an, ob in Einzelfällen die individuelle Überforderungsgrenze überschritten ist. Es genügt vielmehr, dass aufgrund der aktuellen Entwicklung von Mietpreisen und Einkommen damit zu rechnen ist, dass eine ungesteuerte Entwicklung in absehbarer Zeit zur Überforderung oder zumindest zu unerwünscht hohen Belastungen eines Großteils der Mieterhaushalte führen wird.

Die Einführung einer landesrechtlichen Regelung zur Begrenzung der Miethöhen (Mietendeckel) ist, auch aufgrund seines temporären Charakters, nicht die alleinige Maßnahme des Landes Berlin, um den Mietenanstieg zu begrenzen. Parallel dazu verfolgt der Senat von Berlin v.a. die zügige Ausweitung des Wohnungsangebots. In diesem Zusammenhang werden neue Stadtquartiere planerisch vorbereitet, die personellen Ressourcen zur Beschleunigung von Baugenehmigungen aufgestockt, die Wohnraumförderung und die Genossenschaftsförderung ausgeweitet. Konflikte und Hemmnisse bei der Realisierung von Neubauvorhaben werden durch die Wohnungsbauleitstelle und den Steuerungsausschuss Wohnungsbau ausgeräumt, Vorhaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften besonders beschleunigt. Verwaltungsseitige Hemmnisse für einen beschleunigten Wohnungsbau werden abgebaut.

C. Gesetzgebungskompetenz

Die beteiligten Senatsverwaltungen sind der Auffassung, dass die Bundesländer seit der mit der Föderalismusreform 2006 erfolgten Streichung des Kompetenztitels für das „Wohnungswesen" aus Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG befugt sind, auf Grundlage des Art. 70 Abs. 1 GG gesetzliche Regelungen zu diesem Regelungsgegenstand zu treffen. Dabei ergibt sich vor allem aus der Rechtspraxis unter Geltung der Weimarer Reichsverfassung aber auch aus der Rechtspraxis unter Geltung des Grundgesetzes, dass zu den Regelungen des „Wohnungswesens" stets auch solche des öffentlichen Mietpreisrechts zählten.

Da der Bundesgesetzgeber gemäß Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG für das bürgerliche Recht gesetzgebungsbefugt ist und hierunter nach heute gängiger Auffassung auch Bestimmungen des sozialen Mietpreisrechts fallen, müssen die Mietpreisbestimmungen der Länder, die sich auf Art. 70 Abs. 1 GG stützen, eindeutig öffentlich-rechtlicher Natur sein. Diese lässt sich nach den gängigen Theorien zur Bestimmung des öffentlichen Rechts am sichersten dadurch herstellen, dass Behörden befugt werden, die vom Land gesetzten Mietpreisbestimmungen durchzusetzen, insbesondere mittels behördlicher Genehmigungsvorbehalte und Eingriffsbefugnisse.

Unsicherheiten über das Verhältnis von öffentlich-rechtlichem Mietpreisrecht der Länder und bürgerlich-rechtlichem Mietpreisrecht des Bundes verbleiben jedoch vor allem deshalb, weil bislang noch kein Bundesland von seiner Gesetzgebungskompetenz für das öffentlich-rechtliche Mietpreisrecht Gebrauch gemacht hat.

D. Eckpunkte für ein Berliner Mietengesetz (Mietendeckel)

1. Regelungsform und -zeitraum

Die öffentlich-rechtliche Begrenzung der Mieten erfolgt durch Landesgesetz, dessen Regelungen grundsätzlich den Mietpreisstand zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Eckpunkte durch den Senat schützen. Das Inkrafttreten des Berliner Mietengesetzes (Mietendeckel) soll im Januar 2020 erfolgen. Die Regelungen zur Miethöhe sind auf fünf Jahre befristet.

2. Anwendungsbereich

Das Berliner Mietengesetz (Mietendeckel) gilt für nicht preisgebundene Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern in ganz Berlin. Für die Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus (Erster Förderweg) gilt weiterhin Spezialrecht (Kostenmietensystem).

3. Mieten bei bestehenden Mietverhältnissen

Es gilt ein gesetzlich festgelegtes Mietenmoratorium. Die Mieten dürfen für fünf Jahre nicht erhöht werden. Auf Antrag der Mieterinnen und Mieter ist eine Überprüfung der Miete auf Mietpreisüberhöhung möglich. In Form eines Absenkungsbegehrens wird die Miete dann auf die zulässige Miete reduziert, die sich an einer zu definierenden allgemeingültigen Mietobergrenze orientiert. Die Mietobergrenzen sollen ausgehend von einem Zeitpunkt bestimmt werden, als der Berliner Wohnungsmarkt noch nicht in Schieflage geraten ist.

4. Miethöhen bei Vermietung von Wohnungen

Bei Vermietung von Wohnungen darf höchstens die zuletzt vereinbarte Miete aus dem vorherigen Mietverhältnis verlangt werden, sofern diese die Mietobergrenze nicht übersteigt.
Wohnungsneubau, der noch nicht vermietet wurde, ist ausgenommen. Vorstellbar ist, dass der Neubau ab 2014 ausgenommen wird, weil ab diesem Zeitpunkt der Wohnungsneubau in Berlin wieder gefördert wurde.

5. Miete nach Modernisierung

Für Modernisierungsumlagen werden besondere Genehmigungs- und Anzeigepflichten für Vermieter geschaffen. Für die Prüfung von Anzeigen und der Genehmigungsfähigkeit ist die IBB zuständig.

Anzeigepflichtig sollen solche Modernisierungsumlagen sein, die eine Steigerung der Bruttowarmmiete um nicht mehr als 0,50 €/m² monatlich bewirken. Ohne behördliche Genehmigung sind damit energetische Modernisierungen mit Mieterhöhungen entsprechend ihrer bewirkten Einsparungen der Betriebskosten weiterhin möglich. Die voraussichtliche Einsparung von Betriebskosten haben die Vermieterinnen und Vermieter durch eine schriftliche Beurteilung eines Sachverständigen nachzuweisen, welche mit der Anzeige der beabsichtigten Mieterhöhung der IBB vorzulegen ist.

Auch nicht energetische Modernisierungen ohne Betriebskosteneinsparung sind bei Anzeige weiterhin umlagefähig, wenn die Mieterhöhung nicht über 0,50 €/m² monatlich liegt.

Darüber hinausgehende Mieterhöhungen durch Modernisierung stehen unter Genehmigungsvorbehalt. Bei der Genehmigung sind die Unabweisbarkeit und Angemessenheit der Kosten zur Durchführung der Maßnahmen sowie die konkreten Auswirkungen auf die Miethöhe zu prüfen. Die Genehmigung ist zum Beispiel zu erteilen, wenn die energetischen Maßnahmen gesetzlich vorgeschrieben oder zur Erreichung der Klimaschutzziele des Landes Berlin förderlich sind, Barrieren in den Wohnungen gemindert werden oder Substandardwohnungen (zum Beispiel mit Außentoilette) zeitgemäß ausgestattet werden sollen.

Eine Genehmigung wird erteilt, wenn die Wohnraummodernisierung unter Inanspruchnahme der Fördermittel der Wohnungsmodernisierungsbestimmungen 2018 oder eines vergleichbaren Förderprogramms des Landes Berlin erfolgt, das dem Ausgleich von sozialen und ökologischen Anforderungen bei der Modernisierung von Wohnungen oder Quartieren dient oder durch den Eigentümer eine Reduzierung der umlagefähigen Investitionskosten in Höhe der Fördersumme vorgenommen wird. Mieterschutz und Klimaschutz müssen Hand in Hand gehen.

Im weiteren Gesetzgebungsverfahren sind Vorschläge für ökologisch und sozial innovative Sanierungsmodelle zu berücksichtigen und eine etwaige Neujustierung und Weiterentwicklung von flankierenden Fördermitteln für die sozial-ökologische Sanierung von Gebäuden und Quartieren.

6. Wirtschaftliche Härtefälle

Wirtschaftliche Härtefälle der Vermieterinnen und Vermieter sind auf Antrag durch die Investitionsbank Berlin (IBB) zu prüfen und durch die für Wohnen zuständige Senatsverwaltung zu genehmigen. Sofern eine wirtschaftliche Unterdeckung nachgewiesen wird, können im Einzelfall abweichend Mieterhöhungen und höhere Mietvereinbarungen genehmigt werden. Ein finanzieller Ausgleich für WBS-berechtigte Mieterinnen und Mieter wird im Rahmen der Erstellung des Gesetzentwurfes geprüft.

7. Ahndung von Verstößen

Verstöße gegen die Anforderungen des Berliner Mietengesetzes (Mietendeckel) werden als Ordnungswidrigkeiten eingestuft, die mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden können.
Mieterinnen und Mieter können bei Verdacht eines Verstoßes diesen beim Bezirksamt anzeigen.

8. Eingriffsbefugnisse

Die für die Mietpreisprüfung zuständigen Stellen werden durch das Gesetz befugt, die Einhaltung der sich aus dem Berliner Mietengesetz (Mietendeckel) ergebenden Anforderungen zu überwachen und durchzusetzen. Zur Wahrnehmung dieser Aufgabe können sie alle erforderlichen Maßnahmen (u.a. Auskunfts- und

Nachweispflichten, schrittweiser Aufbau eines Wohnungskatasters) treffen. Insbesondere können sie den Vermieterinnen und Vermietern im Einzelfall untersagen, eine höhere als die gesetzlich zulässige Miete zu verlangen oder anzunehmen.

E. Mögliche Auswirkungen

1. Mietspiegel

Gemäß § 558 Absatz 2 BGB ist bei der Bildung der ortsüblichen Vergleichsmieten Wohnraum ausgenommen, bei dem die Miethöhe durch Gesetz festgelegt worden ist. Durch das Berliner Mietengesetz (Mietendeckel) wird die Miethöhe der Wohnungen festgelegt. Die Voraussetzungen für die Mietspiegelerstellung liegen daher nicht mehr vor. Der im Mai 2019 veröffentlichte qualifizierte Berliner Mietspiegel 2019 wird im Mai 2021 nur noch als einfacher Mietspiegel anwendbar sein. Vermieterinnen und Vermieter können spätestens dann auf andere Begründungsmittel (z.B. Mieten von mindestens drei Vergleichswohnungen) zurückgreifen, sollte das Moratorium nicht mehr gelten.

Nach Außerkrafttreten des Berliner Mietengesetzes (Mietendeckel) kann ein Mietspiegel erst dann wieder erstellt werden, wenn eine ausreichende Anzahl von Daten zu Mieterhöhungen nach den §§ 558 und 559 BGB und zu Wiedervermietungen vorliegt. Deswegen ist eine Übergangsregelung zur Erstellung des Mietspiegels und der auf dem Mietspiegel basierenden AV Wohnen notwendig und rechtzeitig vorzubereiten.

2. Soziales Erhaltungsrecht

Das Berliner Mietengesetz (Mietendeckel) unterstützt die Zielsetzung des sozialen Erhaltungsrechts. Dabei können Widersprüche oder Konkurrenzen zu den §§ 172 ff. BauGB nicht entstehen. Denn die §§ 172 ff. BauGB stützen sich auf die Gesetzgebungskompetenz des Bundes für das Bodenrecht (Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG). Ziel der Erhaltungsverordnungen ist die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen. Sie treffen keine Aussage über zulässige Miethöhen. Es ist daher zulässig, auf der Grundlage des Art. 70 Abs. 1 GG ein öffentlich-rechtliches Mietpreisrecht zu schaffen, welches auch in den sozialen Erhaltungsgebieten Anwendung findet.

F. Alternativen

In der Diskussion zur Ausgestaltung eines Berliner Mietengesetzes (Mietendeckel) wurden weitere Aspekte erörtert, die im Folgenden wiedergegeben werden.

1. Moratorium mit Inflationsausgleich oder festgelegter prozentualer Steigerung

Denkbar wäre eine regelmäßige Anpassung der festgeschriebenen Mieten entsprechend der Inflationsrate.

Im Hinblick auf § 557b BGB ist jedoch eine solche Indexmiete bereits vom Regelungsbereich des Bundesgesetzgebers erfasst. Hiermit würde eine inhaltsgleiche landesrechtliche Regelung geschaffen werden.
Ein solcher Inflationsausgleich wirft auch die Frage nach der Zielsetzung des Berliner Mietengesetzes bzw. der Notwendigkeit eines öffentlich-rechtlichen Eingreifens auf, weil die Mieten trotz des Moratoriums weiter steigen würden. Ein echtes Einfrieren der Mietpreise ohne Inflationsausgleich hat zudem den Vorteil, dass die Einkommensentwicklung Gelegenheit bekommt, den Rückstand zur Mietpreisentwicklung aufzuholen.

Gleiches gilt auch für eine festgelegte geringe jährliche Mietsteigerung von 2 %, wie mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften vereinbart.

2. Mietobergrenze ohne Moratorium

Eine weitere Alternative wäre die ausschließliche Einführung einer Mietobergrenze für Bestandsmietverhältnisse und / oder für die Wiedervermietung von Wohnräumen.

Bei bestehenden Mietverhältnissen wären Mieterhöhungen über eine noch zu bestimmende Mietobergrenze hinaus unzulässig. Die Mietobergrenze könnte als ein einheitlicher einkommensorientierter Wert oder differenziert, z. B. entsprechend den Baualtersklassen im Berliner Mietspiegel, ausgestaltet werden.
Folge einer solchen Regelung wäre, dass Mieterhöhungen nach dem BGB bis zu einer zu benennenden Grenze weiterhin möglich wären. Insoweit blieben Vermieterinnen und Vermieter, die bisher nur eine geringe Miete verlangen, von der Mietbegrenzung ausgenommen.

Darüber hinaus würden die niedrigen oder günstigen Mieten bis zur Mietobergrenze weiter steigen. Profitieren von der Festlegung von Mietobergrenzen würden allein Mieterinnen und Mieter mit bereits höheren Mieten, die auch aufgrund ihres Einkommens in gut ausgestatteten Wohnungen mit adäquater Miethöhe wohnen könnten.
Das Ziel den jetzigen Zustand des Wohnungsmarktes zu sichern bzw. „einzufrieren", um schädliche zukünftige Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt rechtzeitig entgegen zu wirken, wird mit der Mietobergrenze ohne Moratorium nicht erreicht.

G. Zeitplan

Senatsbeschluss über die Eckpunkte	am	18.06.2019
Fertigstellung Entwurf und Schlusszeichnung bei SenSW	bis	31.08.2019
Anhörung Fachkreise und Verbände	bis	13.09.2019
Einleitung Mitzeichnungsverfahren	bis	16.09.2019
Anmeldung für den Senat	bis	07.10.2019
Senatsbeschluss	bis	15.10.2019
Erste Lesung im Abgeordnetenhaus von Berlin	bis	31.10.2019

Ausschussberatungen		November/Anfang Dezember 2019
Zweite Lesung Abgeordnetenhaus von Berlin	bis	12.12.2019
Sofern Erklärung Verzicht auf Dritte Lesung und Ausfertigung	bis	20.12.2019
Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin	bis	10.01.2020
Inkrafttreten	bis	11.01.2020

5. Rechtsgrundlage / Grundlage für die Zuständigkeit des Senats:
§ 10 Nr. 23 GGO Sen

6. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter:
Keine

7. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und / oder Wirtschaftsunternehmen:
Durch diese Vorlage entstehen keine Kostenauswirkungen. Die Kostenauswirkungen werden im Rahmen der Vorbereitung des Gesetzentwurfes näher bestimmt.
Das geplante Berliner Mietengesetz (Mietendeckel) wird Auswirkungen auf die Wirtschaftsplanungen der Wohnungswirtschaft haben, indem geplante Mehreinnahmen nicht in voller Höhe realisiert werden können. Dies kann jedoch gegenwärtig nicht näher quantifiziert werden.

8. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg:
Keine

9. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:
Durch diese Vorlage entstehen keine Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung. Eine Konkretisierung der Auswirkungen des Gesetzentwurfs auf den Haushaltsplan- und die Finanzplanung kann erst im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens erfolgen, wenn die Eckpunkte vom Senat beschlossen wurden. Die Kosten der IBB, die mit der Wahrnehmung der Aufgaben verbunden sind, sind auszugleichen.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:
Durch diese Vorlage entstehen keine personalwirtschaftlichen Auswirkungen. Bei Inkrafttreten eines Berliner Mietengesetzes ist aufgrund der Verfolgung von Verstößen und der Sicherung der

Eingriffsbefugnisse durch die Bezirke mit einem zusätzlichen Personalbedarf zu rechnen. Die personalwirtschaftlichen Auswirkungen werden im Rahmen der Vorbereitung des Gesetzentwurfes näher bestimmt.

Lompscher

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Verwaltungsvorschriften für die soziale Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus in Berlin (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2014 – WFB 2014 –)

Vom 25. März 2014

StadtUm IV A 21

Telefon: 90139-4761 oder 90139-3000, intern 9139-4761

Inhaltsübersicht

A – Grundsätzliches
1. Ziele der Förderung
2. Allgemeine Maßgaben für die Förderung
B – Förderverfahren
3. Zuständigkeiten
4. Programmaufnahme und Förderungsbearbeitung
5. Bewilligungsentscheidung
6. Widerruf des Bewilligungsbescheides/Kündigung des Darlehensvertrages
C – Finanzierung im Rahmen der Förderung
7. Finanzierungsanteile
8. Einsatz der Fördermittel
9. Höhe des öffentlichen Baudarlehens
10. Verzinsung und Tilgung
11. Auszahlungsvoraussetzungen für das öffentliche Baudarlehen
12. Auszahlungsverfahren für das öffentliche Baudarlehen
13. Verwaltungskostenbeitrag
14. Sicherung des öffentlichen Baudarlehens
D – Abrechnung der Fördermittel
15. Verwendungsnachweis
E – Schlussbestimmungen
16. Auskunftspflicht
17. Bestimmungen verschiedenen Inhalts
18. Inkrafttreten

Aufgrund § 6 Absatz 1 des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1996 (GVBl. S. 302, 472), das zuletzt durch Artikel I des Gesetzes vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140, 734) geändert worden ist,

und

§ 5 Absatz 2 Nummer 1 Buchstabe d des Investitionsbankgesetzes (IBBG) vom 25. Mai 2004 (GVBl. S. 277), das zuletzt durch Artikel II des Gesetzes vom 3. Februar 2010 (GVBl. S. 45) geändert worden ist,

sowie

§ 44 der Landeshaushaltsordnung (LHO)

werden zur Ausführung des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2010 (BGBl. I S. 1885) geändert worden ist, gemäß § 3 Absatz 2 Satz 2 WoFG, im Einvernehmen mit den Senatsverwaltungen für Finanzen und Wirtschaft, Technologie und Forschung die folgenden Verwaltungsvorschriften erlassen. Sie sind zum Gegenstand der Bewilligung für die im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften zu gewährenden Fördermittel zu machen.

A – Grundsätzliches

1. Ziele der Förderung

(1) Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung fördert Berlin den Bau von Miet- und Genossenschaftswohnungen, um die sozialen Nachbarschaften in Wohnquartieren zu stärken, das Wohnungsangebot nachhaltig zu erhöhen und dabei insbesondere preiswerten Wohnraum für einkommensschwache Wohnungsuchende bereitzustellen.

(2) Vorrangig gefördert werden Bauvorhaben auf der Grundlage von Kooperationsverträgen gemäß §§ 14 und 15 WoFG oder städtebaulichen Verträgen gemäß § 11 in Verbindung mit § 9 Absatz 1 Nummer 7 des Baugesetzbuches. Vorrangig gefördert werden ferner Bauvorhaben innerhalb des Berliner S-Bahn-Ringes sowie angrenzender Gebiete mit durchschnittlich vergleichbar hohen Angebotsmieten.

(3) Bauvorhaben außerhalb der Förderkulisse nach Absatz 2 sind nachrangig förderfähig.

(4) Bei Projekten mit mindestens 50 Neubauwohnungen soll der Anteil der geförderten Wohnungen am Projekt nicht mehr als 33 vom Hundert der insgesamt zu errichtenden Wohnungen betragen.

(5) Die im Rahmen der Förderung nach diesen Vorschriften zu errichtenden Bauvorhaben sollen sich ergänzend an einer oder mehreren der nachfolgenden Zielsetzungen orientieren, indem sie

- die Wohnraumversorgung der nach § 1 Absatz 2 WoFG vordringlich unterzubringenden Bevölkerungsgruppen sichern und verbessern,
- eine beispielhafte architektonische und städtebauliche Qualität aufweisen,
- eine bauliche Integration von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorsehen,
- neuen Anforderungen des Gesundheits-, Umwelt-, Natur und Landschaftsschutzes genügen,
- das flächensparende Bauen umsetzen,
- ihrer Konzeption nach neue Wohnformen, insbesondere solche des generationenübergreifenden, seniorengerechten und barrierefreien Wohnens, beinhalten,
- den Wohnbedürfnissen Alleinerziehender Rechnung tragen,
- Wohngemeinschaften mit sozialpädagogischen oder therapeutischen Zielsetzungen in Bebauungen integrieren,
- der Selbsthilfe in der Baudurchführung Raum geben,
- die Baudurchführung mit sozialorientierten Ausbildungs- und Beschäftigungsmaßnahmen verknüpfen,
- anteilig nach BauO barrierefreie Wohnungen schaffen.

2. Allgemeine Maßgaben für die Förderung

(1) Fördergegenstand

Fördergegenstand ist die Neuschaffung preisgünstigen Wohnraumes im Mietwohnungsneubau im Land Berlin im Rahmen des sozialen Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus für die in § 1 Absatz 2 WoFG genannte Zielgruppe durch Neubau.

Förderfähig ist auch der Kauf einer neu zu errichtenden Immobilie vor deren Baubeginn.

(2) Förderempfänger

Förderempfänger sind Eigentümer und sonstige Verfügungsberechtigte, welche die Voraussetzungen des § 11 Absatz 3 WoFG erfüllen.

(3) Fördermittel

Die Förderung erfolgt durch öffentliche Baudarlehen aus dem „Wohnungsneubaufonds".

(4) Wohnflächen

Die maximal geförderte Wohnfläche der geförderten Wohnungen beträgt ohne Balkone und Loggien bei

1- und 1½-Zimmer-Wohnungen	40 m²
2-Zimmer-Wohnungen	54 m²
3-Zimmer-Wohnungen	70 m²
4-Zimmer-Wohnungen	82 m²

Bei größeren Wohnungen darf sich die Wohnfläche mit jedem weiteren Zimmer um jeweils 11 m² erhöhen.

Wegen der erforderlichen Bewegungsflächen insbesondere im Flur und im Bad dürfen die oben genannten Wohnflächen bei Wohnungen, die barrierefrei so errichtet werden, dass ein jederzeitiger Umbau nach den Bedürfnissen der Bewohner möglich ist, um maximal 4 m² überschritten werden.

Balkone und Loggien werden jeweils mit der Hälfte ihrer Fläche zusätzlich gefördert. Die hierbei maximal förderfähige Fläche beträgt 2,50 m² pro geförderter Wohnung.

Der Anteil von 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen soll mindestens die Hälfte der im Investitionsobjekt geförderten Wohneinheiten betragen.

(5) Bindungen

a) Belegungsbindungen und Belegungsfristen

Mit dem Bewilligungsbescheid werden Bestimmungen gemäß § 13 Absatz 2 WoFG getroffen. Für die geförderten Wohnungen gelten die §§ 26 bis 33 und 52 WoFG. Ein Viertel der geförderten Wohnungen soll an WBS-Inhaber mit besonderem Wohnbedarf vermietet werden.

Der Bindungszeitraum für die öffentlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen beträgt 20 Jahre ab mittlerer Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen. Die mittlere Bezugsfertigkeit wird durch die IBB festgelegt.

Im Falle von Erlass, unbefristeter Niederschlagung oder Notverkauf ist § 7 des Wohnraumgesetzes Berlin entsprechend anzuwenden.

b) Mietpreisbindung

ba) Die durchschnittliche anfängliche Miete (Bewilligungsmiete – nettokalt – ohne kalte und warme Betriebskosten) beträgt für die geförderten Wohnungen maximal 6,50 €/m². Im Rahmen der Mietobergrenze nach Satz 1 sind die Einzelmieten vom Fördernehmer/Bauherren eigenverantwortlich festzulegen; diese dürfen 6,00 bis 7,50 €/m² Wohnfläche/monatlich betragen.

bb) Die Anfangsmiete erhöht sich alle zwei Jahre ab mittlerer Bezugsfertigkeit des Förderobjektes um 0,20 €/m² Wohnfläche/monatlich; erstmalig zum Monatsersten, der nach Ablauf von zwei Jahren ab mittlerer Bezugsfertigkeit des Förderobjektes folgt. Die für das Bauen und Wohnen zuständige Senatsverwaltung kann im Fall einer wesentlichen Veränderung der wohnungswirtschaftlichen Eckdaten durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin abweichende Fristen und Höhen für die Mieterhöhung während des Bindungszeitraums festlegen.

Die zukünftige anfängliche Bewilligungsmiete für Bauvorhaben in den Folgejahren erhöht sich alle zwei Jahre um 0,20 €/m² Wohnfläche/monatlich. Die für das Bauen und Wohnen zuständige Senatsverwaltung kann im Einvernehmen mit der Senatsverwaltung für Finanzen hiervon abweichende Beträge festsetzen.

bc) Provisionen für die Vermittlung und Vermietung geförderter Wohnungen dürfen bei der Vermietung der geförderten Wohnungen nicht gefordert werden.

bd) Für Bestandsmietverhältnisse im 20. Jahr nach mittlerer Bezugsfertigkeit gilt hinsichtlich der öffentlichen Mietpreisbindung eine Nachwirkungsfrist von zehn Jahren. Innerhalb dieser Nachwirkungsfrist darf die Miete nach Ablauf von jeweils vier Jahren um nicht mehr als 15 % bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden. Ausgangsbasis für die Berechnung der Mieterhöhung ist die letzte tatsächlich vom Bestandsmieter gezahlte Miete.

be) Der Förderempfänger darf

- eine Leistung zur Abgeltung von Betriebskosten nur nach Maßgabe der §§ 556, 556a und 560 BGB und
- eine einmalige oder sonstige Nebenleistung nur insoweit, als sie nach den Vorschriften des Landes oder nach den Bestimmungen der Förderzusage zugelassen ist,

fordern, sich versprechen lassen oder annehmen.

bf) Der Förderempfänger darf Mieterhöhungen während des 20-jährigen Belegungsbindungszeitraumes aufgrund Modernisierung nur im Einvernehmen mit den betroffenen Mietern geltend machen; es sei denn, die Maßnahme beruht auf Umständen, die er nicht zu vertreten hat.

bg) Der Förderempfänger darf die Vermietung der im Rahmen dieser Vorschriften geförderten Wohnung nicht von der Vermietung von zu Wohnzwecken ungeeigneten Räumen (zum Beispiel Kellerräume, Garagen) abhängig machen.

c) Belegungsbindung

ca) Mit dem Bewilligungsbescheid werden allgemeine Belegungsrechte entsprechend § 26 WoFG nur für die unmittelbar geförderten Wohnungen begründet und bestimmt.

cb) Die Überlassung einer im Rahmen dieser Vorschriften geförderten Wohnung hat gegen Übergabe eines gemäß § 27 WoFG ausgestellten und im Zeitpunkt der Übergabe im Land Berlin gültigen Wohnberechtigungsscheines (WBS) zu erfolgen.

cb) Erfolgt die Nutzung des nach diesen Vorschriften geförderten Wohnraumes ab Erstbezug als therapeutische oder sozialpädagogische Wohnform (Sondernutzung), so wird dieser für die Dauer der bestimmungsgemäßen Nutzung von der Verpflichtung zur Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines bei der Vermietung ausgenommen.

B – Förderverfahren

3. Zuständigkeiten

(1) Zuständig für die Aufstellung des Wohnungsbauförderungsprogramms und für die Aufnahme von Vorhaben in das Wohnungsbauförderungsprogramm ist die für das Bauen und Wohnen zuständige Senatsverwaltung.

(2) Entscheidungen über die Gewährung von Fördermitteln im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften trifft auf Vorlage der Investitionsbank Berlin der Bewilligungsausschuss.

(3) Zuständig für die Durchführung der Förderentscheidungen ist die Investitionsbank Berlin (IBB).

(4) Der IBB obliegt insbesondere

- die Erteilung des Bewilligungsbescheides namens und im Auftrag des Bewilligungsausschusses,

- die Überwachung der im Bewilligungsbescheid enthaltenen Maßgaben, insbesondere der Förderauflagen zu Mietpreis- und Belegungsbindungen innerhalb des Förderzeitraumes, sowie die Auszahlung und Verwaltung der bewilligten Fördermittel,
- die Übermittlung aller für die Führung des Wohnungskatasters notwendigen Informationen aus der Förderzusage an die Bezirksämter.

4. Programmaufnahme und Förderungsbearbeitung

(1) Anträge auf Wohnraumförderung sind bei der für das Bauen und Wohnen zuständigen Senatsverwaltung – Programmleitstelle – zu stellen. Die Antragstellung muss frühzeitig vor Baubeginn erfolgen.

(2) Die Programmleitstelle holt die zur Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Informationen und Stellungnahmen ein und teilt der IBB die Zuordnung in ein Wohnungsbauförderungsprogramm mit. Der Antragssteller wird hierüber ebenfalls informiert.

(3) Die IBB prüft den Förderantrag hinsichtlich der Einhaltung dieser Verwaltungsvorschriften und legt das Prüfergebnis dem Bewilligungsausschuss zur Entscheidung vor.

5. Bewilligungsentscheidung

(1) Nach Abschluss der Prüfung des Förderantrages entscheidet der Bewilligungsausschuss als Bewilligungsstelle auf Vorlage der IBB über den Antrag nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Mittel.

(2) Ein Anspruch auf Förderung besteht nicht.

(3) Fördermittel werden nur bewilligt, sofern der Förderempfänger die notwendige Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit besitzt.

(4) Der durch die IBB zu erstellende Bewilligungsbescheid enthält auch die für die Bewilligung der Fördermittel relevanten Maßgaben zu Mietpreis- und Belegungsbindungen in dem nach diesen Vorschriften geförderten Objekt beziehungsweise den geförderten Wohnungen.

6. Widerruf des Bewilligungsbescheides/Kündigung des Darlehensvertrages

(1) Die IBB kann den Bewilligungsbescheid ganz oder teilweise widerrufen, den Darlehensvertrag kündigen, Zahlungen einstellen und bereits geleistete Zahlungen zurückfordern, wenn

a) der Förderempfänger unrichtige Angaben gemacht oder Tatsachen verschwiegen hat, die für die Beurteilung der Förderungswürdigkeit des Bauvorhabens von Bedeutung waren,

b) Tatsachen bekannt werden, aus denen sich ergibt, dass der Förderempfänger nicht mehr leistungsfähig, kreditwürdig oder zur Erfüllung seiner Verpflichtungen in der Lage ist,

c) der Bau nicht innerhalb von sechs Monaten nach Aushändigung des Bewilligungsbescheides aus vom Förderempfänger zu vertretenden Gründen auf der Baustelle begonnen ist,

d) der Förderempfänger bei der Durchführung des Bauvorhabens ohne Zustimmung der IBB von den im Bewilligungsbescheid zugrunde gelegten Maßgaben für den geförderten Wohnungsanteil des Bauvorhabens und damit von der der Bewilligung der Fördermittel zugrunde liegenden Baubeschreibung abweicht,

e) unzulässige Finanzierungsbeiträge erhoben werden,

f) Auflagen und Bedingungen dieser Verwaltungsvorschrift, des Bewilligungsbescheides beziehungsweise des Darlehensvertrages nicht erfüllt oder eingehalten werden,

g) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung für das Grundstück angeordnet worden ist, das Insolvenzverfahren beantragt und bewilligt wurde, oder die Einleitung dieses Verfahrens mangels Masse abgelehnt wurde,

h) das Objekt während der Förderlaufzeit nicht ordnungsgemäß in Stand gehalten wird,

i) eine Leistungsstörung beim öffentlichen Baudarlehen oder bei vorrangigen Fremdmitteln eintritt,

j) der Leerstand bei geförderten Wohneinheiten länger als drei Monate beträgt und der Förderempfänger die dafür maßgeblichen Gründe zu vertreten hat,

k) ein Verkauf ohne Zustimmung der IBB erfolgt,

l) sonstige wichtige Gründe vorliegen.

(2) Wird maßgeblich gegen Bedingungen und Auflagen des Bewilligungsbescheides oder die Bestimmungen der Schuldurkunden schuldhaft verstoßen, kann die IBB

a) für die Dauer des Verstoßes Zinsen für das öffentliche Baudarlehen in Höhe von 5,0 vom Hundert über dem jeweiligen Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank (§ 247 BGB) erheben und die Zinsen zur sofortigen Zahlung fällig stellen,

b) das öffentliche Baudarlehen ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zur sofortigen Rückzahlung fällig stellen. Die Kündigung des öffentlichen Baudarlehens kann auf die Teilbeträge beschränkt werden, die während der Dauer des Verstoßes ausgezahlt worden sind. Die gekündigten Darlehensbeträge sind vom Tage der Fälligkeit an mit 5,0 vom Hundert über dem jeweiligen Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank (§ 247 BGB) zu verzinsen.

C – Finanzierung im Rahmen der Förderung

7. Finanzierungsanteile

Zur Bewilligung des Förderdarlehens muss die Gesamtfinanzierung des Bauvorhabens durch den Förderempfänger nachgewiesen werden. Als Fremdmittel sind in der Regel langfristige Tilgungs-/Annuitätendarlehen einzusetzen. Die Gesamtfinanzierung für die geförderten Wohneinheiten setzt sich wie folgt zusammen:

a) **Eigenkapital** – mindestens 20 vom Hundert,

b) **öffentliches Baudarlehen aus dem Sondervermögen „Wohnungsneubaufonds“,**

c) **optionale Anteilsfinanzierung** zur Schließung der Finanzierung durch

Förderprogramme der KfW – Höchstbeträge und Konditionen gemäß jeweils aktueller Förderrichtlinien.

Die üblicherweise während der Bauphase geforderten Zahlungsbürgschaften können durch die IBB im eigenen Risiko und nach Maßgabe ihrer Kreditentscheidung übernommen werden.

8. Einsatz der Fördermittel

(1) Fördermittel dürfen nur für den zu fördernden Teil des Bauvorhabens bewilligt werden. Der Förderempfänger hat gegenüber der IBB vor Baubeginn den Nachweis zu führen, dass die im Finanzierungsplan nach Nummer 7 aufgeführten Finanzierungsmittel termingerecht zur Verfügung stehen.

(2) Das öffentliche Baudarlehen ist zur Deckung der Investitionskosten einzusetzen.

(3) Erfordert ein Bauvorhaben den Abriss von Wohngebäuden, ist eine Förderung grundsätzlich ausgeschlossen. Der Bewilligungsausschuss kann im begründeten Einzelfall nach Prüfung auf Vorschlag der IBB Ausnahmen hiervon zulassen, insbeson-

dere wenn durch den Neubau mindestens 30 % mehr Wohnungen und Wohnfläche als zuvor vorhanden geschaffen werden und damit dem Förderungsziel der Schaffung preiswerten Wohnraumes ausreichend Rechnung getragen wird.

(4) Im Falle der Bildung von Wohnungseigentum für die geförderten Wohnungen verpflichtet sich der Fördernehmer, auf die Geltendmachung von Eigenbedarf gemäß § 573 Absatz 2 BGB bis zum Ablauf von zehn Jahren nach dem Ende des Förderzeitraumes zu verzichten. Der Abverkauf einzelner geförderter Wohnungen ist während dieses Zeitraumes ausgeschlossen.

(5) Der Förderempfänger hat sich zu verpflichten, die Wohnungsnutzer schriftlich in einer Anlage zum Miet- oder Nutzungsvertrag über die voraussichtliche Mietentwicklung bis zum planmäßigen Ende der Wohnungsbindung zu informieren.

9. Höhe des öffentlichen Baudarlehens

Die Höhe des öffentlichen Baudarlehens beträgt maximal 64 000 € je im Objekt geförderter Wohnung sowie maximal 1 200 € pro m² je im Objekt geschaffener und vom baubegleitenden Architekten oder einem Gutachter ermittelten Wohnfläche. Der Bewilligungsausschuss kann auf Vorlage der IBB im begründeten Einzelfall Ausnahmen hiervon zulassen. Die Darlehenslaufzeit beginnt mit Abschluss des Darlehensvertrages und endet 20 Jahre nach Feststellung der mittleren Bezugsfertigkeit.

10. Verzinsung und Tilgung

(1) Die Tilgung für das öffentliche Baudarlehen in Höhe von 2,0 vom Hundert des Darlehensursprungsbetrages (Mindesttilgung) jährlich setzt drei Monate nach Feststellung der mittleren Bezugsfertigkeit ein und ist in monatlichen Raten jeweils zum Monatsultimo zu leisten.

(2) Das öffentliche Baudarlehen ist nach Ablauf der Laufzeit in einer Summe in Höhe des valutierenden Restkapitals zurückzuführen.

(3) Sollen weitere vorrangige Fremdmittel zur Gesamtfinanzierung aufgenommen werden, sind sämtliche Änderungen der Zins- und Tilgungsleistungen für die Finanzierungsmittel eines Bauvorhabens vom Förderempfänger der IBB unverzüglich mitzuteilen und bedürfen der Zustimmung der IBB.

(4) Die Förderung mittels des grundsätzlich zinslos zur Verfügung gestellten öffentlichen Baudarlehens erfolgt auf Grundlage des Beschlusses der EU-KOM vom 20. Dezember 2011 („DAWI-Freistellungsbeschluss", veröffentlicht im Amtsblatt der EU Nummer L 7/3 vom 11. Januar 2012).

Gemäß Artikel 1 und Artikel 2 Absatz 1 Buchstabe c in Verbindung mit Artikel 2 Absatz 2 Satz 2 dieses Beschlusses ist der soziale Wohnungsbau als Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) mit dem Binnenmarkt vereinbar und von der Anmeldepflicht bei der EU-Kommission nach Artikel 108 Absatz 3 des Vertrages über die Arbeitsweise der europäischen Union (AEUV) befreit.

Gemäß Artikel 5 Absatz 1 darf die Höhe der Ausgleichsleistung unter Berücksichtigung eines angemessenen Gewinns nicht über das hinausgehen, was zur Abdeckung der Nettokosten der Dienstleistung erforderlich ist.

Die IBB prüft die Einhaltung der EU-Beihilferechtskonformität im Zuge der Bewilligung des öffentlichen Baudarlehens und sodann in dreijährlichem Turnus. Wird hierbei eine beihilferechtlich relevante Überkompensation festgestellt, ist diese durch eine entsprechende Verzinsung des öffentlichen Baudarlehens auszugleichen.

Bei der Überprüfung der Beihilfekonformität sind folgende Ansätze zugrunde zu legen:

1 – Mietertrag (Sollmiete der geförderten Wohneinheiten – netto-kalt)

abzüglich

2 – laufender Aufwand für die geförderten Wohneinheiten.

Dieser setzt sich zusammen aus

Finanzierung:

2.1 – Verwaltungskostenbeitrag der IBB für das Förderdarlehen pro anno,

2.2 – Verzinsung der Ergänzungsfinanzierung pro anno,

2.3 – Abschreibung (Gebäude-AfA) in Höhe von 2,00 vom Hundert pro anno.

Sonstigen laufenden Kosten:

2.4 – Verwaltungskosten gemäß § 26 II. BV,

2.5 – Instandhaltungskosten gemäß § 28 II. BV,

2.6 – und Mietausfallwagnis gemäß § 29 II. BV.

3 – Die Differenz zwischen Sollmiete und laufendem Aufwand stellt den beihilferechtlich relevanten Gewinn/Verlust dar. Dieser wird bezogen auf das im Rahmen der Finanzierung einzusetzende Eigenkapital als Eigenkapitalrendite in Prozent pro anno angegeben.

4 – Ergibt die Berechnung zu 3. eine Eigenkapitalrendite, die nicht mehr als 100 Basispunkte über dem Swapsatz für Finanzierungsmittel mit 20-jähriger Laufzeit liegt, so ist gemäß Artikel 5 Absatz 7 Satz 1 des DAWI-Freistellungsbeschlusses die Angemessenheit gegeben.

Übersteigt die Eigenkapitalrendite diesen Vergleichswert, so sind bei Nachweis des besonderen wirtschaftlichen oder vertraglichen Risikos durch den Bauherren/Fördernehmer durch die IBB ergänzende Ermittlungen des angemessenen Gewinns gemäß Artikel 5 Absatz 5 des DAWI-Freistellungsbeschlusses vorzunehmen. Übersteigt die Eigenkapitalrendite den angemessenen Gewinn gemäß Artikel 5 Absatz 5 des DAWI-Freistellungsbeschlusses, so ist für das öffentliche Baudarlehen ein Zins zu verlangen, dessen Höhe der Überschreitung des angemessenen Gewinns gemäß Artikel 5 Absatz 5 des DAWI-Freistellungsbeschlusses entspricht.

11. Auszahlungsvoraussetzungen für das öffentliche Baudarlehen

(1) Fördermittel werden erst nach Erfüllung der im Bewilligungsbescheid und im Darlehensvertrag enthaltenen Auflagen und Bedingungen vollständig ausgezahlt.

(2) Weitere Auszahlungsbedingungen werden im Darlehensvertrag unter Berücksichtigung banküblicher Vorgehensweisen geregelt.

12. Auszahlungsverfahren für das öffentliche Baudarlehen

Der Förderempfänger kann die Auszahlung des öffentlichen Baudarlehens in maximal fünf kostenfreien Teilbeträgen nach Vorlage des durch den baubegleitenden Architekten beziehungsweise eines anerkannten Sachverständigen bestätigten Baufortschritts für das geförderte Objekt beantragen. Der vorrangige Einsatz des Eigenkapitals ist durch den Förderempfänger nachzuweisen.

13. Verwaltungskostenbeitrag

Für das öffentliche Baudarlehen ist ein laufender Verwaltungskostenbeitrag der IBB von 0,45 vom Hundert jährlich vom jeweiligen Darlehensrestkapital zu zahlen. Die Verpflichtung zur Zahlung des laufenden Verwaltungskostenbeitrags beginnt mit erster Teilauszahlung und ist jeweils zum Monatsultimo zu leisten.

14. Sicherung des öffentlichen Baudarlehens

(1) Darlehensverträge über das öffentliche Baudarlehen sind zwischen der IBB und dem Förderempfänger zu schließen.

(2) Das Darlehen ist durch Eintragung eines Grundpfandrechts mit dem von der IBB vorzuschreibenden Rang zu sichern. Bei vorrangigen Grundschulden von Drittgläubigern ist zu verlangen, dass Grundstückseigentümerinnen/Grundstückseigentümer sämtliche schuldrechtlichen Ansprüche gegen die Grundschuldgläubiger an die Investitionsbank Berlin abtreten.

(3) Sollen Tilgungsdarlehen durch eine Grundschuld dinglich gesichert werden, so ist sicherzustellen, dass die Grundschuld vor vollständiger Tilgung des Darlehens nicht erneut zur Sicherung weiterer Forderungen verwendet wird.

(4) Bei der Besicherung soll gewährleistet werden, dass die geförderten Wohnungen nicht mit Risiken aus der Finanzierung und Bewirtschaftung der nicht geförderten Wohnungen belastet werden. Dies kann zum Beispiel durch die Realteilung von Grundstücken geschehen. Im Falle der Bildung von Wohnungseigentum soll für die geförderten Wohnungen lediglich ein gemeinsames Wohnungsgrundbuchblatt angelegt werden.

(5) Die öffentlichen Baudarlehen sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück dinglich zu sichern. In Ausnahmefällen kann nach Zustimmung der IBB die dingliche Sicherung auf einem anderen Grundstück erfolgen. Die IBB kann ferner verlangen, dass neben dem Baugrundstück weitere Sicherheiten beizubringen sind.

(6) Landesbürgschaften werden im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften nicht übernommen.

D – Abrechnung der Fördermittel

15. Verwendungsnachweis

(1) Der Förderempfänger hat der IBB unverzüglich, spätestens fünf Monate nach der Schlussabnahme des Bauvorhabens, den Verwendungsnachweis mit

a) einer Kostenaufstellung gemäß DIN 276 und

b) einer durch den Architekten bestätigten, wohnungsbezogenen Berechnung der errichteten Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung

einzureichen.

(2) Zur Errichtung des nach diesen Vorschriften geförderten Bauvorhabens dürfen Finanzierungsmittel maximal in Höhe der hierfür tatsächlich anfallenden Kosten eingesetzt werden. Sollte im Rahmen der Verwendungsnachweisprüfung festgestellt werden, dass ein Verstoß gegen diese Maßgabe oder gegen die EU-Beihilfekonformität vorliegt, ist die Gesamtfinanzierung entsprechend anzupassen.

(3) Im Übrigen gelten für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung der Fördermittel die Regelungen in Nummer 10 (Nachweis der Verwendung) und Nummer 11 (Prüfung der Verwendung) AV § 44 LHO entsprechend; die IBB hat insoweit die Befugnisse der Bewilligungsbehörde.

E – Schlussbestimmungen

16. Auskunftspflicht

Der Förderempfänger ist verpflichtet, der IBB, dem Rechnungshof von Berlin und der für das Bauen und Wohnen zuständigen Senatsverwaltung jederzeit, auch nach Beendigung der Bauarbeiten, Auskünfte zu erteilen, die Besichtigung und Untersuchung des Grundstücks durch Beauftragte zu ermöglichen und die Einsicht in die Bau-, Abrechnungs- und Bewirtschaftungsunterlagen zu gewähren.

Die Unterlagen zum geförderten Bauvorhaben sind mindestens zehn Jahre nach Ende des Bindungszeitraumes aufzubewahren.

17. Bestimmungen verschiedenen Inhalts

(1) Förderempfänger haben keinen Anspruch auf Ersatz von Kosten, die ihnen durch die Bearbeitung der Anträge auf Bewilligung von Fördermitteln nach diesen Verwaltungsvorschriften und durch die Beschaffung erforderlicher Unterlagen entstehen.

(2) Der Förderempfänger ist verpflichtet, auf dem Bauschild auf die Förderung des Bauvorhabens durch das Land Berlin hinzuweisen.

(3) Über Ausnahmen von diesen Vorschriften entscheidet der Bewilligungsausschuss.

18. Inkrafttreten

Diese Verwaltungsvorschriften treten mit Wirkung vom 1. Januar 2014 in Kraft. Sie treten mit Ablauf des 31. Dezember 2018 außer Kraft.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Ausführungsvorschriften über die Finanzierung der Vorbereitung, Durchführung und Abrechnung städtebaulicher Gesamtmaßnahmen (AV-Stadterneuerung 2014)

Bekanntmachung vom 20. Mai 2014

StadtUm IV C 1

Telefon: 90139-4910 oder 90139-3000, intern 9139-4910

Auf der Grundlage des § 33 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AG BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692) geändert worden ist, werden zur Ausführung der §§ 164a und 164b des Baugesetzbuches (BauGB) im Einvernehmen mit der Senatsverwaltung für Finanzen die folgenden Ausführungsvorschriften erlassen:

Inhaltsübersicht

Abschnitt A – Allgemeines

1 – Anwendungsbereich und Grundsätze

2 – Rechtsgrundlagen

3 – Gegenstand und Voraussetzung des Mitteleinsatzes

3.1 – Städtebauliche Gesamtmaßnahme

3.2 – Räumliche und zeitliche Begrenzung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme

4 – Art des Mitteleinsatzes; Bemessungsgrundlage

Abschnitt B – Förderung städtebaulicher Gesamtmaßnahmen

5 – Grundlagen

6 – Aufnahme der städtebaulichen Gesamtmaßnahme in das Bundesprogramm

7 – Inanspruchnahme und Verwendung der Finanzhilfen

Abschnitt C – Ausgaben und Einnahmen der Gesamtmaßnahme/Zwischenabrechnung

8 – Ausgaben der städtebaulichen Gesamtmaßnahme

8.1 – Grundsatz

8.2 – Zu berücksichtigende Ausgaben

BUNDESVERFASSUNGSGERICHT

Zweiter Senat
- Der Berichterstatter -
2 BvF 1/20

Karlsruhe, den 1 September 2020

gef. 10.09.2020 / [redacted]
gl. 11.9.20 [redacted]

1/2

Verfügung

ab: 14. Sep. 2020 [redacted].

I. Frau [redacted] mit der Bitte um Fertigung und Versendung folgender Berichterstatterschreiben (formlos, abgekürztes Rubrum ohne Bevollmächtigte):

Eingang auf G2:
14. Sep. 2020
[redacted]

1.
Hengeler Mueller Partnerschaft von Rechtsanwälten mbH
Professor Dr. [redacted] LL.M.
[redacted]

2.
Professor Dr. [redacted]

<Anrede>,

anbei erhalten Sie die Stellungnahme des Senats von Berlin und des Abgeordnetenhauses von Berlin vom 26. August 2020 nebst Anlagen zu Ihrer Kenntnisnahme.

<Grußformel>

II. Bitte den Schreiben zu I. jeweils eine Kopie der Stellungnahme Rechtsanwälte [redacted] vom 26. August 2020 nebst Anlagen beifügen.

III. Abschrift der Schreiben zu I. zur Akte.

IV. In der Akte befindliche Schriftsätze bitte einsortieren und paginieren.

V. WV: [redacted]

Professor Dr. Huber
Richter des Bundesverfassungsgerichts

Abschrift

BUNDESVERFASSUNGSGERICHT

Zweiter Senat
- Der Berichterstatter -
2 BvF 1/20

Karlsruhe, den 10. September 2020
Durchwahl 9101-[redacted]

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Herrn Professor
Dr. [redacted]

Verfahren über den Antrag festzustellen,

dass § 3, 4, § 5 Absatz 1, § 6 Absatz 1 bis 4, §§ 7 und 11 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin – MietenWoG Bln – in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020 (GVBl 2020, S. 50) mit Artikel 72 Absatz 1, Artikel 31 Grundgesetz und § 549 in Verbindung mit § 535 Absatz 2, § 555f Nr. 3, §§ 556 bis 556g, § 557 Absatz 1 und Absatz 2, §§ 557a, 557b, 558 bis 558d, 559, 559b, 559c und 573 Bürgerliches Gesetzbuch sowie § 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch und § 291 Strafgesetzbuch, hilfsweise mit dem rechtsstaatlichen Gebot der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung, unvereinbar und nichtig sind.

Sehr geehrter Herr Professor [redacted],

anbei erhalten Sie die Stellungnahme des Senats von Berlin und des Abgeordnetenhauses von Berlin vom 26. August 2020 nebst Anlagen zu Ihrer Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. Huber
Richter des Bundesverfassungsgerichts

Beglaubigt

[redacted]
Regierungsoberinspektorin

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Abschrift

BUNDESVERFASSUNGSGERICHT

Zweiter Senat
- Der Berichterstatter -
2 BvF 1/20

Karlsruhe, den 10. September 2020
Durchwahl 9101-[redacted]

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

[redacted]

Prof. Dr. [redacted] LL.M.

[redacted]

Verfahren über den Antrag festzustellen,

dass § 3, 4, § 5 Absatz 1, § 6 Absatz 1 bis 4, §§ 7 und 11 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin – MietenWoG Bln – in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020 (GVBl 2020, S. 50) mit Artikel 72 Absatz 1, Artikel 31 Grundgesetz und § 549 in Verbindung mit § 535 Absatz 2, § 555f Nr. 3, §§ 556 bis 556g, § 557 Absatz 1 und Absatz 2, §§ 557a, 557b, 558 bis 558d, 559, 559b, 559c und 573 Bürgerliches Gesetzbuch sowie § 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch und § 291 Strafgesetzbuch, hilfsweise mit dem rechtsstaatlichen Gebot der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung, unvereinbar und nichtig sind.

Sehr geehrte Herren Rechtsanwälte,

anbei erhalten Sie die Stellungnahme des Senats von Berlin und des Abgeordnetenhauses von Berlin vom 26. August 2020 nebst Anlagen zu Ihrer Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. Huber
Richter des Bundesverfassungsgerichts

Beglaubigt

([redacted])
Regierungsoberinspektorin

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

2 BvF 1/20

- An die Kanzlei -

2/2

Verfügung vom 1. September 2020

Bitte die Stellungnahme des Senats von Berlin und des Abgeordnetenhauses von Berlin vom 26. August 2020 sowie die Anlagen (jeweils gesondert) einscannen.

Vielen Dank.

[redacted]
Richter am Landgericht

16.09.20 [redacted]

BUNDESVERFASSUNGSGERICHT

Zweiter Senat
- Der Berichterstatter -
2 BvF 1/20

Karlsruhe, den 10. September 2020
Durchwahl 9101[redacted]

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

[redacted]

Prof. Dr.[redacted]

erneut ab:
18. Sep. 2020[redacted]

Verfahren über den Antrag festzustellen,

dass § 3, 4, § 5 Absatz 1, § 6 Absatz 1 bis 4, §§ 7 und 11 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin – MietenWoG Bln – in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020 (GVBl 2020, S. 50) mit Artikel 72 Absatz 1, Artikel 31 Grundgesetz und § 549 in Verbindung mit § 535 Absatz 2, § 555f Nr. 3, §§ 556 bis 556g, § 557 Absatz 1 und Absatz 2, §§ 557a, 557b, 558 bis 558d, 559, 559b, 559c und 573 Bürgerliches Gesetzbuch sowie § 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch und § 291 Strafgesetzbuch, hilfsweise mit dem rechtsstaatlichen Gebot der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung, unvereinbar und nichtig sind.

Sehr geehrte Herren Rechtsanwälte,

anbei erhalten Sie die Stellungnahme des Senats von Berlin und des Abgeordnetenhauses von Berlin vom 26. August 2020 nebst Anlagen zu Ihrer Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. Huber
Richter des Bundesverfassungsgerichts

Beglaubigt

[redacted]
Regierungsoberinspektorin

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

BUNDESVERFASSUNGSGERICHT

Zweiter Senat
- Geschäftsstelle -
2 BvF 1/20

Karlsruhe, den 25. September 2020

gef: 25.09.2020 / [redacted]

Eingang auf G2:
28. Sep. 2020
[redacted]

26 28. Sep. 2020 [redacted]

Verfügung

I.

BVR Prof. Dr. Huber mit der Bitte um Kenntnisnahme und Billigung.

Telefonisch mit BVR Prof. Dr. Huber besprochen
[redacted] 25.9.

II.

Frau [redacted] mit der Bitte um Fertigung und Versendung folgender Anordnungsschreiben (formlos, abgekürztes Rubrum ohne Bevollmächt

1.
[redacted]
Professor Dr. [redacted] LL.M.
Dr. [redacted]

2.
Professor Dr. [redacted]

Bitte
S. 250-296
S. 314-390
drucken
2X
Danke
25. Sep. 2020 [redacted]

<Anrede>,

anbei erhalten Sie die Stellungnahmen der Gesellschaft für Freiheitsrechte e.V. vom 29. Juli 2020 und des Mietervereins Berlin e.V. vom 20. August 2020 zu Ihrer Kenntnisnahme.

<Grußformel>

III.

Bitte den Schreiben zu I. jeweils eine Kopie der Stellungnahmen der Gesellschaft für Freiheitsrechte e.V. vom 29. Juli 2020 (Bl. 250-296) und des Mietervereins Berlin e.V. vom 20. August 2020 (Bl. 314-390) beifügen.

IV.

Abschrift der Schreiben zu I. zur Akte.

V.
WV: [redacted]

[redacted]
Richter am Landgericht

Abschrift

BUNDESVERFASSUNGSGERICHT

Zweiter Senat
- Geschäftsstelle -
2 BvF 1/20

Karlsruhe, den 25. September 2020
Durchwahl 9101-[redacted]

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

[redacted]

Prof. Dr. [redacted]

Verfahren über den Antrag festzustellen,

dass § 3, 4, § 5 Absatz 1, § 6 Absatz 1 bis 4, §§ 7 und 11 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin – MietenWoG Bln – in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020 (GVBl 2020, S. 50) mit Artikel 72 Absatz 1, Artikel 31 Grundgesetz und § 549 in Verbindung mit § 535 Absatz 2, § 555f Nr. 3, §§ 556 bis 556g, § 557 Absatz 1 und Absatz 2, §§ 557a, 557b, 558 bis 558d, 559, 559b, 559c und 573 Bürgerliches Gesetzbuch sowie § 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch und § 291 Strafgesetzbuch, hilfsweise mit dem rechtsstaatlichen Gebot der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung, unvereinbar und nichtig sind.

Sehr geehrte Herren Rechtsanwälte,

anbei erhalten Sie die Stellungnahme der Gesellschaft für Freiheitsrechte e.V. vom 29. Juli 2020 und des Mietervereins Berlin e.V. vom 20. August 2020 zu Ihrer Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Auf Anordnung

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Abschrift

836
836

BUNDESVERFASSUNGSGERICHT

Zweiter Senat
- Geschäftsstelle -
2 BvF 1/20

Karlsruhe, den 25. September 2020
Durchwahl 9101-[redacted]

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Herrn Professor
Dr. [redacted]

Verfahren über den Antrag festzustellen,

dass § 3, 4, § 5 Absatz 1, § 6 Absatz 1 bis 4, §§ 7 und 11 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin – MietenWoG Bln – in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020 (GVBl 2020, S. 50) mit Artikel 72 Absatz 1, Artikel 31 Grundgesetz und § 549 in Verbindung mit § 535 Absatz 2, § 555f Nr. 3, §§ 556 bis 556g, § 557 Absatz 1 und Absatz 2, §§ 557a, 557b, 558 bis 558d, 559, 559b, 559c und 573 Bürgerliches Gesetzbuch sowie § 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch und § 291 Strafgesetzbuch, hilfsweise mit dem rechtsstaatlichen Gebot der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung, unvereinbar und nichtig sind.

Sehr geehrter Herr Professor [redacted],

anbei erhalten Sie die Stellungnahme der Gesellschaft für Freiheitsrechte e.V. vom 29. Juli 2020 und des Mietervereins Berlin e.V. vom 20. August 2020 zu Ihrer Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Auf Anordnung

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

BAND V AS. 838 -

Eingang: 06.05.2020

Eingang B2: 20.05.2020

Verfahren

2 BvF 1/2

früher AR 3536/2

über den Antrag festzustellen,

dass §§ 3, 4, 5 Abs. 1, § 6 Abs. 1 bis 4, §§ 7 und 11 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) in der Fassung des Artikel I des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020 (GVBl. 2020, S. 50) mit Artikel 72 Abs. 1, Artikel 31 GG und §§ 549 in Verbindung mit § 535 Abs. 2, § 555f Nr. 3, §§ 556 bis 556g, § 557 Abs. 1, 2, §§ 557a, 557b, 558 bis 558d, 559, 559b, 559c und 573 BGB sowie § 5 WiStG und § 291 StGB, hilfsweise mit dem rechtsstaatlichen Gebot der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung, unvereinbar und nichtig sind.

Verfahren in der Zuständigkeit des 2. Senats (Mietendeckel Berlin)

Art. 31; 72 Abs. 1 GG

ja	nein	
☐	☐	Pressemitteilung
☐	☐	JURIS
☐	☐	Homepage
☐	☐	Fachpresse
☐	☐	BVerfG-K
☐	☐	Venice Commissio
☐	☐	Ausgangsgericht
☐	☐	Ausgangsbehörde

Übersetzung ins Englische

☐	☐	Entscheidung
☐	☐	Pressemitteilung

Antragsteller:

1. **Dr. Luczak**, Jan Marco
   Platz der Republik 1, 11011 Berlin

Weitere Beschwerdeführer siehe Rückseite

Bevollmächtigte:

1. Rechtsanwälte **Prof. Dr.** **r LL.M. und Dr.**
   in Sozietät Rechtsanwälte H

   (Vollmacht Bl. d.A.; Az.: 93467571v11)
2. Prof. Dr.

   (Vollmacht Bl. d.A.; Az.: 93467571v11)

Berichterstatter: **BVR Huber**

Weggelegt:

AKTE aufzubewahren bis :
danach Archivgut (§35b Abs.5 S.1 bzw. Abs.6 BVerfGG)

SONDERHEFT aufzubewahren bis:
danach Archivgut (§35b Abs.5 S.2 bzw. Abs.6 BVerfGG)

Kostenrechnung – Kostenvermerk – Bl.

Geprüft gem. § 3 Abs. 5 KostVfg bis Bl.

Karlsruhe, den

Das Verfahren ist erledigt				
Entscheidung des Senats				Auf sonstige Weise
Urteil	Beschluss	Beschluss gemäß § 24 BVerfGG	Mitentschieden	☐ Rücknahme ☐ gem. § 7 AktO ☐ Abgabe an 1. Senat ☐ Sonstiges
Bl.	Bl.	Bl.		Bl.

2 BvF 1/20
2 BvL 4/20
2 BvL 5/20

Sitzung vom 24. bis 25. März 2021

Betr.: Verfahren betreffend „Mietendeckel des Landes Berlin“

- Beschlussentwurf -

- ☐ beraten
- ☒ beschlossen und unterschrieben
- ☐ vertagt
- ☐ verkündet

Veröffentlichung der Entscheidung (ggf. einschl. Sondervoten) (Homepage, Fachpresse, etc.) ☒

Pressemitteilung ☒

Aufnahme in JNEU (Unionsbezug) ☐

Übersetzung ins Englische:

- Entscheidung (ggf. einschl. Sondervoten) ☐
- Pressemitteilung (grundsätzlich in allen Senatsverfahren) ☒

Venice Commission Abstract ☐

Name der Entscheidung: „Berliner Mietendeckel“

25.3.21

Berichterstatter: BVR Huber

BUNDESVERFASSUNGSGERICHT Karlsruhe, den 7.4.2021
- Zweiter Senat -
Geschäftsstelle

3 Ausfert.
2

- 2 BvF 1/20 -
- 2 BvL 4/20 -
- 2 BvL 5/20 -

Verfügung:

1. Je eine **Ausfertigung** des Senatsbeschlusses vom 25.3.2021 („Hauptsacheentscheidung") - mit Leitsätzen - **förmlich zustellen** an:

a) Rechtsanwälte Prof. Dr. rr, LL.M., und Dr.
in Sozietät ft
n,
zu:

mit 284 weiteren Beschlussabschriften - mit Leitsätzen -

b) Prof. Dr.
n, zu:

mit Zusatz:

Die Beschlussabschriften für die AntragstellerInnen wurden der an die Rechtsanwälte Prof. Dr. J , LL.M., und Dr. zugestellten Beschlussausfertigung beigefügt.

c) Rechtsanwälte

mit 2 weiteren Beschlussabschriften - mit Leitsätzen -

d) Prof. M.A., rlin,

2. Je eine **in Bezug auf das verbundene Verfahren 2 BvF 1/20 anonymisierte Ausfertigung** des Senatsbeschlusses vom 25.3.2021 („Hauptsacheentscheidung") - mit Leitsätzen - **förmlich zustellen** an:

a) Landgericht Berlin, Littenstraße 12 - 17, 10179 Berlin, zu: 67 S 274/19

mit 2 weiteren, entsprechend anonymisierten Beschlussabschriften - mit Leitsätzen - und unter Rückgabe der vorgelegten Beiakten mit Zusatz:

Die Beteiligten des dortigen Ausgangsverfahrens haben ebenfalls Abdrucke des Beschlusses - mit Leitsätzen - erhalten.

b) Amtsgericht Mitte, 10174 Berlin, zu: 113 C 5055/19,

mit 3 weiteren, entsprechend anonymisierten Beschlussabschriften - mit Leitsätzen - und unter Rückgabe der vorgelegten Beiakten mit Zusatz:

Die Beteiligten des dortigen Ausgangsverfahrens haben ebenfalls Abdrucke des Beschlusses - mit Leitsätzen - erhalten.

3. **Gemäß § 30 GOBVerfG** jeweils **Abschriften** des Senatsbeschlusses vom 25.3.2021(„Hauptsacheentscheidung") - mit Leitsätzen - **formlos übersenden** an:

   a) Senat von Berlin

   b) Abgeordnetenhaus von Berlin, AS. 154 d. A. 2 BvF 1/20, zu: II (WT)

4. **Abschriften** des Senatsbeschlusses vom 25.3.2021 („Hauptsacheentscheidung") - mit Leitsätzen - **formlos übersenden** an:

   a) Bundesrat, AS. 161 d. A. 2 BvF 1/20, **anonymisiert**

   b) Hessische Staatskanzlei, AS. 165 d. A. 2 BvF 1/20, **anonymisiert**, zu: RUV 06/00961, RUV 06/00956, RUV 06/00951

   c) Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, AS. 167 d. A. 2 BvF 1/20, **anonymisiert**, zu: 1004 E (6588) - 46218/2020

   d) Niedersächsische Staatskanzlei, AS. 169 d. A. 2 BvF 1/20, **anonymisiert**, zu: 201-01350/6-39 bzw. 201-01350/10-199

   e) Präses der Behörde für Justiz und Verbraucherschutz der Freien und Hansestadt Hamburg, AS. 172 d. A. 2 BvF 1/20, **anonymisiert**

   f) Staatskanzlei und Ministerium für Kultur des Landes Sachsen-Anhalt, AS. 178 d. A. 2 BvF 1/20, **anonymisiert**, zu: 24-01350

g) Leiter der Bayerischen Staatskanzlei - Staatsminister für Bundes- und Europaangelegenheiten und Medien, AS. 222 d. A. 2 BvF 1/20, **anonymisiert**, zu: B II 4 - 1103 - 1113

h) Thüringer Ministerium für Migration, Justiz und Verbraucherschutz, AS. 228 d. A. 2 BvF 1/20, **anonymisiert**, zu: 1004/Eb-1571/2020-40997/2020, 1004/Eb-1565/2020-41004/2020 und 1004/Eb-1543/2020-41013/2020

i) Justizministerium Mecklenburg-Vorpommern, AS. 229 d. A. 2 BvF 1/20, **anonymisiert**, zu: III-300a-100Eb-26/20, III-300a-100Eb-24/20 und III-300a-100Eb-21/20

j) die übrigen Äußerungsberechtigten wie AS. 139/140 d. A. 2 BvF 1/20, Ziffern 1., 3., 5. bis. 7., 11., 12., 14., 17., 21. bis 24. (**jeweils 1 Abschrift, anonymisiert**)

5. **Abschriften** des Senatsbeschlusses vom 25.3.2021 („Hauptsacheentscheidung") - mit Leitsätzen - **formlos übersenden** an:

a) Rechtsanwälte [illegible]f, AS. 93, 666 d. A. 2 BvL 4/20, **anonymisiert**, zu: [illegible]3 **(2-fach)**

b) Rechtsanwälte [illegible]ı, AS. 99, 675 d. A. 2 BvL 4/20, **anonymisiert**, zu: [illegible]s **(2-fach)**

c) Rechtsanwälte [illegible]., AS. 32 d. A. 2 BvL 5/20, **anonymisiert**, zu: **(2-fach)**

d) Frau [illegible]z, AS. 34 d. A. 2 BvL 5/20, **anonymisiert**

e) Herrn [illegible]ı, AS. 36 d. A. 2 BvL 5/20, **anonymisiert**

f) Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin, AS. 230 d. A. 2 BvF 1/20, **anonymisiert**, zu: VerfGH 87/20

6. Beschlussabschriften - mit Leitsätzen - (**für die Akten 2 BvL 4 und 5/20 jeweils teilanonymisiert in Bezug auf das Verfahren 2 BvF 1/20**):

a) jeweils 1 x zu den betreffenden Akten (als Leseabschriften)

b) jeweils 2 x zu den jeweiligen Beiheften der betreffenden Akten

13.04.21

7. Veröffentlichung (**anonymisiert**): Juris, Fachpresse, Homepage:

Ja - Beschluss („Hauptsacheentscheidung") an

publikation@bverfg.de

8. **Venice Commisssion** und **JNEU: Nein**
   (lt. Mitteilung von Herrn vom 7.4.2021)

9. Großer Verteiler anbei

10. Randziffern sind geprüft

11. Pressemitteilung betr. die „Hauptsacheentscheidung" erfolgt gesondert (lt. Mitteilung von vom 7.4.2021 ist nur die Pressemitteilung ins Englische zu übersetzen)

12. Schreiben an das BMJV gemäß anliegender gesonderter Verfügung

13. Kopien dieser Verfügung und des zugehörigen Großen Verteilers zu den jeweiligen weiteren Verfahrensakten fertigen

14. Keine Kosten (§ 34 Abs. 1 BVerfGG)

15. Wv. wie in anl. weiterer Verfügung vfgt.

Oberamtsrat

BUNDESVERFASSUNGSGERICHT Karlsruhe, den 7.4.2021

Zweiter Senat

Geschäftsstelle

3 Vfgen.

Presse: 15-4-2021

- 2 BvF 1/20 -
- 2 BvL 4/20 -
- 2 BvL 5/20 -

2

Eingang auf G2: 15. April 2021

ab: 15. April 2021

Verfügung:

1. Je eine **Ausfertigung** des Senatsbeschlusses vom 25.3.2021 („Hauptsacheentscheidung") - mit Leitsätzen - **förmlich zustellen** an:

   a) Rechtsanwälte Prof. Dr. [illegible], LL.M., und Dr. [illegible] in Sozietät H[illegible]

   Presse

   zu: [illegible]

   mit 284 weiteren Beschlussabschriften - mit Leitsätzen -

   Presse b) Prof. Dr. [illegible]

   mit Zusatz:

   Die Beschlussabschriften für die AntragstellerInnen wurden der an die Rechtsanwälte Prof. Dr. [illegible] L.M., und Dr. [illegible] zugestellten Beschlussausfertigung beigefügt.

   Presse c) Rechtsanwälte [illegible]

   mit 2 weiteren Beschlussabschriften - mit Leitsätzen -

   Presse d) Prof. Dr. [illegible], M.A., [illegible]

   [redacted]

2. Je eine **in Bezug auf das verbundene Verfahren 2 BvF 1/20 anonymisierte Ausfertigung** des Senatsbeschlusses vom 25.3.2021 („Hauptsacheentscheidung") - mit Leitsätzen - **förmlich zustellen** an:

   Presse a) Landgericht Berlin, Littenstraße 12 - 17, 10179 Berlin, zu: 67 S 274/19

   poststelle@lg.berlin.de
   verwaltung@lg.berlin.de

mit 2 weiteren, entsprechend anonymisierten Beschlussabschriften - mit Leitsätzen - und unter Rückgabe der vorgelegten Beiakten mit Zusatz:

Die Beteiligten des dortigen Ausgangsverfahrens haben ebenfalls Abdrucke des Beschlusses - mit Leitsätzen - erhalten.

verwaltung@ag-mitte.berlin.de

Presse b) Amtsgericht Mitte, 10174 Berlin, zu: 113 C 5055/19,

mit 3 weiteren, entsprechend anonymisierten Beschlussabschriften - mit Leitsätzen - und unter Rückgabe der vorgelegten Beiakten mit Zusatz:

Die Beteiligten des dortigen Ausgangsverfahrens haben ebenfalls Abdrucke des Beschlusses - mit Leitsätzen - erhalten.

3. **Gemäß § 30 GOBVerfG** jeweils **Abschriften** des Senatsbeschlusses vom 25.3.2021(„Hauptsacheentscheidung") - mit Leitsätzen - **formlos übersenden** an:

Presse a) Senat von Berlin [redacted]@senswi.berlin.de Rspr. [redacted] mit den Bev., da vom * Senat keine E-Mail-Adresse zu finden ist.

b) Abgeordnetenhaus von Berlin, AS. 154 d. A. 2 BvF 1/20, zu: II (WT)

4. **Abschriften** des Senatsbeschlusses vom 25.3.2021 („Hauptsacheentscheidung") - mit Leitsätzen - **formlos übersenden** an:

a) Bundesrat, AS. 161 d. A. 2 BvF 1/20, **anonymisiert**

b) Hessische Staatskanzlei, AS. 165 d. A. 2 BvF 1/20, **anonymisiert**, zu: RUV 06/00961, RUV 06/00956, RUV 06/00951

c) Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, AS. 167 d. A. 2 BvF 1/20, **anonymisiert**, zu: 1004 E (6588) - 46218/2020

d) Niedersächsische Staatskanzlei, AS. 169 d. A. 2 BvF 1/20, **anonymisiert**, zu: 201-01350/6-39 bzw. 201-01350/10-199

e) Präses der Behörde für Justiz und Verbraucherschutz der Freien und Hansestadt Hamburg, AS. 172 d. A. 2 BvF 1/20, **anonymisiert**

f) Staatskanzlei und Ministerium für Kultur des Landes Sachsen-Anhalt, AS. 178 d. A. 2 BvF 1/20, **anonymisiert**, zu: 24-01350

g) Leiter der Bayerischen Staatskanzlei - Staatsminister für Bundes- und Europaangelegenheiten und Medien, AS. 222 d. A. 2 BvF 1/20, **anonymisiert**, zu: B II 4 - 1103 - 1113

h) Thüringer Ministerium für Migration, Justiz und Verbraucherschutz, AS. 228 d. A. 2 BvF 1/20, **anonymisiert**, zu: 1004/Eb-1571/2020-40997/2020, 1004/Eb-1565/2020-41004/2020 und 1004/Eb-1543/2020-41013/2020

i) Justizministerium Mecklenburg-Vorpommern, AS. 229 d. A. 2 BvF 1/20, **anonymisiert**, zu: III-300a-100Eb-26/20, III-300a-100Eb-24/20 und III-300a-100Eb-21/20

j) die übrigen Äußerungsberechtigten wie AS. 139/140 d. A. 2 BvF 1/20, Ziffern 1., 3., 5. bis. 7., 11., 12., 14., 17., 21. bis 24. (**jeweils 1 Abschrift, anonymisiert**)

5. **Abschriften** des Senatsbeschlusses vom 25.3.2021 („Hauptsacheentscheidung") - mit Leitsätzen - **formlos übersenden** an:

a) Rechtsanwälte [redacted], AS. 93, 666 d. A. 2 BvL 4/20, **anonymisiert**, zu: [redacted] **(2-fach)**

b) Rechtsanwälte [redacted], AS. 99, 675 d. A. 2 BvL 4/20, **anonymisiert**, zu: [redacted] **(2-fach)**

c) Rechtsanwälte [redacted], AS. 32 d. A. 2 BvL 5/20, **anonymisiert**, zu: [redacted] **(2-fach)**

d) Frau [redacted], AS. 34 d. A. 2 BvL 5/20, **anonymisiert**

e) Herrn [redacted], AS. 36 d. A. 2 BvL 5/20, **anonymisiert**

f) Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin, AS. 230 d. A. 2 BvF 1/20, **anonymisiert**, zu: VerfGH 87/20

6. Beschlussabschriften - mit Leitsätzen - (**für die Akten 2 BvL 4 und 5/20 jeweils teilanonymisiert in Bezug auf das Verfahren 2 BvF 1/20**):

a) jeweils 1 x zu den betreffenden Akten (als Leseabschriften)

b) jeweils 2 x zu den jeweiligen Beiheften der betreffenden Akten

7. Veröffentlichung (**anonymisiert**): Juris, Fachpresse, Homepage:

13.04.21 [redacted]

Ja - Beschluss („Hauptsacheentscheidung") an

publikation@bverfg.de

8. **Venice Commisssion** und **JNEU: Nein**
   (lt. Mitteilung von Herrn [redacted] vom 7.4.2021)

9. Großer Verteiler anbei

10. Randziffern sind geprüft

11. Pressemitteilung betr. die „Hauptsacheentscheidung" erfolgt gesondert (lt. Mitteilung von [redacted] vom 7.4.2021 ist nur die Pressemitteilung ins Englische zu übersetzen)

12. Schreiben an das BMJV gemäß anliegender gesonderter Verfügung

13. Kopien dieser Verfügung und des zugehörigen Großen Verteilers zu den jeweiligen weiteren Verfahrensakten fertigen

14. Keine Kosten (§ 34 Abs. 1 BVerfGG)

15. Wv. wie in anl. weiterer Verfügung vfgt.

[redacted]
Oberamtsrat

Bundesverfassungsgericht

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Herrn
Prof. Dr. [redacted]

Karlsruhe,

Ihr Aktenzeichen 93467571v11

Sehr geehrter Herr Prof. Dr. [redacted],

anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit den Aktenzeichen 2 BvF 1/20 u.a. übersandt.

Die Beschlussabschriften für die Antragstellerinnen wurden der an die Rechtsanwälte Prof. Dr. [redacted], LL.M., und Dr. [redacted] zugestellten Beschlussausfertigung beigefügt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Dienstgebäude: Schlossbezirk 3, 76131 Karlsruhe
Postfach 1771, 76006 Karlsruhe
Telefon 0721/9101- 0 ♦ Telefax 0721/9101-382

Abschrift

Bundesverfassungsgericht

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Rechtsanwälte
Prof. Dr. [redacted] LL.M. und Dr. [redacted]
in Sozietät Rechtsanwälte [redacted]

Karlsruhe,

Ihr Aktenzeichen 93467571v11

Sehr geehrte Damen und Herren,

anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit den Aktenzeichen 2 BvF 1/20 u.a. übersandt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Abschrift

Bundesverfassungsgericht

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Rechtsanwälte [redacted]

Karlsruhe,

Sehr geehrte Damen und Herren,

anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit den Aktenzeichen 2 BvF 1/20 u.a. übersandt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Dienstgebäude: Schlossbezirk 3, 76131 Karlsruhe
Postfach 1771, 76006 Karlsruhe
Telefon 0721/9101- 0 ♦ Telefax 0721/9101-382

Von: [redacted]
Gesendet: Mittwoch, 14. April 2021 11:16
An: [redacted]@sensw.berlin.de'
Betreff: Vorankündigung Senatsentscheidung 2 BvF 1/20 u.a.

Sehr geehrter Herr [redacted]
Anliegende E-Mail erhalten Sie, da keine weitere E-Mail-Adresse für den Senat von Berlin zu finden ist.
Ihre E-Mail-Adresse haben wir vom zuständigen Prozessbevollmächtigten erhalten. Falls Sie nicht zuständig sind, geben Sie
bitte diese E-Mail weiter.

Mit freundlichen Grüßen
[redacted]

Geschäftsstelle des Zweiten Senats des Bundesverfassungsgerichts

In den Verfahren 2 BvF 1/20 u.a. / Berliner Mietendeckel

wird am 14. April 2021 eine Entscheidung des Zweiten Senats an Sie abgesandt werden.

Ferner wird die Entscheidung am 15. April 2021 auf der Internetseite des Bundesverfassungsgerichts veröffentlicht werden.

Dieser Veröffentlichungstermin wird heute auf der Internetseite angekündigt werden.

Hinweis:

Am 15. April 2021 werden Ihnen die Pressemitteilung sowie die Entscheidung vorab um 8:30 Uhr per E-Mail übermittelt werden.

Bundesverfassungsgericht
Schlossbezirk 3
76131 Karlsruhe
Telefon: 0721 / 91 01 0
Telefax: 0721 / 91 01 382
e-mail: bverfg@bundesverfassungsgericht.de

--
[redacted], AI'in

-Geschäftsstelle-
Bundesverfassungsgericht
Zweiter Senat

[redacted] AI'in

-Geschäftsstelle-

Von: Posteingangsstelle
Gesendet: Mittwoch, 14. April 2021 11:47
An: [redacted]
Betreff: WG: Vorankündigung Senatsentscheidung 2 BvF 1/20 u.a.
Anlagen: image001.gif

-----Ursprüngliche Nachricht-----
Von: [redacted]@SenSW.berlin.de <Michael.Losch@SenSW.berlin.de>
Gesendet: Mittwoch, 14. April 2021 11:40
An: [redacted]@bundesverfassungsgericht.de>
Cc: [redacted].com; [redacted]@SenSW.berlin.de; [redacted]@SenSW.berlin.de; [redacted]@SenSW.berlin.de
Betreff: Re: Vorankündigung Senatsentscheidung 2 BvF 1/20 u.a.

Sehr geehrte Frau [redacted]

vielen Dank, wir wissen jetzt bescheid.

Herzliche Grüße
[redacted]

Von: [redacted]@bundesverfassungsgericht.de
Gesendet: 14. April 2021 11:16
An: [redacted]@SenSW.berlin.de
Betreff: Vorankündigung Senatsentscheidung 2 BvF 1/20 u.a.

Sehr geehrter Herr [redacted]
Anliegende E-Mail erhalten Sie, da keine weitere E-Mail-Adresse für den Senat von Berlin zu finden ist.
Ihre E-Mail-Adresse haben wir vom zuständigen Prozessbevollmächtigten erhalten. Falls Sie nicht zuständig sind, geben Sie bitte diese E-Mail weiter.

Mit freundlichen Grüßen
[redacted]

Geschäftsstelle des Zweiten Senats des Bundesverfassungsgerichts In den Verfahren 2 BvF 1/20 u.a. / Berliner Mietendeckel wird am 14. April 2021 eine Entscheidung des Zweiten Senats an Sie abgesandt werden.
Ferner wird die Entscheidung am 15. April 2021 auf der Internetseite des Bundesverfassungsgerichts veröffentlicht werden.
Dieser Veröffentlichungstermin wird heute auf der Internetseite angekündigt werden.
Hinweis:
Am 15. April 2021 werden Ihnen die Pressemitteilung sowie die Entscheidung vorab um 8:30 Uhr per E-Mail übermittelt werden.

Bundesverfassungsgericht
Schlossbezirk 3
76131 Karlsruhe

Von: [redacted]
Gesendet: Mittwoch, 14. April 2021 11:04
An: [redacted]
Betreff: Vorankündigung Senatsentscheidung 2 BvF 1/20 u.a.

Geschäftsstelle des Zweiten Senats des Bundesverfassungsgerichts

In den Verfahren 2 BvF 1/20 u.a. / Berliner Mietendeckel

wird am 14. April 2021 eine Entscheidung des Zweiten Senats an Sie abgesandt werden.

Ferner wird die Entscheidung am 15. April 2021 auf der Internetseite des Bundesverfassungsgerichts veröffentlicht werden.

Dieser Veröffentlichungstermin wird heute auf der Internetseite angekündigt werden.

Hinweis:

Am 15. April 2021 werden Ihnen die Pressemitteilung sowie die Entscheidung vorab um 8:30 Uhr per E-Mail übermittelt werden.

Bundesverfassungsgericht
Schlossbezirk 3
76131 Karlsruhe
Telefon: 0721 / 91 01 0
Telefax: 0721 / 91 01 382
e-mail: bverfg@bundesverfassungsgericht.de

--
[redacted], AI'in

-Geschäftsstelle-
Bundesverfassungsgericht
Zweiter Senat

[redacted], AI'in

-Geschäftsstelle-
Bundesverfassungsgericht
Zweiter Senat

Von: [redacted]
Gesendet: Mittwoch, 14. April 2021 11:03
An: [redacted]
Betreff: Vorankündigung Senatsentscheidung 2 BvF 1/20 u.a.

Geschäftsstelle des Zweiten Senats des Bundesverfassungsgerichts

In den Verfahren 2 BvF 1/20 u.a. / Berliner Mietendeckel

wird am 14. April 2021 eine Entscheidung des Zweiten Senats an Sie abgesandt werden.

Ferner wird die Entscheidung am 15. April 2021 auf der Internetseite des Bundesverfassungsgerichts veröffentlicht werden.

Dieser Veröffentlichungstermin wird heute auf der Internetseite angekündigt werden.

Hinweis:

Am 15. April 2021 werden Ihnen die Pressemitteilung sowie die Entscheidung vorab um 8:30 Uhr per E-Mail übermittelt werden.

Bundesverfassungsgericht
Schlossbezirk 3
76131 Karlsruhe
Telefon: 0721 / 91 01 0
Telefax: 0721 / 91 01 382
e-mail: bverfg@bundesverfassungsgericht.de

[redacted] AI'in

-Geschäftsstelle-
Bundesverfassungsgericht
Zweiter Senat

[redacted], AI'in

-Geschäftsstelle-
Bundesverfassungsgericht
Zweiter Senat

Von:
Gesendet: Mittwoch, 14. April 2021 11:00
An: 'verwaltung@ag-mitte.berlin.de'
Betreff: Vorankündigung Senatsentscheidung 2 BvF 1/20

Geschäftsstelle des Zweiten Senats des Bundesverfassungsgerichts

In den Verfahren 2 BvF 1/20 u.a. / Berliner Mietendeckel

wird am 14. April 2021 eine Entscheidung des Zweiten Senats an Sie abgesandt werden.

Ferner wird die Entscheidung am 15. April 2021 auf der Internetseite des Bundesverfassungsgerichts veröffentlicht werden.

Dieser Veröffentlichungstermin wird heute auf der Internetseite angekündigt werden.

Hinweis:

Am 15. April 2021 werden Ihnen die Pressemitteilung sowie die Entscheidung vorab um 8:30 Uhr per E-Mail übermittelt werden.

Bundesverfassungsgericht
Schlossbezirk 3
76131 Karlsruhe
Telefon: 0721 / 91 01 0
Telefax: 0721 / 91 01 382
e-mail: bverfg@bundesverfassungsgericht.de

--
, AI'in

-Geschäftsstelle-
Bundesverfassungsgericht
Zweiter Senat

AI'in

-Geschäftsstelle-
Bundesverfassungsgericht
Zweiter Senat

Von:
Gesendet: Mittwoch, 14. April 2021 11:00
An: 'verwaltung@lg.berlin.de'
Betreff: Vorankündigung Senatsentscheidung 2 BvF 1/20 u.a.

Geschäftsstelle des Zweiten Senats des Bundesverfassungsgerichts

In den Verfahren 2 BvF 1/20 u.a. / Berliner Mietendeckel

wird am 14. April 2021 eine Entscheidung des Zweiten Senats an Sie abgesandt werden.

Ferner wird die Entscheidung am 15. April 2021 auf der Internetseite des Bundesverfassungsgerichts veröffentlicht werden.

Dieser Veröffentlichungstermin wird heute auf der Internetseite angekündigt werden.

Hinweis:

Am 15. April 2021 werden Ihnen die Pressemitteilung sowie die Entscheidung vorab um 8:30 Uhr per E-Mail übermittelt werden.

Bundesverfassungsgericht
Schlossbezirk 3
76131 Karlsruhe
Telefon: 0721 / 91 01 0
Telefax: 0721 / 91 01 382
e-mail: bverfg@bundesverfassungsgericht.de

--
, AI'in

-Geschäftsstelle-
Bundesverfassungsgericht
Zweiter Senat

AI'in

-Geschäftsstelle-
Bundesverfassungsgericht
Zweiter Senat

Von:
Gesendet: Mittwoch, 14. April 2021 10:59
An:
Betreff: Vorankündigung Senatsentscheidung 2 BvF 1/20

Geschäftsstelle des Zweiten Senats des Bundesverfassungsgerichts

In den Verfahren 2 BvF 1/20 u.a. / Berliner Mietendeckel

wird am 14. April 2021 eine Entscheidung des Zweiten Senats an Sie abgesandt werden.

Ferner wird die Entscheidung am 15. April 2021 auf der Internetseite des Bundesverfassungsgerichts veröffentlicht werden.

Dieser Veröffentlichungstermin wird heute auf der Internetseite angekündigt werden.

Hinweis:

Am 15. April 2021 werden Ihnen die Pressemitteilung sowie die Entscheidung vorab um 8:30 Uhr per E-Mail übermittelt werden.

Bundesverfassungsgericht
Schlossbezirk 3
76131 Karlsruhe
Telefon: 0721 / 91 01 0
Telefax: 0721 / 91 01 382
e-mail: bverfg@bundesverfassungsgericht.de

--
AI'in

-Geschäftsstelle-
Bundesverfassungsgericht
Zweiter Senat

AI'in

-Geschäftsstelle-
Bundesverfassungsgericht
Zweiter Senat

Von:
Gesendet: Mittwoch, 14. April 2021 10:57
An:
Betreff: Vorankündigung Senatsentscheidung 2 BvF 1/20 u.a.

Geschäftsstelle des Zweiten Senats des Bundesverfassungsgerichts

In den Verfahren 2 BvF 1/20 u.a. / Berliner Mietendeckel

wird am 14. April 2021 eine Entscheidung des Zweiten Senats an Sie abgesandt werden.

Ferner wird die Entscheidung am 15. April 2021 auf der Internetseite des Bundesverfassungsgerichts veröffentlicht werden.

Dieser Veröffentlichungstermin wird heute auf der Internetseite angekündigt werden.

Hinweis:

Am 15. April 2021 werden Ihnen die Pressemitteilung sowie die Entscheidung vorab um 8:30 Uhr per E-Mail übermittelt werden.

Bundesverfassungsgericht
Schlossbezirk 3
76131 Karlsruhe
Telefon: 0721 / 91 01 0
Telefax: 0721 / 91 01 382
e-mail: bverfg@bundesverfassungsgericht.de

--
AI'in

-Geschäftsstelle-
Bundesverfassungsgericht
Zweiter Senat

AI'in

-Geschäftsstelle-
Bundesverfassungsgericht
Zweiter Senat

Von:
Gesendet: Mittwoch, 14. April 2021 10:55
An:
Betreff: Vorankündigung Senatsentscheidung 2 BvF 1/20 u.a.

Geschäftsstelle des Zweiten Senats des Bundesverfassungsgerichts

In den Verfahren 2 BvF 1/20 u.a. / Berliner Mietendeckel

wird am 14. April 2021 eine Entscheidung des Zweiten Senats an Sie abgesandt werden.

Ferner wird die Entscheidung am 15. April 2021 auf der Internetseite des Bundesverfassungsgerichts veröffentlicht werden.

Dieser Veröffentlichungstermin wird heute auf der Internetseite angekündigt werden.

Hinweis:

Am 15. April 2021 werden Ihnen die Pressemitteilung sowie die Entscheidung vorab um 8:30 Uhr per E-Mail übermittelt werden.

Bundesverfassungsgericht
Schlossbezirk 3
76131 Karlsruhe
Telefon: 0721 / 91 01 0
Telefax: 0721 / 91 01 382
e-mail: bverfg@bundesverfassungsgericht.de

--
, AI'in

-Geschäftsstelle-
Bundesverfassungsgericht
Zweiter Senat

Von: Posteingangsstelle
Gesendet: Mittwoch, 14. April 2021 11:47
An:
Betreff: WG: Vorankündigung Senatsentscheidung 2 BvF 1/20 u.a.

Von: S
Gesendet: Mittwoch, 14. April 2021 11:10
An: @bundesverfassungsgericht.de>
Betreff: AW: Vorankündigung Senatsentscheidung 2 BvF 1/20 u.a.

Sehr geehrte Frau r,
herzlichen Dank für diese Vorabinformation!
Mit freundlichen Grüßen,

Von: [mailto @bundesverfassungsgericht.de]
Gesendet: Mittwoch, 14. April 2021 10:55
An:
Betreff: Vorankündigung Senatsentscheidung 2 BvF 1/20 u.a.

Geschäftsstelle des Zweiten Senats des Bundesverfassungsgerichts

In den Verfahren 2 BvF 1/20 u.a. / Berliner Mietendeckel

wird am 14. April 2021 eine Entscheidung des Zweiten Senats an Sie abgesandt werden.

Ferner wird die Entscheidung am 15. April 2021 auf der Internetseite des Bundesverfassungsgerichts veröffentlicht werden.

Dieser Veröffentlichungstermin wird heute auf der Internetseite angekündigt werden.

Hinweis:

Am 15. April 2021 werden Ihnen die Pressemitteilung sowie die Entscheidung vorab um 8:30 Uhr per E-Mail übermittelt werden.

Bundesverfassungsgericht
Schlossbezirk 3
76131 Karlsruhe
Telefon: 0721 / 91 01 0
Telefax: 0721 / 91 01 382
e-mail: bverfg@bundesverfassungsgericht.de

--
, AI'in

-Geschäftsstelle-
Bundesverfassungsgericht

Von:
Gesendet: Donnerstag, 15. April 2021 08:31
An:
Betreff: Versand / Senatsentscheidung 2 BvF 1/20 u.a.
Anlagen: PM 28-21_2_BvF_1_20.pdf; PM 28-21.pdf

Sehr geehrter Herr).
Wie bereits angekündigt, erfolgt auch diese Mail mit Anhang an Sie mit der Bitte um Weitergabe.
Mit freundlichen Grüßen

Geschäftsstelle des Zweiten Senats des Bundesverfassungsgerichts

'n den Verfahren 2 BvF 1/20 u.a., Berliner Mietendeckel

werden anbei eine Pressemitteilung und eine Entscheidung übermittelt.

Bundesverfassungsgericht
Schlossbezirk 3
76131 Karlsruhe
Telefon: 0721 / 9101 - 0
Telefax: 0721 / 9101 - 382
e-mail: bverfg@bundesverfassungsgericht.de

```
            AI'in
-------------------------
   -Geschäftsstelle-
Bundesverfassungsgericht
     Zweiter Senat
-------------------------
```

```
            \I'in
-------------------------
   -Geschäftsstelle-
Bundesverfassungsgericht
     Zweiter Senat
-------------------------
```

Von:
Gesendet: Donnerstag, 15. April 2021 08:30
An: 'verwaltung@ag-mitte.berlin.de'
Betreff: Versand / Senatsentscheidung 2 BvF 1/20 u.a.
Anlagen: PM 28-21_2_BvF_1_20.pdf; PM 28-21.pdf

Geschäftsstelle des Zweiten Senats des Bundesverfassungsgerichts

In den Verfahren 2 BvF 1/20 u.a., Berliner Mietendeckel

werden anbei eine Pressemitteilung und eine Entscheidung übermittelt.

Bundesverfassungsgericht
Schlossbezirk 3
76131 Karlsruhe
Telefon: 0721 / 9101 - 0
Telefax: 0721 / 9101 - 382
e-mail: bverfg@bundesverfassungsgericht.de

AI'in

-Geschäftsstelle-
Bundesverfassungsgericht
Zweiter Senat

AI'in

-Geschäftsstelle-
Bundesverfassungsgericht
Zweiter Senat

Von:
Gesendet: Donnerstag, 15. April 2021 08:30
An: 'verwaltung@lg.berlin.de'
Betreff: Versand / Senatsentscheidung 2 BvF 1/20 u.a.
Anlagen: PM 28-21_2_BvF_1_20.pdf; PM 28-21.pdf

Geschäftsstelle des Zweiten Senats des Bundesverfassungsgerichts

In den Verfahren 2 BvF 1/20 u.a., Berliner Mietendeckel

werden anbei eine Pressemitteilung und eine Entscheidung übermittelt.

Bundesverfassungsgericht
Schlossbezirk 3
76131 Karlsruhe
Telefon: 0721 / 9101 - 0
Telefax: 0721 / 9101 - 382
e-mail: bverfg@bundesverfassungsgericht.de

```
                    AI'in
-------------------------
   -Geschäftsstelle-
Bundesverfassungsgericht
     Zweiter Senat
-------------------------
```

```
                    'in
-------------------------
   -Geschäftsstelle-
Bundesverfassungsgericht
     Zweiter Senat
-------------------------
```

Von:
Gesendet: Donnerstag, 15. April 2021 08:29
An:
Betreff: Versand / Senatsentscheidung 2 BvF 1/20 u.a.
Anlagen: PM 28-21_2_BvF_1_20.pdf; PM 28-21.pdf

Geschäftsstelle des Zweiten Senats des Bundesverfassungsgerichts

In den Verfahren 2 BvF 1/20 u.a., Berliner Mietendeckel

werden anbei eine Pressemitteilung und eine Entscheidung übermittelt.

Bundesverfassungsgericht
Schlossbezirk 3
76131 Karlsruhe
Telefon: 0721 / 9101 - 0
Telefax: 0721 / 9101 - 382
e-mail: bverfg@bundesverfassungsgericht.de

AI'in

-Geschäftsstelle-
Bundesverfassungsgericht
Zweiter Senat

I'in

-Geschäftsstelle-
Bundesverfassungsgericht
Zweiter Senat

Von:
Gesendet: Donnerstag, 15. April 2021 08:29
An:
Betreff: Versand / Senatsentscheidung 2 BvF 1/20 u.a.
Anlagen: PM 28-21_2_BvF_1_20.pdf; PM 28-21.pdf

Geschäftsstelle des Zweiten Senats des Bundesverfassungsgerichts

In den Verfahren 2 BvF 1/20 u.a., Berliner Mietendeckel

werden anbei eine Pressemitteilung und eine Entscheidung übermittelt.

Bundesverfassungsgericht
Schlossbezirk 3
76131 Karlsruhe
Telefon: 0721 / 9101 - 0
Telefax: 0721 / 9101 - 382
e-mail: bverfg@bundesverfassungsgericht.de

AI'in

-Geschäftsstelle-
Bundesverfassungsgericht
Zweiter Senat

AI'in

-Geschäftsstelle-
Bundesverfassungsgericht
Zweiter Senat

Von:
Gesendet: Donnerstag, 15. April 2021 08:28
An:
Betreff: Versand / Senatsentscheidung 2 BvF 1/20 u.a.
Anlagen: PM 28-21_2_BvF_1_20.pdf; PM 28-21.pdf

Geschäftsstelle des Zweiten Senats des Bundesverfassungsgerichts

In den Verfahren 2 BvF 1/20 u.a., Berliner Mietendeckel

werden anbei eine Pressemitteilung und eine Entscheidung übermittelt.

Bundesverfassungsgericht
Schlossbezirk 3
76131 Karlsruhe
Telefon: 0721 / 9101 - 0
Telefax: 0721 / 9101 - 382
e-mail: bverfg@bundesverfassungsgericht.de

```
              AI'in
-------------------------
   -Geschäftsstelle-
Bundesverfassungsgericht
     Zweiter Senat
-------------------------
```

```
              AI'in
-------------------------
   -Geschäftsstelle-
Bundesverfassungsgericht
     Zweiter Senat
-------------------------
```

Von:
Gesendet: Donnerstag, 15. April 2021 08:28
An:
Betreff: Versand / Senatsentscheidung 2 BvF 1/20 u.a.
Anlagen: PM 28-21_2_BvF_1_20.pdf; PM 28-21.pdf

Geschäftsstelle des Zweiten Senats des Bundesverfassungsgerichts

In den Verfahren 2 BvF 1/20 u.a., Berliner Mietendeckel

werden anbei eine Pressemitteilung und eine Entscheidung übermittelt.

Bundesverfassungsgericht
Schlossbezirk 3
76131 Karlsruhe
Telefon: 0721 / 9101 - 0
Telefax: 0721 / 9101 - 382
e-mail: bverfg@bundesverfassungsgericht.de

, AI'in

-Geschäftsstelle-
Bundesverfassungsgericht
Zweiter Senat

AI'in

-Geschäftsstelle-
Bundesverfassungsgericht
Zweiter Senat

Von:
Gesendet: Donnerstag, 15. April 2021 08:27
An:
Betreff: Versand / Senatsentscheidung 2 BvF 1/20 u.a.
Anlagen: PM 28-21_2_BvF_1_20.pdf; PM 28-21.pdf

Geschäftsstelle des Zweiten Senats des Bundesverfassungsgerichts

In den Verfahren 2 BvF 1/20 u.a., Berliner Mietendeckel

werden anbei eine Pressemitteilung und eine Entscheidung übermittelt.

Bundesverfassungsgericht
Schlossbezirk 3
76131 Karlsruhe
Telefon: 0721 / 9101 - 0
Telefax: 0721 / 9101 - 382
e-mail: bverfg@bundesverfassungsgericht.de

AI'in

-Geschäftsstelle-
Bundesverfassungsgericht
Zweiter Senat

Bundesverfassungsgericht

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Herrn
Prof. Dr. , M.A.

Karlsruhe,

Sehr geehrter Herr Professor ,

anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit den Aktenzeichen 2 BvF 1/20 u.a. übersandt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Abschrift

Bundesverfassungsgericht

869

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Landgericht Berlin
Littenstraße 12-17
10179 Berlin

Karlsruhe,

Ihr Aktenzeichen 67 S 274/19

Anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit dem Aktenzeichen 2 BvF 1/20 übersandt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Die Beteiligten des dortigen Ausgangsverfahrens haben ebenfalls Abdrucke des Beschlusses - mit Leitsätzen - erhalten.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Abschrift

Bundesverfassungsgericht

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Amtsgericht Mitte
10174 Berlin

Karlsruhe,

Ihr Aktenzeichen 113 C 5055/19

Anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit dem Aktenzeichen 2 BvF 1/20 übersandt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Die Beteiligten des dortigen Ausgangsverfahrens haben ebenfalls Abdrucke des Beschlusses - mit Leitsätzen - erhalten.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Abschrift

Bundesverfassungsgericht

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Senat von Berlin
Jüdenstraße 1
10178 Berlin

Karlsruhe,

Anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit dem Aktenzeichen 2 BvF 1/20 u.a gemäß § 30 GOBVerfG übersandt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Dienstgebäude: Schlossbezirk 3, 76131 Karlsruhe
Postfach 1771, 76006 Karlsruhe
Telefon 0721/9101- 0 ♦ Telefax 0721/9101-382

Abschrift

Bundesverfassungsgericht

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Bundesrat
Leipziger Str. 3–4
10117 Berlin

Karlsruhe,

Anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit dem Aktenzeichen 2 BvF 1/20 u.a. übersandt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Abschrift

Bundesverfassungsgericht

873

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Hessische Staatskanzlei
Georg-August-Zinn-Straße 1
65183 Wiesbaden

Karlsruhe,

Ihr Aktenzeichen RUV 06/00961, RUV 06/00956, RUV 06/00951

Anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit dem Aktenzeichen 2 BvF 1/20 u.a. übersandt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Dienstgebäude: Schlossbezirk 3, 76131 Karlsruhe
Postfach 1771, 76006 Karlsruhe
Telefon 0721/9101- 0 ♦ Telefax 0721/9101-382

Abschrift

Bundesverfassungsgericht

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Bundesministerium der Justiz und
für Verbraucherschutz
Mohrenstraße 37
10117 Berlin

Karlsruhe,

Ihr Aktenzeichen 1004 E (6588) - 46218/2020

Anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit dem Aktenzeichen 2 BvF 1/20 u.a. übersandt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Abschrift

Bundesverfassungsgericht

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Niedersächsische Staatskanzlei
Planckstraße 2
30169 Hannover

Karlsruhe,

Ihr Aktenzeichen 201-01350/6-39 bzw. 201-01350/10-199

Anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit dem Aktenzeichen 2 BvF 1/20 u.a. übersandt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Dienstgebäude: Schlossbezirk 3, 76131 Karlsruhe
Postfach 1771, 76006 Karlsruhe
Telefon 0721/9101- 0 ♦ Telefax 0721/9101-382

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Präses der Behörde für Justiz
und Verbraucherschutz der Freien
und Hansestadt Hamburg
Drehbahn 36
20354 Hamburg

Karlsruhe, 15.04.2021

Anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit dem Aktenzeichen 2 BvF 1/20 u.a. übersandt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Abschrift

Bundesverfassungsgericht

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Staatskanzlei und Ministerium für
Kultur des Landes Sachsen-Anhalt
Hegelstraße 40 - 42
39104 Magdeburg

Karlsruhe,

Ihr Aktenzeichen 24-01350

Anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit dem Aktenzeichen 2 BvF 1/20 u.a. übersandt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Dienstgebäude: Schlossbezirk 3, 76131 Karlsruhe
Postfach 1771, 76006 Karlsruhe
Telefon 0721/9101- 0 ♦ Telefax 0721/9101-382

Abschrift

Bundesverfassungsgericht

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Leiter der Bayerischen Staatskanzlei
Staatsministerium für Bundes- und
Europaangelegenheiten und Medien
Franz-Josef-Strauß-Ring 1
80539 München

Karlsruhe,

Ihr Aktenzeichen B II 4 - 1103 - 1113

Anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit dem Aktenzeichen 2 BvF 1/20 u.a. übersandt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Dienstgebäude: Schlossbezirk 3, 76131 Karlsruhe
Postfach 1771, 76006 Karlsruhe
Telefon 0721/9101- 0 ♦ Telefax 0721/9101-382

Abschrift

Bundesverfassungsgericht

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Thüringer Ministerium für Migration, Justiz und
Verbraucherschutz
Werner-Seelenbinder-Straße 5
99096 Erfurt

Karlsruhe,

Ihr Aktenzeichen 1004/Eb-1571/2020-40997/2020, 1004 Eb-1565/2020-41004/2020 und 1004/Eb-1543/2020-41013/2020

Anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit dem Aktenzeichen 2 BvF 1/20 u.a. übersandt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Dienstgebäude: Schlossbezirk 3, 76131 Karlsruhe
Postfach 1771, 76006 Karlsruhe
Telefon 0721/9101- 0 ♦ Telefax 0721/9101-382

Abschrift

Bundesverfassungsgericht

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Justizministerium Mecklenburg-Vorpommern
Puschkinstraße 19-21
19048 Schwerin

Karlsruhe,

Ihr Aktenzeichen III-300a-100Eb-26/20, III-300a-100Eb-24/20 und
III-300a-100Eb-21/20

Anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit dem Aktenzeichen 2 BvF 1/20 u.a. übersandt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Dienstgebäude: Schlossbezirk 3, 76131 Karlsruhe
Postfach 1771, 76006 Karlsruhe
Telefon 0721/9101- 0 ♦ Telefax 0721/9101-382

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

1. Deutscher Bundestag
   Platz der Republik 1
   11011 Berlin

2. Bundeskanzleramt
   Willy-Brandt-Straße 1
   10557 Berlin

3. Bundesministerium des Innern
   für Bau und Heimat
   Alt-Moabit 140
   10557 Berlin

4. Bundesministerium für Arbeit und Soziales
   Wilhelmstraße 49
   10117 Berlin

5. Bundesministerium für Wirtschaft und Energie
   Scharnhorststraße 34-37
   10115 Berlin

6. Senat der Freien Hansestadt Bremen
   Senatskanzlei, Rathaus
   Am Markt 21
   28195 Bremen

7. Regierung des Landes Brandenburg
   Staatskanzlei
   Heinrich-Mann-Allee 104
   14473 Potsdam

8. Landesregierung Baden-Württemberg
   Staatsministerium
   Richard-Wagner-Straße 15
   70184 Stuttgart

9. Landesregierung Rheinland-Pfalz
   Staatskanzlei
   Peter-Altmeier-Allee 1
   55116 Mainz

10. Landesregierung Nordrhein-Westfalen
    Staatskanzlei
    Horionplatz 1
    40213 Düsseldorf

11. Ministerium für Inneres, ländliche Räume
    und Integration des Landes Schleswig-Holstein
    Düsternbrooker Weg 92
    24105 Kiel

12. Regierung des Saarlandes
Staatskanzlei
Am Ludwigsplatz 14
66117 Saarbrücken

13. Sächsisches Staatsministerium der Justiz
Hospitalstraße 7
01097 Dresden

Karlsruhe,

Anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit dem Aktenzeichen 2 BvF 1/20 u.a. übersandt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Bundesverfassungsgericht

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Rechtsanwälte

Karlsruhe,

Ihr Aktenzeichen 594/20 MD03

Sehr geehrte Damen und Herren,

anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit den Aktenzeichen 2 BvF 1/20 u.a. übersandt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Dienstgebäude: Schlossbezirk 3, 76131 Karlsruhe
Postfach 1771, 76006 Karlsruhe
Telefon 0721/9101- 0 ♦ Telefax 0721/9101-382

Abschrift

Bundesverfassungsgericht

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Rechtsanwälte

Karlsruhe,

Ihr Aktenzeichen 1112/19 KR03 KR/ds

Sehr geehrte Damen und Herren,

anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit den Aktenzeichen 2 BvF 1/20 u.a. übersandt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Dienstgebäude: Schlossbezirk 3, 76131 Karlsruhe
Postfach 1771, 76006 Karlsruhe
Telefon 0721/9101- 0 ♦ Telefax 0721/9101-382

Bundesverfassungsgericht

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Rechtsanwälte

Karlsruhe,

Ihr Aktenzeichen 384/19 S03

Sehr geehrte Damen und Herren,

anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit den Aktenzeichen 2 BvF 1/20 u.a. übersandt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Abschrift

Bundesverfassungsgericht

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Frau

-

Karlsruhe,

Sehr geehrte Frau

anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit den Aktenzeichen 2 BvF 1/20 u.a. übersandt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Dienstgebäude: Schlossbezirk 3, 76131 Karlsruhe
Postfach 1771, 76006 Karlsruhe
Telefon 0721/9101- 0 ♦ Telefax 0721/9101-382

Abschrift

Bundesverfassungsgericht

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Herrn

Karlsruhe,

Sehr geehrter Herr

anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit den Aktenzeichen 2 BvF 1/20 u.a. übersandt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Dienstgebäude: Schlossbezirk 3, 76131 Karlsruhe
Postfach 1771, 76006 Karlsruhe
Telefon 0721/9101- 0 ♦ Telefax 0721/9101-382

Abschrift

Bundesverfassungsgericht

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin
Elßholzstraße 30-33
10781 Berlin

Karlsruhe,

Ihr Aktenzeichen VerfGH 87/20

Anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit den Aktenzeichen 2 BvF 1/20 u.a. übersandt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Dienstgebäude: Schlossbezirk 3, 76131 Karlsruhe
Postfach 1771, 76006 Karlsruhe
Telefon 0721/9101- 0 ♦ Telefax 0721/9101-382

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Abgeordnetenhaus Berlin
Niederkirchnerstraße 5
10117 Berlin

Karlsruhe,

Ihr Aktenzeichen II (WT)

Anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit dem Aktenzeichen 2 BvF 1/20 u.a gemäß § 30 GOBVerfG übersandt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Dienstgebäude: Schlossbezirk 3, 76131 Karlsruhe
Postfach 1771, 76006 Karlsruhe
Telefon 0721/9101- 0 ♦ Telefax 0721/9101-382

BUNDESVERFASSUNGSGERICHT Karlsruhe, den 7.4.2021

- Zweiter Senat -
Geschäftsstelle
- 2 BvF 1/20 -

Verfügung:

1. Je eine **Ausfertigung** des Senatsbeschlusses vom 25.3.2021 („Beitrittsentscheidung") **förmlich zustellen** an:

   a) MdB Jörn König, AS. 170 d. A. 2 BvF 1/20,
   (wechselseitig, d.h. hinsichtlich der in der Entscheidung genannten Namen der anderen beitrittswilligen MdB anonymisiert)

   b) MdB Ulrich Oehme, AS. 174 d. A. 2 BvF 1/20,
   (wechselseitig, d.h. hinsichtlich der in der Entscheidung genannten Namen der anderen beitrittswilligen MdB anonymisiert)

   c) MdB Dietmar Friedhoff, AS. 180 d. A. 2 BvF 1/20,
   (wechselseitig, d.h. hinsichtlich der in der Entscheidung genannten Namen der anderen beitrittswilligen MdB anonymisiert)

   d) MdB Hansjörg Müller, AS. 183 d. A. 2 BvF 1/20,
   (wechselseitig, d.h. hinsichtlich der in der Entscheidung genannten Namen der anderen beitrittswilligen MdB anonymisiert)

   e) MdB Joana Cotar, AS. 231 d. A. 2 BvF 1/20,
   (wechselseitig, d.h. hinsichtlich der in der Entscheidung genannten Namen der anderen beitrittswilligen MdB anonymisiert)

   f) MdB Martin Sichert, AS. 235 d. A. 2 BvF 1/20,
   (wechselseitig, d.h. hinsichtlich der in der Entscheidung genannten Namen der anderen beitrittswilligen MdB anonymisiert)

   g) MdB Armin-Paulus Hampel, AS. 298 d. A. 2 BvF 1/20,
   (wechselseitig, d.h. hinsichtlich der in der Entscheidung genannten Namen der anderen beitrittswilligen MdB anonymisiert)

   h) Rechtsanwälte Prof. Dr. [redacted] LL.M., und Dr. H[redacted]

11

mit 284 weiteren Beschlussabschriften

Nach Rücksprache mit [redacted] => mit Namen drucken

mit Zusatz:

Die Beschlussabschriften für die AntragstellerInnen wurden der an die Rechtsanwälte Prof. Dr. LL.M., und Dr. zugestellten Beschlussausfertigung beigefügt.

2. Abschriften der „Beitrittsentscheidung":

   a) 1 x zur Akte 2 BvF 1/20 (als Leseabschrift)

   b) 2 x zum Beiheft der Akte 2 BvF 1/20

13.04.21

3. Veröffentlichung (**voll anonymisiert**): Juris, Fachpresse, Homepage - Beschluss an publikation@bverfg.de

4. **Venice Commission** und **JNEU: Nein** (lt. Mitteilung von vom 7.4.2021)

5. **Keine** Pressemitteilung zur „Beitrittsentscheidung" (lt. Mitteilung von vom 7.4.2021)

6. Großer Verteiler anbei

7. Randziffern sind geprüft

8. Zu den Akten 2 BvF 1/20 bzw. weiter wie in den beil. weiteren Verfügungen

(S OAR

BUNDESVERFASSUNGSGERICHT — Karlsruhe, den 7.4.2021

- Zweiter Senat -
Geschäftsstelle
- 2 BvF 1/20 -

Eingang auf GS: 15. April 2021

Verfügung:

1. Je eine **Ausfertigung** des Senatsbeschlusses vom 25.3.2021 („Beitrittsentscheidung") **förmlich zustellen** an:

a) MdB Jörn König, AS. 170 d. A. 2 BvF 1/20,
(wechselseitig, d.h. hinsichtlich der in der Entscheidung genannten Namen der anderen beitrittswilligen MdB anonymisiert)

ab: 15. April 2021

b) MdB Ulrich Oehme, AS. 174 d. A. 2 BvF 1/20,
(wechselseitig, d.h. hinsichtlich der in der Entscheidung genannten Namen der anderen beitrittswilligen MdB anonymisiert)

c) MdB Dietmar Friedhoff, AS. 180 d. A. 2 BvF 1/20,
(wechselseitig, d.h. hinsichtlich der in der Entscheidung genannten Namen der anderen beitrittswilligen MdB anonymisiert)

d) MdB Hansjörg Müller, AS. 183 d. A. 2 BvF 1/20,
(wechselseitig, d.h. hinsichtlich der in der Entscheidung genannten Namen der anderen beitrittswilligen MdB anonymisiert)

e) MdB Joana Cotar, AS. 231 d. A. 2 BvF 1/20,
(wechselseitig, d.h. hinsichtlich der in der Entscheidung genannten Namen der anderen beitrittswilligen MdB anonymisiert)

f) MdB Martin Sichert, AS. 235 d. A. 2 BvF 1/20,
(wechselseitig, d.h. hinsichtlich der in der Entscheidung genannten Namen der anderen beitrittswilligen MdB anonymisiert)

g) MdB Armin-Paulus Hampel, AS. 298 d. A. 2 BvF 1/20,
(wechselseitig, d.h. hinsichtlich der in der Entscheidung genannten Namen der anderen beitrittswilligen MdB anonymisiert)

h) Rechtsanwälte Prof. Dr. [redacted], LL.M., und

Drews

u: 93467571v11

mit 284 weiteren Beschlussabschriften

mit Zusatz:

Die Beschlussabschriften für die AntragstellerInnen wurden der an die Rechtsanwälte Prof. Dr. , LL.M., und Dr. zugestellten Beschlussausfertigung beigefügt.

2. Abschriften der „Beitrittsentscheidung":

   a) 1 x zur Akte 2 BvF 1/20 (als Leseabschrift)

   b) 2 x zum Beiheft der Akte 2 BvF 1/20

13.04.21

3. Veröffentlichung (**voll anonymisiert**): Juris, Fachpresse, Homepage - Beschluss an publikation@bverfg.de

4. **Venice Commission** und **JNEU: Nein** (lt. Mitteilung von a vom 7.4.2021)

5. **Keine** Pressemitteilung zur „Beitrittsentscheidung" (lt. Mitteilung von vom 7.4.2021)

6. Großer Verteiler anbei

7. Randziffern sind geprüft

8. Zu den Akten 2 BvF 1/20 bzw. weiter wie in den beil. weiteren Verfügungen

OAR

Abschrift

Bundesverfassungsgericht

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Herrn
Jörn König, MdB
Platz der Republik 1
11011 Berlin

Karlsruhe,

Sehr geehrter Herr König,

anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit dem Aktenzeichen 2 BvF 1/20 übersandt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Bundesverfassungsgericht

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Herrn
Ulrich Oehme, MdB
Platz der Republik 1
11011 Berlin

Karlsruhe,

Sehr geehrter Herr Oehme,

anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit dem Aktenzeichen 2 BvF 1/20 übersandt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Abschrift

Bundesverfassungsgericht

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Herrn
Dietmar Friedhoff, MdB
Platz der Republik 1
11011 Berlin

Karlsruhe,

Sehr geehrter Herr Friedhoff,

anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit dem Aktenzeichen 2 BvF 1/20 übersandt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Dienstgebäude: Schlossbezirk 3, 76131 Karlsruhe
Postfach 1771, 76006 Karlsruhe
Telefon 0721/9101- 0 ♦ Telefax 0721/9101-382

Abschrift

Bundesverfassungsgericht

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Herrn
Hansjörg Müller, MdB
Platz der Republik 1
11011 Berlin

Karlsruhe,

Sehr geehrter Herr Müller,

anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit dem Aktenzeichen 2 BvF 1/20 übersandt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Dienstgebäude: Schlossbezirk 3, 76131 Karlsruhe
Postfach 1771, 76006 Karlsruhe
Telefon 0721/9101- 0 ♦ Telefax 0721/9101-382

Abschrift

Bundesverfassungsgericht

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Frau
Joana Cotar, MdB
Platz der Republik 1
11011 Berlin

Karlsruhe,

Sehr geehrte Frau Cotar,

anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit dem Aktenzeichen 2 BvF 1/20 übersandt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Dienstgebäude: Schlossbezirk 3, 76131 Karlsruhe
Postfach 1771, 76006 Karlsruhe
Telefon 0721/9101- 0 ♦ Telefax 0721/9101-382

Bundesverfassungsgericht

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Herrn
Martin Sichert, MdB
Platz der Republik 1
11011 Berlin

Karlsruhe,

Sehr geehrter Herr Sichert,

anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit dem Aktenzeichen 2 BvF 1/20 übersandt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Dienstgebäude: Schlossbezirk 3, 76131 Karlsruhe
Postfach 1771, 76006 Karlsruhe
Telefon 0721/9101- 0 ♦ Telefax 0721/9101-382

Abschrift

Bundesverfassungsgericht

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Herrn
Armin-Paulus Hampel, MdB
Platz der Republik 1
11011 Berlin

Karlsruhe,

Sehr geehrter Herr Hampel,

anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit dem Aktenzeichen 2 BvF 1/20 übersandt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Dienstgebäude: Schlossbezirk 3, 76131 Karlsruhe
Postfach 1771, 76006 Karlsruhe
Telefon 0721/9101- 0 ♦ Telefax 0721/9101-382

Abschrift

Bundesverfassungsgericht

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Herrn
Prof. Dr. [redacted]

Karlsruhe,

Ihr Aktenzeichen 93467571v11

Sehr geehrter Herr Prof. Dr. [redacted],

anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit dem Aktenzeichen 2 BvF 1/20 übersandt.

Die Beschlussabschriften für die AntragsstellerInnen wurden der an die Rechtsanwälte Prof. Dr. [redacted] und Dr. [redacted] zugestellten Beschlussausfertigung beigefügt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Dienstgebäude: Schlossbezirk 3, 76131 Karlsruhe
Postfach 1771, 76006 Karlsruhe
Telefon 0721/9101- 0 ♦ Telefax 0721/9101-382

Abschrift

Bundesverfassungsgericht

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Rechtsanwälte
Prof. Dr. [redacted] und Dr. [redacted]
in Sozietät Rechtsanwälte [redacted]

Karlsruhe,

Ihr Aktenzeichen 93467571v11

Sehr geehrte Damen und Herren,

anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit dem Aktenzeichen 2 BvF 1/20 übersandt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Leitsätze

zum Beschluss des Zweiten Senats vom 25. März 2021

2 BvF 1/20
2 BvL 4/20
2 BvL 5/20

1. Das Grundgesetz enthält – von der Ausnahme des Art. 109 Abs. 4 GG abgesehen – eine vollständige Verteilung der Gesetzgebungszuständigkeiten entweder auf den Bund oder die Länder. Doppelzuständigkeiten sind den Kompetenznormen fremd und wären mit ihrer Abgrenzungsfunktion unvereinbar. Das Grundgesetz grenzt die Gesetzgebungskompetenzen insbesondere mit Hilfe der in den Art. 73 und Art. 74 GG enthaltenen Kataloge durchweg alternativ voneinander ab.

2. Regelungen zur Miethöhe für frei finanzierten Wohnraum, der auf dem freien Wohnungsmarkt angeboten werden kann (ungebundener Wohnraum), fallen als Teil des sozialen Mietrechts in die konkurrierende Gesetzgebungszuständigkeit für das bürgerliche Recht im Sinne von Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG.

3. Mit den §§ 556 bis 561 BGB hat der Bundesgesetzgeber von der konkurrierenden Zuständigkeit für das Mietpreisrecht als Teil des bürgerlichen Rechts abschließend Gebrauch gemacht.

BUNDESVERFASSUNGSGERICHT

- 2 BvF 1/20 -
- 2 BvL 4/20 -
- 2 BvL 5/20 -

IM NAMEN DES VOLKES

In den Verfahren
zu den verfassungsrechtlichen Prüfungen,

I. ob § 3, § 4, § 5 Absatz 1, § 6 Absatz 1 bis Absatz 4, § 7 und § 11 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 22. Februar 2020 Seite 50) mit Artikel 72 Absatz 1, Artikel 31 GG und § 549 in Verbindung mit § 535 Absatz 2, § 555f Nummer 3, §§ 556 bis 556g, § 557 Absatz 1 und Absatz 2, § 557a, § 557b, §§ 558 bis 558d, § 559, § 559b, § 559c und § 573 BGB sowie § 5 WiStG und § 291 StGB, hilfsweise mit dem rechtsstaatlichen Gebot der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung, unvereinbar und nichtig sind

Antragsteller: 1. Dr. Jan-Marco Luczak,
Platz der Republik 1, 11011 Berlin,

2. Dr. Michael von Abercron,
Platz der Republik 1, 11011 Berlin,

sowie 282 weitere Antragsteller

- Bevollmächtigte: 1. Rechtsanwälte Prof. Dr. [redacted] LL.M. und Dr. [redacted] in Sozietät [redacted]

2. Prof. Dr. [redacted] -

- 2 BvF 1/20 -,

II. ob Artikel 1 § 3 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) in der Fassung vom 11. Februar 2020 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 22. Februar 2020 Seite 50) mit Artikel 72 Absatz 1, Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 GG in Verbindung mit § 557 Absatz 1, § 558 Absatz 1 und Absatz 2 BGB unvereinbar und deshalb nichtig ist

- Aussetzungs- und Vorlagebeschluss des Landgerichts Berlin vom 12. März 2020 - 67 S 274/19 -

- 2 BvL 4/20 -,

III. ob § 3 Absatz 1 Satz 1 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) in der Fassung vom 11. Februar 2020 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 22. Februar 2020 Seite 50) im Hinblick auf § 557 Absatz 1, § 558 Absatz 1 und Absatz 2 BGB mit Artikel 72 Absatz 1, Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 GG unvereinbar und deshalb nichtig ist

- Aussetzungs- und Vorlagebeschluss des Amtsgerichts Mitte vom 18. Mai 2020 - 113 C 5055/19 -

- 2 BvL 5/20 -

[redacted]

Gründe:

A.

Die Normenkontrollverfahren richten sich gegen verschiedene Vorschriften des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) in der Fassung von Art. 1 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020 (sog. „Berliner Mietendeckel"; GVBl vom 22. Februar 2020 S. 50). Gerügt wird ihre Vereinbarkeit mit den Vorschriften des Grundgesetzes über die Verteilung der Gesetzgebungskompetenzen zwischen Bund und Ländern. 1

I.

1. Am 30. Januar 2020 beschloss das Abgeordnetenhaus von Berlin das Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung in der Fassung der (dringlichen) Beschlussempfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wohnen und des Hauptausschusses vom 22. Januar 2020 (vgl. Abgeordnetenhaus Berlin, Drucks 18/2437, S. 1 ff., 6; Plenarprotokoll 18/53, S. 6317 <6350>). Es umfasst das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln), Artikel 1, das Gesetz zur Änderung des Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetzes, Artikel 2, und das Gesetz zur Änderung des Investitionsbankgesetzes, Artikel 3. Artikel 4 regelt das In- und Außerkrafttreten. 2

Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020 hat folgenden Wortlaut: 3

Erster Abschnitt
Allgemeine Bestimmungen

§ 1
Anwendungsbereich

Dieses Gesetz gilt für Wohnraum mit Ausnahme

1. von Wohnraum des öffentlich geförderten Wohnungsbaus,

2. von Wohnraum, für den Mittel aus öffentlichen Haushalten zur Modernisierung und Instandsetzung gewährt wurden und der einer Mietpreisbindung unterliegt,

hat das Bundesverfassungsgericht - Zweiter Senat -
unter Mitwirkung der Richterinnen und Richter
Vizepräsidentin König,
Huber,
Hermanns,
Müller,
Kessal-Wulf,
Maidowski,
Langenfeld,
Wallrabenstein

am 25. März 2021 beschlossen:

1. Die Verfahren 2 BvF 1/20, 2 BvL 4/20 und 2 BvL 5/20 werden zur gemeinsamen Entscheidung verbunden.

2. Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Mieten-WoG Bln) in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 22. Februar 2020 Seite 50) ist mit Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 in Verbindung mit Artikel 72 Absatz 1 des Grundgesetzes unvereinbar und nichtig.

des Gesetzes im Übrigen die tatbestandliche Anknüpfung an ein bußgeldbewehrtes Verhalten entfällt. In gleicher Weise gilt dies für § 2 MietenWoG Bln, der in Absatz 1 auf § 5, §§ 7 bis 9 MietenWoG Bln Bezug nimmt, § 8 MietenWoG Bln, der in Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 Satz 1 jeweils auf die nach den §§ 3 bis 6 MietenWoG Bln zulässige Miete verweist, § 9 MietenWoG Bln, der sich auf §§ 6 und 8 MietenWoG Bln bezieht, und § 10 MietenWoG Bln, der Rechtsbehelfe gegen Maßnahmen und Entscheidungen nach dem Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin regelt. Schließlich sind damit die in § 5 Abs. 2 und § 6 Abs. 5 MietenWoG Bln der zuständigen Senatsverwaltung übertragenen Aufgaben ebenso gegenstandslos wie deren Ermächtigung in § 5 Abs. 3 MietenWoG Bln.

Für eine von der grundsätzlichen Regelung in § 95 Abs. 3 Satz 1 in Verbindung mit § 78 Satz 1 BVerfGG abweichende Unvereinbarkeitserklärung (vgl. BVerfG, Beschluss des Zweiten Senats vom 7. Juli 2020 - 2 BvR 696/12 -, Rn. 103) besteht kein Anlass. 187

E.

Die Entscheidung ist hinsichtlich der Begründung mit 7 : 1 Stimmen, im Ergebnis einstimmig ergangen. 188

König	Huber	Hermanns
Müller	Kessal-Wulf	Maidowski
	Langenfeld	Wallrabenstein

cc) Die Regelung der höchstzulässigen Miete für ungebundenen Wohnraum war vom Kompetenztitel „Wohnungswesen“ im Sinne von Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG a.F. daher nicht (mehr) umfasst und konnte somit nicht in die Gesetzgebungszuständigkeit der Länder übergehen. Das 52. Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 28. August 2006 (BGBl I S. 2034) betraf ausschließlich den Titel des Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG a.F. in seinem damaligen Zuschnitt. Eine Modifizierung des Katalogs von Art. 74 Abs. 1 GG war – mit Ausnahme der hier nicht relevanten Materie des Notariats und des zugehörigen Beurkundungs- und Gebührenrechts – ebenso wenig gewollt (vgl. BTDrucks 16/2069, S. 42; vgl. auch Deutscher Bundestag, Plenarprotokoll 16/23 – Stenographischer Bericht, S. 1749 ff.; Plenarprotokoll 16/44 – Stenographischer Bericht, S. 4233 ff.; Bundesrat, Plenarprotokoll 824 – Stenographischer Bericht, S. 203 ff.; Kommission von Bundestag und Bundesrat zur Modernisierung der bundesstaatlichen Ordnung, Kommissionsdrucksache 38, S. 4 f.; Kommissionsdrucksache 45, S. 12; Kommissionsdrucksache 85, S. 2, 10; Burgbacher, in: Holtschneider/Schön, Die Reform des Bundesstaates, 2007, S. 281 <284 f.>) wie eine Verschiebung von Gegenständen zwischen den in der Staatspraxis etablierten Kompetenztiteln. Sie war zu keinem Zeitpunkt auch nur Diskussionsgegenstand in den Beratungen der Kommission von Bundestag und Bundesrat zur Modernisierung der bundesstaatlichen Ordnung beziehungsweise im Verfahren zur Änderung des Grundgesetzes (vgl. Kommission von Bundestag und Bundesrat zur Modernisierung der bundesstaatlichen Ordnung, 3. Sitzung – Stenographischer Bericht, S. 52, 55, 57, 58, 61, 62, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 74, 75, 77 f., 88; 9. Sitzung – Stenographischer Bericht, S. 204, 205 f., 207, 208, 210, 212, 215, 216, 228, 229, 232, 234; 11. Sitzung – Stenographischer Bericht, S. 281; Böhmler, in: Holtschneider/Schön, Die Reform des Bundesstaates, 2007, S. 271 <271 f., 278>). Inhalt und Reichweite der von der Verfassungsänderung nicht berührten Gegenstände, insbesondere auch der Titel „bürgerliches Recht“ im Sinne von Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG (vgl. Schede/Schuldt, NVwZ 2019, S. 1572 <1576>), blieben folglich unverändert. 185

D.

Die Unvereinbarkeit von § 1 in Verbindung mit § 3, § 4, § 5 Abs. 1, § 6 Abs. 1 bis Abs. 4, § 7 MietenWoG Bln mit Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit Art. 72 Abs. 1 GG führt zur Nichtigkeit des gesamten Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin. Das gilt auch für den Ordnungswidrigkeitentatbestand in § 11 MietenWoG Bln, der neben den § 3, § 4, § 5 Abs. 1, § 6 Abs. 1 bis Abs. 4, § 7 MietenWoG Bln keine eigenständige Bedeutung hat, weil mit der Nichtigkeit 186

gefördertem sozialen Wohnungsbau, frei finanziertem steuerbegünstigten Wohnraum und völlig frei finanziertem Wohnraum unterschied. Dabei wurde die Differenzierung zwischen dem frei finanzierten und dem öffentlich-rechtlich geprägten Wohnungsmarkt zunehmend maßstabsbildend (vgl. BTDrucks 7/2011, S. 10; 14/4553, S. 35; Pestalozza, in: v. Mangoldt/Klein/ders., GG, Bd. 8, 3. Aufl. 1996, Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 Rn. 1262; vgl. auch BTDrucks VI/1549, S. 12). Das gilt ebenfalls für das Mietpreisrecht, wo zwischen preisfreiem (frei finanziertem) und preisgebundenem (öffentlich gefördertem) Wohnraum unterschieden wurde (vgl. Börstinghaus, Miethöhe-Handbuch, 2. Aufl. 2016, Kap. 3 Rn. 2 f., Kap. 4 Rn. 3, Kap. 8 Rn. 3 f.). Auf Letzteren waren und sind die Miethöhenregelungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der Regel nicht anwendbar (vgl. BTDrucks 14/4553, S. 35; Börstinghaus, Miethöhe-Handbuch, 2. Aufl. 2016, Kap. 2 Rn. 24; Flintrop, in: Hannemann/Wiegner, Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht, 5. Aufl. 2019, § 23 Rn. 4).

Jedenfalls im Zeitpunkt der Änderung von Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG a.F. im Zuge der Föderalismusreform I des Jahres 2006 war die über fast sechs Jahrzehnte gewachsene Unterscheidung zwischen frei finanziertem und öffentlich-rechtlich gefördertem Wohnraum etabliert (vgl. BTDrucks 7/2011, S. 10; 14/4553, S. 35; Pestalozza, in: v. Mangoldt/Klein/ders., GG, Bd. 8, 3. Aufl. 1996, Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 Rn. 1262; vgl. auch BVerfGE 18, 121 <124 f.>; 78, 249 <266>). Der Kompetenztitel für das Wohnungswesen umfasste vor allem die Mietpreisbindung staatlich geförderter Wohnungen (vgl. Deutscher Bundestag, Plenarprotokoll 16/23 – Stenographischer Bericht, S. 1769; BVerfGE 21, 117 <128>; 67, 256 <279>; 78, 249 <266>; BayVerfGH, Entscheidung vom 16. Juli 2020 - Vf. 32-IX-20 -, juris, Rn. 72 f.; Böhmler, in: Holtschneider/Schön, Die Reform des Bundesstaates, 2007, S. 271 <277>; Sannwald, in: Schmidt-Bleibtreu/Hofmann/Henneke, GG, 14. Aufl. 2018, Art. 74 Rn. 231; Bister, in: Hannemann/Wiegner, Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht, 5. Aufl. 2019, § 25 Rn. 2; Schede/Schuldt, NVwZ 2019, S. 1572 <1576>; Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages, WD 3 - 3000 - 017/19, S. 6; Wolfers/Opper, DVBl 2019, S. 1446 <1448>; Hardan/Pustelnik, NZM 2021, S. 67 <69>; vgl. auch Deutscher Bundestag, Plenarprotokoll 16/44 – Stenographischer Bericht, S. 4342, 4365; BVerfGE 3, 407 <416>), während eine entsprechende Regelung als Teil des sozialen Mietrechts für ungebundenen Wohnraum ausschließlich dem Kompetenztitel „bürgerliches Recht“ unterfiel (vgl. Sannwald, in: Schmidt-Bleibtreu/Hofmann/Henneke, GG, 14. Aufl. 2018, Art. 74 Rn. 232; vgl. auch Rengeling, in: Isensee/Kirchhof, HStR VI, 3. Aufl. 2008, § 135 Rn. 261). 184

Pachtwesen, das Wohnungswesen sowie das Siedlungs- und Heimstättenwesen. Mit dem 52. Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 28. August 2006 (BGBl I S. 2034) wurde dieser Gesetzgebungstitel auf den Grundstücksverkehr, das Bodenrecht (ohne das Recht der Erschließungsbeiträge), das Wohngeldrecht, das Altschuldenhilferecht, das Wohnungsbauprämienrecht, das Bergarbeiterwohnungsbaurecht und das Bergmannssiedlungsrecht beschränkt. Die in der Neufassung nicht mehr aufgeführten Gegenstände gingen in die Zuständigkeit der Länder über. Das betrifft auch das Wohnungswesen (vgl. Wittreck, in: Dreier, GG, Bd. 2, 3. Aufl. 2015, Art. 74 Rn. 79; Degenhart, in: Sachs, GG, 8. Aufl. 2018, Art. 74 Rn. 81 f.).

bb) Der damit entfallene Gesetzgebungstitel für das Wohnungswesen in Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 a.F. umfasste vor allem die Wohnraumbewirtschaftung, die Wohnungsbauförderung und den sozialen Wohnungsbau, einschließlich Subventionen und deren Rückabwicklung (vgl. Sannwald, in: Schmidt-Bleibtreu/Klein, GG, 10. Aufl. 2004, Art. 74 Rn. 170 f.; Rengeling, in: Isensee/Kirchhof, HStR VI, 3. Aufl. 2008, § 135 Rn. 261). 180

Ob und inwieweit anfänglich die Mietzinskontrolle hiervon ebenfalls erfasst war, ist unklar (vgl. BVerfGE 3, 407 <416>; Pestalozza, in: v. Mangoldt/Klein/ders., GG, Bd. 8, 3. Aufl. 1996, Art. 74 Rn. 1260; Hügemann, a.a.O., S. 177; ähnlich Bothe, in: AK-GG, 2. Aufl. 1989, Art. 74 Rn. 41). Da die konkurrierende Gesetzgebung sowohl das bürgerliche Recht (Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG) als auch das Wohnungswesen (Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG a.F.) umfasste, war eine trennscharfe Abgrenzung zwischen den beiden Regelungsbereichen nicht erforderlich (vgl. Fischer-Lescano/Gutmann/Schmid, Landeskompetenzen für Maßnahmen der Mietpreisregulierung, 2019, S. 9; Putzer, NVwZ 2019, S. 283 <284>). 181

Unter dem Eindruck der Staatspraxis seit 1949 hat sich der Begriff „Wohnungswesen“ in Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG a.F. jedoch in der Weise geklärt, dass er das dem bürgerlichen Recht zuzuordnende Recht der Miethöhe für ungebundenen Wohnraum, bei dem die Auswahl der Vertragspartner, die Bestimmung der Mietsache, die Mietdauer und der Mietzins vorbehaltlich gesetzlicher Schrankenziehungen auf der privatautonomen Entscheidung der Vertragspartner beruhen, nicht (mehr) umfasst. 182

Dieser Klärungsprozess reicht in seinen Anfängen zurück bis zum Ersten Wohnungsbaugesetz vom 24. April 1950 (BGBl I S. 83), das zwischen öffentlich 183

Das gilt grundsätzlich auch für die Preisbildung und -überwachung sowie den Verbraucherschutz (vgl. Kloepfer, NJW 2019, S. 1656 <1656, 1659>; Kment, in: Jarass/Pieroth, GG, 16. Aufl. 2020, Art. 74 Rn. 29). Dementsprechend hat das Bundesverfassungsgericht die Grundlage für den Erlass des Preisgesetzes im Kompetenztitel „Recht der Wirtschaft" gesehen (vgl. BVerfGE 8, 274 <294>).

Allerdings unterfällt nicht jede zivilrechtliche Regelung, die darauf zielt, soziale Disparitäten auszugleichen oder zu beseitigen, dem Recht der Wirtschaft im Sinne von Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG. Da das bürgerliche Recht im Sinne von Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG jedenfalls heute auch durch Elemente sozialer Regulierung wirtschaftlicher Vorgänge geprägt ist (vgl. BVerfGE 142, 268 <282 f. Rn. 54>), tritt Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG insoweit zurück (vgl. Seiler, in: Epping/Hillgruber, BeckOK GG, Art. 74 Rn. 3 <15. Februar 2021>; Kment, in: Jarass/Pieroth, GG, 16. Aufl. 2020, Art. 74 Rn. 3); Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG hat gegenüber kompetenziellen Spezialregelungen innerhalb und außerhalb des Katalogs von Art. 74 GG (lediglich) die Funktion eines subsidiären Auffangtatbestands (vgl. Oeter, in: v. Mangoldt/Klein/Starck, GG, Bd. 2, 7. Aufl. 2018, Art. 74 Rn. 96). Die Gesetzgebungskompetenz für das Recht der Wirtschaft ist zudem nur einschlägig, wenn der Regulierungsansatz des Gesetzgebers im Kern darauf zielt, Fragen der wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen, der wirtschaftlichen Organisation und der Abläufe zu optimieren, es also um wirtschaftliches Leben als solches geht und nicht außerökonomische Ziele im Vordergrund stehen, bei denen lediglich in einem anderen Kontext das Recht der Wirtschaft in irgendeiner Weise angesprochen ist (vgl. Oeter, in: v. Mangoldt/Klein/Starck, GG, Bd. 2, 7. Aufl. 2018, Art. 74 Rn. 96). Letzteres ist bei den hier zu beurteilenden Regelungen zur höchstzulässigen Miete der Fall. 177

b) § 1 in Verbindung mit § 3, § 4, § 5 Abs. 1, § 6 Abs. 1 bis Abs. 4, § 7 MietenWoG Bln lässt sich schließlich nicht auf Art. 70 GG stützen. Der frühere Gesetzgebungstitel „Wohnungswesen" (Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG a.F.) umfasste jedenfalls im Zeitpunkt seiner Änderung durch die Föderalismusreform I im Jahr 2006 (aa) vor allem die Wohnraumbewirtschaftung, die Wohnungsbauförderung und den sozialen Wohnungsbau (bb). Die Festlegung der höchstzulässigen Miete für ungebundenen Wohnraum fiel nicht darunter (cc). 178

aa) Nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG in der Fassung vom 27. Oktober 1994 erstreckte sich die konkurrierende Gesetzgebung auf den Grundstücksverkehr, das Bodenrecht (ohne das Recht der Erschließungsbeiträge), das landwirtschaftliche 179

Regelungsintention her auf das auf privatautonomer Grundlage geschlossene Mietverhältnis zwischen Vermieter und Mieter zielt.

b) Da die zulässige Miethöhe für ungebundenen Wohnraum durch die §§ 556 ff. BGB abschließend geregelt ist (siehe oben unter 2.), fehlt dem Land Berlin die Gesetzgebungskompetenz zum Erlass von § 1 in Verbindung mit § 3, § 4, § 5 Abs. 1, § 6 Abs. 1 bis Abs. 4, § 7 MietenWoG Bln. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus Art. 28 VvB, der ein „Recht auf Wohnen" als Staatszielbestimmung normiert (vgl. BayVerfGH, Entscheidung vom 16. Juli 2020 - Vf. 32-IX-20 -, juris, Rn. 32, 77; Papier, a.a.O., S. 14; Schede/Schuldt, NVwZ 2019, S. 1572 <1576>; Herrlein/Tuschl, NZM 2020, S. 217 <230>). Die Kompetenzverteilung des Grundgesetzes bildet einen zwingenden Rahmen für den Landes(verfassungs-)gesetzgeber, den dieser nicht unterlaufen darf (vgl. BVerfG, Beschluss der 3. Kammer des Zweiten Senats vom 31. März 2016 - 2 BvR 1576/13 -, Rn. 49 ff.; BayVerfGH, Entscheidung vom 16. Juli 2020 - Vf. 32-IX-20 -, juris, Rn. 43; ThürVerfGH, Urteil vom 25. September 2018 - 24/17 -, juris, Rn. 145). 174

4. § 1 in Verbindung mit § 3, § 4, § 5 Abs. 1, § 6 Abs. 1 bis Abs. 4, § 7 MietenWoG Bln lässt sich weder auf andere Kompetenztitel der konkurrierenden Gesetzgebung wie Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG für das „Recht der Wirtschaft" (a) noch auf die Gesetzgebungskompetenz der Länder gemäß Art. 70 Abs. 1 GG (b) stützen. 175

a) Zwar können auf der Grundlage dieses Kompetenztitels preisrechtliche Regelungen grundsätzlich erlassen werden. Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG umfasst insoweit alle das wirtschaftliche Leben und die wirtschaftliche Betätigung als solche regelnden Normen, die sich in irgendeiner Weise auf die Erzeugung, die Herstellung und die Verteilung von Gütern des wirtschaftlichen Bedarfs beziehen (vgl. BVerfGE 8, 143 <148 f.>; 26, 246 <254>; 28, 119 <146>; 55, 274 <308>; 68, 319 <330>; 116, 202 <215 f.>; 135, 155 <196 Rn. 101>; stRspr). Auf dieser Grundlage können das Wirtschaftsleben insgesamt sowie Fragen der Wirtschaftsorganisation, einzelner Wirtschaftszweige und bestimmter wirtschaftender Personen geregelt werden (vgl. Seiler, in: Epping/Hillgruber, BeckOK GG, Art. 74 Rn. 32 <15. Februar 2021>). Daneben zählen hierzu Normen, die ordnend und lenkend in das Wirtschaftsleben eingreifen (vgl. BVerfGE 4, 7 <13>; 67, 256 <275>; 68, 319 <330>; 82, 159 <179>; Degenhart, in: Sachs, GG, 8. Aufl. 2018, Art. 74 Rn. 50). Die Kompetenznorm erfasst insoweit das öffentliche und das private Wirtschaftsrecht (vgl. Rengeling, in: Isensee/Kirchhof, HStR VI, 3. Aufl. 2008, § 135 Rn. 221). 176

bb) Auch nach dem Normzweck unterfällt § 1 in Verbindung mit § 3, § 4, § 5 Abs. 1, § 6 Abs. 1 bis Abs. 4, § 7 MietenWoG Bln dem bürgerlichen Recht im Sinne des Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG. Dieser deckt sich mit dem Zweck der §§ 556 ff. BGB und insbesondere der in den §§ 556d ff. BGB geregelten Mietpreisbremse. 170

Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin soll Teil eines umfassenderen Konzepts zur Verbesserung der Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt sein. Ausweislich der Gesetzesbegründung sollen die § 1, § 3 Abs. 1 MietenWoG Bln den Preisanstieg auf dem freien Wohnungsmarkt im Land Berlin auf ein sozialverträgliches Maß zurückführen, um angemessenen Wohnraum auch für Bevölkerungsschichten mit mittlerem und geringerem Einkommen zu bezahlbaren Mieten zu erhalten und Verdrängungsprozessen sowie sozialem Unfrieden entgegenzuwirken (vgl. Abgeordnetenhaus Berlin, Drucks 18/2347, S. 2). 171

Diese sozialpolitischen Zielsetzungen decken sich nahezu vollständig mit jenen, die den Bundesgesetzgeber zum Erlass seiner Regelungen über die höchstzulässige Miete veranlasst haben. Diese sollen – als Teil des sozialen Mietrechts – ebenfalls einen angemessenen Ausgleich zwischen den Rechten und den Interessen der Vermieter beziehungsweise Eigentümer einerseits und den Mietern andererseits herstellen; daneben dienen sie dem Schutz der Mieter als strukturell schwächerer Vertragspartei. Auch mit der Einführung der Mietpreisbremse verfolgt der Bundesgesetzgeber vor allem sozialpolitische Zwecke und will dazu beitragen, der direkten oder indirekten Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Wohnquartieren entgegenzuwirken (vgl. BTDrucks 18/3121, S. 15; Hinz, in: Dauner-Lieb/Langen, BGB – Schuldrecht, 3. Aufl. 2016, § 556d Rn. 2; Schüller, in: Hau/Poseck, BeckOK BGB, § 556d Rn. 3 <1. Februar 2021>). 172

Soweit der Senat und das Abgeordnetenhaus im Verfahren vortragen, dass im Zentrum des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin nicht die Herstellung der Parität im individuellen Vertragsverhältnis zwischen dem Vermieter und dem Mieter stehe, sondern zur Realisierung von Gemeinwohlbelangen auf den Mietwohnungsmarkt Berlins als Ganzes eingewirkt werden solle, folgt daraus nichts anderes. Diese Zielsetzung unterscheidet sich nicht von der Zielsetzung der §§ 556 ff. BGB und vermag nicht in Frage zu stellen, dass § 1 in Verbindung mit § 3, § 4, § 5 Abs. 1, § 6 Abs. 1 bis Abs. 4, § 7 MietenWoG Bln von seiner 173

gleichen Wirkmechanismus wie §§ 556d ff. BGB. Nach § 556d Abs. 1 in Verbindung mit § 556g Abs. 1 Satz 1 BGB ist eine von der Mietpreisbegrenzung zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung unwirksam. Die Rechtsfolgen dieser Unwirksamkeit kann und muss der Mieter grundsätzlich selbst gegenüber dem Vermieter durchsetzen. Ebenso führt das im Gesetz enthaltene Verbot höherer Mieten in Verbindung mit § 134 BGB zur Nichtigkeit, wobei davon auszugehen ist, dass das Vertragsverhältnis mit der gesetzlich zulässigen Miete fortbestehen soll. Auch hier kann und muss der Mieter grundsätzlich selbst gegenüber dem Vermieter diese Rechtsfolge durchsetzen. Die in § 8 MietenWoG Bln vorgesehene Genehmigung einer gegenüber den §§ 3 bis 6 MietenWoG Bln höheren Miete, mit der die Rechtswirkungen von einer hoheitlichen Entscheidung abhängig gemacht werden, ist nur für eng umschriebene Härtefälle, aber nicht als grundsätzlicher Regelungsansatz vorgesehen.

Dass die Berliner Regelung die von ihr vorgenommene Ausgestaltung des Rechtsverhältnisses zwischen Vermietern und Mietern über ungebundenen Wohnraum auch mit verwaltungs-, ordnungs- und strafrechtlichen Instrumenten abzusichern beziehungsweise durchzusetzen versucht (vgl. etwa § 5 Abs. 2 MietenWoG Bln), berührt ihren im Kern bürgerlich-rechtlichen Gegenstand nicht. Abgesehen davon, dass der im Gesetzentwurf zunächst vorgesehene privatrechtsgestaltende Verwaltungsakt zur Absenkung überhöhter Mieten auf Antrag (vgl. Abgeordnetenhaus Berlin, Drucks 18/2347, S. 9) im Gesetzgebungsverfahren gestrichen und die öffentlich-rechtliche Dimension des Gesetzgebungsvorhabens dadurch spürbar relativiert worden ist, kommt es für die kompetenzielle Zuordnung hierauf nicht an. Soweit insbesondere § 2 Abs. 2, Abs. 3 Satz 1, Abs. 4, § 5 Abs. 2, Abs. 3, § 6 Abs. 4 Satz 3 oder § 8 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln Verwaltungszuständigkeiten begründen oder § 11 MietenWoG Bln Verstöße gegen das Gesetz ordnungswidrigkeitenrechtlich bewehrt, sind die Regelungen auf die Mietverhältnisse bezogen und dienen ausschließlich der Durchsetzung mietrechtlicher Bestimmungen. Diese öffentlich-rechtliche beziehungsweise ordnungswidrigkeitenrechtliche Einkleidung ändert nichts daran, dass die Vorschriften des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin der Sache nach Regelungen der Rechtsverhältnisse zwischen Vermietern und Mietern darstellen und damit Teil des Privatrechts sind (vgl. Schede/Schuldt, NVwZ 2019, S. 1572 <1574>; Wolfers/Opper, DVBl 2019, S. 1446 <1448>; Ackermann, JZ 2021, S. 7 <9, 11>). Sie haben neben diesen keinen Selbststand. 169

für Neuvermietungen. Durch § 3 Abs. 1 Satz 2 MietenWoG Bln sind die nach §§ 557a, 557b BGB zulässigen Staffel- oder Indexmieten auf die zum Stichtag geschuldete Miete eingefroren; eine nach dem Bundesrecht zulässige Staffel- oder Indexmiete wird somit ebenfalls außer Kraft gesetzt. § 7 MietenWoG Bln begrenzt die mieterhöhungsrelevanten Modernisierungsmaßnahmen auf einen Katalog, der enger ist als die Maßnahmen nach § 555b Nr. 1, Nr. 3 bis Nr. 6 BGB; die Erhöhung des Gebrauchswerts der Mietsache oder die Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse wird insoweit nicht berücksichtigt. Zudem begrenzt § 7 MietenWoG Bln die zulässige Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen stärker als § 559 Abs. 1 BGB.

Der Anwendungsbereich der Mietpreisregulierung wird durch die Regelungen des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin ausgeweitet, und nach Bundesrecht zulässige Mieterhöhungen werden ebenso wie nach Bundesrecht zulässige Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn verboten. So wird durch die Mietobergrenzen des § 6 Abs. 1 bis Abs. 3 MietenWoG Bln die Vereinbarung einer 110 % der ortsüblichen Vergleichsmiete betragenden Miete – auch in den Fällen des § 4 MietenWoG Bln – entgegen § 556d Abs. 1 BGB ausgeschlossen. Die aus Bestandsschutzgründen auf der Basis der Vormiete eine höhere als die nach § 556d Abs. 1 BGB zulässige Miete gestattende Vorschrift des § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB findet im Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin keine Entsprechung. Während § 556f Satz 2 BGB die Mietpreisbremse auf die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung für unanwendbar erklärt, sieht § 1 Nr. 3 MietenWoG Bln eine Ausnahme vom Anwendungsbereich nur bei einem Neubau oder der Wiederherstellung von ansonsten dauerhaft unbewohnbarem Wohnraum vor. Damit ist im Ergebnis die Vereinbarung einer nach § 556g Abs. 1 Satz 2 BGB wirksamen Miete verboten, weil die nach den §§ 556 ff. BGB zulässige Miete höher liegen kann als die nach § 6 Abs. 1 bis Abs. 3 MietenWoG Bln gestatteten Mietobergrenzen. 167

Mit diesen Beschränkungen tritt das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin neben das Regelungsregime der Mietpreisbremse gemäß §§ 556d ff. BGB. Auch wenn der Anwendungsbereich des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin in § 1 enger bestimmt ist, so dass nicht für alle Wohnraummietverhältnisse im Anwendungsbereich der Mietpreisbremse gemäß § 556d ff. BGB die landesrechtlichen Beschränkungen gelten, so wird doch ein großer Teil der Mietverhältnisse erfasst. Soweit dies der Fall ist, wählt das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin im Grundsatz auch den 168

a) § 1 in Verbindung mit § 3, § 4, § 5 Abs. 1, § 6 Abs. 1 bis Abs. 4, § 7 MietenWoG Bln regelt im Kern die zulässige Höhe der Miete für ungebundenen Wohnraum. Das ergibt sich aus Gegenstand (aa) und Zweck (bb) der Vorschriften. 162

aa) Der „Berliner Mietendeckel“ besteht für die von seinem Anwendungsbereich erfassten Wohnungen im Wesentlichen aus drei Regelungskomplexen: Einem Mietenstopp, wonach eine Miete verboten ist, die die am 18. Juni 2019 (Stichtag) wirksam vereinbarte Miete überschreitet (vgl. §§ 1, 3 MietenWoG Bln), einer lageunabhängigen Mietobergrenze bei Wiedervermietungen (vgl. §§ 1, 4 MietenWoG Bln), wobei gebäude- und ausstattungsbezogene Zuschläge sowie bestimmte Modernisierungsumlagen erlaubt sind (vgl. §§ 1, 4 i.V.m. §§ 6, 7 MietenWoG Bln), sowie einem gesetzlichen Verbot überhöhter Mieten (vgl. §§ 1, 5 MietenWoG Bln). 163

§ 1 in Verbindung mit § 3, § 4, § 5 Abs. 1, § 6 Abs. 1 bis Abs. 4, § 7 MietenWoG Bln betrifft – wie die §§ 556 ff. BGB – das individuelle, auf privatautonomer Grundlage begründete Rechtsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter über ungebundenen Wohnraum (vgl. Schede/Schuldt, NVwZ 2019, S. 1572 <1574>; Wolfers/Opper, DVBl 2019, S. 1446 <1447 f.>; Heusch, NZM 2020, S. 357 <365>; Ackermann, JZ 2021, S. 7 <10>; Kreuter-Kirchhof, DÖV 2021, S. 103 <109>). „Berliner Mietendeckel“ und bundesgesetzliche Mietpreisbremse regeln im Wesentlichen denselben Gegenstand, nämlich den Schutz des Mieters vor überhöhten Mieten für ungebundenen Wohnraum (vgl. Herrlein/Tuschl, NZM 2020, S. 217 <229>). 164

Die Berliner Regelung verengt dabei die durch die bundesrechtlichen Regelungen belassenen Spielräume der Vertragsparteien (vgl. Farahat, JZ 2020, S. 602 <605 f.>) und führt ein paralleles Mietpreisrecht auf Landesebene mit statischen und marktunabhängigen Festlegungen ein (vgl. Ackermann, JZ 2021, S. 7 <9>). § 1 in Verbindung mit § 3, § 4, § 5 Abs. 1, § 6 Abs. 1 bis Abs. 4, § 7 MietenWoG Bln statuiert gesetzliche Verbote im Sinne von § 134 BGB, die die Privatautonomie der Parteien beim Abschluss von Mietverträgen über Wohnraum über das nach §§ 556 ff. BGB erlaubte Maß hinaus begrenzen. Er modifiziert damit die durch das Bundesrecht angeordneten Rechtsfolgen und verschiebt die von diesem angeordnete Austarierung der beteiligten Interessen. 165

§ 3 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Satz 2 MietenWoG Bln verbietet die nach § 557 Abs. 1 BGB zulässige Mieterhöhung im laufenden Mietverhältnis beziehungsweise 166

Satz 4 bis Satz 7 BGB die Geltungsdauer der Rechtsverordnung festgelegt und besondere formelle Anforderungen für ihren Erlass vorgeschrieben hat. Die Länder können daher nur innerhalb des engen bundesgesetzlich vorgegebenen Rahmens regelnd tätig werden und sind darauf beschränkt, die Vollziehbarkeit der bundesgesetzlichen Regulierung für ihren Bereich sicherzustellen. Dabei sind sie sogar zum Tätigwerden verpflichtet, wenn die in § 556d Abs. 2 BGB normierten Tatbestandsvoraussetzungen für den Verordnungserlass vorliegen und anderweitige Abhilfemaßnahmen (noch) keine Wirkung zeigen (vgl. BVerfG, Beschluss der 3. Kammer des Ersten Senats vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, Rn. 111; Lehmann-Richter, WuM 2015, S. 204 <205>; Schede/Schuldt, NVwZ 2019, S. 1572 <1575>; Schneider/Franke, DÖV 2020, S. 415 <420 Fn. 72>). Dies ist nach Auffassung des Gesetzgebers inhaltlich so klar und eng konturiert, dass der Bundesrat eine bundesgesetzliche Festlegung der dafür relevanten Kriterien nicht für erforderlich hielt. Die Begründungspflicht in § 556d Abs. 2 Satz 5 bis Satz 7 BGB stellt allerdings sicher, dass die Einstufung der Gebiete nachvollziehbar ist (vgl. BTDrucks 18/3121, S. 16, 28 f., 43; BRDrucks 447/14, S. 27 f.).

b) Da der Bund mit den Regelungen über die Miethöhe im Allgemeinen (§§ 556 ff. BGB) und die Mietpreisbremse im Besonderen (§§ 556d ff. BGB) für Mietverhältnisse über ungebundenen Wohnraum von der konkurrierenden Gesetzgebung für das bürgerliche Recht jedenfalls im Hinblick auf die Festlegung der höchstzulässigen Miete abschließend Gebrauch gemacht hat, sind die Länder von Regelungen zur Festlegung der Miethöhe in diesem Bereich ausgeschlossen (Art. 72 Abs. 1 GG). Das gilt unabhängig davon, ob die landesrechtliche Regelung den §§ 556 ff. BGB widerspricht, sie ohne inhaltlichen Widerspruch ergänzt oder nur wiederholt. 160

3. § 1 in Verbindung mit § 3, § 4, § 5 Abs. 1, § 6 Abs. 1 bis Abs. 4, § 7 MietenWoG Bln regelt ebenfalls die zulässige Miete für ungebundenen Wohnraum und unterfällt dem „bürgerlichen Recht“ im Sinne von Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG (a). Da dieser Bereich durch §§ 556 ff. BGB bundesrechtlich abschließend geregelt ist (siehe oben unter 2.), fehlt dem Land Berlin insoweit die Gesetzgebungskompetenz; etwas anderes ergibt sich auch nicht aus den Staatszielbestimmungen der Verfassung von Berlin (b). 161

umfassenden Bau- und Wohnungspolitik sein, da durch sie kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen werde (vgl. BTDrucks 18/3121, S. 2, 15; BRDrucks 447/14, S. 11; Deutscher Bundestag, Plenarprotokoll 18/66 – Stenographischer Bericht, S. 6203; Plenarprotokoll 18/91 – Stenographischer Bericht, S. 8595, 8607; Bundesrat, Plenarprotokoll 927 – Stenographischer Bericht, S. 358; Plenarprotokoll 932 – Stenographischer Bericht, S. 112). Im Gegenteil geht der Bundesgesetzgeber offenbar davon aus, dass neben der Regulierung der Miethöhe nur der Neubau von Wohnungen Abhilfe schaffen könne – sei es der frei finanzierte oder der soziale Wohnungsbau. In der parlamentarischen Beratung wurde auch insoweit die Verantwortungsübernahme für die gesamte Wohnungspolitik betont (vgl. Deutscher Bundestag, Plenarprotokoll 18/91 – Stenografischer Bericht, S. 8595, 8607). Diese politische Verantwortungsübernahme korrespondiert mit der rechtlichen Entscheidung des Gesetzgebers für einen abschließenden Charakter der Mietpreisbremse und damit für eine Sperrwirkung gegenüber Gesetzen der Länder.

Die abschließende Regelung der Miethöhe durch die §§ 556 ff., 556d ff. BGB 159
wird auch nicht durch die in § 556d Abs. 2 BGB normierte Verordnungsermächtigung der Länder in Frage gestellt. Sie ändert nichts an der durch die abschließende bundesgesetzliche Regelung bewirkten Sperrwirkung für den Landesgesetzgeber aus Art. 72 Abs. 1 GG (vgl. Oeter, in: v. Mangoldt/Klein/Starck, GG, Bd. 2, 7. Aufl. 2018, Art. 72 Rn. 80; Uhle, in: Maunz/Dürig, GG, Art. 72 Rn. 100 <Dezember 2015>; Schneider/Franke, DÖV 2020, S. 415 <420 Fn. 72>; Kreuter-Kirchhof, DÖV 2021, S. 103 <109>). Die Länder sind insoweit lediglich Delegatare einer Regelung, die der Bund ausweislich Art. 80 Abs. 1 Satz 2 GG nach Inhalt, Zweck und Ausmaß weitgehend determiniert hat (vgl. insoweit BVerfGE 150, 1 <99 ff. Rn. 198 ff.>). Eine eigenständige Regelungsbefugnis ist damit nicht verbunden, auch wenn die Länder nach Art. 80 Abs. 4 GG statt der Rechtsverordnung ein Gesetz erlassen können. Durch eine Rechtsverordnung nach § 556d Abs. 2 BGB werden zwar die Regelungen über die Mietpreisbremse räumlich konkretisiert. Die Verordnungsermächtigung eröffnet den Ländern aber keinen inhaltlichen Gestaltungsspielraum, sondern erschöpft sich darin, die auf Ebene des Bürgerlichen Gesetzbuchs detailliert ausgestaltete Mietpreisbremse nach Maßgabe der in den einzelnen Ländern bestehenden Verhältnisse zur Anwendung zu bringen. Zweck der Verordnungsermächtigung in § 556d Abs. 2 BGB ist es allein, angesichts der Heterogenität der lokalen Mietwohnungsmärkte den insoweit sachnäheren Ländern die Festlegung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten zu überlassen. Das wird dadurch unterstrichen, dass der Bundesgesetzgeber in § 556d Abs. 2

niedrigen Ausgangsmieten sinnvolle Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden könnten (vgl. BTDrucks 19/4672, S. 1, 14, 31).

(3) Am 21. Dezember 2019 beschloss der Bundestag das Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete (BGBl I S. 2911). Das Gesetz ziele auf eine moderate Nachjustierung der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ nach § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB, namentlich auf die Verlängerung des Betrachtungszeitraums von vier auf sechs Jahre, um die Belange von Vermietern und Mietern von Wohnraum wieder in ein ausgewogeneres Verhältnis zu bringen. Die Regelung sei unter Abwägung aller zu berücksichtigenden Interessen verhältnismäßig und stelle insbesondere die Wirtschaftlichkeit der Vermietung nicht in Frage (vgl. BTDrucks 19/14245, S. 9 ff., 25). 156

(4) Am 19. März 2020 beschloss der Bundestag schließlich das Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn (BGBl I S. 540). Die Ausgestaltung des sozialen Mietrechts de lege lata erscheine aufgrund der durch die Evaluierung der Mietpreisbremse gewonnenen Erkenntnisse nicht mehr vollständig sachgerecht; dem trügen die Neuregelungen Rechnung, die unter dem Gesichtspunkt wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit und sozialer Verantwortung tragfähig seien. Insgesamt strebe die Neuregelung einen ausgewogenen Interessenausgleich zwischen Vermietern und Mietern an und werde sich dämpfend auf das Preisniveau auswirken. Die Ausgangslage bei Einführung der Mietpreisbremse sei im Wesentlichen unverändert. Die angespannte Lage in vielen Gebieten habe sich bislang noch nicht deutlich gebessert, weshalb den Ländern die Möglichkeit eingeräumt werde, die Mietpreisbremse für einen klar umrissenen Zeitraum weiter anzuwenden. Bis zu einer spürbaren Entspannung der regionalen Wohnungsmärkte sei eine Verlängerung der Mietpreisbremse weiterhin ein geeignetes Mittel, um Maßnahmen zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums zu flankieren (vgl. BTDrucks 19/15824, S. 1 ff., 9 ff., 16). 157

cc) Der abschließende Charakter der §§ 556 ff. BGB und der Umstand, dass ihnen ein zusammenhängendes, detailliertes und umfassendes Konzept zugrunde liegt, in dem die Mietpreisbremse ein zentrales Instrument ist (vgl. Äußerungen des Obmanns der CDU/CSU-Fraktion im Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz Luczak <Deutscher Bundestag, Plenarprotokoll 19/147 – Stenographischer Bericht, S. 18370 f.>; ebenso BayVerfGH, Entscheidung vom 16. Juli 2020 - Vf. 32-IX-20 -, juris, Rn. 49 ff.), wird nicht dadurch in Frage gestellt, dass die Gesetzesbegründung hervorhebt, die Mietpreisbremse könne nur ein Element einer 158

Vielzahl Mietsuchender nachgefragt, sodass erhebliche Mietsteigerungen durchgesetzt werden könnten. Große Teile der angestammten Wohnbevölkerung würden auf diese Weise aus ihren Wohnquartieren verdrängt. Diesen Problemen auf dem Mietwohnungsmarkt solle die mit den §§ 556d ff. BGB eingeführte Mietpreisbremse vor allem in prosperierenden Städten begegnen. Die mit ihr angestrebte Dämpfung der Miethöhe bei Wiedervermietungen solle dazu beitragen, der direkten oder indirekten Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Wohnquartieren entgegenzuwirken und den Fortbestand sozial stabiler Bewohnerstrukturen, ausgewogener Siedlungsstrukturen und ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse zu sichern. Ziel der Mietpreisbremse sei insgesamt die Abwehr sozialpolitischer Nachteile (vgl. BTDrucks 18/3121, S. 1 f., 11, 14 ff., 18, 21, 27; BRDrucks 447/14, S. 6, 9 ff., 14, 18, 25).

Die Verordnungsermächtigung in § 556d Abs. 2 BGB solle den Ländern dabei 154
ein Mittel an die Hand geben, um auf lokal angespannte Marktsituationen reagieren, den Mietanstieg dämpfen und auf diese Weise die „Gentrifizierung", insbesondere von innenstädtischen Lagen, zumindest verlangsamen zu können. Die Abgrenzung der Gebiete nach § 556d Abs. 2 BGB erfordere eine sorgsame Überprüfung von Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit der Gebietsbestimmung, um den verfassungsrechtlichen Maßgaben des Eigentumsschutzes (Art. 14 Abs. 1 GG) Rechnung zu tragen.

(2) Am 18. Dezember 2018 erließ der Bundesgesetzgeber das Gesetz zur Er- 155
gänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz; BGBl I S. 2648). Da die Mietpreisbremse nach Auffassung der Bundesregierung nicht die erhofften Wirkungen gezeigt habe, strebe der Gesetzgeber nunmehr einen veränderten, gleichwohl ausgewogenen Interessenausgleich zwischen Vermietern und Mietern an, wobei die sozial-, wohnungs-, wirtschafts-, demographie- und umweltpolitische Bedeutung des privaten Mietrechts berücksichtigt werden solle. Die Neuregelung solle verhindern, dass Mieter ihre Wohnungen aufgrund von Modernisierungen verlassen müssten. Das Regelungsanliegen des § 556g Abs. 1a BGB sei identisch mit dem Ziel der Mietpreisbremse. Mit der Vorschrift des § 559 Abs. 3a BGB reagiere der Gesetzgeber zudem auf die Tatsache, dass die Wohnung für viele Mieter den Lebensmittelpunkt darstelle. Die absolute Kappungsgrenze gewährleiste jedoch, dass selbst bei Wohnungen mit

gelungen einen Ausgleich zwischen den grundrechtlich geschützten Interessen der Vermieter und der Mieter zu gewährleisten und hierdurch die Mietpreisentwicklung in angespannten Wohnungsmärkten zu dämpfen.

aa) Schon Regelungsintensität und Häufigkeit dieser bundesgesetzlichen Nachsteuerung legen nahe, dass es sich bei den §§ 556 ff. BGB um eine umfassende und abschließende Regelung handelt. Die §§ 556 ff. BGB enthalten außerdem keine Regelungsvorbehalte, Öffnungsklauseln oder Ermächtigungsvorschriften, die den Ländern den Erlass eigener oder abweichender mietpreisrechtlicher Vorschriften ermöglichen würden. Das ausdifferenzierte Regelungssystem und der Zusammenhang mit dem Kündigungsschutzrecht machen vielmehr deutlich, dass der Bundesgesetzgeber eine abschließende Regelung treffen wollte (vgl. Schede/Schuldt, NVwZ 2019, S. 1572 <1575>; Wolfers/Opper, DVBl 2019, S. 1446 <1448>; Kreuter-Kirchhof, DÖV 2021, S. 103 <109>). Er hat sich – was denkbar gewesen wäre – bei der Miethöhe zudem weder auf bloße Zielvorgaben oder Mindestregelungen beschränkt noch den materiell-rechtlichen Interessenausgleich offen gelassen (vgl. Shirvani, RuP 2020, S. 309 <313 f.>). Dieser ist, was den Schutz der Mieter angeht, nicht dispositiv (§ 556g Abs. 1 Satz 1 BGB; vgl. Artz, in: Münchener Kommentar zum BGB, Bd. 5, 8. Aufl. 2020, § 556g Rn. 2). 150

bb) Die Gesetzgebungsgeschichte seit 2015 bestätigt diesen Befund (vgl. Theesfeld, in: Schach/Schultz/Schüller, BeckOK Mietrecht, § 556d BGB Rn. 71 <1. Februar 2021>; Wagner, JZ 2021, S. 247 <248 f., 250 f.>; a.A. Ackermann, JZ 2021, S. 7 <14 f.>; ders., JZ 2021, S. 251 <252>). 151

(1) Mit dem Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz) vom 21. April 2015 (BGBl I S. 610) wurde die in den §§ 556d ff. BGB geregelte Mietpreisbremse erstmals in das Bürgerliche Gesetzbuch aufgenommen. Dabei lässt sich der Begründung des Gesetzentwurfs eine umfassende Abwägung aller berührten Belange entnehmen und damit das Ziel eines abschließenden Interessenausgleichs zwischen den Vertragsparteien. 152

Dort heißt es, das soziale Mietrecht, das dem Schutz der Mieter als strukturell schwächerer Vertragspartei dienen solle, gewährleiste einerseits sozialen Kündigungsschutz und andererseits das Recht der Vermieter, die Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete anpassen oder nach Modernisierung erhöhen zu können. In innerstädtischen Lagen würden freiwerdende Mietwohnungen jedoch von einer 153

<246 ff.>; BVerfG, Beschluss der 3. Kammer des Ersten Senats vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, Rn. 54 ff.). In zwei – das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin betreffenden – Entscheidungen im einstweiligen Rechtsschutz hat die 3. Kammer des Ersten Senats dagegen die Gesetzgebungsbefugnis des Landes ausdrücklich offen gelassen (vgl. BVerfG, Beschluss der 3. Kammer des Ersten Senats vom 10. März 2020 - 1 BvQ 15/20 -, Rn. 19; Beschluss der 3. Kammer des Ersten Senats vom 28. Oktober 2020 - 1 BvR 972/20 -, Rn. 15).

(3) Schließlich geht die herrschende Auffassung im Schrifttum nahezu einhellig davon aus, dass die Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs zur Miethöhe für ungebundenen Wohnraum durch die konkurrierende Gesetzgebung für das „bürgerliche Recht“ gedeckt sind (vgl. Blankenagel/Schröder/Spoerr, NZM 2015, S. 1 <15>; Degenhart, in: Sachs, GG, 8. Aufl. 2018, Art. 74 Rn. 81; Oeter, in: v. Mangoldt/Klein/Starck, GG, Bd. 2, 7. Aufl. 2018, Art. 74 Rn. 10; Sannwald, in: Schmidt-Bleibtreu/Hofmann/Henneke, GG, 14. Aufl. 2018, Art. 74 Rn. 232; Schede/Schuldt, NVwZ 2019, S. 1572 <1574>; Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages, WD 3 - 3000 - 149/19, S. 3; Wolfers/Opper, DVBl 2019, S. 1446 <1448>; Herrlein/Tuschl, NZM 2020, S. 217 <227>; Broemel, in: v. Münch/Kunig, GG, Bd. 2, 7. Aufl. 2021, Art. 74 Rn. 4; Seiler, in: Epping/Hillgruber, BeckOK GG, Art. 74 Rn. 2.3 <15. Februar 2021>). 147

2. Mit den §§ 556 bis 561 BGB hat der Bundesgesetzgeber von der konkurrierenden Zuständigkeit für das Mietpreisrecht als Teil des bürgerlichen Rechts abschließend Gebrauch gemacht (Art. 72 Abs. 1 GG). Er hat damit ein umfassendes Regelungskonzept für die Miete für ungebundenen Wohnraum auf angespannten Wohnungsmärkten geschaffen. Das ergibt sich nicht nur aus dem Regelungsgegenstand, sondern auch aus den jeweiligen Gesetzesbegründungen (a) und hat zur Folge, dass die Länder insoweit von der Gesetzgebungszuständigkeit ausgeschlossen sind (b). 148

a) Spätestens mit dem Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz) vom 21. April 2015 hat der Bund die Bemessung der höchstens zulässigen Miete für ungebundenen Wohnraum bundesrechtlich abschließend geregelt. In den vergangenen sechs Jahren hat er mit vier, teils umfangreichen Gesetzen auf die sich verschärfende Wohnungssituation in den Ballungsgebieten reagiert und versucht, mit detaillierten Re- 149

Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz) vom 18. Dezember 2018 (BGBl I S. 2648) wurde ausweislich der Entwurfsbegründung ebenfalls auf Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG gestützt (vgl. BTDrucks 19/4672, S. 15; BRDrucks 431/18, S. 10). Auch in diesem Fall wurde die Kompetenzgrundlage weder in den Plenardebatten des Bundestages (vgl. Deutscher Bundestag, Plenarprotokoll 19/59 – Stenographischer Bericht, S. 6585 ff.; Plenarprotokoll 19/68 – Stenographischer Bericht, S. 7819 ff.) und des Bundesrates (vgl. Bundesrat, Plenarprotokoll 971 – Stenographischer Bericht, S. 377 ff.; Plenarprotokoll 973 – Stenographischer Bericht, S. 489) noch in den Beratungen des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz (vgl. BTDrucks 19/6153, S. 14 ff.) in Zweifel gezogen.

Das Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete vom 21. Dezember 2019 (BGBl I S. 2911) wurde wiederum auf Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG gestützt (vgl. BTDrucks 19/14245, S. 11; BRDrucks 468/19, S. 6), ohne dass Bundestag (vgl. Deutscher Bundestag, Plenarprotokoll 19/122 – Stenographischer Bericht, S. 15206 ff.; Plenarprotokoll 19/137 – Stenographischer Bericht, S. 17138 ff.; Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz <BTDrucks 19/15952, S. 4 ff.>) oder Bundesrat (vgl. Bundesrat, Plenarprotokoll 982 – Stenographischer Bericht, S. 541; Plenarprotokoll 984 – Stenographischer Bericht, S. 668) Anlass gesehen hätten, dies zu thematisieren. 144

Schließlich stützt sich das am 19. März 2020 beschlossene Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn (BGBl I S. 540) auf Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG (vgl. BTDrucks 19/15824, S. 12; BRDrucks 519/19, S. 6), was weder im Bundestag (vgl. Deutscher Bundestag, Plenarprotokoll 19/136 – Stenographischer Bericht, S. 16988 ff.; Plenarprotokoll 19/147 – Stenographischer Bericht, S. 18359 ff.; Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz <vgl. BTDrucks 19/17156, S. 4 ff.>) noch im Bundesrat (vgl. Bundesrat, Plenarprotokoll 983 – Stenographischer Bericht, S. 597 ff.; Plenarprotokoll 986 – Stenographischer Bericht, S. 63, 80) in Frage gestellt wurde. 145

(2) Das Bundesverfassungsgericht hat diese Staatspraxis – bereits in den Jahren vor 2015 – nie problematisiert oder die Gesetzgebungskompetenz des Bundes aus Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG sogar ausdrücklich bejaht (vgl. BVerfG, Beschluss der 1. Kammer des Ersten Senats vom 10. August 1992 - 1 BvR 605/92 -, juris, Rn. 8). In der Mehrzahl der Fälle hat der Erste Senat die Gesetzgebungskompetenz des Bundes für das soziale Mietrecht stillschweigend unterstellt (vgl. BVerfGE 37, 132 <141 ff.>; 49, 244 <248 f.>; 53, 352 <357>; 68, 361 <367, 369 ff.>; 71, 230 146

in: v. Mangoldt/Klein/Starck, GG, Bd. 2, 7. Aufl. 2018, Art. 74 Rn. 10). Der Gesetzgeber kann insbesondere mit der entsprechenden Ausgestaltung des bürgerlichen Rechts soziale und andere Ziele verfolgen, indem er für die Vertragsgestaltung Vorgaben macht und ihre Beachtung und Durchsetzung sichert.

Das kann den Rückgriff auf verwaltungsrechtliche Instrumente rechtfertigen, wenn er dazu dient, das im Kern privatrechtlich konzipierte soziale Mietrecht für ungebundenen Wohnraum abzusichern und seine Durchsetzung zu erleichtern (vgl. Schede/Schuldt, NVwZ 2019, S. 1572 <1574>; Wolfers/Opper, DVBl 2019, S. 1446 <1448>). Der Zuordnung eines Instruments zum Zivilrecht oder zum Öffentlichen Recht kommt insoweit keine ausschlaggebende Bedeutung zu (vgl. BVerfGE 11, 192 <199>; BayVerfGH, Entscheidung vom 16. Juli 2020 - Vf. 32-IX-20 -, juris, Rn. 56; Wittreck, in: Dreier, GG, Bd. 2, 3. Aufl. 2015, Art. 74 Rn. 18; Papier, a.a.O., S. 7; Kment, in: Jarass/Pieroth, GG, 16. Aufl. 2020, Art. 74 Rn. 3; Seiler, in: Epping/Hillgruber, BeckOK GG, Art. 74 Rn. 2 <15. Februar 2021>). 140

(1) Dementsprechend hat der Bundesgesetzgeber – insbesondere seit dem Mietrechtsreformgesetz vom 19. Juni 2001 – Gesetze zur Regelung der Miethöhe jeweils allein auf der Grundlage von Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG erlassen. 141

Das gilt für die – vorliegend besonders bedeutsame – Einführung der Mietpreisbremse (§§ 556d ff. BGB) mit dem Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz) vom 21. April 2015 (BGBl I S. 610), das ausweislich der Entwurfsbegründung auf Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG gestützt wurde (vgl. BTDrucks 18/3121, S. 19; BRDrucks 447/14, S. 16). In den Beratungen des Bundestages (vgl. Deutscher Bundestag, Plenarprotokoll 18/66 – Stenographischer Bericht, S. 6191 ff.; Plenarprotokoll 18/91 – Stenographischer Bericht, S. 8594 ff.) und des Bundesrates (vgl. Bundesrat, Plenarprotokoll 927 – Stenographischer Bericht, S. 354 ff.; Plenarprotokoll 932 – Stenographischer Bericht, S. 111 ff.) wurde die Kompetenzgrundlage ebenso wenig thematisiert wie im Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz (vgl. BTDrucks 18/4220, S. 3 ff.) und im Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (vgl. BTDrucks 18/4219, S. 4 f.), sondern als offenbar selbstverständlich vorausgesetzt. 142

Das Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der 143

Das wird nicht dadurch in Frage gestellt, dass das Recht der Mietverhältnisse schon unter der Reichsverfassung 1871 nicht nur zivilrechtliche, sondern (auch) öffentlich-rechtliche Vorkehrungen kannte (vgl. Börstinghaus, WuM 2018, S. 610; Weber, JZ 2018, S. 1022 <1024 f.>; Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages, WD 7 - 3000 - 121/18, S. 5 f.; Mayer/Artz, Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Aspekte eines „Mietendeckels" für das Land Berlin, 2019, S. 23; Putzer, NVwZ 2019, S. 283 <283 f.>) und dass Letztere – als das Grundgesetz am 23. Mai 1949 in Kraft trat – nicht die Ausnahme, sondern die Regel bildeten (vgl. nur BTDrucks III/1234, S. 46 f.). Denn die – krisenbedingt – öffentlich-rechtliche Regulierung blieb mit der zivilrechtlichen Grundkonzeption des Mietverhältnisses stets auf das Engste verflochten, sodass eine klare Abgrenzung kaum möglich war und in der Staatspraxis nicht vorgenommen wurde (vgl. Hügemann, a.a.O., S. 178 f.). 137

Im Laufe der Zeit und mit der schrittweisen Rückführung der öffentlich-rechtlichen Vorgaben für das Recht der Mietverhältnisse über ungebundenen Wohnraum haben sich das Kündigungsschutz- und das Mietpreisrecht sodann als wichtigste Komponenten des sozialen Mietrechts herausgebildet (vgl. Bettermann, Grundfragen des Preisrechts für Mieten und Pachten, 1952, S. 57). Soweit sie sich im Bürgerlichen Gesetzbuch finden, wird ihre Zugehörigkeit zum Gegenstand der konkurrierenden Gesetzgebung für das „bürgerliche Recht" im Sinne von Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG nicht angezweifelt (vgl. Maunz, in: ders./Dürig, GG, Art. 74 Rn. 54 <Oktober 1984>; Bothe, in: AK-GG, 2. Aufl. 1989, Art. 74 Rn. 41; Pestalozza, in: v. Mangoldt/Klein/ders., GG, Bd. 8, 3. Aufl. 1996, Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 Rn. 1262; Sannwald, in: Schmidt-Bleibtreu/Klein, GG, 10. Aufl. 2004, Art. 74 Rn. 174; Broemel, in: v. Münch/Kunig, GG, Bd. 2, 7. Aufl. 2021, Art. 74 Rn. 4; Degenhart, in: Sachs, GG, 8. Aufl. 2018, Art. 74 Rn. 6, 81; Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages, WD 3 - 3000 - 017/19, S. 6). 138

bb) Der (Bundes-)Gesetzgeber ist nicht daran gehindert, die Materie des bürgerlichen Rechts im Sinne von Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG innerhalb der gegenständlichen Grenzen fortzuentwickeln (vgl. Niedobitek, in: Kahl/Waldhoff/Walter, Bonner Kommentar, Bd. 15, Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 Rn. 47 <Februar 2007>). Der Begriff des bürgerlichen Rechts wurde von jeher als entwicklungsoffen angesehen und erlaubt es dem (Bundes-)Gesetzgeber, die damit erfassten Teilmaterien spezieller auszuformen und in aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch ausgegliederten Sondergesetzen fortzuentwickeln, um spezifische Regelungen für die Bewältigung neuartiger Probleme bei der Ordnung von Privatrechtsverhältnissen zu schaffen (vgl. Oeter, 139

energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz) vom 11. März 2013 (BGBl I S. 434).

Die bislang letzte größere Reform des sozialen Mietrechts war die Einführung der Mietpreisbremse durch das Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz) vom 21. April 2015 (BGBl I S. 610), mit dem – erstmals seit dem Jahr 1953 – eine Mietobergrenze bei Neuvermietungen für ungebundenen Wohnraum festgesetzt wurde (§ 556d Abs. 1 i.V.m. § 558 Abs. 2 BGB). Die Regelung wurde zwischenzeitlich durch das Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz) vom 18. Dezember 2018 (BGBl I S. 2648) verschärft und mit dem Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn vom 19. März 2020 (BGBl I S. 540) in ihrer Geltungsdauer bis zum Jahr 2025 verlängert. 134

b) Das soziale Mietrecht im Allgemeinen (vgl. Maunz, in: ders./Dürig, GG, Art. 74 Rn. 54 <Oktober 1984>; Papier, a.a.O., S. 6; Schede/Schuldt, NVwZ 2019, S. 1572 <1574>; Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages, WD 3 - 3000 - 017/19, S. 6) und die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über Festlegung und Durchsetzung der zulässigen Miete für auf dem freien Markt verfügbaren Wohnraum im Besonderen (vgl. BTDrucks 14/4553, S. 39; Bothe, in: AK-GG, 2. Aufl. 1989, Art. 74 Rn. 41; Pestalozza, in: v. Mangoldt/Klein/ders., GG, Bd. 8, 3. Aufl. 1996, Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 Rn. 1262; Sannwald, in: Schmidt-Bleibtreu/Klein, GG, 10. Aufl. 2004, Art. 74 Rn. 174; Broemel, in: v. Münch/Kunig, GG, Bd. 2, 7. Aufl. 2021, Art. 74 Rn. 4; Degenhart, in: Sachs, GG, 8. Aufl. 2018, Art. 74 Rn. 6, 81) fallen unter die konkurrierende Gesetzgebung für das bürgerliche Recht im Sinne von Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG. 135

aa) Von Anfang an stellte sich das soziale Mietrecht als ein Konglomerat von Rechtsvorschriften dar, bei dem zivilrechtliche und öffentlich-rechtliche Anteile immer wieder wechselten. Ausgangs- und Bezugspunkt aller mietrechtlichen Vorschriften war stets das durch § 535 BGB geregelte synallagmatische Rechtsverhältnis, wonach der Vermieter verpflichtet ist, dem Mieter die Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch zu überlassen (Abs. 1 Satz 1), und der Mieter die vereinbarte Miete zu entrichten hat (Abs. 2). 136

gleichsmiete anzuheben (heute §§ 557 ff. BGB). Ausführungen zur grundgesetzlichen Kompetenzgrundlage finden sich in den Begründungen der beiden Gesetzentwürfe (vgl. BTDrucks VI/1549; 7/2011) nicht. Das Bundesverfassungsgericht hat die Regelungen des Ersten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes jedoch der Sache nach dem Privatrecht zugeordnet (vgl. BVerfGE 37, 132 <Leitsatz, 140>).

Das Gesetz zur Regelung der Miethöhe wurde mit Art. 2 Nr. 1 des Gesetzes zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen vom 20. Dezember 1982 (BGBl I S. 1912) geändert und erstmals eine Kappungsgrenze eingeführt (heute § 558 Abs. 3 BGB), wonach sich die Miete nach § 558 Abs. 1 BGB innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB abgesehen, grundsätzlich nicht um mehr als 30 vom Hundert erhöhen durfte. Mit dem Vierten Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Viertes Mietrechtsänderungsgesetz) vom 21. Juli 1993 (BGBl I S. 1257) wurden für die Mehrzahl der Wohnungen die Kappungsgrenze von 30 vom Hundert auf 20 vom Hundert gesenkt und weitere Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs zur Stärkung des Mieterschutzes geändert. Beide Gesetze waren ausweislich der Entwurfsbegründungen auf Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 („bürgerliches Recht") und Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG („Recht der Wirtschaft") gestützt (vgl. BTDrucks 9/2079, S. 11; 12/3254, S. 12). 131

(3) Das heute vollständig im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelte soziale Mietrecht geht auf das Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz) vom 19. Juni 2001 (BGBl I S. 1149) zurück, mit dem der Gesetzgeber das zersplitterte Wohnraummietrecht reformieren und das bisher im Gesetz zur Regelung der Miethöhe enthaltene Mietpreisrecht für ungebundenen Wohnraum (§§ 558 ff. BGB a.F.) in das Bürgerliche Gesetzbuch überführen wollte (vgl. BTDrucks 14/4553, S. 1, 53 f.). Ziel der Reform, die – wie auch alle nachfolgenden Gesetzesvorhaben zum Mietrecht – auf Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG gestützt wurde (vgl. BTDrucks 14/4553, S. 39), war es, das Recht der Mietverhältnisse über ungebundenen Wohnraum im Bürgerlichen Gesetzbuch zusammenzufassen und zu vereinheitlichen; das öffentliche Wohnungsrecht blieb hiervon ausdrücklich ausgeklammert (vgl. BTDrucks 14/4553, S. 35). 132

Die so neu gefassten Regelungen der §§ 535 ff. BGB sind in der Folge mehrfach geändert worden, unter anderem durch das Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts vom 26. November 2001 (BGBl I S. 3138) und das Gesetz über die 133

chen System wurde damit begründet, dass die mit der Wohnraumzwangsbewirtschaftung verbundenen Beschränkungen des Eigentums nur vertretbar seien, solange der aktuelle Wohnungsmangel diese erfordere (vgl. BTDrucks III/1234, S. 46 ff.). Demnach sollten die bis dahin preisgebundenen Mieten schrittweise in die freie Mietpreisbildung entlassen werden. Mehrfach bringt der Gesetzentwurf zum Ausdruck, dass die Wohnungszwangswirtschaft „endgültig" in die soziale Marktwirtschaft überführt werden solle und die Schaffung eines sozialen Mietrechts als konstitutiver Teil dieses Vorhabens betrachtet werde. Der Gesetzgeber wollte sich vollständig von der öffentlich-rechtlichen Regulierung des Mietpreisrechts lösen (vgl. Weiß, a.a.O., S. 90). Da der Entwurf aus Zeitmangel nicht abschließend beraten werden konnte, wurden zunächst nur einige Vorschriften in das Bürgerliche Gesetzbuch inkorporiert (vgl. Art. VI Abbaugesetz). Wichtigste Änderung war die Einführung der sogenannten Sozialklausel in § 556a BGB a.F. (vgl. Kerner, a.a.O., S. 553; Weiß, a.a.O., S. 93), heute §§ 574 bis 574c BGB.

Das Erste Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften vom 29. Juli 1963 (BGBl I S. 505), das Zweite Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften vom 14. Juli 1964 (BGBl I S. 457) und das Dritte Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften vom 21. Februar 1967 (BGBl I S. 1248) enthielten eine Reihe zwingender Mieterschutzvorschriften. Mit den hierdurch im Bürgerlichen Gesetzbuch neu geschaffenen beziehungsweise geänderten Vorschriften wurden die wichtigsten Teile des heutigen sozialen Mietrechts parallel zum Abbau der Zwangsbewirtschaftung von Wohnraum geschaffen (vgl. Weiß, a.a.O., S. 92; Emmerich, in: Staudinger, BGB, Buch II, §§ 535-555g – Mietrecht 1, 2018, Vorbem. zu § 535 Rn. 10). 129

In den 1970er Jahren führten Baupreiserhöhungen in Ballungsgebieten wieder zu einem spürbaren Anstieg der Mieten (vgl. BTDrucks VI/1549, S. 1 ff.). In der Folge erließ der Gesetzgeber unter anderem das Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum vom 25. November 1971 (sog. Erstes Wohnraumkündigungsschutzgesetz; BGBl I S. 1839) und das Zweite Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum vom 18. Dezember 1974 (Zweites Wohnraumkündigungsschutzgesetz, BGBl I S. 3603), das in Art. 3 das Gesetz zur Regelung der Miethöhe (BGBl I S. 3604) enthielt. Seitdem setzt eine ordentliche Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Vertragsbeendigung voraus; eine Kündigung zum Zweck der Mieterhöhung ist ausgeschlossen. Im Gegenzug wurde dem Vermieter gestattet, unter bestimmten Voraussetzungen die Miete bis zur ortsüblichen Ver- 130

Mit dem Ersten Wohnungsbaugesetz vom 24. April 1950 (BGBl I S. 83) ver- 125
suchte der Gesetzgeber, Anreize für den Wohnungsbau zu setzen, und deutete an, dass der zwangsbewirtschaftete Wohnungsmarkt alsbald in die soziale Marktwirtschaft überführt werden solle (vgl. BTDrucks I/567, S. 15). Hierzu stellte er die nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig gewordenen steuerbegünstigten und frei finanzierten Wohnungen von der Wohnraumbewirtschaftung frei und nahm sie vom Mieterschutz aus (vgl. Weiß, a.a.O., S. 84 f.). In Bezug auf die Miethöhe wurde fortan zwischen öffentlich gefördertem, steuerbegünstigtem und frei finanziertem Wohnraum differenziert; zunächst wurde der frei finanzierte Wohnraum von der Mietpreisbindung befreit (vgl. Weiß, a.a.O., S. 85).

Auf der Grundlage von § 2 PreisG wurde die Verordnung PR Nr. 71/51 über 126
Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts vom 29. November 1951 (BGBl I S. 920) erlassen, wonach Mietpreise in geringem Umfang – für Gewerbemieten und Neubauten – freigegeben wurden. Mit dem Gesetz zur Änderung und Ergänzung des Ersten Wohnungsbaugesetzes vom 25. August 1953 (BGBl I S. 1037) wurde schließlich die Mietpreisbindung für den steuerbegünstigten Wohnraum weitgehend aufgehoben.

Das Gesetz über Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts (Erstes 127
Bundesmietengesetz) vom 27. Juli 1955 (BGBl I S. 458) stellte weite Teile des Mietrechtpreisrechts für den preisgebundenen Wohnraum auf eine neue Grundlage und enthielt weitere Lockerungen. Ziel des Gesetzes war es, den Übergang zur Marktmiete durch die Ermächtigung zu gewissen Mieterhöhungen und die Abfederung sozialer Härten über personenbezogene Beihilfen vorzubereiten (vgl. Kerner, a.a.O., S. 550 f.). Am 23. Juli 1958 wurde die Verordnung über den Mietpreis für den bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig gewordenen Wohnraum (Altbaumietenverordnung) erlassen (BGBl I S. 549) und die Verordnung PR Nr. 71/51 hiermit aufgehoben (§ 45 Abs. 1 Nr. 1).

Wichtigster Schritt zum sozialen Mietrecht in der heute geltenden Form war 128
das Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht vom 23. Juni 1960 (BGBl I S. 389; vgl. Kerner, a.a.O., S. 551 Fn. 45; Häublein, in: Münchener Kommentar zum BGB, Bd. 5, 8. Aufl. 2020, Vor § 535 Rn. 62). Mit ihm entschied der Gesetzgeber angesichts der geänderten wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Gegebenheiten, die öffentlich-rechtliche Reglementierung des Wohnungsmarkts schrittweise abzubauen und durch eine soziale Ausgestaltung des Mietrechts zu ersetzen. Die Rückkehr zum marktwirtschaftli-

Das gelang allerdings nicht. Das Reichsmietengesetz blieb nach 1933 zu- 122
nächst weiter in Kraft (vgl. Hügemann, a.a.O., S. 69, 284 f., 305 f.) und wurde durch das Gesetz zur Änderung des Reichsmietengesetzes und des Mieterschutzgesetzes vom 18. April 1936 (RGBl I S. 371) erheblich verändert. Am 26. November 1936 erging die Verordnung über das Verbot von Preiserhöhungen (RGBl I S. 955). Im Zusammenwirken mit ihr führten zahlreiche Verordnungen über die Mietpreisbildung letztlich zu einer vollständigen Mietpreisbindung. Mit dem Mieterschutzgesetz in der Fassung vom 15. Dezember 1942 (RGBl I S. 712) wurde der Kündigungsschutz wieder ausgedehnt. Zusammen mit Verordnungen wie der Verordnung zur Wohnraumlenkung vom 27. Februar 1943 (RGBl I S. 127) oder der Verordnung zur Wohnraumversorgung der luftkriegsbetroffenen Bevölkerung vom 21. Juni 1943 (RGBl I S. 355) bedeutete dies im Ergebnis die Wiedereinführung der Wohnraumzwangsbewirtschaftung (vgl. insgesamt hierzu Emmerich, in: Staudinger, BGB, Buch II, §§ 535-555g – Mietrecht 1, 2018, Vorbem. zu § 535 Rn. 5).

Am 8. Mai 1946 verkündete der Alliierte Kontrollrat das Kontrollratsgesetz 123
Nr. 18 (sog. Wohnungsgesetz; Amtsblatt des Kontrollrats in Deutschland 1946 S. 117), das die deutschen Behörden zur Erfassung und Zuweisung von Wohnraum an bedürftige Personen gegen den Willen des Eigentümers ermächtigte. Zwei Jahre später erließ der Wirtschaftsrat für das Vereinigte Wirtschaftsgebiet das – dem späteren Kompetenztitel „Recht der Wirtschaft“ (Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG) zuzuordnende (vgl. BVerfGE 8, 274 <294>) – und bis heute fortgeltende Übergangsgesetz über Preisbildung und Preisüberwachung (PreisG) vom 10. April 1948 (WiGBl S. 27). Der umfassende Kündigungsschutz durch das Mieterschutzgesetz 1942, der (Miet-)Preisstopp aufgrund der Verordnung vom 26. November 1936 und die Zwangsbewirtschaftung aller Wohnräume galten fort (vgl. Emmerich, in: Staudinger, BGB, Buch II, §§ 535-555g – Mietrecht 1, 2018, Vorbem. zu § 535 Rn. 6).

(2) Die Jahrzehnte nach 1949 sind durch einen stetigen Abbau der Woh- 124
nungszwangswirtschaft gekennzeichnet (vgl. Weiß, Die Entwicklung des Mieterschutzes, 1993, S. 84). Zwar war die Wohnungspolitik zunächst weiter darauf gerichtet, der andauernden Wohnungsnot zu begegnen. Zunehmend setzte sich jedoch die Überzeugung durch, dass der Mangel vor allem durch den zügigen Bau neuer Wohnungen beseitigt werden konnte (vgl. BTDrucks I/567, S. 8 f.).

der sogenannten Dritten Mieterschutzverordnung bewusst außerhalb des Bürgerlichen Gesetzbuchs stand (vgl. Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages, WD 7 - 3000 - 121/18, S. 5 f.).

Am 11. Mai 1920 erließ die Weimarer Nationalversammlung das Gesetz über 119
Maßnahmen gegen Wohnungsmangel (RGBl S. 949), am 24. März 1922 der Reichstag das – dem bürgerlichen Recht zugeordnete (vgl. BVerwGE 1, 104 <120 f.>; Bettermann, Grundfragen des Preisrechts für Mieten und Pachten, 1952, S. 59) – Reichsmietengesetz (RGBl I S. 273). Es folgten das Gesetz über Mieterschutz und Mieteinigungsämter vom 1. Juni 1923 (RGBl I S. 353) und das Wohnungsmangelgesetz vom 26. Juli 1923 (RGBl I S. 754).

Noch in der Weimarer Zeit gab es erste Forderungen nach einem sozialen 120
Mietrecht (vgl. Kerner, Wohnraumzwangswirtschaft in Deutschland, 1996, S. 548). Dahinter stand die Überzeugung, dass die im Ersten Weltkrieg mit der Ersten Mieterschutzverordnung eingeführte Zwangsbewirtschaftung von Wohnraum im weiteren Sinne (hierzu zählten zudem Maßnahmen des Kündigungsschutzes und der Mietpreisregulierung) sowie die mit der Zweiten Mieterschutzverordnung vom 23. September 1918 eingeführte Zwangsbewirtschaftung im engeren Sinne (vgl. zu den Begriffen Kerner, a.a.O., S. 93 Fn. 128) kein Dauerzustand bleiben und in der Perspektive wieder zu einem freien Wohnungsmarkt zurückgekehrt werden sollte (vgl. Hügemann, a.a.O., S. 232 f.). Insoweit wurde die staatliche Reglementierung des Wohnungsmarkts als ein auf Not- und Krisenzeiten beschränkter Fremdkörper im bürgerlichen Recht wahrgenommen.

Ab dem Jahr 1924 wurde die „Wohnungszwangswirtschaft“ wieder gelockert 121
(vgl. Kerner, a.a.O., S. 331 f.). Dies geschah insbesondere mit dem Gesetz zur Abänderung des Mieterschutzgesetzes vom 29. Juni 1926 (RGBl I S. 317), dem Gesetz zur Änderung des Reichsmietengesetzes vom 14. Februar 1928 (RGBl I S. 21) und der Neubekanntmachung des Reichsmietengesetzes vom 20. Februar 1928 (RGBl I S. 38). Der Begriff „soziales Mietrecht“ tauchte erstmals in der Vierten Verordnung des Reichspräsidenten zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen und zum Schutze des inneren Friedens vom 8. Dezember 1931 (RGBl I S. 699) auf. Danach hätten das Reichsmietengesetz und das Gesetz über Mieterschutz und Mieteinigungsämter am 1. April 1933 außer Kraft treten sollen, falls bis zu diesem Zeitpunkt ein Gesetz in Kraft getreten wäre, das das Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches sozial ausgestaltet hätte.

2019, S. 1572 <1574>; Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages, WD 3 - 3000 - 149/19, S. 3).

(1) Das Bürgerliche Gesetzbuch war zunächst vom Grundsatz der Vertragsfreiheit und durch einen liberalen Eigentumsbegriff geprägt (vgl. zur Kritik v. Gierke, Die soziale Aufgabe des Privatrechts, 1889, S. 10; Repgen, Die soziale Aufgabe des Privatrechts, 2001, S. 3 f., 55 ff.). Zwar vereinheitlichte es erstmals die mietrechtlichen Regelungen in Deutschland; diese waren jedoch weitgehend dispositiv. Zudem enthielt es keine spezifisch auf Mietverhältnisse über Wohnraum zugeschnittenen Vorschriften, insbesondere fehlten Regelungen zur Höhe des Mietzinses (vgl. Hügemann, Die Geschichte des öffentlichen und privaten Mietpreisrechts vom Ersten Weltkrieg bis zum Gesetz zur Regelung der Miethöhe von 1974, 1998, S. 47 f., 69; Pitzer, Die Mieteinigungsämter zwischen 1914 und 1918, 2018, S. 11 f.). Schutz vor überhöhten Mieten bot in engen Grenzen allein der im Jahr 1893 geschaffene Tatbestand des Wuchers (§ 302e StGB) in Verbindung mit § 138 BGB (vgl. Börstinghaus, WuM 2018, S. 610 <612>). 117

Das soziale Mietrecht entwickelte sich mit der Kriegswirtschaft des Ersten Weltkriegs und sodann in der Weimarer Republik. Teilweise noch während des Ersten Weltkriegs erließ das Reich, das nach Art. 4 Nr. 13 RV lediglich über eine Gesetzgebungskompetenz für das Obligationenrecht verfügte (vgl. Hügemann, a.a.O., S. 75), auf dieser bis zum Inkrafttreten der Weimarer Reichsverfassung fortgeltenden Grundlage (vgl. Art. 178 Abs. 1 WRV; § 1 und § 4 Abs. 1 Satz 1 Gesetz über die vorläufige Reichsgewalt vom 10. Februar 1919 <RGBl S. 169>; Übergangsgesetz vom 4. März 1919 <RGBl S. 285>; vgl. Schneider, in: Isensee/Kirchhof, HStR I, 3. Aufl. 2003, § 5 Rn. 14) drei Mieterschutzverordnungen, die Regelungen zum Kündigungsschutz und zur Miethöhenbegrenzung enthielten und behördliche Eingriffsbefugnisse zur Bekämpfung des Wohnungsleerstands vorsahen: die Bekanntmachung zum Schutze der Mieter (sog. Erste Mieterschutzverordnung) vom 26. Juli 1917 (RGBl S. 659), die Bekanntmachung betreffend Änderung der Verordnung zum Schutze der Mieter (sog. Zweite Mieterschutzverordnung) vom 23. September 1918 (RGBl S. 1135) und – nach der Revolution 1918 – die (weitere) Verordnung zum Schutze der Mieter (sog. Dritte Mieterschutzverordnung) vom 22. Juni 1919 (RGBl S. 591). Um jedenfalls in Preußen eine Vereinheitlichung der Mietpreisentwicklung zu erreichen, erließ der Minister für Volkswohlfahrt am 9. Dezember 1919 die Anordnung betreffend Einführung einer Höchstgrenze für Mietzinssteigerungen (sog. Preußische Höchstmietenverordnung; Preußische Gesetzessammlung S. 187), die auf der Grundlage von § 5a 118

Das gilt selbst dann, wenn die privatautonom begründeten Rechte und Pflichten durch den Gesetzgeber näher ausgestaltet oder begrenzt werden. Regelungen über die zulässige Miethöhe können den Anspruch aus § 535 Abs. 2 BGB an eine Reihe von prozeduralen und materiell-rechtlichen Anforderungen binden. Knüpfen sie jedoch an einen privatautonom geschlossenen Mietvertrag an, in dem die Auswahl des Vertragspartners, der Gegenstand des Mietverhältnisses, seine Dauer und – in den gesetzlichen Grenzen – die Höhe der Miete das Ergebnis grundrechtlich geschützter Entscheidungen der Vertragsparteien sind, sind sie auch dann der Materie des bürgerlichen Rechts im Sinne von Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG zuzuordnen, wenn ihre Durchsetzung durch Vorschriften des Verwaltungs-, Ordnungswidrigkeiten- und Strafrechts abgesichert und/oder erleichtert wird (vgl. Pestalozza, in: v. Mangoldt/Klein/ders., GG, Bd. 8, 3. Aufl. 1996, Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 Rn. 55 Fn. 133; Niedobitek, in: Kahl/Waldhoff/Walter, Bonner Kommentar, Bd. 15, Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 Rn. 48 <Februar 2007>; Oeter, in: v. Mangoldt/Klein/Starck, GG, Bd. 2, 7. Aufl. 2018, Art. 74 Rn. 12; a.A. Ackermann, JZ 2021, S. 251 <251 f.>). 114

Anders liegen die Dinge dagegen, wenn die bürgerlich-rechtliche Prägung des Mietverhältnisses durch öffentlich-rechtliche Vorschriften ganz oder teilweise verdrängt und die Auswahl der Vertragsparteien sowie die Festlegung der Vertragsinhalte durch verwaltungsrechtliche Vorgaben überlagert und etwa durch eine mehr oder weniger weitreichende Wohnraumbewirtschaftung ganz oder teilweise ausgeschlossen wird. In einem solchen Fall beruhen wesentliche Rechte und Pflichten der Mietvertragsparteien gerade nicht auf ihrer grundsätzlich privatautonom getroffenen Entscheidung über die wesentlichen Inhalte des Mietverhältnisses, sondern auf Lenkungs- und Verteilungsentscheidungen der Verwaltung. Derartige Regelungen sind selbst dann nicht dem bürgerlichen Recht zuzuordnen, wenn subsidiär oder zur Lückenfüllung auf die §§ 535 ff. BGB zurückgegriffen wird. 115

bb) Regelungstradition und Staatspraxis bestätigen diesen Befund. Sie belegen, dass der Gesetzgeber Mietverhältnisse über ungebundenen Wohnraum nach Inkrafttreten des Grundgesetzes nicht mehr öffentlich-rechtlich reglementieren wollte, sondern dass er sie im Kern zivilrechtlich ausgestaltet und die gesetzlichen Regelungen in das auf der Privatautonomie gründende Rechtsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter eingebunden hat (vgl. Sannwald, in: Schmidt-Bleibtreu/Hofmann/Hennecke, GG, 14. Aufl. 2018, Art. 74 Rn. 232; Schede/Schuldt, NVwZ 116

(vgl. BVerfGE 42, 20 <31>; 61, 149 <163>; 142, 268 <282 f. Rn. 54>; BayVerfGH, Entscheidung vom 16. Juli 2020 - Vf. 32-IX-20 -, juris, Rn. 56). Das gilt auch, soweit Regelungen des Privatrechts im normativen Zusammenhang mit (einzelnen) öffentlich-rechtlichen Vorschriften stehen und vom Traditionszusammenhang des bürgerlichen Rechts umfasst werden, sofern der Regelungsschwerpunkt im Privatrecht verbleibt (vgl. Niedobitek, in: Kahl/Waldhoff/Walter, Bonner Kommentar, Bd. 15, Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 Rn. 48 <Februar 2007>). Ein sozialstaatlich motivierter Eingriff in das Marktgeschehen mit dem Ziel, soziale Disparitäten auszugleichen oder zu beseitigen, lässt den Kompetenztitel des Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG daher noch nicht entfallen (vgl. BVerfGE 142, 268 <283 Rn. 55>).

Das bürgerliche Recht im Sinne von Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG umfasst neben den fünf Büchern des Bürgerlichen Gesetzbuchs als weitgehend abschließender Regelung wichtiger Kernbestandteile des Privatrechts auch vielfältige Nebengesetze zur Ordnung von Privatrechtsverhältnissen wie etwa das Wohnungseigentumsrecht und das Beurkundungsrecht einschließlich der Gebührenfestsetzung (vgl. BVerfGE 11, 192 <199>). Mitunter enthalten diese Nebengesetze verwaltungsrechtliche, ordnungswidrigkeiten- und strafrechtliche Vorkehrungen zu ihrer Durchsetzung. 112

Das Recht der Mietverhältnisse ist seit dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs am 1. Januar 1900 in den §§ 535 ff. BGB geregelt und – ungeachtet zahlreicher Änderungen – ein essentieller Bestandteil des bürgerlichen Rechts. Das gilt insbesondere für Mietverhältnisse über Wohnungen (§ 549 BGB). Die Überlassung einer Wohnung beruht auf einem Vertrag zwischen Vermieter und Mieter, in dem Mietsache, Gebrauch, Mietdauer und die zu zahlende Miete festgelegt werden. Dieser Vertrag ist das Ergebnis privatautonomer Entscheidungen der Vertragsparteien und – vorbehaltlich gesetzlicher Schrankenziehungen – durch ihre grundrechtlich geschützten Interessen aus Art. 14 Abs. 1, Art. 12 Abs. 1 und Art. 2 Abs. 1 GG abgesichert. Gemäß § 535 Abs. 1 Satz 1 BGB wird der Vermieter durch den Mietvertrag verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren, während der Mieter dem Vermieter nach § 535 Abs. 2 BGB die vereinbarte Miete zu entrichten hat. Ergeben sich die – synallagmatischen – Pflichten der Gebrauchsüberlassung einerseits und der Mietzahlung andererseits jedenfalls dem Grunde nach aus dem zwischen Vermieter und Mieter frei angebahnten und abgeschlossenen Mietvertrag, geht es um ein dem bürgerlichen Recht zuzuordnendes Rechtsverhältnis. 113

1. Die Regelung der Miete für ungebundenen Wohnraum fällt unter die konkurrierende Gesetzgebungsbefugnis für das bürgerliche Recht im Sinne von Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG (a). Das gilt für das soziale Mietrecht im Allgemeinen und für die Vorschriften über Festlegung und Durchsetzung der zulässigen Miethöhe im Besonderen (b). 108

a) Die Regelungen von Mietverhältnissen über ungebundenen Wohnraum sind Gegenstand der konkurrierenden Gesetzgebung für das bürgerliche Recht gemäß Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG (aa). Das belegen Regelungstradition und Staatspraxis (bb). 109

aa) Der in Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG als Gegenstand der konkurrierenden Gesetzgebung benannte Sachbereich „bürgerliches Recht“ knüpft an einen bereits unter der Geltung von Art. 4 Nr. 13 RV und Art. 7 Nr. 1 WRV bekannten einfachgesetzlichen Normbestand an und macht sich diesen normativ-rezeptiv zu eigen (vgl. BVerfGE 109, 190 <218>). Vor diesem Hintergrund kommt der Regelungstradition eine besondere Bedeutung zu (vgl. BVerfGE 11, 192 <199>; 42, 20 <29>; 61, 149 <175 f.>), sodass der Begriff des bürgerlichen Rechts in Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG grundsätzlich in demselben Sinn zu verstehen ist, wie dies unter der Reichsverfassung 1871 und der Weimarer Reichsverfassung der Fall war (vgl. BVerfGE 3, 407 <415>; 12, 205 <226>; 26, 281 <299>; 33, 52 <61>; 42, 20 <29>; 61, 149 <175 f.>). 110

Nach dem durch Staatspraxis und Regelungstradition seit nunmehr 150 Jahren geprägten Rechtsverständnis umfasst das bürgerliche Recht die Gesamtheit aller Normen, die herkömmlicherweise dem Zivilrecht zugerechnet werden (vgl. BVerfGE 11, 192 <199>; 126, 331 <357>; 142, 268 <282 f. Rn. 54>). Dabei kommt es nicht vorrangig darauf an, ob ein Sachbereich nach heutigem Verständnis dem Privatrecht oder dem öffentlichen Recht zuzuordnen ist. Bürgerliches Recht im Sinne des Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG ist nicht als Gegensatz zum öffentlichen Recht zu verstehen, sodass Gegenstände, die nach heutigem Verständnis dem öffentlichen Recht zuzuordnen sind, auch dem Anwendungsbereich von Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG unterfallen können (vgl. BVerfGE 11, 192 <199>; Wittreck, in: Dreier, GG, Bd. 2, 3. Aufl. 2015, Art. 74 Rn. 18; Papier, a.a.O., S. 7; Schede/Schuldt, NVwZ 2019, S. 1572 <1573>; Kment, in: Jarass/Pieroth, GG, 16. Aufl. 2020, Art. 74 Rn. 3; Ackermann, JZ 2021, S. 7 <10 f.>). Entscheidend ist, ob durch eine Vorschrift Privatrechtsverhältnisse geregelt werden, also die Rechtsverhältnisse zwischen Privaten und die sich aus ihnen ergebenden Rechte und Pflichten 111

Annex behandelt wird, genügt insoweit nicht (vgl. BVerfGE 28, 119 <146 f.>; 80, 124 <132>).

Während die – erst ex post zu bestimmenden – Wirkungen eines Gesetzes aus seinen Rechtsfolgen hervorgehen (vgl. Scholz, in: Bundesverfassungsgericht und Grundgesetz – Festgabe aus Anlaß des 25jährigen Bestehens des Bundesverfassungsgerichts, Bd. II, 1976, S. 252 <268>; Rengeling, in: Isensee/Kirchhof, HStR VI, 3. Aufl. 2008, § 135 Rn. 45; vgl. auch Heintzen, in: Kahl/Waldhoff/Walter, Bonner Kommentar, Art. 70 Rn. 200 <Oktober 2018>), ergibt sich der Normzweck regelmäßig aus dem – durch Auslegung zu ermittelnden – objektivierten Willen des Gesetzgebers (vgl. BVerfGE 1, 299 <312>; 8, 274 <307>; 11, 126 <130 f.>; 19, 354 <362>; 24, 1 <15>; 48, 246 <256>; 105, 135 <157>; 133, 168 <205 Rn. 66>; 144, 20 <212 f. Rn. 555>; 150, 244 <276 Rn. 74>). Dieser ist mit Hilfe der anerkannten Methoden der Gesetzesauslegung zu ermitteln, das heißt anhand des Wortlauts der Norm, ihrer systematischen Stellung, nach Sinn und Zweck sowie anhand der Gesetzesmaterialien und ihrer Entstehungsgeschichte, wobei sich diese Methoden nicht gegenseitig ausschließen, sondern ergänzen. Keine unter ihnen hat einen unbedingten Vorrang vor der anderen (vgl. BVerfGE 105, 135 <157>; 144, 20 <212 f. Rn. 555>). Nicht entscheidend sind allerdings die subjektiven Vorstellungen der am Gesetzgebungsverfahren beteiligten Organe oder Einzelner ihrer Mitglieder (vgl. BVerfGE 1, 299 <312>; 10, 234 <244>; 144, 20 <212 f. Rn. 555>). 106

II.

Regelungen zur Miethöhe für frei finanzierten Wohnraum, der auf dem freien Wohnungsmarkt angeboten werden kann (im Folgenden ungebundener Wohnraum), fallen als Teil des sozialen Mietrechts in die konkurrierende Gesetzgebungszuständigkeit für das bürgerliche Recht im Sinne von Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG (1.). Mit den §§ 556 bis 561 BGB hat der Bundesgesetzgeber von der konkurrierenden Zuständigkeit für das Mietpreisrecht als Teil des bürgerlichen Rechts abschließend Gebrauch gemacht (2.). Aufgrund der hierdurch eingetretenen Sperrwirkung verbleibt für die Regelungen zur Miethöhe in § 1 in Verbindung mit § 3, § 4, § 5 Abs. 1, § 6 Abs. 1 bis Abs. 4, § 7 MietenWoG Bln kein Raum (3.). Die Vorschriften lassen sich zudem weder auf den Kompetenztitel „Recht der Wirtschaft“ (Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG) noch auf Art. 70 GG stützen (4.). 107

verfassungsrechtlicher Vorgaben stellte den Geltungsvorrang des Grundgesetzes (Art. 1 Abs. 3, Art. 20 Abs. 3, Art. 28 Abs. 1 Satz 1, Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG) in Frage und beinhaltete das Risiko einer regionalen Fragmentierung der auf Einheit angelegten Bundesverfassung. Zwar ist es den Ländern unbenommen, im Rahmen ihrer Verfassungsautonomie Staatsziele festzulegen, die das Grundgesetz nicht kennt (vgl. BVerfGE 147, 185 <210 Rn. 46>); das bindet jedoch ausschließlich die durch die jeweilige Landesverfassung verfasste Staatsgewalt und ist für die Kompetenzverteilung zwischen Bund und Ländern irrelevant (vgl. Degenhart, in: Sachs, GG, 8. Aufl. 2018, Art. 70 Rn. 23; Papier, Landeskompetenz zur Einführung eines sogenannten Mietendeckels?, 2019, S. 14).

b) Die Zuordnung einer gesetzlichen Regelung zu einem Kompetenztitel von Art. 73, Art. 74 oder Art. 105 GG erfolgt anhand ihres (unmittelbaren) Regelungsgegenstands (vgl. BVerfGE 48, 367 <373>; 78, 249 <266>; 116, 202 <216>; 121, 30 <47>; 121, 317 <348>), ihrer Wirkungen und Adressaten sowie des Normzwecks (vgl. BVerfGE 8, 143 <149 f.>; 13, 181 <196 f.>; 13, 367 <371 f.>; 14, 76 <99>; 106, 62 <106>; 111, 226 <257 f.>; 121, 30 <47>; 135, 155 <196 Rn. 102>). 104

Ob sich eine Regelung unter einen Kompetenztitel subsumieren lässt, hängt davon ab, ob der dort genannte Sachbereich unmittelbar oder lediglich mittelbar Gegenstand dieser Regelung ist (vgl. BVerfGE 8, 104 <116 f.>; 9, 185 <190>; 13, 181 <196>; 28, 119 <149>; 34, 139 <144>; 36, 193 <205>; stRspr). Für dessen Ermittlung ist der sachliche – auch aufgrund des Gesamtzusammenhangs der Regelung im jeweiligen Gesetz zu ermittelnde – Gehalt einer Regelung und nicht die vom Gesetzgeber gewählte Bezeichnung maßgebend (vgl. BVerfGE 8, 260 <269 f.>; 58, 137 <145 f.>; 68, 319 <328>; 70, 251 <264>; 77, 308 <329>; 116, 202 <216>; 134, 33 <59 Rn. 65>; 135, 155 <199 f. Rn. 108>; 149, 222 <250 Rn. 56>). Eine gesetzliche Regelung ist – ihrem Hauptzweck entsprechend – dem Kompetenztitel zuzuordnen, den sie speziell und nicht (lediglich) allgemein behandelt (vgl. Scholz, in: Bundesverfassungsgericht und Grundgesetz – Festgabe aus Anlaß des 25jährigen Bestehens des Bundesverfassungsgerichts, Bd. II, 1976, S. 252 <268>; Bothe, in: AK-GG, Bd. 2, 2. Aufl. 1989, Art. 70 Rn. 16; Heintzen, in: Kahl/Waldhoff/Walter, Bonner Kommentar, Art. 70 Rn. 201 <Oktober 2018>), wobei die Regelung in ihrem – kompetenzbegründenden – (Gesamt-)Sachzusammenhang zu erfassen ist (vgl. Rengeling, in: Isensee/Kirchhof, HStR VI, 3. Aufl. 2008, § 135 Rn. 45; Kment, in: Jarass/Pieroth, GG, 16. Aufl. 2020, Art. 70 Rn. 7). Dass der Gegenstand eines Kompetenztitels lediglich reflexartig berührt oder als 105

Eine sachgemäße und funktionsgerechte Interpretation (vgl. BVerfGE 36, 193 <209>) der Kompetenztitel muss darüber hinaus dem Grundsatz der Einheit der Verfassung (vgl. BVerfGE 19, 206 <220>; 55, 274 <300>) gerecht werden und der Grundentscheidung des Verfassungsgebers für eine abschließende Verteilung der Kompetenzen zwischen Bund und Ländern sowie für einen weitgehenden Ausschluss von Kompetenzüberschneidungen Rechnung tragen (vgl. BVerfGE 67, 299 <321>; Schwarz, NordÖR 2012, S. 331 <332>). Für Zweckmäßigkeitsüberlegungen ist in diesem Zusammenhang ebenso wenig Raum (vgl. März, in: v. Mangold/Klein/Starck, GG, Bd. 2, 7. Aufl. 2018, Art. 30 Rn. 24) wie für am Grundsatz der Verhältnismäßigkeit oder dem Subsidiaritätsprinzip orientierte Abwägungen. Eine Auslegung anhand des einfachen Gesetzesrechts scheidet mit Blick auf die Höherrangigkeit der Verfassung und ihren Selbststand aus (vgl. Rengeling, in: Isensee/Kirchhof, HStR VI, 3. Aufl. 2008, § 135 Rn. 33 f.). 101

Art. 70 Abs. 1 GG begründet keine Auslegungsmaxime, nach der die Kompetenzverteilungsregeln des Grundgesetzes im Zweifel zugunsten der Länder auszulegen wären (vgl. Broemel, in: v. Münch/Kunig, GG, Bd. 2, 7. Aufl. 2021, Art. 70 Rn. 12; Wittreck, in: Dreier, GG, Bd. 2, 3. Aufl. 2015, Art. 70 Rn. 10, jeweils m.w.N.). Eine grundsätzlich restriktive Auslegung der in Art. 73 und Art. 74 GG verwandten Begriffe ist mit den Art. 70 ff. GG ebenso wenig vereinbar (vgl. Rengeling, in: Isensee/Kirchhof, HStR VI, 3. Aufl. 2008, § 135 Rn. 33; Sannwald, in: Schmidt-Bleibtreu/Hofmann/Henneke, GG, 14. Aufl. 2018, Art. 70 Rn. 2) wie eine prinzipiell extensive Auslegung zugunsten des Bundes (vgl. BVerfGE 26, 246 <254>; 134, 33 <105 Rn. 175>). Wie alle Zuständigkeitsvorschriften des Grundgesetzes gelten die Art. 70 ff. GG „strikt“ (vgl. BVerfGE 12, 205 <228 f.>; 26, 246 <254>; 42, 20 <28>; 61, 149 <174>; 106, 62 <136>). Das erfordert eine Auslegung, die dem Wortlaut und dem Sinn der Kompetenznorm gerecht wird und eine möglichst eindeutige vertikale Gewaltenteilung gewährleistet (vgl. BVerfGE 12, 205 <228 f.>; 37, 363 <405>; 61, 149 <174>; 138, 261 <273 Rn. 28>; 145, 20 <58 f. Rn. 98>; stRspr). Der Regelungsgehalt der einzelnen Kompetenztitel kann daher weder unter Rückgriff auf eine vorgebliche Kompetenzvermutung zugunsten der Länder offengelassen noch „landesfreundlich“ ausgelegt werden (vgl. Uhle, in: Maunz/Dürig, GG, Art. 70 Rn. 33 <Oktober 2008>; Rozek, in: v. Mangoldt/Klein/Starck, GG, Bd. 2, 7. Aufl. 2018, Art. 70 Rn. 14). 102

Für die Abgrenzung und den Inhalt der Gesetzgebungsbefugnisse von Bund und Ländern sind allein die Art. 70 ff. GG maßgeblich (vgl. BVerfGE 45, 297 <341>; 68, 319 <327 f.>). Eine Auslegung des Grundgesetzes im Lichte landes- 103

2015, Art. 70 Rn. 9; Heintzen, in: Kahl/Waldhoff/Walter, Bonner Kommentar, Bd. 14, Art. 70 Rn. 47 <Oktober 2018>; Schede/Schuldt, NVwZ 2019, S. 1572 <1573>; Farahat, JZ 2020, S. 602 <605>; Kment, in: Jarass/Pieroth, GG, 16. Aufl. 2020, Art. 70 Rn. 1), deren konkrete Reichweite sich nach der Subtraktionsmethode bemisst (vgl. Maurer, in: Festschrift für Walter Rudolf, 2001, S. 337 <344>).

4. Für die Zuordnung einer gesetzlichen Regelung zu einer Kompetenzmaterie sind die verfassungsrechtlichen Kompetenztitel auszulegen (a) und die fragliche Regelung nach ihrem Regelungsgegenstand, dem Normzweck, ihrer Wirkung und ihren Adressaten zuzuordnen (b). 98

a) Wie auch Art. 73 GG enthält Art. 74 GG zur Umschreibung der dort geregelten Gesetzgebungsgegenstände durchweg unbestimmte und daher auslegungsbedürftige Rechtsbegriffe. Einzelne davon weisen bis auf die Verfassung des Deutschen Reichs von 1871 (Art. 4 RV) oder die Weimarer Reichsverfassung (Art. 7 WRV) zurückreichende Traditionslinien auf und haben durch die Staatspraxis eine nähere Konturierung erfahren. Daneben gibt es Kompetenztitel, die erst in jüngerer Zeit Aufnahme in die Verfassung gefunden haben und bei denen die Entstehungsgeschichte (noch) eine größere Rolle spielt. 99

Die Auslegung der Kompetenztitel folgt den allgemeinen Regeln der Verfassungsinterpretation (vgl. Rengeling, in: Isensee/Kirchhof, HStR VI, 3. Aufl. 2008, § 135 Rn. 32; Degenhart, in: Sachs, GG, 8. Aufl. 2018, Art. 70 Rn. 53 mit Verweis auf Stern, Staatsrecht II, S. 607 ff.), die vor allem auf Wortlaut, Systematik, Normzweck und Entstehungsgeschichte abstellt (vgl. BVerfGE 109, 190 <212>; 138, 261 <273 Rn. 29>; 145, 20 <58 f. Rn. 98>). In diesem Zusammenhang kommt insbesondere der Staatspraxis (vgl. BVerfGE 12, 205 <226>; 26, 281 <299>; 61, 149 <175>; 109, 190 <213>; 134, 33 <55 Rn. 55>; 145, 20 <59 Rn. 99, 62 Rn. 105>) und der Entwicklung der betreffenden Kompetenzmaterie Bedeutung zu (vgl. BVerfGE 97, 198 <219>). Aus der Staatspraxis kann abgeleitet werden, ob und wie der historische Gesetzgeber eine Kompetenz genutzt und inwieweit sich dadurch über die Zeit hinweg ein bestimmtes Verständnis der Norm herausgebildet hat (vgl. BVerfGE 77, 308 <331>). Das gilt namentlich für ältere, insbesondere vorkonstitutionelle und umfassend kodifizierte Gesetzgebungsgegenstände, während der Tradition bei jüngeren und entwicklungsoffenen Begriffen naturgemäß keine vergleichbare Bedeutung zukommen kann (vgl. Rozek, in: v. Mangoldt/Klein/Starck, GG, Bd. 2, 7. Aufl. 2018, Art. 70 Rn. 50, 52). 100

(vgl. Oeter, in: v. Mangoldt/Klein/Starck, GG, Bd. 2, 7. Aufl. 2018, Art. 72 Rn. 85; Degenhart, in: Sachs, GG, 8. Aufl. 2018, Art. 72 Rn. 32).

Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts besteht eine Vermutung für einen absichtsvollen Regelungsverzicht und damit eine abschließende bundesgesetzliche Regelung, soweit sich der Gesetzgeber im Gesetzgebungsverfahren mit einer bestimmten Frage auseinandergesetzt, diese aber in der Norm keinen Niederschlag gefunden hat (vgl. BVerfGE 98, 265 <313 ff.>). Eine abschließende Regelung liegt auch vor, wenn der Bundesgesetzgeber ergänzende Regelungen, die ein Landesgesetzgeber der Sache nach treffen könnte, als Bestandteil seiner inhaltlichen Konzeption im Sinne einer Teilsperre ausgeschlossen hat (vgl. BVerfGE 2, 232 <236>; 32, 319 <327>; 138, 261 <280 Rn. 43>). Das gilt allerdings dann nicht, wenn das Bundesgesetz ausschließlich dazu dienen soll, den Landesgesetzgeber von der Gesetzgebung auszuschließen (vgl. BVerfGE 34, 9 <28>). 94

Bloße Wert- oder Zielvorstellungen, mögen sie auch in einem Bundesgesetz zum Ausdruck gekommen sein, verpflichten die Länder nicht zu einer mit den Vorstellungen des Bundesgesetzgebers konformen Gesetzgebung. Die Länder sind in einem solchen Fall auch zum Erlass von Gesetzen berechtigt, die den politischen Vorstellungen des Bundesgesetzgebers zuwiderlaufen, solange und soweit dieser eine solche Gesetzgebung nicht durch eine ausdrückliche und eindeutige Regelung unterbindet. Ein *politisches* Homogenitätsgebot kennt das Grundgesetz nicht (vgl. BVerfGE 49, 343 <359>; 138, 261 <280 Rn. 43>). 95

(2) In zeitlicher Hinsicht erfordert eine Sperrwirkung im Sinne von Art. 72 Abs. 1 GG nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts, dass das Bundesgesetz bereits erlassen ist; es muss noch nicht in Kraft getreten sein. Eine Gesetzesinitiative genügt insoweit nicht (vgl. BVerfGE 77, 308 <330 f.>; Uhle, in: Maunz/Dürig, GG, Art. 72 Rn. 109 <Dezember 2015>; Sannwald, in: Schmidt-Bleibtreu/Hofmann/Henneke, GG, 14. Aufl. 2018, Art. 72 Rn. 20). 96

3. Im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung sind die Länder zur Gesetzgebung somit nur befugt, solange und soweit der Bund von seiner Gesetzgebungsbefugnis keinen abschließenden Gebrauch gemacht hat (Art. 70, Art. 72 Abs. 1 GG). Ihnen verbleibt trotz der vom Grundgesetz verwandten Regelungstechnik eines Regel-Ausnahme-Verhältnisses zugunsten der Länder (lediglich) eine sogenannte Residualkompetenz (vgl. Wittreck, in: Dreier, GG, Bd. 2, 3. Aufl. 97

Art. 72 Rn. 20; Oeter, in: v. Mangoldt/Klein/Starck, GG, Bd. 2, 7. Aufl. 2018, Art. 72 Rn. 72, 83 ff.).

Die Reichweite der Sperrwirkung ist jeweils für die konkrete Regelung und den konkreten Sachbereich zu bestimmen (vgl. BVerfGE 109, 190 <229>; 113, 348 <371>). Da sich der abschließende Charakter einer bundesgesetzlichen Regelung erst aus dem Zusammenspiel verschiedener, gegebenenfalls inhaltlich und zeitlich aneinander anschließender Gesetze ergeben kann (vgl. BVerfGE 34, 9 <28>; 102, 99 <114>; 138, 261 <280 Rn. 44>), bedarf es dazu in der Regel einer Gesamtwürdigung des betreffenden Normenkomplexes, also der gesetzgeberischen Gesamtkonzeption (vgl. BVerfGE 67, 299 <324>; 98, 265 <301>; 102, 99 <114>; 109, 190 <229>; 138, 261 <280 Rn. 43 f.>). In diesem Zusammenhang sind nicht nur der Wortlaut des Bundesgesetzes selbst zu würdigen, sondern auch der dahinterstehende Regelungszweck, die Gesetzgebungsgeschichte und die Gesetzesmaterialien (vgl. BVerfGE 98, 265 <300 f.>; 102, 99 <115>; 109, 190 <229 f.>; 138, 261 <280 Rn. 43 f.>). Ob die bundesgesetzliche Regelung abschließend ist, ist materien- und nicht zielbezogen zu bestimmen, sodass es für eine möglicherweise verbleibende Gesetzgebungskompetenz der Länder allein auf die Identität der Regelungsmaterien ankommt, nicht hingegen auf die konkrete – gegebenenfalls abweichende – Zielsetzung des Landesgesetzgebers. Maßgeblich ist, welche Sachverhalte der Bundesgesetzgeber gesehen hat und einer Regelung zuführen wollte (vgl. Oeter, in: v. Mangoldt/Klein/Starck, GG, Bd. 2, 7. Aufl. 2018, Art. 72 Rn. 83 ff.). Wenn der Bundesgesetzgeber nur eine abstrakte Zielvorstellung festschreibt, die Wege zu ihrer Verwirklichung aber den Ländern überlasst, verbleibt den Ländern eine eigene Gesetzgebungskompetenz (vgl. BVerfGE 49, 343 <359>; 138, 261 <280 Rn. 43>). Der Erlass eines Bundesgesetzes zur Regelung eines bestimmten Gegenstands rechtfertigt für sich allein noch nicht die Annahme, dass die Länder damit von einer eigenen Gesetzgebung ausgeschlossen sind; es können insofern durchaus Bereiche verbleiben, deren Regelung für die Gesetzgebung der Länder offen ist (vgl. BVerfGE 56, 110 <119>; 102, 99 <114 f.>; 109, 190 <229 f.>). 92

Erfasst ein Bundesgesetz lediglich einzelne Regelungsbereiche und klammert es andere relevante Tatbestände aus oder trifft es nur bestimmte grundsätzliche Entscheidungen und lässt es die weitere Konkretisierung des Normprogramms offen, spricht dies für eine lediglich teilweise abschließende Regelung, die unter dem Blickwinkel von Art. 72 Abs. 1 GG nur eine sogenannte Teilsperre entfaltet 93

aa) Die Sperrwirkung im Sinne von Art. 72 Abs. 1 GG setzt voraus, dass bundes- und landesgesetzliche Regelung denselben Gegenstand betreffen (vgl. BVerfGE 2, 232 <235>; 20, 238 <248>; 32, 319 <327>; 109, 190 <229>; 138, 261 <280 Rn. 44>). Die bundesgesetzliche Regelung darf vom Bundesverfassungsgericht nicht für verfassungswidrig erklärt worden sein (vgl. BVerfGE 7, 377 <387>; Degenhart, in: Sachs, GG, 8. Aufl. 2018, Art. 72 Rn. 34; Oeter, in: v. Mangoldt/Klein/Stark, GG, Bd. 2, 7. Aufl. 2018, Art. 72 Rn. 69); Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit einer Norm genügen hingegen nicht, weil die Sperrwirkung sonst unterlaufen werden könnte (vgl. BVerfGE 98, 265 <318 ff.>). 88

bb) „Gebrauch" im Sinne von Art. 72 Abs. 1 GG macht der Bundesgesetzgeber nur, solange und soweit er für die betreffende Materie eine erschöpfende Regelung trifft oder treffen will (vgl. Uhle, in: Maunz/Dürig, GG, Art. 72 Rn. 79 <Dezember 2015>). Je nach Reichweite der bundesgesetzlichen Regelung kann der Landesgesetzgeber von der Rechtsetzung also gänzlich ausgeschlossen oder auf bestimmte Teilmaterien und -gegenstände beschränkt werden. Hat der Bund einen Gegenstand abschließend geregelt, tritt die Sperrwirkung des Art. 72 Abs. 1 GG für eine Regelung der Länder in diesem Sachbereich unabhängig davon ein, ob diese den bundesrechtlichen Bestimmungen widerstreitet, sie ergänzt oder lediglich (deklaratorisch) wiederholt (vgl. BVerfGE 20, 238 <250>; 102, 99 <115>; 109, 190 <230>; 113, 348 <372>; 138, 261 <280 Rn. 44>). 89

Ein deutliches Anzeichen dafür, dass eine landesrechtliche Bestimmung einen Bereich betrifft, den der Bundesgesetzgeber geregelt hat, liegt vor, wenn ihr Vollzug die Durchsetzung des Bundesrechts beeinträchtigt und dieses nicht mehr – zumindest nicht mehr vollständig – oder nur verändert angewandt und sein Regelungsziel lediglich modifiziert verwirklicht werden kann (vgl. BVerfGE 102, 99 <115>). 90

(1) In sachlich-inhaltlicher Hinsicht reicht die Sperrwirkung so weit, wie der Bundesgesetzgeber eine erschöpfende, also lückenlose und abschließende Regelung getroffen hat beziehungsweise treffen wollte (vgl. BVerfGE 109, 190 <230>; 138, 261 <280 Rn. 44>). Handelt es sich bei der bundesgesetzlichen Regelung lediglich um eine Mindestgarantie, bleibt es dem Landesgesetzgeber unbenommen, strengere Regelungen für denselben Sachverhalt zu erlassen. Entscheidend ist, ob und inwieweit den Ländern Raum zu eigener Rechtsetzung belassen wird oder werden soll (vgl. Broemel, in: v. Münch/Kunig, GG, Bd. 2, 7. Aufl. 2021, 91

gesetzgebers dürfen durch die Landesgesetzgeber nicht verfälscht werden (vgl. BVerfGE 98, 265 <301 m.w.N.>; 113, 348 <372>). Die Grundkonzeption des Bundesgesetzes muss grundsätzlich auch dann gewahrt bleiben, wenn die Länder von entsprechenden Öffnungsklauseln Gebrauch machen (vgl. BayVerfGH, Entscheidung vom 9. Mai 2016 - Vf. 14-VII-14 u.a. -, Rn. 189 ff., juris; Degenhart, in: Sachs, GG, 8. Aufl. 2018, Art. 70 Rn. 68).

d) Die verfassungsrechtliche Kompetenzverteilung ist unverfügbar. Kompetenzen stehen nicht zur Disposition ihrer Träger (vgl. BVerfGE 1, 14 <35>; 32, 145 <156>; 63, 1 <39>; 119, 331 <364 f.>; 137, 108 <147 f. Rn. 91>; 145, 171 <191 Rn. 59>). Vorbehaltlich spezieller verfassungsrechtlicher Ermächtigungen können Bund und Länder daher selbst mit Zustimmung der jeweils anderen Ebene nicht in Bereichen tätig werden, die das Grundgesetz der jeweils anderen Ebene zuweist (vgl. BVerfGE 1, 14 <35>). 84

2. Das Grundgesetz regelt die konkurrierende Gesetzgebung in Anlehnung an Art. 7 WRV im Wesentlichen in Art. 72 und Art. 74 GG. Dabei enthält Art. 74 GG – von den Fällen der Art. 105 Abs. 2 und Art. 115c Abs. 1 GG abgesehen – einen abschließenden Katalog der in die konkurrierende Gesetzgebung fallenden Gegenstände. 85

a) Sofern nicht die Erforderlichkeitsklausel des Art. 72 Abs. 2 GG eingreift, kann der Bund Gegenstände der konkurrierenden Gesetzgebung ohne weitere Voraussetzungen an sich ziehen. Dies ergibt sich – argumentum e contrario – aus der in Art. 72 Abs. 2 GG enthaltenen Aufzählung. Die Gegenstände der dort nicht erwähnten Materien kann der Bundesgesetzgeber daher ohne Weiteres regeln. 86

b) Macht der Bund von der konkurrierenden Gesetzgebung Gebrauch, verlieren die Länder gemäß Art. 72 Abs. 1 GG das Recht zur Gesetzgebung in dem Zeitpunkt („solange“) und in dem Umfang („soweit“), in dem der Bund die Gesetzgebungskompetenz zulässigerweise in Anspruch nimmt (sog. Sperrwirkung). Soweit die Sperrwirkung reicht, entfällt die Gesetzgebungskompetenz der Länder (vgl. BVerfGE 20, 238 <250>; 67, 299 <328>; 98, 265 <300>; 109, 190 <229 f.>; 113, 348 <371 f.>; Oeter, in: v. Mangoldt/Klein/Starck, GG, Bd. 2, 7. Aufl. 2018, Art. 72 Rn. 85; Schneider/Franke, DÖV 2020, S. 415 <419>). Die Sperrwirkung verhindert für die Zukunft den Erlass neuer Landesgesetze und entzieht in der Vergangenheit erlassenen Landesgesetzen die Kompetenzgrundlage, sodass sie nichtig sind beziehungsweise werden. 87

Art. 109a Abs. 1, Art. 110 Abs. 2 Satz 1, Art. 112 Satz 3, Art. 114 Abs. 2 Satz 4, Art. 115 Abs. 1 GG) weitere Gesetzgebungsbefugnisse zugewiesen.

a) Das Grundgesetz enthält – von der Ausnahme des Art. 109 Abs. 4 GG abgesehen – eine vollständige Verteilung der Gesetzgebungszuständigkeiten entweder auf den Bund oder die Länder (vgl. BVerfGE 109, 190 <218>). Doppelzuständigkeiten sind den Kompetenznormen fremd und wären mit ihrer Abgrenzungsfunktion unvereinbar. Das Grundgesetz grenzt die Gesetzgebungskompetenzen insbesondere mit Hilfe der in den Art. 73 und Art. 74 GG enthaltenen Kataloge durchweg alternativ voneinander ab. Auch wenn die Materie eines Gesetzes Bezug zu verschiedenen Sachgebieten aufweist, die teils dem Bund, teils den Ländern zugewiesen sind, besteht deshalb die Notwendigkeit, sie dem einen oder anderen Kompetenzbereich zuzuweisen (vgl. BVerfGE 36, 193 <202 f.>; 61, 149 <204>; 106, 62 <114>). 81

b) Nach der Systematik der grundgesetzlichen Kompetenzordnung wird der Kompetenzbereich der Länder daher grundsätzlich durch die Reichweite der Bundeskompetenzen bestimmt, nicht umgekehrt (vgl. BVerfGE 135, 155 <196 Rn. 103>). Aus der in Art. 30 und Art. 70 Abs. 1 GG verwendeten Regelungstechnik ergibt sich keine Zuständigkeitsvermutung zugunsten der Länder (vgl. implizit BVerfGE 98, 265 <299>; anders noch BVerfGE 26, 281 <297>; 42, 20 <28>), die bei der Auslegung der einzelnen Kompetenztitel oder bei verbleibenden Auslegungszweifeln zu berücksichtigen wäre. Eine solche Vermutung widerspräche der Systematik der grundgesetzlichen Kompetenzverteilung (vgl. Pützer, Landesorganisationshoheit als Schranke der Bundeskompetenzen, 1988, S. 86 ff.; Heintzen, in: Kahl/Waldhoff/Walter, Bonner Kommentar, Bd. 14, Art. 70 Rn. 109 f. <Oktober 2018>; Rozek, in: v. Mangoldt/Klein/Starck, GG, Bd. 2, 7. Aufl. 2018, Art. 70 Rn. 14) und missachtete deren umfassende Justitiabilität. Nach der Konzeption des Grundgesetzes ist die Zuordnung eines Regelungsgegenstands zu einer Kompetenzmaterie eine Rechtsfrage, deren Beantwortung insbesondere weder von Darlegungs- und Begründungslasten des Gesetzgebers noch davon abhängt, ob diese mehr oder weniger erfolgreich erfüllt werden (vgl. Rinck, in: Festschrift für Gebhard Müller, 1970, S. 289 <290 f.>; Erbguth, DVBl 1988, S. 317 <319>; Uhle, in: Maunz/Dürig, GG, Art. 70 Rn. 33 <Oktober 2008>). 82

c) Öffnungsklauseln in Bundesgesetzen sind grundsätzlich zulässig (vgl. Art. 71 und Art. 72 Abs. 1 GG), gewähren den Ländern jedoch keine über die Öffnung hinausgehenden Spielräume. Konzeptionelle Entscheidungen des Bundes- 83

nach mit Art. 72 Abs. 1 GG unvereinbar ist und der Bund von der Gesetzgebungskompetenz aus Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG umfassend und abschließend Gebrauch gemacht hat.

C.

Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin ist mit Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit Art. 72 Abs. 1 GG unvereinbar und nichtig. 78

I.

Das Grundgesetz geht von einer in aller Regel abschließenden Verteilung der Gesetzgebungskompetenzen zwischen Bund und Ländern aus. Der Bund hat das Recht zur Gesetzgebung, soweit das Grundgesetz ihm dieses ausdrücklich zuweist (1.). Solange und soweit er im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung von seiner Gesetzgebungskompetenz Gebrauch macht, entfällt die Regelungsbefugnis der Länder (2.). Im Übrigen sind die Länder nach Art. 70 und Art. 72 Abs. 1 GG zur Gesetzgebung berufen (3.). Welcher Materie eine gesetzliche Regelung zuzuordnen ist, bemisst sich nach ihrem objektiven Regelungsgehalt (4.). 79

1. Nach Art. 70 Abs. 1 GG haben die Länder das Recht zur Gesetzgebung, soweit das Grundgesetz nicht dem Bund Gesetzgebungsbefugnisse zuweist. Eine solche Zuweisung von Gesetzgebungskompetenzen an den Bund findet sich ausweislich Art. 70 Abs. 2 GG vor allem in den Vorschriften über die ausschließliche (Art. 73 und Art. 105 Abs. 1 GG) und die konkurrierende Gesetzgebung (Art. 74 und Art. 105 Abs. 2 GG). Daneben werden dem Bund in zahlreichen Einzelbestimmungen (vgl. u.a. Art. 21 Abs. 5, Art. 23 Abs. 1 Satz 2, Abs. 3 Satz 3, Abs. 7, Art. 24 Abs. 1, Art. 26 Abs. 2 Satz 2, Art. 29 Abs. 2, Abs. 5 Satz 4, Abs. 6 Satz 2, Abs. 7 Satz 2, Art. 38 Abs. 3, Art. 41, Art. 45b Satz 2, Art. 45c Abs. 2, Art. 45d Abs. 2, Art. 48 Abs. 3 Satz 3, Art. 54 Abs. 7, Art. 79 Abs. 1, Abs. 2, Art. 84 Abs. 1 Satz 2, Abs. 5, Art. 85 Abs. 1 Satz 1, Art. 86, Art. 87 Abs. 3 Satz 1, Satz 2, Art. 87b Abs. 1 Satz 3, Abs. 2, Art. 87d Abs. 1 Satz 3, Abs. 2, Art. 87e Abs. 1 Satz 2, Abs. 2, Abs. 3 Satz 3, Satz 4, Abs. 4 Satz 2, Art. 91a Abs. 2, Art. 91c Abs. 4, Abs. 5, Art. 91e Abs. 3, Art. 93 Abs. 1 Nr. 5, Abs. 3, Art. 94 Abs. 2, Art. 95 Abs. 3 Satz 2, Art. 96 Abs. 2 Satz 3, Art. 104a Abs. 5 Satz 2, Abs. 6 Satz 4, Art. 104b Abs. 2, Art. 106 Abs. 3 Satz 3, Satz 6, Abs. 4 Satz 2, Abs. 5 Satz 2, Abs. 6 Satz 5, Art. 106a Satz 2, Art. 106b Satz 2, Art. 107 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 Satz 1, Art. 108 Abs. 1 Satz 2, Abs. 4 bis Abs. 6, Art. 109 Abs. 4, Abs. 5 Satz 3, 80

Dieses sehe eine unechte Rückwirkung vor, indem es die zulässige Miethöhe nach einem Zeitpunkt bestimme, der vor dem Inkrafttreten des Gesetzes liege. Auf eine ihm günstigere Miethöhe zum Stichtag könne sich ein Vermieter nach Auffassung des Landgerichts nur dann mit Erfolg berufen, wenn er bis zum 18. Juni 2019 entweder eine vertragliche Vereinbarung in Höhe der nach dem Inkrafttreten des Gesetzes geforderten Miete getroffen, der Mieter einem Mieterhöhungsverlangen bis zu diesem Zeitpunkt zugestimmt oder ein bis zum 18. Juni 2019 rechtskräftig gewordenes Urteil die Zustimmung des Mieters nach § 894 Satz 1 ZPO ersetzt habe. Diese Auslegung ist nicht offensichtlich unhaltbar. § 3 MietenWoG Bln bedarf hinsichtlich seiner zeitlichen Anwendbarkeit der Auslegung. Der Wortlaut spricht jedenfalls nicht gegen die Auffassung des Landgerichts Berlin, die zudem mit zahlreichen Belegstellen aus amtlichen Dokumenten, Rechtsprechung und Literatur begründet wird.

Auch die Ausführungen des Landgerichts Berlin zur Unvereinbarkeit von § 3 Abs. 1 MietenWoG Bln mit dem Grundgesetz genügen den Darlegungsanforderungen. Die Kammer begründet ausführlich, warum die Vorschrift mit Art. 72 Abs. 1, Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG in Verbindung mit § 557 Abs. 1, § 558 Abs. 1 und Abs. 2 BGB unvereinbar und deshalb nichtig sei. 74

2. Die Vorlage des Amtsgerichts Mitte ist ebenfalls zulässig. Es legt hinreichend substantiiert dar, dass es für seine Endentscheidung auf die Verfassungsmäßigkeit des § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln ankommt. Wäre die Vorschrift mit dem Grundgesetz vereinbar, wäre die Klage abzuweisen, ansonsten hätte sie – an den dann maßgeblichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs gemessen – Erfolg. 75

a) Soweit sich das Amtsgericht Mitte mit Blick auf die Entscheidungserheblichkeit des § 3 Abs. 1 MietenWoG Bln zu dessen zeitlichem Anwendungsbereich äußert, entsprechen die Ausführungen jenen des Landgerichts Berlin im Verfahren 2 BvL 4/20. Sie genügen ebenfalls den Anforderungen von Art. 100 Abs. 1 GG und § 80 Abs. 2 Satz 1 BVerfGG. 76

b) Darüber hinaus stellt das Amtsgericht Mitte – unter Nennung verschiedener Belegstellen sowie unter Heranziehung der einschlägigen Rechtsprechung – nachvollziehbar dar, warum § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln seiner Auffassung 77

a) Entscheidungserheblichkeit setzt voraus, dass die Endentscheidung des Ausgangsverfahrens von der für verfassungswidrig gehaltenen Vorschrift abhängt (vgl. BVerfGE 11, 330 <334 f.>; 149, 1 <10 Rn. 21>; 153, 310 <330 Rn. 47>). Das Vorlagegericht muss je nach Gültigkeit oder Ungültigkeit der beanstandeten Norm zu unterschiedlichen Ergebnissen gelangen (vgl. BVerfGE 7, 171 <173 f.>; 141, 1 <10 f. Rn. 22>; 145, 171 <189 Rn. 52>; 153, 310 <333 Rn. 55>; stRspr). Dabei ist grundsätzlich auf die Auffassung des vorlegenden Gerichts abzustellen (vgl. BVerfGE 2, 181 <190 f.>; 57, 295 <315>; 105, 61 <67>; 127, 224 <244>; 133, 1 <10 f. Rn. 35>; 148, 64 <67 f. Rn. 13>; stRspr), solange diese nicht offensichtlich unhaltbar ist (vgl. BVerfGE 2, 380 <389>; 145, 171 <189 Rn. 52>; stRspr). 70

Das vorlegende Gericht muss zudem von der Verfassungswidrigkeit der zur Prüfung gestellten Norm überzeugt sein und die für seine Überzeugung maßgeblichen Erwägungen nachvollziehbar darlegen (vgl. BVerfGE 141, 1 <11 Rn. 23>; 145, 249 <266 f. Rn. 36>; 149, 1 <11 Rn. 21>; 153, 310 <335 Rn. 60>). Es muss den verfassungsrechtlichen Prüfungsmaßstab angeben und sich mit der Rechtslage, insbesondere der maßgeblichen Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts, auseinandersetzen (vgl. BVerfGE 149, 1 <11 Rn. 21>; 153, 310 <335 Rn. 60>). Dabei hat es die aus seiner Sicht zur Prüfung der Verfassungsmäßigkeit erforderlichen tatsächlichen Feststellungen zu treffen und in den Vorlagebeschluss aufzunehmen (vgl. BVerfGE 145, 249 <266 f. Rn. 36>; 149, 1 <11 Rn. 21>). § 80 Abs. 2 Satz 1 BVerfGG verpflichtet das vorlegende Gericht jedoch nicht dazu, auf jede denkbare Rechtsauffassung einzugehen (vgl. BVerfGE 141, 1 <11 Rn. 22>; 145, 1 <7 Rn. 12>; 145, 106 <141 Rn. 96>; 152, 274 <310 Rn. 90>). 71

b) Die Vorlage des Landgerichts Berlin im Verfahren 2 BvL 4/20 genügt diesen Anforderungen. Das Landgericht legt nachvollziehbar dar, dass die Verfassungsmäßigkeit des § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln für das Berufungsverfahren entscheidungserheblich ist und warum es von dessen Verfassungswidrigkeit überzeugt ist. 72

Die Entscheidungserheblichkeit von § 3 MietenWoG Bln wird nicht dadurch in Frage gestellt, dass die (zeitliche) Anwendbarkeit von § 3 MietenWoG Bln auf das Erhöhungsverlangen des Ausgangsverfahrens umstritten ist. Nach Auffassung des Landgerichts Berlin fallen Bestimmungen über die Höhe des Mietzinses, die nach dem Stichtag des 18. Juni 2019 getroffen wurden, aufgrund des eindeutigen Gesetzeswortlauts und der ausdrücklichen Gesetzesbegründung in den Anwendungsbereich des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin. 73

haben und weiterhin entfalten (vgl. BVerfGE 7, 305 <310>; 38, 258 <267>; 79, 311 <326 f.>; 99, 57 <67>; 119, 96 <116>).

3. Damit ist das für eine abstrakte Normenkontrolle notwendige objektive Klarstellungsinteresse an der Gültigkeit der Norm (vgl. BVerfGE 6, 104 <110>; 52, 63 <80>; 73, 118 <150>; 88, 203 <334>; 96, 133 <137>; 100, 249 <257>; 119, 394 <409>; 127, 293 <319>; 128, 1 <32>; 133, 241 <259 Rn. 45>; 150, 1 <77 f. Rn. 138>; 151, 152 <161 f. Rn. 27>; stRspr) zu bejahen. Ein solches Klarstellungsinteresse ist indiziert, wenn ein auf das Grundgesetz in besonderer Weise verpflichtetes Organ oder ein Organteil von der Unvereinbarkeit der Norm mit höherrangigem Bundesrecht überzeugt ist und eine diesbezügliche Feststellung beim Bundesverfassungsgericht beantragt (vgl. BVerfGE 6, 104 <110>; 39, 96 <106>; 52, 63 <80>; 96, 133 <137>; 103, 111 <124>; 119, 394 <409>; 127, 293 <319>; 150, 1 <77 f. Rn. 138>). Es entfällt lediglich, wenn von der zur Prüfung gestellten Norm unter keinem denkbaren Gesichtspunkt mehr Rechtswirkungen ausgehen können (vgl. BVerfGE 97, 198 <213 f.>; 100, 249 <257>; 110, 33 <45>; 133, 241 <259 Rn. 45>; 150, 1 <77 f. Rn. 138>; 151, 152 <161 f. Rn. 27>; stRspr). Eines subjektiven allgemeinen Rechtsschutzinteresses bedarf es dagegen nicht (vgl. BVerfGE 103, 111 <124>). 66

Vorliegend sind die Antragsteller im Verfahren 2 BvF 1/20 nach ihrem Vortrag von der Nichtigkeit der angegriffenen Vorschriften des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin überzeugt. 67

II.

Die Richtervorlagen (Art. 100 Abs. 1 GG i.V.m. § 13 Nr. 11, § 80 Abs. 1 und Abs. 2 BVerfGG) in den Verfahren 2 BvL 4/20 (1.) und 2 BvL 5/20 (2.) sind ebenfalls zulässig. 68

1. Die Vorlage des Landgerichts Berlin ist zulässig. Das Landgericht hat in einer den Anforderungen des Art. 100 Abs. 1 GG und des § 80 Abs. 2 Satz 1 BVerfGG genügenden Weise dargelegt, dass die Frage der Verfassungsmäßigkeit des § 3 MietenWoG Bln für den bei ihm anhängigen Ausgangsrechtsstreit entscheidungserheblich ist und dass es von der Verfassungswidrigkeit des § 3 MietenWoG Bln überzeugt ist. 69

bis zur Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts ausgesetzt (vgl. VerfGH Bln, Aussetzungsbeschluss vom 21. Oktober 2020 - VerfGH 87/20 -).

IV.

Mit Schriftsatz vom 21. Dezember 2020 haben die Antragsteller im Verfahren 2 BvF 1/20 auf die Durchführung einer mündlichen Verhandlung (§ 25 Abs. 1 BVerfGG) verzichtet. 60

B.

Der Antrag auf abstrakte Normenkontrolle (I.) und die beiden Richtervorlagen (II.) sind zulässig. 61

I.

Der Antrag auf abstrakte Normenkontrolle (2 BvF 1/20) ist zulässig. Die Antragsteller sind antragsbefugt (1.), und der Antrag ist auf einen tauglichen Gegenstand gerichtet (2.). Ein objektives Klarstellungsinteresse liegt vor (3.). 62

1. Nach Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG in Verbindung mit § 13 Nr. 6 und § 76 Abs. 1 Nr. 1 BVerfGG kann ein Viertel der Mitglieder des Bundestages einen Antrag auf abstrakte Normenkontrolle stellen, wenn es Bundes- oder Landesrecht wegen seiner förmlichen oder sachlichen Unvereinbarkeit mit dem Grundgesetz für nichtig hält. Für die Berechnung des Quorums ist – in Anknüpfung an Art. 121 GG – die sich aus § 1 Abs. 1 Satz 1 Bundeswahlgesetz (BWahlG) ergebende gesetzliche Mitgliederzahl des Deutschen Bundestages (vgl. Graßhof, in: Burkiczak/Dollinger/Schorkopf, BVerfGG, 2015, § 76 Rn. 13; Rozek, in: Maunz/Schmidt-Bleibtreu/Klein/Bethge, BVerfGG, § 76 Rn. 11 <September 2017>) zum Zeitpunkt der Antragstellung maßgebend. 63

Die 284 Antragsteller repräsentieren mehr als ein Viertel der insgesamt 709 Mitglieder des 19. Deutschen Bundestages (vgl. Statistisches Bundesamt, Statistisches Jahrbuch 2018, S. 297). Sie werden durch dieselben Bevollmächtigten vertreten und haben denselben Sachantrag gestellt. 64

2. Der Antrag ist auf einen tauglichen Gegenstand gerichtet, da die angegriffenen Regelungen der § 3, § 4, § 5 Abs. 1, § 6 Abs. 1 bis Abs. 4, § 7 und § 11 MietenWoG Bln zum Zeitpunkt der Antragstellung noch Rechtswirkungen entfaltet 65

Das Gericht sei davon überzeugt, dass § 3 MietenWoG Bln mit Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 und Art. 72 Abs. 1 GG in Verbindung mit § 557 Abs. 1, § 558 Abs. 1 und Abs. 2 BGB unvereinbar und nichtig sei, weil dem Land Berlin insoweit die Gesetzgebungskompetenz fehle. Die Regelung unterfalle dem Kompetenztitel „bürgerliches Recht“, von dem der Bundesgesetzgeber umfassend Gebrauch gemacht habe. 55

Das gelte traditionell für das Mietpreisrecht im Allgemeinen und die streitgegenständliche Vorschrift im Besonderen. Das Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs beschränke die Vertragsfreiheit der Parteien, um einen sozial ausgewogenen Ausgleich der widerstreitenden Interessen sicherzustellen. § 3 Abs. 1 MietenWoG Bln versage dem Vermieter dagegen ohne Rücksicht auf die im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelten Voraussetzungen und Fristen eine Mieterhöhung. Die – zudem nur marginalen – öffentlich-rechtlichen Regelungen des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin änderten nichts an der fehlenden Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin. In der Gesetzesbegründung zur Mietpreisbremse des Bürgerlichen Gesetzbuchs fänden sich vielmehr weitgehend dieselben Erwägungen wie in der Begründung zum Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin. Die teilweise Öffnung für landesgesetzliche Regelungen in § 556d Abs. 2, § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB verdeutliche, dass das bürgerliche Recht bundesrechtlich abschließend geregelt sei. 56

Der (frühere) Kompetenztitel „Wohnungswesen“ könne insoweit nicht als Grundlage herangezogen werden. Dieser betreffe (lediglich) öffentlich-rechtliche Maßnahmen zur Wohnraumbeschaffung und Wohnraumnutzung, nicht aber Regelungen für den gesamten – auch frei finanzierten – Wohnungsmarkt. 57

b) Der Senat und das Abgeordnetenhaus von Berlin halten die Vorlage ebenfalls für unzulässig; jedenfalls sei § 3 MietenWoG Bln formell und materiell mit dem Grundgesetz vereinbar. 58

III.

Die Fraktionen von CDU und FDP im Abgeordnetenhaus von Berlin haben am 25. Mai 2020 beim Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin einen Antrag auf abstrakte Normenkontrolle eingereicht, mit dem – anders als im vorliegenden Verfahren – weitergehende Verstöße gegen die Verfassung von Berlin geltend gemacht werden. Der Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin hat das Verfahren 59

cc) Die Staatszielbestimmung des Art. 28 VvB sei ebenfalls nicht geeignet, eine Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin zu begründen. 49

b) Die Klägerin des Ausgangsverfahrens ist der Auffassung, dass die Vorlage unzulässig ist, weil es für die Entscheidung des Rechtsstreits auf die Gültigkeit von § 3 MietenWoG Bln nicht ankomme. Ihr Mieterhöhungsverlangen sei den Beklagten bereits am 8. März 2019 zugestellt und somit zum 1. Juni 2019 – das heißt vor dem in § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln als Stichtag festgelegten 18. Juni 2019 – wirksam geworden (§ 558b Abs. 1 und Abs. 2 BGB). Unabhängig davon sei § 3 MietenWoG Bln allerdings verfassungswidrig. 50

c) Senat und Abgeordnetenhaus von Berlin halten die Vorlage mangels Entscheidungserheblichkeit von § 3 MietenWoG Bln ebenfalls für unzulässig. Dieser finde auf das streitgegenständliche Erhöhungsverlangen keine Anwendung, weil er erst seit seinem Inkrafttreten am 23. Februar 2020 gelte. Die Rechtswirkungen der Zustimmungsfiktion des § 894 Abs. 1 ZPO seien dagegen bereits zum 1. Juni 2019 eingetreten. Im Übrigen sei das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin mit der grundgesetzlichen Kompetenzordnung vereinbar. 51

3. Dem Verfahren 2 BvL 5/20 liegt eine Vorlage des Amtsgerichts Mitte zugrunde. Die Klägerin, eine gewerbliche Vermieterin von Wohnraum in Berlin, verlangte von den beklagten Mietern mit Schreiben vom 13. Juni 2019 die Zustimmung zur Erhöhung der Nettokaltmiete. Nachdem die Beklagten diese verweigerten, erhob sie Klage zum Amtsgericht Mitte und macht geltend, dass § 3 MietenWoG Bln mit Art. 72 Abs. 1, Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG in Verbindung mit § 557 Abs. 1, § 558 Abs. 1 und Abs. 2 BGB unvereinbar und nichtig sei. 52

a) Mit Beschluss vom 18. Mai 2020 hat das Amtsgericht Mitte das Verfahren nach Art. 100 Abs. 1 GG ausgesetzt und dem Bundesverfassungsgericht die Frage zur Entscheidung vorgelegt, ob § 3 MietenWoG Bln mit Art. 72 Abs. 1, Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG, § 557 Abs. 1, § 558 Abs. 1 und Abs. 2 BGB unvereinbar und deshalb nichtig ist. 53

§ 3 MietenWoG Bln sei entscheidungserheblich. Sei dieser nichtig, sei die Klage begründet, weil dann ausschließlich die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs zur Anwendung gelangten. Habe er Bestand, verstoße das Mieterhöhungsverlangen gegen ein gesetzliches Verbot im Sinne von § 134 BGB, sodass die Klage abzuweisen sei. 54

a) Mit Beschluss vom 12. März 2020 hat das Landgericht Berlin das Verfahren nach Art. 100 Abs. 1 GG ausgesetzt und dem Bundesverfassungsgericht die Frage zur Entscheidung vorgelegt, ob § 3 MietenWoG Bln mit Art. 72 Abs. 1, Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG in Verbindung mit § 557 Abs. 1, § 558 Abs. 1 und Abs. 2 BGB unvereinbar und nichtig ist. 45

aa) Die Verfassungsgemäßheit von § 3 MietenWoG Bln sei entscheidungserheblich, da die übrigen Berufungsangriffe keinen Erfolg hätten. Sofern § 3 MietenWoG Bln verfassungswidrig sei, wäre die Berufung zurückzuweisen, ansonsten wäre sie erfolgreich. 46

bb) Die Kammer sei davon überzeugt, dass § 3 MietenWoG Bln mit Art. 72 Abs. 1, Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG in Verbindung mit § 557 Abs. 1, § 558 Abs. 1 und Abs. 2 BGB unvereinbar und nichtig sei, weil es dem Land Berlin an der Gesetzgebungskompetenz fehle. Regelungen zur Miethöhe im „preisfreien" Wohnraum unterfielen dem „bürgerlichen Recht" im Sinne von Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG. Mit den §§ 556d ff., § 557, §§ 558 ff., §§ 559 ff. BGB habe der Bundesgesetzgeber das Recht der Mieterhöhung und Mietpreisvereinbarung abschließend geregelt. Die Mietpreisbremse betreffe nicht nur dieselbe Materie wie das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin, sie verfolge auch denselben Zweck. Bei Einführung der Mietpreisbremse habe der Bundesgesetzgeber nicht erkennen lassen, dass er Teile der Regelungsmaterie ungeregelt lassen und insoweit den Ländern eine Gesetzgebungskompetenz eröffnen wollte. Daran ändere die Verordnungsermächtigung des § 556d Abs. 2 BGB nichts, weil sie den Landesregierungen keinen eigenständigen Umsetzungsspielraum einräume. 47

Das Mietpreisrecht außerhalb des preisgebundenen, öffentlich geförderten Wohnraums unterfalle nicht dem Kompetenztitel „Wohnungswesen" (Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG a.F.). Auf diesen könnten allenfalls öffentlich-rechtliche Mietpreisbegrenzungen gestützt werden, die ausschließlich öffentliche Eigentümer von Wohnungsbeständen verpflichteten oder eine Mietpreisbindung als Gegenleistung für die Inanspruchnahme einer öffentlichen Förderung durch Private vorsähen, nicht jedoch Regelungen zur Miethöhe in frei finanzierten Wohnungsbeständen. Mit § 3 MietenWoG Bln sei zudem kein öffentlich-rechtliches Gesamtkonzept eingeführt, sondern es seien lediglich die bundesgesetzlichen Regelungen zur Miethöhe verschärft worden. 48

Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin diene nicht allein der Wiederherstellung der Vertragsparität zwischen den Mietvertragsparteien, sondern auch dem sozialstaatlichen Zweck sozial gerechter Wohnungsversorgung und sei daher dem Kompetenztitel „Wohnungswesen" zuzuordnen. Die dieser Sachmaterie unterfallenden Gesetze schlössen öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen ein, zumal öffentliche Wohnraumbewirtschaftung mit öffentlich-rechtlichen Mietpreisgrenzen Hand in Hand gehe. Es entspreche zudem der Tradition und der Staatspraxis, dass auf den Kompetenztitel „Wohnungswesen" gestützte öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen nicht nur für öffentlich geförderten Wohnraum erlassen würden. Hätte der verfassungsändernde Gesetzgeber bei der Änderung des Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG a.F. im Jahr 2006 öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen für nicht öffentlich geförderte Wohnungen von der Kompetenz der Länder ausnehmen wollen, hätte dies in der Begründung ausdrücklich Erwähnung finden müssen. 41

cc) Selbst wenn die Regelungen des Gesetzes dem bürgerlichen Recht zugeordnet werden sollten, besitze das Land Berlin die Gesetzgebungskompetenz, da der Bund mit dem Mietvertragsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs keine abschließende Regelung im Sinne von Art. 72 Abs. 1 GG getroffen habe. Dies sei zwar hinsichtlich der bürgerlich-rechtlichen Regelungen einer zulässigen Miethöhe der Fall, nicht jedoch hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Mietpreisgrenzen. Dies werde zudem durch § 558 Abs. 2 Satz 2 BGB belegt, der nicht nur Preisgrenzen im öffentlich geförderten Wohnungsbau erfasse. 42

c) Die Gesellschaft für Freiheitsrechte e.V. und der Berliner Mieterverein e.V. haben zum Verfahren jeweils eine Amicus Curiae-Eingabe eingereicht. Mit unterschiedlicher Begründung erachten sie das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin als kompetenzgemäß. 43

2. Dem Verfahren 2 BvL 4/20 liegt eine Vorlage des Landgerichts Berlin zugrunde. Die Klägerin des Ausgangsverfahrens ist Vermieterin einer Wohnung in Berlin. Nachdem die Beklagten die mit Schreiben vom 8. März 2019 verlangte Zustimmung zur Erhöhung der Nettokaltmiete verweigert hatten, erhob sie beim Amtsgericht Spandau Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung, der dieses mit Urteil vom 29. Oktober 2019 – gestützt auf § 558 Abs. 1 BGB – vollumfänglich stattgab. Mit der zum Landgericht Berlin erhobenen Berufung machen die Beklagten unter anderem geltend, dass das Erhöhungsverlangen nach § 3 MietenWoG Bln unwirksam sei. 44

dung und der Idee des Marktwerts geprägt. Gesetzliche Preisvorgaben, namentlich Mindestvergütungen und öffentlich-rechtliche Preisvorgaben, würden dagegen stets auf andere Kompetenztitel gestützt.

bb) Mit dem Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin sei 39
bewusst ein genuin öffentlich-rechtlicher Ansatz der Mietpreisregulierung gewählt worden, da die Länder keine von der Bundesgesetzgebung abweichenden bürgerlich-rechtlichen Mietpreisregelungen erlassen dürften. Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin enthalte jedoch (lediglich) öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen und unterscheide sich daher grundlegend von den Regelungen des sozialen Mietvertragsrechts. Diese entsprächen hinsichtlich der Preisbildung der normativen Struktur des bürgerlichen Rechts. Selbst die Regeln des sozialen Mietrechts umfassten keine öffentlich-rechtlichen Mietpreisgrenzen, sondern allenfalls privatrechtliche Preisvorgaben. Der Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung (§ 558 Abs. 1 BGB) gleiche den Ausschluss der Änderungskündigung zum Zwecke der Mieterhöhung aus. § 556d BGB sei keine öffentlich-rechtliche Preisgrenze, sondern eine der Preisfreiheit immanente Grenze, die das bürgerliche Recht mit Blick auf das Individualrechtsverhältnis zum Tragen bringe und daher dem Kompetenztitel des Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG unterfalle.

Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin stelle dage- 40
gen öffentlich-rechtliches Preisrecht dar, enthalte bezifferte Preisvorgaben für die Neuabschlüsse von Mietverträgen, hebe die Bindung laufender Mieten an die Werterhöhung der Vermieterleistung auf und senke vereinbarte Mieten auf bezifferte Höchstgrenzen ab. Der öffentlich-rechtliche Charakter der Mietpreisgrenzen des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin komme dadurch zum Ausdruck, dass sie als öffentlich-rechtliche Verbote gefasst seien. Historisch betrachtet sei das öffentlich-rechtliche Mietpreisrecht nie auf Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG gestützt worden. Eine abweichende kompetenzrechtliche Beurteilung gebiete selbst das – mehrere diesbezügliche Besonderheiten aufweisende – Reichsmietengesetz aus dem Jahr 1922 nicht. Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin unterfalle daher nicht der Regelungsmaterie „bürgerliches Recht“, sondern derjenigen des Wohnungswesens. Während privatrechtliche Regeln über die Miethöhe auf einen materiell gerechten Austausch im Individualverhältnis zielten, reagierten die öffentlich-rechtlichen Vorgaben auf Störungen der marktwirtschaftlichen Versorgung mit essentiellen Gütern oder Leistungen und auf die Bewältigung einer besonderen Knappheitslage.

Daran änderten die – dem öffentlichen Recht zugehörigen – behördlichen Eingriffs- und Durchsetzungsbefugnisse ebenso wenig etwas wie die Verfolgung öffentlicher Interessen. Mit dem Wegfall der in § 5 MietenWoG Bln zunächst vorgesehenen Mietabsenkung durch privatrechtsgestaltenden Verwaltungsakt sei der bürgerlich-rechtliche (Verbots-)Charakter des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens sogar noch verstärkt worden.

(3) § 11 Abs. 1 MietenWoG Bln verstoße gegen Art. 72 Abs. 1 GG, weil der Bundesgesetzgeber auf der Grundlage von Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG („Strafrecht") die Vereinbarung einer überhöhten Miete mittels eines abgestuften und aufeinander abgestimmten Systems in § 5 WiStG und § 291 StGB abschließend geregelt habe. 36

b) Der Senat und das Abgeordnetenhaus von Berlin haben eine gemeinsame Stellungnahme zum Verfahren abgegeben. Sie halten das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin für formell und materiell verfassungsgemäß. Das Gesetz stelle eine Reaktion auf die zunehmende Anspannung des Mietwohnungsmarkts in Berlin dar, nachdem sich die bestehenden Regelungen bislang als nicht hinreichend effektiv erwiesen hätten, um die Entwicklung aufzuhalten oder zumindest zu dämpfen. Dies gelte sowohl für die Mietpreisbremse des Bürgerlichen Gesetzbuchs, die zudem häufig durch Individualabsprachen umgangen werde, als auch für verschiedene vom Land Berlin ausgeschöpfte Maßnahmen, die keine Verbesserung der Mietpreisentwicklung bewirkt hätten. Mit dem Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin solle die Preisentwicklung auf dem Mietwohnungsmarkt in Berlin begrenzt werden, sodass die Mieten auf ein sozialverträgliches Maß zurückgeführt würden. Angemessener Wohnraum solle für Bevölkerungsschichten mit mittlerem und geringem Einkommen in allen Teilen der Stadt erhalten und zugänglich gemacht werden. 37

aa) Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin ziele mit der Kombination von Mietenstopp (§ 3) und Mietobergrenzen (§§ 4 ff.) nicht auf die Schaffung von Vertragsparität, sondern auf die öffentlich-rechtliche Behebung einer gravierenden Schieflage auf dem Wohnungsmarkt. Das bürgerliche Recht im Sinne des Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG erstrecke sich nicht auf öffentlich-rechtliche Regelungen, die öffentlich-rechtliche Rechtsverhältnisse konstituierten oder ausgestalteten, sondern lediglich auf Regelungen zur Preisbildung, die der bürgerlich-rechtlichen Struktur entsprächen. Diese sei von Vertragsfreiheit, freier Preisbil- 38

im Wohnungswesen in Berlin nicht gestützt werden, weil dazu ein Bezug zum Bauen und zur Bodenbewirtschaftung vorhanden sein müsse, wie es ihn typischerweise im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus gebe. Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin sei demgegenüber ausschließlich auf Individualrechtsverhältnisse bezogen. In der Vergangenheit habe der Gesetzgeber Regelungen zur Miethöhe bei frei finanziertem Wohnraum nie auf Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG a.F. gestützt, sondern (lediglich) Regelungen zur Wohnraumbewirtschaftung und Wohnbauförderung. Von dieser zwischenzeitlich konsolidierten Staatspraxis sei auch der verfassungsändernde Gesetzgeber der Föderalismusreform I ausgegangen. Allein in der 19. Legislaturperiode seien vier Gesetze zum Schutz der Mieter – gestützt auf Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG – erlassen worden.

Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin könne nicht 33
auf den Kompetenztitel des Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG („Recht der Wirtschaft") gestützt werden. Es enthalte lediglich bürgerlich-rechtliches Preisrecht und halte den Preisstand nicht aus wirtschaftspolitischen Gründen aufrecht.

(2) Der Bund habe mit den Vorschriften zur Mietenhöhe (§§ 549 ff. BGB) von 34
der ihm zukommenden Gesetzgebungskompetenz für das bürgerliche Recht abschließend Gebrauch gemacht; dies belegten Entstehungsgeschichte und Zweck der Vorschriften. Das Wohnraummietrecht des Bundes tariere die Belange der Mietvertragsparteien detailliert aus und vermeide einseitige Bevorzugungen oder Benachteiligungen. Seit dem Jahr 1960 habe der Bundesgesetzgeber eine gesetzlich absolut fixierte Mietobergrenze (Tabellenhöchstmiete) wiederholt verworfen. Er habe das Bundesrecht immer wieder überprüft und den aktuellen Gegebenheiten angepasst. Mit der Mietpreisbremse wolle er insbesondere einer Verdrängung leistungsschwächerer Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Wohnquartieren entgegenwirken.

Zentrales Element des bundesgesetzlich vorgesehenen Interessenausgleichs 35
zwischen den Mietvertragsparteien seien der Ausschluss der Kündigung des Mietverhältnisses zur Durchsetzung von Mieterhöhungen einerseits sowie das eng und vielfältig eingegrenzte Recht der Vermieter, die Miete in bestimmten Zeitabständen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen zu können, andererseits (§ 558 Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 BGB). Auch die § 3, § 4, § 5 Abs. 1, § 6 Abs. 1 bis Abs. 4, § 7 MietenWoG Bln regelten als Verbotsgesetze (§ 134 BGB) primär und unmittelbar die privaten Rechtsbeziehungen zwischen den Mietvertragsparteien.

haus Berlin, Drucks 18/2437, S. 1 ff., 6) mit 85 Ja-Stimmen zu 64 Nein-Stimmen und einer Enthaltung (vgl. Abgeordnetenhaus Berlin, Plenarprotokoll 18/53, S. 6317 <6326 ff.>). Es wurde am 22. Februar 2020 verkündet (vgl. GVBl vom 22. Februar 2020 S. 50) und trat am Folgetag in Kraft.

II.

1. Die Antragsteller im Verfahren 2 BvF 1/20 – 284 Abgeordnete des Deutschen Bundestages aus den Fraktionen der CDU/CSU und der FDP – beantragen die Feststellung, dass § 3, § 4, § 5 Abs. 1, § 6 Abs. 1 bis Abs. 4, § 7 und § 11 MietenWoG Bln mit Art. 72 Abs. 1 und Art. 31 GG unvereinbar und deshalb nichtig sind. 27

a) Nach Ansicht der Antragsteller ist der Antrag auf abstrakte Normenkontrolle zulässig (aa) und begründet (bb). 28

aa) Der Antrag sei zulässig. Es bestehe insbesondere ein objektives Klarstellungsinteresse. Sie seien von der Unvereinbarkeit der zur Prüfung gestellten Norm mit höherrangigem Recht überzeugt. Ein weitergehendes Rechtsschutzbedürfnis sei nicht erforderlich; auf die Möglichkeit einer verfassungskonformen Auslegung komme es nicht an. 29

bb) Der Antrag sei auch begründet. Die angegriffenen Vorschriften seien mit dem Grundgesetz unvereinbar und nichtig. Die Regelungen in § 3, § 4, § 5 Abs. 1, § 6 Abs. 1 bis Abs. 4, § 7 MietenWoG Bln unterfielen der Kompetenzmaterie des Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG („bürgerliches Recht"). 30

(1) Das heutige soziale Mietrecht, das die Vertragsfreiheit der Mietvertragsparteien einschränke, sei Teil des bürgerlichen Rechts und unterfalle daher Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG. Dies gelte insbesondere für Regelungen zur Miethöhe bei frei finanziertem Wohnraum und entspreche der Regelungstradition. So habe sich der Bundesgesetzgeber ausschließlich auf Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG gestützt, als er im Jahr 2000 die mietpreislichen Vorschriften in das Bürgerliche Gesetzbuch überführt und im Jahr 2015 die Mietpreisbremse eingeführt habe. 31

Zum Kompetenzbereich „Wohnungswesen" (Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG a.F.) gehöre dagegen lediglich die Preisgestaltung für öffentlich geschaffenen, geförderten und gebundenen Wohnraum. Darauf könne das Gesetz zur Mietenbegrenzung 32

7. In einem Änderungsantrag vom 21. Januar 2020 zum Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung (vgl. Abgeordnetenhaus Berlin, Änderungsantrag zu Drucks 18/2347) hoben die Fraktionen von SPD, DIE LINKE und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN hervor, dass sich das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin als eine öffentlich-rechtliche Regulierung von Preisen auf dem Wohnungsmarkt verstehe und darin vom Mietvertragsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs unterscheide; es trete selbstständig neben das Mietrecht des Bundes und sei von diesem unabhängig. Regelungszweck und -inhalt unterschieden sich grundlegend vom Bürgerlichen Gesetzbuch, da das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin Preisobergrenzen als gesetzliche Verbote festsetze, die unabhängig von einem nach den Regeln des Zivilrechts begründeten Mietverhältnis gölten und nur an den Wohnraum als dingliche Einheit anknüpften. Während das soziale Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs einen fairen Ausgleich zwischen den Interessen von Mietern und Vermietern anstrebe, diene das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin der Durchsetzung von Gemeinwohlzielen, namentlich dem Schutz des Mietpreisstands in einem angespannten Wohnungsmarkt und damit der Bewahrung bezahlbaren Wohnraums und der Verhinderung einer Verdrängung sozial schwächerer Mieter. Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin greife nicht unmittelbar in das Vertragsverhältnis ein, dessen Zustandekommen und Inhalt sich allein nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch richte. Die sich daraus ergebenden Rechte könnten allerdings nur innerhalb der vom Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin gesetzten öffentlich-rechtlichen Grenzen wahrgenommen und durchgesetzt werden. 24

§§ 3 bis 5 MietenWoG Bln enthielten gesetzliche Verbote (§ 134 BGB). Der Änderungsvorschlag zu § 7 Abs. 1 MietenWoG Bln weite den Anwendungsbereich des Gesetzes erheblich aus und betone zudem seinen öffentlich-rechtlichen Charakter. 25

8. Am 16. Januar 2020 fand die erste (vgl. Abgeordnetenhaus Berlin, Plenarprotokoll 18/52, S. 6181 <6259 ff.>), am 30. Januar 2020 die zweite Lesung des Gesetzentwurfs statt. Dabei wurde die Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin thematisiert (vgl. Abgeordnetenhaus Berlin, Plenarprotokoll 18/52, S. 6181 <6264 f.>). Am Ende der zweiten Lesung beschloss das Abgeordnetenhaus das Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung in der Fassung der Beschlussempfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wohnen und des Hauptausschusses vom 22. Januar 2020 (vgl. Abgeordneten- 26

Die Härtefallregelung in § 8 Abs. 2 MietenWoG Bln gebe wörtlich die Grenze wieder, die das Bundesverfassungsgericht in ständiger Rechtsprechung für eine mietpreisrechtliche Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums gezogen habe. 19

6. Das Abgeordnetenhaus überwies den Gesetzentwurf am 12. Dezember 2019 vorab an den (federführenden) Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen, den Rechtsausschuss und den Hauptausschuss und vertagte die erste Lesung (vgl. Abgeordnetenhaus Berlin, Plenarprotokoll 18/51, S. 6001 <6161>). 20

a) Der Gesetzentwurf wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen mehrfach beraten. In der Sitzung vom 11. Dezember 2019 fand eine Anhörung von Fachleuten statt, die den Gesetzentwurf – mit unterschiedlichen Nuancen – teils für verfassungskonform (vgl. Abgeordnetenhaus Berlin, Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen, Sitzung vom 11. Dezember 2019, Wortprotokoll, S. 11 f., 14 f., 45, 51 f.), teils für grundgesetzwidrig hielten (vgl. Abgeordnetenhaus Berlin, Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen, Sitzung vom 11. Dezember 2019, Wortprotokoll, S. 13 f., S. 17 ff., 22, 48, 57). 21

Weitere Sitzungen fanden am 15. Januar 2020 (vgl. Abgeordnetenhaus Berlin, Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen, Sitzung vom 15. Januar 2020, Wortprotokoll, S. 2; Inhaltsprotokoll, S. 1 f., 3, 6 ff.) und am 22. Januar 2020 (vgl. Abgeordnetenhaus Berlin, Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen, Sitzung vom 22. Januar 2020, Wortprotokoll, S. 1 ff.) statt, auf denen insbesondere auch die Frage der (fehlenden) Kompetenz des Landes Berlin zum Erlass des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin thematisiert wurde (vgl. Abgeordnetenhaus Berlin, Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen, Sitzung vom 15. Januar 2020, Inhaltsprotokoll, S. 6 ff.; Sitzung vom 22. Januar 2020, Wortprotokoll, S. 9, 21 f.). 22

b) Im Rahmen der Anhörung beteiligter Fachkreise und Verbände (§ 39 der Gemeinsamen Geschäftsordnung für die Berliner Verwaltung <GGO II>) wurde insgesamt 23 Verbänden Gelegenheit zur Stellungnahme zum geplanten Gesetz eingeräumt. Auch hier wurde mehrfach auf die Problematik der Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin hingewiesen; der Senat teilte die diesbezüglich geäußerten Bedenken im Ergebnis jedoch nicht (vgl. Abgeordnetenhaus Berlin, Drucks 18/2347, S. 40, 42). 23

d) § 3 MietenWoG Bln beinhalte materiell-rechtliche Regelungen zum Mietenstopp und stelle – zusammen mit den nachfolgenden Bestimmungen – eine Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG dar, die der Sozialpflichtigkeit des Eigentums (Art. 14 Abs. 2 GG) – auch gestützt auf Art. 28 Abs. 1 Satz 2 Verfassung von Berlin (VvB) – besonderes Gewicht beimesse. Das „Einfrieren" bestehender Mieten (§ 3 Abs. 1 Satz 1) sei ein angemessenes Mittel zur dauerhaften Entspannung der Mietpreise im Land Berlin. Der Senat habe am 18. Juni 2019 die Eckpunkte für ein Berliner Mietengesetz (Mietendeckel) beschlossen, in denen unter anderem festgehalten sei, dass die Mieten für die Dauer von fünf Jahren nicht erhöht werden sollten. Seither sei öffentlich bekannt gewesen, dass dieser Tag als Anknüpfungspunkt für das künftige Verbot von Mieterhöhungen dienen solle. Vor diesem Hintergrund hätten die Vermieter nicht mehr uneingeschränkt darauf vertrauen können, dass das geltende Recht zukünftig unverändert fortbestehen werde. Zwar werde mit dem Gesetz in bestehende vertragliche Vereinbarungen einer Staffel- oder Indexmiete eingegriffen (§ 3 Abs. 1 Satz 2); dies sei durch das Interesse an einer allgemeinen Dämpfung der Mietpreise und das Ziel, auch mittelbare Verdrängungseffekte, insbesondere für Bevölkerungsschichten mit geringem Einkommen, zu bekämpfen, jedoch gerechtfertigt. Die Auskunftspflicht (§ 3 Abs. 1 Satz 4) sei zur Durchführung des Gesetzes zwingend erforderlich. Sie stelle einen Annex zu der materiell-rechtlichen Regelung dar und sei von der Kompetenz des Landesgesetzgebers für das Wohnungswesen umfasst. 17

Die Festlegung einer Mietobergrenze bei Wiedervermietung (§ 4) sei ein angemessenes Mittel, um die Mietpreise in Berlin dauerhaft auf ein sozialverträgliches Maß zurückzuführen. Die Bemessung der Mietobergrenzen in § 6 Abs. 1 MietenWoG Bln knüpfe an den Zeitpunkt an, zu dem der Berliner Wohnungsmarkt noch entspannt gewesen sei. Durch die Kappungsgrenzen-Verordnung vom 7. Mai 2013 sei ganz Berlin zu einer Gemeinde im Sinne von § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB bestimmt worden, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet sei. Die Auskunftspflicht (§ 6 Abs. 4) diene dazu, dass Mieter einen Antrag auf Kappung überhöhter Mieten nach § 5 stellen könnten; sie sei zur Durchführung des Gesetzes erforderlich und ebenfalls von der Annexkompetenz des Landesgesetzgebers umfasst. Die Pflicht zur Fortschreibung (§ 6 Abs. 5) diene der Herstellung eines gerechten Ausgleichs zwischen den Interessen der Vermieter und Mieter und somit langfristig der Wahrung der Verhältnismäßigkeit der Mietobergrenzen. 18

5. Am 22. Oktober 2019 beschloss der Senat von Berlin, den Gesetzentwurf dem Rat der Bürgermeister vorzulegen (vgl. Senatsverwaltung, Pressemitteilung vom 22. Oktober 2019), und am 26. November 2019 (vgl. Senatsverwaltung, Pressemitteilung vom 26. November 2019), den zwischenzeitlich geringfügig geänderten Entwurf des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung in das Abgeordnetenhaus einzubringen (vgl. Abgeordnetenhaus Berlin, Drucks 18/2347). 13

a) Die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs zum Mietpreisrecht hätten sich als nicht hinreichend wirksam erwiesen, um den stetigen Anstieg der Mieten im Land Berlin zu unterbinden. Es sei daher notwendig, auf die Marktentwicklung selbst Einfluss zu nehmen und weitere Maßnahmen zur Mietpreisbegrenzung zu ergreifen. Hierzu sehe das Gesetz vor allem eine Kombination von Mietenstopp und Mietobergrenzen vor. 14

b) Seit der Streichung des Kompetenztitels „Wohnungswesen" seien die Länder befugt, auf der Grundlage von Art. 70 Abs. 1 GG ein öffentlich-rechtlich ausgestaltetes Mietpreisrecht zu schaffen; lediglich das zivilrechtliche Mietrecht sei Gegenstand von Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG. Mieterschutzbestimmungen, insbesondere Mietpreisregelungen, seien stets auch öffentlich-rechtlich geprägt gewesen. Da das Mietpreisrecht vor und seit Inkrafttreten des Grundgesetzes stets von zivilrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Bestandteilen geprägt gewesen sei, könne die bloße Streichung des Begriffs „Wohnungswesen" in Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG keine Aufhebung dieser Zweigleisigkeit bewirkt haben. Vielmehr dürften Regelungen, die bis dahin auf Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG a.F. gestützt werden konnten, nunmehr aufgrund von Art. 70 Abs. 1 GG von den Ländern erlassen werden. Das Mietpreisrecht sei nicht allein dem Zivilrecht vorbehalten, sondern könne als Regelung des Wohnungswesens – wie mit dem Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin – auch öffentlich-rechtlich ausgestaltet werden. 15

c) Dieses Gesetz biete einen stärkeren Schutz vor Mieterhöhungen als das Bürgerliche Gesetzbuch. Es mache dessen Bestimmungen zum sozialen Mietpreisrecht angesichts der unterschiedlichen Ansatzpunkte und Regelungsinhalte jedoch nicht obsolet und verdränge sie nicht. Der Mietenstopp werde ein Ansteigen der Bestandsmieten im Land Berlin erheblich verlangsamen und diese langfristig aufgrund der bei Neu- und Wiedervermietungen geltenden Mietobergrenzen auf ein sozialverträgliches Maß zurückführen. 16

2019 den Referentenentwurf eines (Artikel-)Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vor.

4. Im Auftrag der Senatskanzlei des Landes Berlin erstattete Professor Battis, Humboldt-Universität zu Berlin, ein Rechtsgutachten zur Verfassungsmäßigkeit des Referentenentwurfs. Dieses legte dar, dass der verfassungsändernde Gesetzgeber 2006 nicht davon ausgegangen sei, das soziale Mietrecht einschließlich des Mietpreisrechts sei Bestandteil des bürgerlichen Rechts und abschließend im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelt. Er habe das traditionell zum Wohnungswesen zählende Mietpreisrecht nicht von der Zuständigkeit der Länder ausschließen wollen. Daher stehe insbesondere die Mietpreisbremse im Bürgerlichen Gesetzbuch einem öffentlich-rechtlichen Einschreiten der Länder auf dem Wohnungsmarkt nach dem Vorbild der Wohnraumbewirtschaftungs- und Mietpreisgesetze nicht pauschal entgegen. 10

Das geplante Mietenmoratorium in § 3 Abs. 1 sei mit der Mietpreisbremse des Bürgerlichen Gesetzbuchs funktionell nicht deckungsgleich und verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden. Es sei auf den Wohnungsmarkt ausgerichtet, während die Mietpreisbremse an der Struktur des schuldrechtlichen Vertrags zwischen Vermieter und Mieter ansetze und den Preisanstieg, am Marktgeschehen orientiert, bremse. Darüber gehe das Mietenmoratorium hinaus, indem es einen Anstieg der Mieten für einen bestimmten Zeitraum verhindere und damit zur Bewahrung einer sozial ausgewogenen Zusammensetzung der Mieterschaft in den verschiedenen Wohngebieten beitrage. 11

Nicht von der Gesetzgebungskompetenz des Landes gedeckt seien dagegen die geplanten Mietobergrenzen und die Möglichkeit zur Herabsetzung von Mieten (§ 4 und § 5 des Referentenentwurfs). Sie bildeten ein Gegenkonzept zum sozial abgefederten Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs. So sei die Lage der Wohnung ohne Belang; zudem werde ihr Zustand in § 5 durch Bezugnahme auf nicht sachgerechte Merkmale nur völlig unzureichend abgebildet. Dadurch werde das vom sozialen Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs intendierte Gleichgewicht zwischen Vermieter und Mieter gezielt ausgehebelt. Die Anreicherung des ursprünglich liberalen Modells eines synallagmatischen Mietrechts durch soziale Schutzvorschriften begrenze die Kompetenz des Landesgesetzgebers für das Wohnungswesen. Hieran ändere die öffentlich-rechtliche Natur von § 4 und § 5, die das System des synallagmatischen Vertrags zerstörten, nichts. 12

werden. Neben dem Mietendeckel, der auch aufgrund seines temporären Charakters nicht die alleinige Maßnahme darstelle, verfolge der Senat insbesondere die zügige Ausweitung des Wohnungsangebots.

Seit der Streichung des Kompetenztitels „Wohnungswesen" in Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG a.F. im Zuge der Föderalismusreform I von 2006 seien die Länder befugt, aufgrund von Art. 70 Abs. 1 GG gesetzliche Regelungen zum Wohnungswesen zu erlassen. Dazu hätten stets auch Regelungen des öffentlichen Mietpreisrechts gezählt. Während die Bestimmungen des sozialen Mietpreisrechts unter den Titel „bürgerliches Recht" (Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG) fielen, könnten die Länder auf Art. 70 Abs. 1 GG gestützte Mietpreisbestimmungen öffentlich-rechtlicher Natur erlassen. 6

Es solle ein gesetzlich festgelegtes Mietenmoratorium gelten. Die Mieten dürften für fünf Jahre nicht erhöht werden. Auf Antrag der Mieterinnen und Mieter sei eine Überprüfung der Miete auf Mietpreisüberhöhung möglich. In Form eines Absenkungsbegehrens werde die Miete dann auf die zulässige Miete reduziert, die sich an einer zu definierenden allgemeingültigen Mietobergrenze orientiere. Die Mietobergrenzen sollten ausgehend von einem Zeitpunkt bestimmt werden, als der Berliner Wohnungsmarkt noch nicht in Schieflage geraten sei. Bei Vermietung von Wohnungen dürfe höchstens die zuletzt vereinbarte Miete aus dem vorherigen Mietverhältnis verlangt werden, sofern diese die Mietobergrenze nicht übersteige. 7

Alternativ zum Mietendeckel sei ein Moratorium mit Inflationsausgleich oder festgelegter prozentualer Steigerung denkbar. Eine solche Indexmiete werde jedoch bereits in § 557b BGB geregelt; die landesrechtliche Regelung wäre hierzu inhaltsgleich. Eine andere Alternative bestehe in der ausschließlichen Einführung einer Mietobergrenze für Bestandsmietverhältnisse und/oder für die Wiedervermietung von Wohnräumen ohne Moratorium. Bei bestehenden Mietverhältnissen wären Mieterhöhungen über eine noch zu bestimmende Mietobergrenze hinaus unzulässig; Mieterhöhungen nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch blieben bis zu einer bestimmten Grenze weiterhin möglich. Das Ziel, den jetzigen Zustand des Wohnungsmarkts zu sichern beziehungsweise einzufrieren, um schädlichen zukünftigen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt rechtzeitig entgegen zu wirken, ließe sich mit einer Mietobergrenze ohne Moratorium jedoch nicht erreichen. 8

3. Auf der Grundlage des Beschlusses des Senats von Berlin vom 18. Juni 2019 legte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen am 30. August 9

3. die Auskunft nach § 6 Absatz 4 nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt,

4. ohne erforderliche Genehmigung nach § 8 eine höhere als die nach den §§ 3 bis 7 zulässige Miete fordert oder entgegennimmt oder

5. entgegen § 7 die Erhöhung nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig anzeigt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Artikel 4 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 hat folgenden Wortlaut: 4

(1) Dieses Gesetz tritt vorbehaltlich des Satzes 2 am Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft. Artikel 1 § 5 tritt neun Monate nach der Verkündung in Kraft.

(2) Artikel 1 tritt fünf Jahre nach seinem Inkrafttreten außer Kraft. Artikel 1 §§ 9 bis 11 sind auch nach dem Außerkrafttreten anzuwenden, soweit und solange sie Wirkung für den Geltungszeitraum dieses Gesetzes entfalten.

2. Am 18. Juni 2019 hatte der Senat von Berlin Eckpunkte für ein Berliner Mietengesetz (sog. Mietendeckel; vgl. Senatskanzlei, Pressemitteilung vom 18. Juni 2019) beschlossen. In der Beschlussvorlage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Senatsvorlage Nr. S-2365/2019 vom 17. Juni 2019) heißt es zur Begründung, Anlass des geplanten Gesetzes sei die steigende Nachfrage nach Wohnraum, die bisher nicht durch eine entsprechende Angebotserweiterung gedeckt werden könne. Aufgrund der Anspannung des Wohnungsmarkts in Berlin stiegen die Mieten stärker als die Einkommen, was durch die im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) geregelte sogenannte Mietpreisbremse nicht verhindert werde. Deren Ziel sei es lediglich, eine Entkoppelung der individuell vereinbarten Miethöhen von der Marktentwicklung zu verhindern. Um einen weiteren Mietenanstieg in Berlin effektiv zu unterbinden und die Bezahlbarkeit der Wohnungen bis zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu sichern, sei es jedoch notwendig, auf die Marktentwicklung selbst Einfluss zu nehmen und zusätzliche öffentlich-rechtliche Maßnahmen zur Mietenbegrenzung zu ergreifen. Dadurch solle die Bevölkerung auch vor allzu raschen Veränderungen der Stadtgesellschaft, umfassenden Verdrängungsprozessen und dadurch bedingten sozialen Verwerfungen geschützt 5

meinsam bewirtschaftet werden und in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang stehen.

(3) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung die für einen Härtefall maßgeblichen Kriterien näher zu bestimmen.

Dritter Abschnitt
Ergänzende Vorschriften und Schlussbestimmungen

§ 9
Mietzuschuss

Wird nach § 8 eine Miete genehmigt, die die Mietobergrenze nach § 6 überschreitet, können die Mieterinnen und Mieter einen Mietzuschuss entsprechend den Bestimmungen des § 2 des Wohnraumgesetzes Berlin vom 1. Juli 2011, das zuletzt durch Gesetz vom 20. Juli 2017 (GVBl. S. 380) geändert worden ist, bei der Investitionsbank Berlin beantragen. Der Mietzuschuss darf höchstens dem die Mietobergrenze überschreitenden Betrag entsprechen.

§ 10
Rechtsbehelfe

(1) Ein Vorverfahren nach § 68 der Verwaltungsgerichtsordnung ist auch dann erforderlich, wenn ein Verwaltungsakt nach diesem Gesetz von der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung erlassen worden ist.

(2) Rechtsbehelfe gegen Maßnahmen und Entscheidungen nach diesem Gesetz haben keine aufschiebende Wirkung. Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung entscheidet über den Widerspruch gegen einen auf Grundlage dieses Gesetzes erlassenen Verwaltungsakt und damit verbundene Maßnahmen der Verwaltungsvollstreckung.

§ 11
Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. seiner Pflicht zur Mitwirkung nach § 2 Absatz 3 Satz 3 nicht, nicht richtig oder nicht vollständig nachkommt,

2. seiner Pflicht zur Mitteilung nach § 3 Absatz 1 nicht, nicht richtig oder nicht vollständig nachkommt,

5. zum Heizanlagenaustausch mit Heizanlagenoptimierung,

6. zum Aufzugsanbau oder

7. zum Abbau von Barrieren durch Schwellenbeseitigung, Türverbreiterung oder Badumbau

die Miete, so ist dies der Investitionsbank Berlin elektronisch oder schriftlich anzuzeigen. Im Fall von Modernisierungsmaßnahmen im Sinne von Satz 1 erhöht sich die zulässige Miete gemäß § 3 und § 6 um nicht mehr als 1 Euro pro Quadratmeter. Auch im Falle mehrfacher Modernisierung im Geltungszeitraum dieses Gesetzes darf sich die nach diesem Gesetz zulässige Miete insgesamt dadurch um nicht mehr als 1 Euro pro Quadratmeter erhöhen.

(2) Absatz 1 gilt entsprechend für Modernisierungsmaßnahmen, die zwischen dem Stichtag und dem Inkrafttreten des Gesetzes erfolgt sind. Die Mieterhöhung ist ab Inkrafttreten des Gesetzes zulässig, wenn die Anzeige innerhalb von drei Monaten nach diesem Zeitpunkt erfolgt.

§ 8
Härtefälle

(1) Die Investitionsbank Berlin kann zur Vermeidung einer unbilligen Härte auf Grund dieses Gesetzes auf Antrag der Vermieterinnen und Vermieter für das laufende Mietverhältnis sowie alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine höhere als die nach den §§ 3 bis 6 zulässige Miete genehmigen, soweit dies aus Gründen, die nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter liegen, erforderlich ist. Im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter können dabei zum Beispiel liegen: Wertsteigerungserwartungen, Renditeerwartungen, Finanzierungskosten außerhalb des Marktüblichen, Ertragserwartungen, denen auch unabhängig von diesem Gesetz überhöhte Mieten zugrunde liegen, Verluste, die durch die Aufteilung in Wirtschaftseinheiten entstehen.

(2) Eine unbillige Härte liegt insbesondere vor, wenn die Beibehaltung der nach den §§ 3 bis 6 zulässigen Miete auf Dauer zu Verlusten für die Vermieterinnen und Vermieter oder zur Substanzgefährdung der maßgeblichen Wirtschaftseinheit führen würde. Ein Verlust liegt vor, wenn die laufenden Aufwendungen die Erträge für die maßgebliche Wirtschaftseinheit übersteigen. Eine Substanzgefährdung ist gegeben, wenn Erträge aus der Wirtschaftseinheit für ihre Erhaltung nicht mehr ausreichen. Eine Wirtschaftseinheit ist eine einzelne Wohnung, wenn an dieser Wohnungseigentum besteht, ein Gebäude oder mehrere Wohnungen oder Gebäude, wenn diese ge-

liegt vor, wenn der Wohnraum wenigstens drei der folgenden fünf Merkmale aufweist:

1. schwellenlos von der Wohnung und vom Hauseingang erreichbarer Personenaufzug,

2. Einbauküche,

3. hochwertige Sanitärausstattung,

4. hochwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume,

5. Energieverbrauchskennwert von weniger als 120 kWh/(m^2 a).

(4) Vermieterinnen und Vermieter haben den Mieterinnen und Mietern unaufgefordert innerhalb von zwei Monaten nach Inkrafttreten dieses Gesetzes Auskunft über die zur Berechnung der Mietobergrenze maßgeblichen Umstände zu erteilen. Die gleiche Pflicht trifft die Vermieterinnen und Vermieter neuen Mieterinnen und Mietern gegenüber vor Vertragsabschluss. Der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung gegenüber ist auf deren Verlangen in jedem Fall diese Auskunft zu erteilen.

(5) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung ist verpflichtet, die Obergrenzen zur Bestimmung der monatlich zulässigen Miete in Absatz 1 nach Ablauf von jeweils zwei Jahren nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes zum Zwecke der Anpassung an die allgemeine Reallohnentwicklung im Land Berlin durch Rechtsverordnung fortzuschreiben.

§ 7
Miete nach Modernisierung

(1) Erhöhen Vermieterinnen und Vermieter nach Inkrafttreten dieses Gesetzes nach durchgeführter Modernisierung

1. auf Grund einer gesetzlichen Verpflichtung,

2. zur Wärmedämmung der Gebäudehülle, der Kellerdecke, der obersten Geschossdecke oder des Daches,

3. zur Nutzung erneuerbarer Energien,

4. zur energetischen Fenstererneuerung,

§ 4
Mietobergrenzen

Wird Wohnraum nach Inkrafttreten dieses Gesetzes wieder vermietet oder wird Wohnraum, der zuvor noch nie als Wohnraum vermietet war, erstmalig vermietet, ist unbeschadet der Regelungen des § 3 für dieses und alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine Miete verboten, welche die Mietobergrenzen überschreitet, die sich aus den §§ 6 und 7 ergeben.

§ 5
Überhöhte Mieten

(1) Eine überhöhte Miete im Sinne dieses Gesetzes ist verboten. Eine Miete ist überhöht, soweit sie die nach Berücksichtigung der Wohnlage bestimmte Mietobergrenze aus den §§ 6 oder 7 Absatz 1 um mehr als 20 Prozent überschreitet und nicht nach § 8 genehmigt ist. Zur Berücksichtigung der Wohnlage sind bei einfachen Wohnlagen 0,28 Euro und bei mittleren Wohnla[n]gen 0,09 Euro von der Obergrenze abzuziehen. Bei guten Wohnlagen sind 0,74 Euro auf die Mietobergrenze aufzuschlagen.

(2) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung überwacht die Einhaltung des Verbots nach Absatz 1. Sie kann von Amts wegen alle Maßnahmen treffen, die insoweit zur Durchsetzung erforderlich sind.

(3) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, die Wohnlagezuordnung durch Rechtsverordnung festzusetzen.

§ 6
Mietentabelle

(1) Obergrenzen zur Bestimmung der monatlich zulässigen Miete ergeben sich in Abhängigkeit von der Wohnfläche einer Wohnung nach Maßgabe der folgenden Tabelle:

(...)

(2) Liegt der Wohnraum in Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, erhöht sich die Mietobergrenze nach Absatz 1 um 10 Prozent.

(3) Für Wohnraum mit moderner Ausstattung erhöht sich die Mietobergrenze nach Absatz 1 um 1 Euro. Eine moderne Ausstattung

Zweiter Abschnitt
Zulässige Miethöhe und Preiserhöhungsverbot

§ 3
Mietenstopp

(1) Vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen ist eine Miete verboten, die die am 18. Juni 2019 (Stichtag) wirksam vereinbarte Miete überschreitet. Wurde vertraglich eine Staffel- oder Indexmiete vereinbart, ist die zu diesem Stichtag geschuldete Miete maßgeblich. Mängelbedingte Mietminderungen bleiben außer Betracht. Vermieterinnen und Vermieter haben den Mieterinnen und Mietern unaufgefordert vor Abschluss eines neuen Mietvertrages und jederzeit auf Verlangen der Mieterinnen und Mieter oder des zuständigen Bezirksamtes die zum Stichtag vereinbarte oder geschuldete Miete schriftlich oder elektronisch mitzuteilen.

(2) Wurde Wohnraum, der zum Stichtag noch nie als Wohnraum vermietet war, zwischen dem Stichtag und dem Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes erstmalig vermietet, so ist die wirksam vereinbarte Miete für das Verbot nach Absatz 1 maßgeblich. Wird Wohnraum nach dem Stichtag wiedervermietet und besteht dieses Mietverhältnis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes fort, so ist diese wirksam vereinbarte Miete für das Verbot nach Absatz 1 maßgeblich.

(3) Beträgt die nach Absatz 1 und 2 zulässige Miete weniger als 5,02 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich und weist die Wohnung zwei Merkmale nach § 6 Absatz 3 auf, erhöht sich die nach diesem Gesetz zulässige Miete bei Wiedervermietung um 1 Euro, höchstens jedoch auf 5,02 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich.

(4) Die durch Absatz 1 und 2 festgeschriebenen Höchstwerte erhöhen sich ab dem 1. Januar 2022 jährlich um den Prozentsatz der seit dem Stichtag eingetretenen und durch das Statistische Bundesamt zum 31. Dezember des Vorjahres festgestellten Inflation, höchstens jedoch um 1,3 Prozent. Dies gilt nicht, wenn dadurch die Obergrenzen nach § 6 überschritten werden. Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung stellt den maßgeblichen Prozentsatz durch Rechtsverordnung fest.

(5) Miete im Sinne dieses Gesetzes ist die Nettokaltmiete einschließlich aller Zuschläge.

3. von Wohnraum, der ab dem 1. Januar 2014 erstmalig bezugsfertig wurde oder im Einzelfall sonst dauerhaft unbewohnbarer und unbewohnter ehemaliger Wohnraum, der mit einem dem Neubau entsprechenden Aufwand zu Wohnzwecken wiederhergestellt wird,

4. von Wohnraum in einem Wohnheim und

5. von Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege zur Überlassung an Personen mit dringendem Wohnbedarf, mit Pflege- oder Teilhabebedarf mietet oder vermietet.

§ 2
Zuständigkeit, Aufgaben und Befugnisse

(1) Aufgaben nach § 5 werden von der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung durchgeführt. Die Durchführung der Aufgaben nach den §§ 7 bis 9 obliegt der Investitionsbank Berlin. Im Übrigen obliegt die Durchführung der Aufgaben nach diesem Gesetz den Bezirksämtern.

(2) Die Bezirksämter überwachen die Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes, soweit nicht nach Absatz 1 andere Behörden für die Durchführung zuständig sind. Sie können von Amts wegen alle Maßnahmen treffen, die zur Umsetzung dieses Gesetzes erforderlich sind.

(3) Die nach diesem Gesetz zuständigen Stellen sind befugt, personenbezogene Daten zu verarbeiten und insbesondere einander zu übermitteln, soweit dies zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach diesem Gesetz erforderlich ist. Darüber hinaus sind sie ermächtigt, Mieterinnen und Mietern auch jenseits eines konkreten Verwaltungsverfahrens Auskunft über die nach diesem Gesetz zulässige Miethöhe zu erteilen. Mieterinnen, Mieter, Vermieterinnen und Vermieter sowie die für diese handelnden Personen sind verpflichtet, der zuständigen Stelle auf Verlangen die zur Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen.

(4) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, Ausführungsvorschriften für die Anwendung dieses Gesetzes zu erlassen.

BUNDESVERFASSUNGSGERICHT

- 2 BvF 1/20 -

IM NAMEN DES VOLKES

In dem Verfahren
zur verfassungsrechtlichen Prüfung,

ob § 3, § 4, § 5 Absatz 1, § 6 Absatz 1 bis Absatz 4, § 7 und § 11 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 22. Februar 2020 Seite 50) mit Artikel 72 Absatz 1, Artikel 31 GG und § 549 in Verbindung mit § 535 Absatz 2, § 555f Nummer 3, §§ 556 bis 556g, § 557 Absatz 1 und Absatz 2, § 557a, § 557b, §§ 558 bis 558d, § 559, § 559b, § 559c und § 573 BGB sowie § 5 WiStG und § 291 StGB, hilfsweise mit dem rechtsstaatlichen Gebot der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung, unvereinbar und nichtig sind

Antragsteller: 1. Dr. L...,

2. Dr. A...,

sowie 282 weitere Antragsteller

- Bevollmächtigte: 1. ...,

2. ... -

h i e r : Anträge auf Beitritt und Anschluss zum Verfahren

hat das Bundesverfassungsgericht - Zweiter Senat -
unter Mitwirkung der Richterinnen und Richter
Vizepräsidentin König,
Huber,
Hermanns,
Müller,
Kessal-Wulf,
Maidowski,
Langenfeld,
Wallrabenstein

am 25. März 2021 beschlossen:

Der Beitritt sowie der Anschluss der Mitglieder des Deutschen Bundestages K..., O..., F..., M..., C..., S... und H... sind unzulässig.

Gründe:

I.

Die Mitglieder des Deutschen Bundestages K., O., F., M., C., S. und H. haben jeweils erklärt, dass sie sich dem Antrag auf abstrakte Normenkontrolle anschließen beziehungsweise sich den Antrag als weitere Antragsteller zu eigen machen. 1

Die Antragsteller haben dem Begehren widersprochen und ihre Zustimmung hierzu verweigert. 2

II.

Der Beitritt (1.) und der Anschluss (2.) sind unzulässig. 3

1. Soweit die sieben Mitglieder des Deutschen Bundestages ihren Beitritt zum Verfahren erklären, ist ihre Erklärung auf eine unzulässige Rechtsfolge gerichtet; für die Erlangung der mit einem Beitritt verbundenen Rechtsstellung eines selb- 4

ständigen Verfahrensbeteiligten ist vorliegend kein Raum. Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG, § 76 Abs. 1 BVerfGG regeln die Antragsberechtigung im abstrakten Normenkontrollverfahren abschließend (vgl. BVerfG, Beschluss des Zweiten Senats vom 3. November 2020 - 2 BvF 2/18 -, Rn. 12 ff.). Die sieben Mitglieder des Deutschen Bundestages gehören nicht zu diesem Kreis.

2. Ein (unselbständiger) Anschluss an das eingeleitete Normenkontrollverfahren kommt ebenfalls nicht in Betracht. Jedenfalls scheidet ein Anschluss an ein von einem Viertel der Mitglieder des Deutschen Bundestages initiiertes Normenkontrollverfahren (Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG, § 76 Abs. 1 BVerfGG) ohne die Zustimmung der den bisherigen Antragsteller bildenden Abgeordneten aus (vgl. BVerfG, Beschluss des Zweiten Senats vom 3. November 2020 - 2 BvF 2/18 -, Rn. 18 ff.). Eine solche Zustimmung haben die Antragsteller ausdrücklich verweigert.

König Huber Hermanns

Müller Kessal-Wulf Maidowski

Langenfeld Wallrabenstein

94

3 Ufgen.

3

BUNDESVERFASSUNGSGERICHT **Karlsruhe, den 7.4.2021**

- Zweiter Senat -
Geschäftsstelle
2 BvF 1/20
2 BvL 4/20
2 BvL 5/20

gf. 14.04.21 [redacted]

Eingang auf OR 15. April 2021

[redacted]

Verfügung:

1. **Folgendes Schreiben fertigen und dieses zur Unterschrift bei Direktor [redacted] vorlegen:**

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz

11015 Berlin

ab: 15. April 2021 [redacted]

Veröffentlichung von Entscheidungsformeln im Bundesgesetzblatt

1 Anlage

Anliegend wird gemäß § 29 GOBVerfG eine beglaubigte Abschrift des Beschlusses des Bundesverfassungsgerichts vom 25. März 2021 - 2 BvF 1/20, 2 BvL 4/20 und 2 BvL 5/20 - zur Veröffentlichung von Ziffer 2. der Entscheidungsformel im Bundesgesetzblatt übersandt (§ 31 Abs. 2 BVerfGG).

Im Auftrag

Zur Unterschrift

[redacted] 14/4

Direktor beim Bundesverfassungsgericht

2. dem Schreiben Ziff. 1. eine **anonymisierte** beglaubigte Abschrift des Beschlusses des Bundesverfassungsgerichts vom 25. März 2021 - 2 BvF 1/20, 2 BvL 4/20 und 2 BvL 5/20 - („Hauptsacheentscheidung") als Anlage beifügen

3. Wv. 2 Monate (Veröffentlichung im BGBl erfolgt?)

[redacted]OAR

Zu Ziffer 3.
Frist vermerkt: 15-6-21 [redacted].
vorgelegt am: _____

Bundesverfassungsgericht

- Der Direktor -

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Bundesministerium der Justiz
und für Verbraucherschutz
11015 Berlin

Aktenzeichen
2 BvF 1/20
2 BvL 4/20
2 BvL 5/20
(bei Antwort bitte angeben)

☎ (0721)
9101[redacted]

Datum
14.04.2020

Veröffentlichung von Entscheidungsformeln im Bundesgesetzblatt

1 Anlage

Anliegend wird gemäß § 29 GOBVerfG eine beglaubigte Abschrift des Beschlusses des Bundesverfassungsgerichts vom 25. März 2021 - 2 BvF 1/20, 2 BvL 4/20 und 2 BvL 5/20 -, zur Veröffentlichung von Ziff. 2 der Entscheidungsformeln im Bundesgesetzblatt übersandt (§ 31 Abs. 2 BVerfGG).

([redacted]
Direktor beim Bundesverfassungsgericht

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Bundesverfassungsgericht Karlsruhe, 7.4.21

~~Erster Senat 1 Bv~~

Zweiter Senat 2 Bv F 1/20

ed 15.04.21 [redacted]

Großer Verteiler

Stand: November 2012

A. Abdrucke der Entscheidung vom 25.3.21 (u. Beitrittsentscheidung)

~~mit Leitsätze und Abweichende Meinung~~ erhalten:

I. Zustellungsverfügung (~~nicht~~ beschränkt **anonymisiert**)

1.	Ausfertigungen	9
2.	Beglaubigte Abschriften	/
3.	Abdrucke	290

II. Großer Verteiler **(anonymisiert)**

1.	Zur Verteilung im Hause (einschl. Mitglieder des Gerichts und wissenschaftlicher Mitarbeiter)	.....
2.	Abdrucke gemäß beiliegender Anlage	.....

B. Zu den jeweiligen Verfahrensakten

[redacted]
(Name)

I. **Hinweis:**

Über den "Großen Verteiler" werden grundsätzlich **immer** bedient: **per E-Mail**

Bundespräsidialamt
Bundestag
Bundesrat
Bundeskanzleramt
BMI, BMJ, BMF
oberste Bundesgerichte
alle Länderregierungen
alle Landtage
alle Landesinnenministerien
alle Landesjustizministerien

Zusätzlich versenden an

II. **je nach Bedeutung oder Sachbezogenheit der Entscheidung:**

1. **Bundesministerien:** **per E-Mail**

a) .....

b) .....

☐ c) .Bundesministerium der Verteidigung **bmvgpresse@bmvg.bund.de**

2. **Landesministerien:** **per E-Mail**

a) .....

b) .....

3. **Sonstige (bitte entsprechend ankreuzen):** **per E-Mail**

☐ a) Bayer. Staatsministerium der Finanzen **poststelle@stmf.bayern.de**
(nur Haushalt, Fragen der Finanzverfassung einschl. kommunaler Finanzausgleich, Forschungsförderung, Steuerrecht, Beamten-, Besoldungsrecht, Grundstücks-, Vermögensverwaltung, Wirtschaftsförderung und wirtschaftl. Beteiligungen des Staates, Vermessungsverwaltung und Rechtsstreitigkeiten des bayer. Fiskus <ord. und Verwaltungsgerichtsbarkeit>)

☐ b) Generalbundesanwalt beim Bundesgerichtshof
(nur Straf- und Strafverfahrensrecht)
poststelle@generalbundesanwalt.de

☐ c) Wehrdienstsenate des Bundesverwaltungsgerichts Leipzig — **per E-Mail**

(nur sachbezogene Entscheidungen)

☐ d) Disziplinarsenate des Bundesverwaltungsgerichts Berlin — **pressestelle@bverwg.bund.de**

(nur sachbezogene Entscheidungen)

☐ e) Gerichtshof der Europäischen Gemeinschaften
- Dokumentation- und Bibliotheksdienst -
Palais de la Cour de Justice
2925 Luxemburg — **nathalie.darche@curia.europa.eu**

(nur Entscheidungen, die das Gemeinschaftsrecht berühren)

☐ f) Generalsekretär der ständigen Konferenz der Kultusminister der Länder — **per E-Mail**

(nur Entscheidungen auf dem Gebiet des Schulwesens)

☐ g) HRK Hochschulrektorenkonferenz
Ahrstraße 39, 53175 Bonn — **post@hrk.de**

☒ h) Bundesministerium für Städtebau und Wohnungswesen — **per E-Mail**

(nur Entscheidungen auf dem Gebiet des Wohnungsbau rechts, des Wohnungsbewirtschaftungsrechts und des allgemeinen Baurechts) 15.09.21 [redacted]

☐ i) Deutsches Institut für Vormundschaftswesen — **per E-Mail**

(nur Entscheidungen auf dem Gebiet "Jugendrecht")

☐ j) Juristische Fakultät der Humboldt-Universität zu Berlin, Herrn Prof. Dr. Marxen,
Unter den Linden 6, 10099 Berlin — **per E-Mail**

(nur Entscheidungen aus dem Gebiet Strafverfahren zum DDR-Unrecht) — **per E-Mail**

III. Ausgeschiedene Richter
"Großer Verteiler" — **per Post**

[redacted]

BUNDESVERFASSUNGSGERICHT

- 2 BvF 1/20 -

IM NAMEN DES VOLKES

In dem Verfahren
zur verfassungsrechtlichen Prüfung,

ob § 3, § 4, § 5 Absatz 1, § 6 Absatz 1 bis Absatz 4, § 7 und § 11 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 22. Februar 2020 Seite 50) mit Artikel 72 Absatz 1, Artikel 31 GG und § 549 in Verbindung mit § 535 Absatz 2, § 555f Nummer 3, §§ 556 bis 556g, § 557 Absatz 1 und Absatz 2, § 557a, § 557b, §§ 558 bis 558d, § 559, § 559b, § 559c und § 573 BGB sowie § 5 WiStG und § 291 StGB, hilfsweise mit dem rechtsstaatlichen Gebot der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung, unvereinbar und nichtig sind

Antragsteller: 1. Dr. Jan-Marco L u c z a k ,
Platz der Republik 1, 11011 Berlin,

2. Dr. Michael v o n A b e r c r o n ,
Platz der Republik 1, 11011 Berlin,

sowie 282 weitere Antragsteller

- Bevollmächtigte: 1. Rechtsanwälte Prof. Dr. [redacted] und Dr. [redacted] in Sozietät [redacted],

2. Prof. Dr. [redacted] -

h i e r : Anträge auf Beitritt und Anschluss zum Verfahren

hat das Bundesverfassungsgericht - Zweiter Senat -
unter Mitwirkung der Richterinnen und Richter
Vizepräsidentin König,
Huber,
Hermanns,
Müller,
Kessal-Wulf,
Maidowski,
Langenfeld,
Wallrabenstein
am 25. März 2021 beschlossen:

Der Beitritt sowie der Anschluss der Mitglieder des Deutschen Bundestages Jörn König, Ulrich Oehme, Dietmar Friedhoff, Hansjörg Müller, Joana Cotar, Martin Sichert und Armin-Paulus Hampel sind unzulässig.

Gründe:

I.

Die Mitglieder des Deutschen Bundestages Jörn König, Ulrich Oehme, Dietmar Friedhoff, Hansjörg Müller, Joana Cotar, Martin Sichert und Armin-Paulus Hampel haben jeweils erklärt, dass sie sich dem Antrag auf abstrakte Normenkontrolle anschl[redacted] sich den Antrag als weitere Antragsteller zu eigen machen. 1

Die Antragsteller haben dem Begehren widersprochen und ihre Zustimmung hierzu verweigert. 2

II.

Der Beitritt (1.) und der Anschluss (2.) sind unzulässig. 3

1. Soweit die sieben Mitglieder des Deutschen Bundestages ihren Beitritt zum Verfahren erklären, ist ihre Erklärung auf eine unzulässige Rechtsfolge gerichtet; für die Erlangung der mit einem Beitritt verbundenen Rechtsstellung eines selbständigen Verfahrensbeteiligten ist vorliegend kein Raum. Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG, § 76 Abs. 1 BVerfGG regeln die Antragsberechtigung im abstrakten Normenkontrollverfahren abschließend (vgl. BVerfG, Beschluss des Zweiten Senats vom 3. November 2020 - 2 BvF 2/18 -, Rn. 12 ff.). Die sieben Mitglieder des Deutschen Bundestages gehören nicht zu diesem Kreis. 4

2. Ein (unselbständiger) Anschluss an das eingeleitete Normenkontrollverfahren kommt ebenfalls nicht in Betracht. Jedenfalls scheidet ein Anschluss an ein von einem Viertel der Mitglieder des Deutschen Bundestages initiiertes Normenkontrollverfahren (Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG, § 76 Abs. 1 BVerfGG) ohne die Zustimmung der den bisherigen Antragsteller bildenden Abgeordneten aus (vgl. BVerfG, Beschluss des Zweiten Senats vom 3. November 2020 - 2 BvF 2/18 -, Rn. 18 ff.). Eine solche Zustimmung haben die Antragsteller ausdrücklich verweigert. 5

König Huber Hermanns

Müller Kessal-Wulf Maidowski

Langenfeld Wallrabenstein

Bundesverfassungsgericht Karlsruhe, 7.6.21

Erster Senat 1 Bv

Zweiter Senat 2 Bv F 1/20
2 BvL 4/20
2 BvL 5/20

eR
15.04.21

Großer Verteiler

Stand: November 2012

A. Abdrucke der Entscheidung vom 25.3.21 (Hauptsacheentscheidung)
mit Leitsätzen und ~~Abweichende Meinung~~ erhalten:

I. Zustellungsverfügung (nicht anonymisiert) (Zustellung)

1.	Ausfertigungen	6
2.	Beglaubigte Abschriften	1
3.	Abdrucke	340

II. Großer Verteiler (anonymisiert)

1.	Zur Verteilung im Hause (einschl. Mitglieder des Gerichts und wissenschaftlicher Mitarbeiter)	.....
2.	Abdrucke gemäß beiliegender Anlage	.....

B. Zu den jeweiligen Verfahrensakten

[redacted]
(Name)

I. **Hinweis:**

Über den "Großen Verteiler" werden grundsätzlich **immer** bedient: **per E-Mail**

Bundespräsidialamt
Bundestag
Bundesrat
Bundeskanzleramt
BMI, BMJ, BMF
oberste Bundesgerichte
alle Länderregierungen
alle Landtage
alle Landesinnenministerien
alle Landesjustizministerien

Zusätzlich versenden an

II. **je nach Bedeutung oder Sachbezogenheit der Entscheidung:**

1. **Bundesministerien:** **per E-Mail**

a) .....

b) .....

☐ c) .Bundesministerium der Verteidigung **bmvgpresse@bmvg.bund.de**

2. **Landesministerien:** **per E-Mail**

a) .....

b) .....

3. **Sonstige (bitte entsprechend ankreuzen):** **per E-Mail**

☐ a) Bayer. Staatsministerium der Finanzen **poststelle@stmf.bayern.de**
(nur Haushalt, Fragen der Finanzverfassung einschl. kommunaler Finanzausgleich, Forschungsförderung, Steuerrecht, Beamten-, Besoldungsrecht, Grundstücks-, Vermögensverwaltung, Wirtschaftsförderung und wirtschaftl. Beteiligungen des Staates, Vermessungsverwaltung und Rechtsstreitigkeiten des bayer. Fiskus <ord. und Verwaltungsgerichtsbarkeit>)

☐ b) Generalbundesanwalt beim Bundesgerichtshof
(nur Straf- und Strafverfahrensrecht)
poststelle@generalbundesanwalt.de

☐ c) Wehrdienstsenate des Bundesverwaltungsgerichts Leipzig — **per E-Mail**

(nur sachbezogene Entscheidungen)

☐ d) Disziplinarsenate des Bundesverwaltungsgerichts Berlin — **pressestelle@bverwg.bund.de**

(nur sachbezogene Entscheidungen)

☐ e) Gerichtshof der Europäischen Gemeinschaften
- Dokumentation- und Bibliotheksdienst -
Palais de la Cour de Justice — **nathalie.darche@curia.europa.eu**
2925 Luxemburg

(nur Entscheidungen, die das Gemeinschaftsrecht berühren)

☐ f) Generalsekretär der ständigen Konferenz der Kultusminister der Länder — **per E-Mail**

(nur Entscheidungen auf dem Gebiet des Schulwesens)

☐ g) HRK Hochschulrektorenkonferenz — **post@hrk.de**
Ahrstraße 39, 53175 Bonn

☒ h) Bundesministerium für Städtebau und Wohnungswesen — **per E-Mail**

15.09.21 [redacted]

(nur Entscheidungen auf dem Gebiet des Wohnungsbau rechts, des Wohnungsbewirtschaftungsrechts und des allgemeinen Baurechts)

☐ i) Deutsches Institut für Vormundschaftswesen — **per E-Mail**

(nur Entscheidungen auf dem Gebiet "Jugendrecht")

☐ j) Juristische Fakultät der Humboldt-Universität zu Berlin, Herrn Prof. Dr. Marxen, — **per E-Mail**
Unter den Linden 6, 10099 Berlin

(nur Entscheidungen aus dem Gebiet Strafverfahren zum DDR-Unrecht) — **per E-Mail**

III. Ausgeschiedene Richter
"Großer Verteiler" — **per Post**

[redacted]
(Name)

942

Empfangsbescheinigung*

Bundesverfassungsgericht
Eing. 19.04.21 9-10
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Aktenzeichen: 2 BvF 1/20 u.a. R

Die Beschlüsse vom 25.03.2021 habe ich heute zugestellt erhalten.

Berlin, den 16. April 2021

[redacted]

(Unterschrift des Empfängers)

[redacted]

Rechtsanwälte
Prof. Dr. [redacted] LL.M. und Dr. [redacted]
in Sozietät Rechtsanwälte [redacted]

Nach Vollziehung
sofort zurücksenden!

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

Empfangsbescheinigung*

Bundesverfassungsgericht
Eing. 19.04.21 9-10
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Aktenzeichen: 2 BvF 1/20 R

Den Beschluss vom 25.03.2021 habe ich heute zugestellt erhalten.

Berlin, den 16. April 2021

[redacted]

(Unterschrift des Empfängers)

[redacted]

Rechtsanwälte
Prof. Dr. [redacted] LL.M.
und Dr. [redacted]
in Sozietät Rechtsanwälte [redacted]

Nach Vollziehung
sofort zurücksenden!

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

Joana Cotar
Mitglied des Deutschen Bundestages

Eingang auf G2
22. April 2021
[redacted]

z.U
[redacted]
22.4.'21

Joana Cotar, MdB, Platz der Republik 1, 11011 Berlin

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 1771
76006 Karlsruhe

Bundesverfassungsgericht
Eing. 22.04.21 8-9
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Berlin, 21.04.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei das von Frau Cotar unterschriebene Empfangsbekenntnis.

Freundlicher Gruß

[redacted]

Joana Cotar, MdB
Platz der Republik 1
11011 Berlin
Büro: Jakob Kaiser Haus
Raum: 5_524
Telefon: 030 227 74242
Fax: 030 227 70241
Joana.cotar@bundestag.de

Bundesverfassungsgericht
Eing. 22.04.21 8-9
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Empfangsbekenntnis*

Aktenzeichen: 2 BvF 1/20 R

Den Beschluss vom 25.03.2021 habe ich heute zugestellt erhalten.

Berlin, den 21.04.21

(Persönliche Unterschrift des für die Behörde oder Körperschaft des öffentlichen Rechts zur Entgegennahme von Zustellungen Ermächtigten)

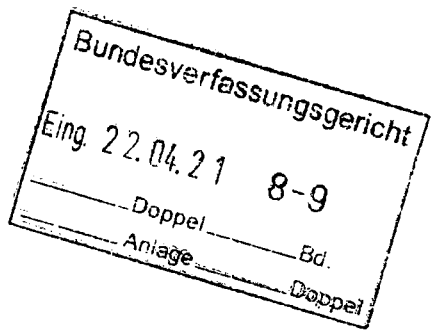
Frau
Joana Cotar, MdB
Platz der Republik 1
11011 Berlin

mit der Bitte um Vollziehung
und Rücksendung

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

Empfangsbekenntnis*



Aktenzeichen: 2 BvF 1/20 R

Den Beschluss vom 25.03.2021 habe ich heute zugestellt erhalten.

Berlin, den 21.04.21

(Persönliche Unterschrift des für die Behörde oder Körperschaft des öffentlichen Rechts zur Entgegennahme von Zustellungen Ermächtigten)

Dietmar Friedhoff
Mitglied des Deutschen Bundestages
Platz der Republik 1
11011 Berlin

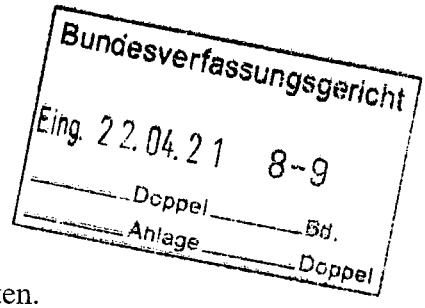
Herrn
Dietmar Friedhoff, MdB
Platz der Republik 1
11011 Berlin

mit der Bitte um Vollziehung
und Rücksendung

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

Empfangsbekenntnis*



Aktenzeichen: 2 BvF 1/20 R

Den Beschluss vom 25.03.2021 habe ich heute zugestellt erhalten.

Berlin, den 20.4.21

(Persönliche Unterschrift des für die Behörde oder Körperschaft des öffentlichen Rechts zur Entgegennahme von Zustellungen Ermächtigten)

Herrn
Ulrich Oehme, MdB
Platz der Republik 1
11011 Berlin

mit der Bitte um Vollziehung
und Rücksendung

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

Empfangsbescheinigung*



Aktenzeichen: 2 BvF 1/20 u.a. R

Die Beschlüsse vom 25.03.2021 habe ich heute zugestellt erhalten.

22.4.21, den [redacted]

[redacted]

(Unterschrift des Empfängers)

Rechtsanwälte [redacted]

Nach Vollziehung
sofort zurücksenden!

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

Bundesverfassungsgericht
Eing. 26.04.21 11:12
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Empfangsbekenntnis*

Aktenzeichen: 2 BvF 1/20 R

Den Beschluss vom 25.03.2021 habe ich heute zugestellt erhalten.

Berlin, den 20.04.2021

(Persönliche Unterschrift des für die Behörde oder Körperschaft des öffentlichen Rechts zur Entgegennahme von Zustellungen Ermächtigten)

Herrn
Hansjörg Müller, MdB
Platz der Republik 1
11011 Berlin

mit der Bitte um Vollziehung
und Rücksendung

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

Empfangsbekenntnis*

Bundesverfassungsgericht
Eing. 27.04.21 10-11
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Aktenzeichen: 2 BvF 1/20

Den Beschluss vom 25.03.2021 habe ich heute zugestellt erhalten.

Berlin, den 22. APR. 2021

Amtsgericht Mitte
Littenstraße 10-17, 10179 Berlin
Tel. [illegible]

113C 5055/19

(Persönliche Unterschrift des für die Behörde oder Körperschaft des öffentlichen Rechts zur Entgegennahme von Zustellungen Ermächtigten)

[redacted] Jos'in

Amtsgericht Mitte
10174 Berlin

mit der Bitte um Vollziehung
und Rücksendung

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

Empfangsbekenntnis*

Bundesverfassungsgericht
Eing. 27.04.21 10-11
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Aktenzeichen: 2 BvF 1/20 [redacted]

Den Beschluss vom 25.03.2021 habe ich heute zugestellt erhalten.

Landgericht Berlin
Littenstraße 12-17
10179 Berlin
Tel.: 90 23 - 0, den 22. APR. 2021

[redacted] Justizobersekretärin

(Persönliche Unterschrift des für die Behörde oder Körperschaft des öffentlichen Rechts zur Entgegennahme von Zustellungen Ermächtigten)

Landgericht Berlin
Littenstraße 12-17
10179 Berlin

mit der Bitte um Vollziehung
und Rücksendung

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

[redacted]

Jo
3.5.21

Eingang auf G2
- 3 Mai 2021

[redacted]

Prof. Dr. [redacted]
Partner

Direktwahl
Direct Number
[redacted]

E-Mail des Absenders
Sender's E-mail
[redacted]

[redacted]

Telefon +49 [redacted]
Telefax +49 [redacted]
[redacted]

Per Telefax: (1 Seite)

Bundesverfassungsgericht
Postfach 1771
76006 Karlsruhe

Telefax-Nr.: 0721-9101-382

Berlin, 3. Mai 2021
96491041v1

Aktenzeichen 2 BvF 1/20

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beantragen, die Anonymisierung der Prozessbevollmächtigten bei der Veröffentlichung oder Weitergabe der Entscheidung aufzuheben.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]

(auch für die weiteren Prozessbevollmächtigten D[redacted]nd Professor [redacted]

Nr: 453906 von NVS:FAXG3/+[redacted] (Seite 1 von 1)
Datum 03.05.21 12:52 / 03.05.21 12:52 OK (1 Seite(n) empfangen)

Bundesverfassungsgericht

- Zweiter Senat -

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Herrn Rechtsanwalt
Prof. Dr. [redacted]
in Sozietät [redacted]

Vfg.
gef.: 27.05.21 [redacted]
gel.:
ab: 27.5.21 [redacted]

Aktenzeichen	Bearbeiter	☎ (0721)	Datum
2 BvF 1/20	Herr [redacted]	9101-[redacted]	25.05.2021
(bei Antwort bitte angeben)			[redacted]

Verfahren 2 BvF 1/20

Ihr Telefax vom 3. Mai 2021- 9649104lvl -

Sehr geehrter Herr Professor [redacted],

auf Ihren Antrag hin werden wir Ihren Namen, Ihre Adresse und Ihre Verfahrensbeteiligung als Prozessbevollmächtigter der Antragsteller sowie die Namen, Adressen und Verfahrensbeteiligung der weiteren Prozessbevollmächtigten der Antragsteller, Rechtsanwalt Dr. [redacted] und Prof. Dr. [redacted] in den Beschlüssen des Zweiten Senats vom 25. März 2021 - 2 BvF 1/20 - bzw. 2 BvL 4/20, 2 BvL 5/20 -, welche auf der Internetseite des Gerichts veröffentlicht sind, aufnehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag
[redacted]
Regierungsdirektor

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

2. Herrn BVR Prof. Dr. Huber als Berichterstatter

3. Herrn Präsidenten mit der Bitte um Zustimmung entsprechend § 36 Satz 2 GOBVerfG

4. Frau [redacted] mit der Bitte um Erstellung von mit Ausnahme der Prozessbevollmächtigten der Antragsteller, Rechtsanwälte Prof. Dr. [redacted], LL.M., Dr. [redacted] und Prof. Dr. [redacted] anonymisierten Fassungen der Beschlüsse vom 25. März 2021 - 2 BvF 1/20 - („Beitrittsentscheidung") und - 2 BvF 1/20, 2 BvL 4/20 und 2 BvL 5/20 - („Hauptsacheentscheidung") und deren Weiterleitung an die Presseabteilung zur Einstellung auf der Homepage des Bundesverfassungsgerichts

5. Wiedervorlage 3 Wochen (Veröffentlichung erfolgt ?)

[redacted]

[redacted]

- 7. MAI 2021

Abschrift

Bundesverfassungsgericht

- Zweiter Senat -

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Herrn Rechtsanwalt
Prof. Dr. [redacted]
in Sozietät H[redacted]
[redacted]

Aktenzeichen	Bearbeiter	☎ (0721)	Datum
2 BvF 1/20 (bei Antwort bitte angeben)	Herr [redacted]	9101[redacted]	25.05.2021

Verfahren 2 BvF 1/20

Ihr Telefax vom 3. Mai 2021- 9649104lvl -

Sehr geehrter Herr Professor [redacted],

auf Ihren Antrag hin werden wir Ihren Namen, Ihre Adresse und Ihre Verfahrensbeteiligung als Prozessbevollmächtigter der Antragsteller sowie die Namen, Adressen und Verfahrensbeteiligung der weiteren Prozessbevollmächtigten der Antragsteller, Rechtsanwalt Dr. [redacted] und Prof. Dr. [redacted], in den Beschlüssen des Zweiten Senats vom 25. März 2021 - 2 BvF 1/20 - beziehungsweise 2 BvF 1/20, 2 BvL 4/20, 2 BvL 5/20 -, welche auf der Internetseite des Gerichts veröffentlicht sind, aufnehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag
In Vertretung
[redacted]
Ministerialrat

Beglaubigt

([redacted])
Regierungsoberinspektorin

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Empfangsbekenntnis*

Bundesverfassungsgericht
Eing. 28.05.21 8-9
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Aktenzeichen: 2 BvF 1/20 R.

Die Beschlüsse vom 25.03.2021 mit Anlage habe ich heute zugestellt erhalten.

25.05.2021, den

[redacted]
Prof. Dr. H[redacted]
Tel.: 030[redacted]
Mobil: 016[redacted]
Fax: 03221[redacted]

(Persönliche Unterschrift des für die Behörde oder Körperschaft des öffentlichen Rechts zur Entgegennahme von Zustellungen Ermächtigten)

Herrn
Prof. Dr. [redacted]

mit der Bitte um Vollziehung
und Rücksendung

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

Empfangsbescheinigung*

Bundesverfassungsgericht
Eing. 28.05.21 8-9
Doppel Bd.
Aniage Doppel

Aktenzeichen: 2 BvF 1/20 R

Den Beschluss vom 25.03.2021 habe ich heute zugestellt erhalten.

25.05.2021, den [redacted]

[redacted] Prof. Dr. [redacted] Tel.: 030 [redacted] Mobil: [redacted] Fax: [redacted]

(Unterschrift des Empfängers)

Herrn
Prof. Dr. [redacted]

Nach Vollziehung
sofort zurücksenden!

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

Bfs. 315.21
WV mit den
Akten 2 BvF
1/20, 2 BvL
4/20, 2 BvL 5/20
i.V.

Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts

Aus dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 25. März 2021 – 2 BvF 1/20, 2 BvL 4/20, 2 BvL 5/20 – wird folgende Entscheidungsformel veröffentlicht:

Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 22. Februar 2020 Seite 50) ist mit Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 in Verbindung mit Artikel 72 Absatz 1 des Grundgesetzes unvereinbar und nichtig.

Die vorstehende Entscheidungsformel hat gemäß § 31 Absatz 2 des Bundesverfassungsgerichtsgesetzes Gesetzeskraft.

Berlin, den 30. April 2021

Die Bundesministerin
der Justiz und für Verbraucherschutz
Christine Lambrecht

Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts

Aus dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 10. Februar 2021 – 2 BvL 8/19 – wird die Entscheidungsformel veröffentlicht:

Artikel 316h Satz 1 des Einführungsgesetzes zum Strafgesetzbuch ist mit dem Grundgesetz vereinbar, soweit er § 76a Absatz 2 Satz 1 des Strafgesetzbuches in Verbindung mit § 78 Absatz 1 Satz 2 des Strafgesetzbuches sowie § 76b Absatz 1 des Strafgesetzbuches jeweils in der Fassung des Gesetzes zur Reform der strafrechtlichen Vermögensabschöpfung vom 13. April 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 872) in Fällen für anwendbar erklärt, in denen hinsichtlich der rechtswidrigen Taten, aus denen der von der selbständigen Einziehung Betroffene etwas erlangt hat, bereits vor dem Inkrafttreten der Neuregelung am 1. Juli 2017 Verfolgungsverjährung (§ 78 Absatz 1 Satz 1 des Strafgesetzbuches) eingetreten war.

Die vorstehende Entscheidungsformel hat gemäß § 31 Absatz 2 des Bundesverfassungsgerichtsgesetzes Gesetzeskraft.

Berlin, den 30. April 2021

Die Bundesministerin
der Justiz und für Verbraucherschutz
Christine Lambrecht

Eingang auf G2:
- 8. Juni 2021

Verfügung:

1. Vermerk:

   Die Veröffentlichung der Entscheidungsformel aus dem Beschluss des Zweiten Senats vom 25.3.2021 im Bundesgesetzblatt 2021 Teil I S. 1098 ist erfolgt (vgl. Anlage).

2. Herrn Direktor [redacted] m. d. B. um Kenntnisnahme: i. V. [redacted] 7/06

3. Die Frist AS. 941 ist erledigt.

4. Kopien dieser Verfügung und des anl. BGBl-Auszugs zu den jeweiligen weiteren Verfahrensakten fertigen

5. Wv. 2 Wochen (Erledigung von Ziffer 4. der hiesigen Vfg. vom 25.5.21 erfolgt?)

Karlsruhe, den 2.6.2021

Zu Ziffer 5.
Frist vermerkt: 22-6-21 [redacted].
Vorgelegt am: _____

[redacted]

([redacted] OAR

E m p f a n g s b e k e n n t n i s *

Bundesverfassungsgericht
Eing. 07.05.21 8-9
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Aktenzeichen: 2 BvF 1/20 R

Den Beschluss vom 25.03.2021 habe ich heute zugestellt erhalten.

Berlin, den 06.05.2021

(Persönliche Unterschrift des für die Behörde oder Körperschaft des öffentlichen Rechts zur Entgegennahme von Zustellungen Ermächtigten)

Herrn
Armin-Paulus Hampel, MdB
Platz der Republik 1
11011 Berlin

mit der Bitte um Vollziehung
und Rücksendung

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

Empfangsbekenntnis*

Bundesverfassungsgericht
Eing. 04.05.21 8-9
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Aktenzeichen: 2 BvF 1/20 R.

Die Beschlüsse vom 25.03.2021 mit Anlage habe ich heute zugestellt erhalten.

Berlin, den 21.4.'21

[redacted]

(Persönliche Unterschrift des für die Behörde oder Körperschaft des öffentlichen Rechts zur Entgegennahme von Zustellungen Ermächtigten)

Herrn
Prof. Dr. [redacted]

mit der Bitte um Vollziehung
und Rücksendung

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

---

* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

Vfg. v. 29. JUNI 2021

1. Vermerk:

Die Veröffentlichung der Namen, Adressen, Verfahrensbeteiligung als Prozessbevollmächtigte der Bevollmächtigten der Antragsteller entsprechend der hiesigen Vfg. v. 25.5.21 (AS. 960 f.) in den auf der Internetseite des Bundes veröffentlichten Beschlüssen des Zweiten Senats vom 25.3.21 ist erfolgt.

2. Herrn Leiter [redacted] z. Kn.: [redacted] 29.6.21

3. Abschrift der neuen Fassung der Beschlüsse an Prof. Eichberger (für BVerfGE)

3. Weglegen

[redacted]

OAR

lose bei der Akte

Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin

Eingang auf G 2
04. NOV. 2020

Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin
Elßholzstraße 30-33 • 10781 Berlin

Bundesverfassungsgericht
Erster Senat - Geschäftsstelle -
Schlossbezirk 3
76131 Karlsruhe

Bundesverfassungsgericht
Eing. 29.10.20 10-11
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Geschäftszeichen (bitte immer angeben)
VerfGH 87/20
Telefon (0 30) 90 15 - 2650
(Vermittlg.) 90 15-0
(Intern) 9 15-...
Telefax: 90 15-26 66
Internet: www.berlin.de/senjust/gerichte
E-Mail: verwaltung@verfgh.berlin.de
E-Mail-Adresse nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur

Datum: 26. Oktober 2020

Zum Aktenzeichen: AR 5906/20

In dem o.g. Verfahren der **abstrakten Normenkontrolle**

des Mitgliedes des Abgeordnetenhauses Mario **Czaja u.a.**

wird anliegend eine Abschrift des Beschlusses vom 21. Oktober 2020 zur Kenntnisnahme übersandt.

Auf Anordnung

Tarifbeschäftigte

Vfg.

1. Abdruck zu 1 BvR 515/20, 1 BvR 623/20 und 2 BvF 1/20

2. Vorgang zum Beiheft 1 BvR 515/20, 1 BvR 623/20 und 2 BvF 1/20

3.11.20

Abschrift

VERFASSUNGSGERICHTSHOF DES LANDES BERLIN

Im Namen des Volkes
Beschluss

VerfGH 87/20

In dem Normenkontrollverfahren
der Mitglieder des Abgeordnetenhauses von Berlin

1. Czaja, Mario
2. Czaja, Sebastian
3. Demirbüken-Wegner, Emine
4. Dietmann, Michael
5. Dregger, Burkard
6. Evers, Stefan
7. Förster, Stefan
8. Fresdorf, Paul,
9. Freymark, Danny
10. Friederici, Oliver
11. Goiny, Christian
12. Graf, Florian
13. Gräff, Christian
14. Grasse, Adrian
15. Dr. Hausmann, Hans-Christian
16. Henkel, Frank
17. Dr. Jasper-Winter, Maren
18. Dr. Juhnke, Robbin
19. Jupe, Claudio
20. Klaer, Markus
21. Krestel, Holger
22. Kluckert, Florian
23. Lenz, Stephan
24. Meister, Sybille
25. Melzer,Heiko
26. Penn, Maik
27. Rissmann, Sven
28. Schlömer, Bernd
29. Schmidt, Henner
30. Schmidt, Stephan
31. Schultze-Berndt, Jürn Jakob
32. Seerig, Thomas
33. Seibeld, Cornelia
34. Simon, Roman
35. Standfuß, Stephan
36. Statzkowski, Andreas
37. Stettner, Dirk
38. Swyter, Florian
39. Trapp, Peter
40. Vogel, Katrin
41. Wansner, Kurt
42. Zeelen, Tim-Christopher
43. Luthe, Marcel

Niederkirchnerstraße 5, 10117 Berlin,

Verfahrensbevollmächtigter zu 1. - 42.:
Prof. Dr. Foroud Shirvani, Abgeordnetenhaus von Berlin c/o CDU Fraktion, Niederkirchnerstraße 5, 10117 Berlin,

mit dem Antrag, Art. 1, §§ 1, 2 Abs. 3 Satz 3, §§ 3, 4, 5, 6, 7, 8 ,11 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020 (GVBl. 2020, S. 50) für nichtig zu erklären.

Äußerungsberechtigte:

1. Abgeordnetenhaus von Berlin,
   vertreten durch den Präsidenten,
   Niederkirchnerstraße 5, 10117 Berlin,

2. Senat von Berlin,
   vertreten durch den Regierenden Bürgermeister von Berlin,
   Jüdenstraße 1, 10178 Berlin,

Verfahrensbevollmächtigte zu 1. und 2.:
Rechtsanwälte Dr.

und

Prof. Dr.

hat der Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin durch die Präsidentin Selting, den Vizepräsidenten Dr. Seegmüller und die Richterinnen und Richter Alagün, Dr. Burholt, Dr. Gräfin von Galen, Hilbrans, Kipp, Prof. Dr. Lembke und Prof. Dr. Schönrock

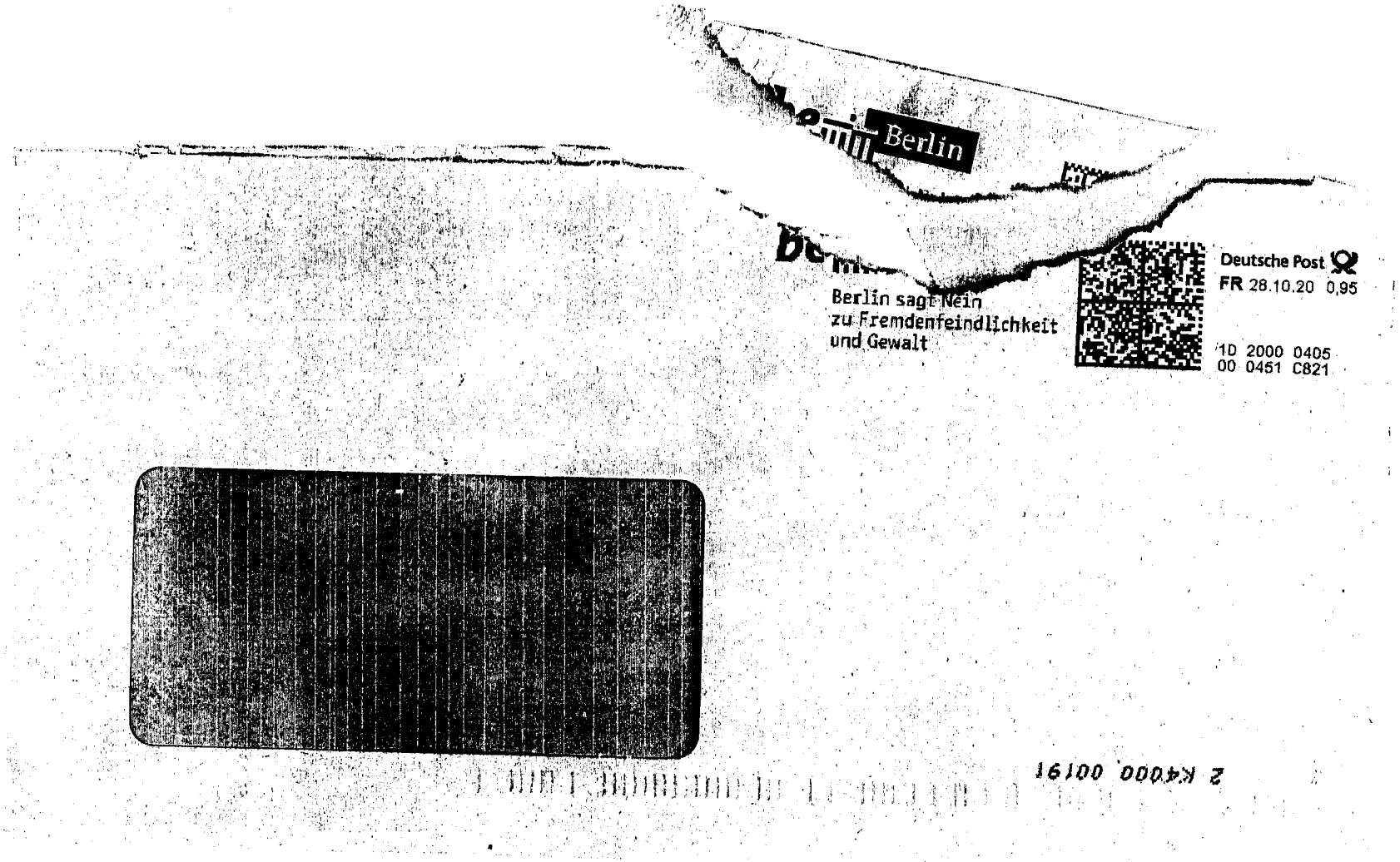
am 21. Oktober 2020 einstimmig beschlossen:

Das Verfahren wird ausgesetzt.

Gründe

Der Beschluss ergeht nach § 32 Abs. 1 des Gesetzes über den Verfassungsgerichtshof. Es soll der Abschluss der Verfahren beim Bundesverfassungsgericht zu den Aktenzeichen 1 BvR 515/20, 1 BvR 623/20 und 2 BvF 1/20 abgewartet werden, nachdem das Bundesverfassungsgericht mitgeteilt hat, dass es beabsichtigt, im ersten Halbjahr des Jahres 2021 zu entscheiden.

Selting	Dr. Seegmüller	Alagün
Dr. Burholt	Dr. Gräfin von Galen	Hilbrans
Kipp	Prof. Dr. Lembke	Prof. Dr. Schönrock


Berlin
Berlin sagt Nein
zu Fremdenfeindlichkeit
und Gewalt
Deutsche Post
FR 28.10.20 0,95
1D 2000 0405
00 0451 C821
2 K4000 00191

Prof. Dr. [redacted] Prof. Dr.

z.V.

Bundesverfassungsgericht
Zweiter Senat
Schlossbezirk 3
76131 Karlsruhe

Eingang auf G 2
22. Dez. 2020

Vorab per Telefax: 0721 9101-382

Berlin, 21. Dezember 2020
95343338v24

In dem Verfahren nach Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG

2 BvF 1/20

verzichten die Antragstellerinnen und Antragsteller angesichts der Eilbedürftigkeit der Sache und den besonderen Bedingungen einer Pandemie ausdrücklich **auf eine mündliche Verhandlung** vor dem Senat (§ 25 Abs. 1 BVerfGG).

Selbst der umfangreiche Erwiderungsschriftsatz des Senates von Berlin und des Abgeordnetenhauses von Berlin vom 26. August 2020 („**Erwiderung**") zeigt keine neuen Gesichtspunkte auf. Die Erwiderung beschränkt sich auf Wiederholungen und Vertiefungen unrichtiger Behauptungen, die schon das Gesetzgebungsverfahren geprägt haben. Dies soll nur anhand folgender Kernpunkte gezeigt werden:

A. Sachverhaltsverzerrungen

1 Das MietenWoG Bln ist mangels Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin nichtig. Daran vermögen unrichtige Behauptungen zum Sachverhalt in der Erwiderung zwar ohnehin nichts zu ändern. Die Antragstellerinnen und Antragsteller legen aber mit Blick auf die folgenden Punkte Wert auf die Feststellung, dass das Antragsvorbringen in tatsächlicher Hinsicht durch die Erwiderung nicht in Frage gestellt ist:

2 Die Erwiderung behauptet, dass die **Angebotsmieten** zwischen 2012 und 2018 um 55 % gestiegen seien (Erwiderung Rz. 21). Keine Erwähnung findet dabei, dass die mittleren Angebotsmieten ausweislich der Investitionsbank Berlin seit 2018 stagnieren und zwischen 2018 und 2019 nur noch

Prof. Dr. [redacted] Prof. Dr.

Bundesverfassungsgericht
Zweiter Senat
Schlossbezirk 3
76131 Karlsruhe

Vorab per Telefax: 0721 9101-382

Berlin, 21. Dezember 2020
95343338v24

In dem Verfahren nach Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG

2 BvF 1/20

verzichten die Antragstellerinnen und Antragsteller angesichts der Eilbedürftigkeit der Sache und den besonderen Bedingungen einer Pandemie ausdrücklich **auf eine mündliche Verhandlung** vor dem Senat (§ 25 Abs. 1 BVerfGG).

Selbst der umfangreiche Erwiderungsschriftsatz des Senates von Berlin und des Abgeordnetenhauses von Berlin vom 26. August 2020 („**Erwiderung**") zeigt keine neuen Gesichtspunkte auf. Die Erwiderung beschränkt sich auf Wiederholungen und Vertiefungen unrichtiger Behauptungen, die schon das Gesetzgebungsverfahren geprägt haben. Dies soll nur anhand folgender Kernpunkte gezeigt werden:

A. Sachverhaltsverzerrungen

1 Das MietenWoG Bln ist mangels Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin nichtig. Daran vermögen unrichtige Behauptungen zum Sachverhalt in der Erwiderung zwar ohnehin nichts zu ändern. Die Antragstellerinnen und Antragsteller legen aber mit Blick auf die folgenden Punkte Wert auf die Feststellung, dass das Antragsvorbringen in tatsächlicher Hinsicht durch die Erwiderung nicht in Frage gestellt ist:

2 Die Erwiderung behauptet, dass die **Angebotsmieten** zwischen 2012 und 2018 um 55 % gestiegen seien (Erwiderung Rz. 21). Keine Erwähnung findet dabei, dass die mittleren Angebotsmieten ausweislich der Investitionsbank Berlin seit 2018 stagnieren und zwischen 2018 und 2019 nur noch geringfügig, nämlich um 1,3 %, stiegen.

Investitionsbank Berlin, Wohnungsmarktbericht 2019, S. 64 f.

3 Diese Tatsache wäre doch für die Zielsetzung des MietenWoG Bln, die Verdrängung einkommensschwächerer Bevölkerungsschichten zu verhindern, ersichtlich von Relevanz. Davon abgesehen reflektieren die Angebotsmieten ohnehin nicht die tatsächlichen Neuvermietungsmieten, da nur Online-Inserate von Vermietern berücksichtigt werden. Die tatsächlichen Abschlüsse fallen niedriger aus, und bei nicht inserierten liegen sie weit darunter, da gerade günstigere Wohnungen oft im sozialen Umfeld oder jedenfalls ohne Online-Vermarktung vermietet werden.

4 Dem Senat von Berlin liegen aus der Erstellung des Mietspiegels 2019 umfangreiche Realdaten zu den **tatsächlichen Neuvermietungsmieten** vor, da diese die Hälfte der Mieten eines Mietspiegels ausmachen. Der Senat von Berlin hat sie dem Abgeordnetenhaus von Berlin im Gesetzgebungsverfahren vorenthalten. Bis heute offenbart er diese Daten gegenüber der Öffentlichkeit und dem Gericht nicht.

5 Ein validerer Parameter für die Beurteilung des Wohnungsmarkts ist die **ortsübliche Vergleichsmiete**, die je zur Hälfte aus Bestands- und Neuvertragsmieten gebildet wird. Die Erwiderung verweist insoweit auf eine Steigerung um 21,3 % zwischen 2013 und 2019 (Erwiderung Rz. 26). Unerwähnt bleibt, dass ausweislich des Berliner Mietspiegels 2019 die ortsüblichen Vergleichsmieten zuletzt nur um 2,5 % pro Jahr stiegen. Dabei handelt es – wie die damalige Senatorin *Lompscher* hervorhob – um den geringsten Wert seit zehn Jahren (Antragsschrift Rz. 132, 140).

Berliner Mietspiegel 2019, S. 2, 5 (**Materialband II, Nr. 4**).
Das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmieten in Berlin ist zudem auch im Vergleich zu anderen Metropolen unauffällig (Antragsschrift Rz. 143).

6 Die Erwiderung verweist schließlich auf einen deutlichen Anstieg der **Mietbelastungsquote** (Erwiderung Rz. 38). Dies stützt sich allerdings allein auf den prozentualen Anteil der Personen, deren Mietbelastung die Erwiderung für unzumutbar hält. Nach Angaben der Investitionsbank Berlin ist hingegen die durchschnittliche Mietbelastungsquote zurückgegangen. Lag sie 2010 noch bei 28,6 % und 2014 bei 28,9 %, betrug sie 2018 nur noch 28,2 %.

> Investitionsbank Berlin, Wohnungsmarktbericht 2019, S. 81.

7 Die Mietbelastungsquote lag und liegt demnach im Durchschnitt durchgängig unter dem Wert von 30 % bzw. 40 %, dessen Überschreitung der Senat von Berlin selbst als Grenze der Zumutbarkeit definiert hat.

> Vgl. Abgeordnetenhaus von Berlin Drs. 18/2347, S. 14; Erwiderung Rz. 36.

8 Nach der Gesetzesbegründung des MietenWoG Bln ist für die Jahre bis 2012 zudem von einem weitgehend ausgeglichenen Wohnungsmarkt auszugehen. Es entbehrt der Logik, wenn die Erwiderung nun aus der seitdem im Durchschnitt *gesunkenen* Mietbelastungsquote einen Interventionsbedarf ableiten will.

> Vgl. Abgeordnetenhaus von Berlin Drs. 18/2347, S. 14 (zum Interventionsbedarf); S. 31 (zum bis 2012 ausgeglichenen Wohnungsmarkt).

9 Die Erwiderung bezweifelt die **Wirksamkeit der bundesrechtlichen Mietpreisbremse** (§§ 556d ff. BGB) unter Verweis darauf, dass diese ausweislich einer vom Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz in Auftrag gegebenen Evaluierung in Berlin in 58 % der Fälle nicht beachtet würde (Erwiderung Rz. 80). Nicht erwähnt wird, dass diese Aussage mit erheblichen methodischen Unsicherheiten behaftet ist. Darauf weist die Evaluierung selbst ausdrücklich hin. Zudem hat der Bundesgesetzgeber darauf bereits mit Verschärfungen reagiert.

> DIW Berlin, Evaluierung der Mietpreisbremse, 2018, S. 18 ff.: Die zu Grunde liegenden Studien stützten sich auf die Auswertung von Online-Inseraten. Sie trügen dabei den Ausnahmeregelungen der Mietpreisbremse, insbesondere dem Bestandsschutz der Vormiete (§ 556e Abs. 1 Satz 1 BGB), nicht adäquat Rechnung. Zudem sei anhand der Daten nicht oder nur unzureichend zu identifizieren, ob unbeobachtete Modernisierungen oder vereinbarte Indexmieten bzw. Mieterhöhungen im Bestand für mutmaßliche Verstöße verantwortlich seien. Außerdem stützten sich die Studien auf einen Abgleich mit dem jeweils gültigen Mietspiegel. Dem Berliner Mietspiegel 2019 sei aber durch das Amtsgericht Charlottenburg die wissenschaftliche Substanz abgesprochen wurden, so dass die Akteure auf dem Wohnungsmarkt möglicherweis in größerem Umfang auf alternative Berechnungsmethoden Rückgriff genommen hätten. Ungeachtet dessen folge aus den Befunden nicht, dass die Mietpreisbremse in Berlin wirkungslos geblieben sei.

B. MietenWoG Bln ist bürgerliches Recht

10 Die Erwiderung behauptet, dass unter das bürgerliche Recht (Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG) nur solche Regelungen fielen, die – anders als das MietenWoG Bln – dem Prinzip der Privatautonomie und der Preisbildung am Markt folgen (Erwiderung Rz. 191 ff.). Dies überrascht, weil die Erwiderung zugleich darauf beharrt, dass die gesetzliche Regelung des Mietmarktes nicht der Marktlogik folgen müsse (Erwiderung Rz. 604). Das wirft die Frage auf, ob eine solche nicht-marktlogische Mietmarktregelung dem Bund verschlossen bleiben soll.

11 Die Erwiderung beruht auf einer zivilrechtstheoretischen, schon im 19. Jahrhundert nicht konsensfähigen Abgrenzung des Privatrechts von sozialstaatlicher Gemeinwohlverwirklichung und sozialem Schutz. Diese Position der Erwiderung hat keine verfassungsrechtliche Grundlage. „Bürgerliches Recht" in Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG wurde bisher unstreitig weit verstanden. Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts betrifft das bürgerliche Recht qua Tradition die Ordnung der Individualrechtsverhältnisse.

> BVerfGE 142, 268, 282 f. (Rn. 54 – juris); BVerfGE 42, 20, 31 (Rn. 47, 49 – juris).

12 Es ist das „Recht der Privaten" und „in seinen Wirkungen auf den Mitbürger" ausgerichtet.

> BVerfGE 61, 149, 176, 190 (Rn. 92, 125 – juris).

13 Entscheidender Gesichtspunkt ist demnach, ob ein Gesetz die rechtlichen Beziehungen Privater in ihrem Verhältnis zueinander regelt. Der soziale Mieterschutz ist deshalb Teil des bürgerlichen Rechts.

> *Oeter*, in: v. Mangoldt/Klein/Starck, GG, 7. Aufl. 2018, Art. 74 Rn. 10; *Degenhart*, in: Sachs, GG, 8. Aufl. 2018, Art. 74 Rn. 4, 81; *Kunig*, in: v. Münch/Kunig, GG, 6. Aufl. 2012, Art. 74 Rn. 8; Verfassungsrechtsausschuss der Bundesrechtsanwaltskammer, Stellungnahme Nr. 73 in den Verfassungsbeschwerdeverfahren 1 BvR 515/10 und 1 BvR 623/20, S. 12[1].

14 Gemessen daran gehört das MietenWoG Bln zum bürgerlichen Recht. Die materiellen Regelungen des Gesetzes (§§ 3, 4, 5 Abs. 1, 6 und 7 MietenWoG Bln) betreffen als Regelungen des sozialen Mieterschutzes das privatrechtliche Mietverhältnis. Insoweit unterscheiden sie sich nicht kategorial vom Mietöhenrecht des BGB (§§ 556d ff. BGB). Lediglich die Rechtsfolgen des MietenWoG Bln sind deutlich restriktiver (Antragsschrift Rz. 53 ff., 172 ff.). Es ist schlicht falsch, dass Gesetze schon deshalb unter

---

1 Online abrufbar: https://brak.de/zur-rechtspolitik/stellungnahmen-pdf/stellungnahmen-deutschland/2020/november/stellungnahme-der-brak-2020-73.pdf.

die Materie des Wohnungswesens fallen, wenn sie primär der „sozialstaatliche[n] Aufgabe der sozial gerechten Wohnungsversorgung" zu dienen vorgeben (entgegen Erwiderung Rz. 350).

> Vgl. BayVerfGH, Entscheidung vom 16.7.2020 – Vf. 32-IX-20, Rn. 74 – juris zum ähnlich gelagerten Volksbegehren „#6 Jahre Mietenstopp". An der Zuordnung zum bürgerlichen Recht ändern entgegen der Erwiderung auch die zum Teil öffentlich-rechtlichen Durchsetzungsmechanismen des MietenWoG Bln nichts. Diese haben allenfalls flankierenden Charakter, weshalb im Schrifttum von Seiten der Unterstützer einer hoheitlichen Mietenregulierung bereits die Frage nach einer missbräuchlichen Kompetenzausübung aufgeworfen wurde, vgl. *Schmid*, JZ 2020, 610 (613, 614). Der Schwerpunkt des Gesetzes liegt im bürgerlichen Recht, Verfassungsrechtsausschuss der Bundesrechtsanwaltskammer, Stellungnahme Nr. 73 in den Verfassungsbeschwerdeverfahren 1 BvR 515/10 und 1 BvR 623/20, S. 15 f., 17.

15 Die Erwiderung verweist zutreffend darauf, dass das Reichsmietengesetz von 1922 das Ziel hatte, die Mieten auf einen in der Vergangenheit liegenden Zeitpunkt zu fixieren, und dass diese Regelung vom Gesetzgeber selbst – anders als von manchen Stimmen der Wissenschaft – ausdrücklich und klar unterscheidbar nicht auf den Kompetenztitel des Wohnungswesens, sondern des bürgerlichen Rechts gestützt wurde (Erwiderung Rz. 306 ff., insbesondere Rz. 312). Obwohl das MietenWoG Bln in gleicher Weise wie das Reichsmietengesetz an Miethöhen der Vergangenheit anknüpft, will die Erwiderung den Schluss der Antragsschrift, beide Regelungen dem gleichen Kompetenztitel zuzuordnen (Antragsschrift Rz. 187 ff.), nicht ziehen (Erwiderung Rz. 319).

C. Abschließende Regelung durch Bundesgesetzgeber

16 Aus § 134 BGB und § 558 Abs. 2 Satz 2 BGB ergibt sich nicht, dass der Bundesgesetzgeber keine abschließende Regelung für das Miethöhenrecht getroffen hätte (entgegen Erwiderung Rz. 325 ff.).

17 § 134 BGB regelt nicht das Verhältnis von Bundes- und Landesrecht, sondern die Nichtigkeit von Rechtsgeschäften, die gegen Verbotsgesetze gleich welcher Art verstoßen. Die Nichtigkeitsfolge setzt voraus, dass das Verbotsgesetz seinerseits kompetenzgemäß ist. Daran fehlt es, wenn die von einem landesrechtlichen Verbotsgesetz geregelte Sachfrage – wie hier – bereits bundesrechtlich abschließend geregelt ist.

18 Nach § 558 Abs. 2 Satz 2 BGB bleibt Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist, bei der Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete unberücksichtigt. Aus dieser Regelung folgt schon deshalb kein Vorbehalt für öf-

fentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen, weil sich § 558 Abs. 2 Satz 2 BGB auf öffentlich geförderten Wohnraum bezieht, bei dem sich aus der Förderung eine Preisfestlegung ergibt.

> Etwa *Artz*, in: Münchener Kommentar BGB, 8. Aufl. 2020, § 558 Rn. 34; *Börstinghaus*, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Aufl. 2019, § 558 Rn. 111 ff.; *Schüller*, in: BeckOK BGB, § 558 Rn. 39.

19 Andere (öffentlich-rechtliche) Preisgrenzen hatte der Gesetzgeber des § 558 Abs. 2 Satz 2 BGB nicht vor Augen. Ausweislich der Gesetzesbegründung war es bei der Neuformulierung des § 558 Abs. 2 Satz 2 BGB sein Ziel, alle öffentlichen Fördertatbestände einzubeziehen, die zu Festlegungen der Miethöhe führen.

> BT-Drs. 14/4553, S. 54.

20 Damit übereinstimmend begründete der Bundesgesetzgeber bereits die Vorgängerregelung in § 2 Abs. 1 Nr. 2 MHG damit, dass die Mieten für preisgebundenen Wohnraum nicht mit den Mieten für sonstigen Wohnraum vergleichbar sind, da sie durch die öffentliche Förderung maßgeblich beeinflusst und zudem unter Kostengesichtspunkten ermittelt werden. Diese Erwägungen beziehen sich ersichtlich nur auf öffentlich geförderten Wohnraum.

> Vgl. BT-Drs. 7/2011, S. 10.

21 Ungeachtet dessen ermächtigt § 558 Abs. 2 Satz 2 BGB die Länder auch gar nicht dazu, eigene bürgerlich-rechtliche Miethöhenregelungen zu treffen, die das Miethöhenrecht des BGB verdrängen. Dies ist bereits daran erkennbar, dass § 558 Abs. 2 BGB in diesem Fall selbst obsolet würde. Führt der Vollzug einer landesrechtlichen Bestimmung dazu, dass eine bundesrechtliche Regelung nicht mehr vollständig verwirklicht werden kann, ist dies ein sicheres Anzeichen, dass die landesrechtliche Bestimmung sich in einem Regelungsbereich bewegt, den der Bundesgesetzgeber durch eigene Vorschriften bereits besetzt hat.

> Verfassungsrechtsausschuss der Bundesrechtsanwaltskammer, Stellungnahme Nr. 73 in den Verfassungsbeschwerdeverfahren 1 BvR 515/10 und 1 BvR 623/20, S. 11.

22 § 556d Abs. 2 und § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB zeigen, dass die Länder außerhalb dieser Verordnungsermächtigungen im Bereich des Miethöhenrechts von der Rechtsetzung ausgeschlossen sind (Antragsschrift Rz. 225).

> BayVerfGH, Entscheidung vom 16.7.2020 – Vf. 32-IX-20, Rn. 66 – juris.

D. Kein Kompetenzübergang durch die Föderalismusreform 2006

23 Daraus, dass das Wohnungswesen in der Föderalismusreform 2006 weitgehend aus Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG gestrichen wurde, ergibt sich keine Landesgesetzgebungskompetenz für miethöhenrechtliche Regelungen, die nicht im Zusammenhang zur öffentlichen Wohnraumförderung oder -bewirtschaftung stehen (isolierte miethöhenrechtliche Regelungen) (entgegen Erwiderung Rz. 339 ff.)

24 Der verfassungsändernde Gesetzgeber hatte bei der Föderalismusreform 2006 nicht die Absicht, die Gesetzgebungskompetenz für das damals schon im BGB geregelte Miethöhenrecht ganz oder teilweise auf die Länder zu übertragen. Vielmehr sollte das Mietrecht ausdrücklich Bundesangelegenheit bleiben (Antragsschrift Rz. 201 ff.). Aus der Erwiderung ergeben sich keine Anhaltspunkte für etwas Anderes.

25 Zudem ist die Vorstellung verfehlt, der Landesgesetzgeber dürfe die Mietvertragsparteien im Vertikalverhältnis zu einer bestimmten Vertragsgestaltung anhalten und damit zugleich über § 134 BGB auf das bundesrechtlich geregelte Mietverhältnis einwirken. Auf dieser Grundlage wäre der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts entsprechende Kompetenzzuordnung zwischen Bund und Ländern nicht möglich. Solche öffentlichrechtlichen Regelungen würden das abschließend geregelte *bürgerlichrechtliche Miethöhenrecht* überlagern und zur künstlichen Aufspaltung einer einheitlichen Regelungsmaterie führen, hier sogar mit widersprüchlichem Normbefehl. Gesetzgeberische Doppelzuständigkeiten sind dem Grundgesetz fremd.

> Vgl. BVerfGE 106, 62 (Rn. 206 – juris).

26 Ungeachtet dessen wären isolierte miethöhenrechtliche Regelungen auch nicht der in der Föderalismusreform 2006 gestrichenen Kompetenzmaterie des Wohnungswesens zuzuordnen gewesen.

> BayVerfGH, Entscheidung vom 16.7.2020 – Vf. 32-IX-20, Rn. 72 – juris.

27 Das Bundesverfassungsgericht hat isolierte miethöhenrechtliche Regelungen niemals als Teil des Wohnungswesens angesehen. Es geht fehl, wenn die Erwiderung (Rz. 349) insofern auf eine Passage des Baurechtsgutachtens verweist, wonach es sich beim Wohnungswesen nur um Angelegenheiten handeln könne, die sich auf Wohnzwecken dienende Gebäude beziehen.

> BVerfGE 3, 407, 416 (Rz. 51 – juris). Anders als die Erwiderung (Rz. 349 mit einen schlichten Fehlzitat) insinuiert und ihrer Argumentation zu Grunde legt hat das Bundesverfassungsgericht dabei nicht auf soziale Gründe Bezug genommen.

28 Dies ist ersichtlich nicht als abschließende Definition gemeint, sondern bezieht sich auf die Abgrenzung zu gewerblichen und industriellen Bauten. Ansonsten würden weite Teile des Bauplanungs-, Bauordnungs- und Wohnraummietrechts unter den Kompetenztitel fallen.

Heinemann, NVwZ 2019, 1070 (1071).

29 Damit übereinstimmend hat das Bundesverfassungsgericht in seiner Folgerechtsprechung lediglich solche Regelungen dem Wohnungswesen zugeordnet, die mit der öffentlichen Wohnraumförderung in Zusammenhang stehen.

> BVerfGE 21, 117, 128 (Rn. 39 – juris) – kommunales Baudarlehen; BVerfGE 78, 249, 266 (Rn. 40 f. – juris) – Fehlbelegungsabgabe. BVerfG-K, NJW 2019, 3054 hat die Bundeskompetenz für die Mietpreisbremse (§§ 556d ff. BGB) nicht bezweifelt.

30 Es kann dahinstehen, ob aufgrund des Kompetenztitels „Wohnungswesen" miethöhenrechtliche Regelungen als Teil von Vorschriften über die Wohnraumbewirtschaftung hätten erlassen werden können (so Erwiderung Rz. 354 ff.). Das MietenWoG Bln steht in keinem Zusammenhang zu einer Wohnraumbewirtschaftung.

31 Das Land Berlin kann auch nicht etwa deshalb auf Grundlage des Wohnungswesens isolierte miethöhenrechtliche Regelungen erlassen, weil der Bund insoweit keine Gesetzgebungsbefugnis aus dem bürgerlichen Recht habe (so aber Erwiderung Rz. 362) (siehe bereits Rz. 10 ff.).

32 Auch in der Staatspraxis sind isolierte miethöhenrechtliche Regelungen nicht allein auf das Wohnungswesen gestützt worden (Antragsschrift Rz. 204, 207). Das Wohnraumbewirtschaftungsgesetz von 1953 enthielt – wie die Erwiderung selbst einräumt (Rz. 376) – keine solchen Regelungen. Selbst für den Fall der Zuweisung von Wohnraum setzte es voraus, dass entsprechende Regelungen anderweitig getroffen worden waren (vgl. § 15 Abs. 1 Satz 2 Wohnraumbewirtschaftungsgesetz).

> Die Verordnung PR 71/51 über Maßnahmen auf dem Gebiet des Mietpreisrechts hatte ihre Grundlage nicht im Wohnungswesen, sondern im Recht der Wirtschaft, BVerfGE 8, 274, 294 (Rn. 80 – juris); vgl. Antragsschrift Rz. 208 ff.

33 Die weiteren Verweise der Erwiderung auf eine vermeintliche Staatspraxis verfangen nicht. Das Kontrollratsgesetz Nr. 18 (Erwiderung Rz. 367) enthielt keine von der Wohnraumbewirtschaftung losgelösten miethöhenrechtlichen Regelungen; selbst die miethöhenrechtlichen Regelungen für bewirtschafteten Wohnraum waren allenfalls rudimentär (Artikel VIII Abs. 2 lit. c) Satz 2 und 3). Ungeachtet dessen griff die Kompetenzmaterie des Wohnungswesens nicht normativ-rezeptiv den vom Verfassungsgeber vor-

gefundenen Normbestand auf, sondern beschrieb einen Lebenssachverhalt (Erwiderung Rz. 345). Vorkonstitutionelles Recht kann daher zur Auslegung nur wenig beitragen.

Vgl. BVerfGE 138, 261, 273 f. (Rn. 29 – juris).

34 Die in der Erwiderung angeführten Gesetzesmaterialien zum Ersten und Zweiten Bundesmietengesetz (BT-Drs. 2/1110, S. 22; BT-Drs. 3/1234, S. 46; vgl. Erwiderung Rz. 368 f.) sind gleichfalls unergiebig. Sie beschreiben rein deskriptiv die Wohnungszwangswirtschaft. Aussagen zur – durchaus differenzierungsbedürftigen – Kompetenzzuordnung treffen sie nicht.

E. Unvereinbarkeit mit Art. 31 GG

35 Das MietenWoG Bln ist gemäß Art. 31 GG nichtig. Es steht – wie die Erwiderung selbst ausführt – „in grundlegendem Widerspruch zur normativen Struktur des bürgerlichen Rechts, die auch das soziale Mietrecht prägt" (Erwiderung Rz. 266). Die daraus unmittelbar ersichtliche Normkollision im Sinne von Art. 31 GG ist nicht etwa deshalb ausgeschlossen, weil die dem Miethöhenrecht des BGB widersprechenden Regelungen des MietenWoG Bln als öffentliches Recht zu qualifizieren wären (entgegen Erwiderung Rz. 402 ff.)

36 Die mit dem Miethöhenrecht des BGB kollidierenden materiellen Regelungen des MietenWoG Bln (§§ 3, 4, 5 Abs. 1, 6 und 7) sind schon kein öffentliches Recht (Antragsschrift Rz. 167). Die Erwiderung meint zwar, es dürfe „nicht allein auf die rechtliche Wirkung im Individualrechtsverhältnis fokussiert werden"; vielmehr sei auf „das rechtliche Verhältnis abzustellen, das die öffentlich-rechtliche Norm erfasst" (Erwiderung Rz. 421 ff., 410). Da die kollidierenden Regelungen gerade das privatrechtliche Mietverhältnis betreffen (Antragsschrift Rz. 172 ff.), bleibt allerdings im Dunkeln, welches sonstige rechtliche Verhältnis damit gemeint sein soll.

37 Die durch Art. 31 GG geschützte Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung ist auch dann beeinträchtigt, wenn privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Regelungen für denselben Sachverhalt widersprüchliche Regelungen treffen (Antragsschrift Rz. 254).

Zum Schutz der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung durch Art. 31 GG: BVerfGE 141, 1, 13 (Rn. 81 – juris); *Korioth*, in: Maunz/Dürig, GG (91. EL), Art. 31 Rn. 1. Der von der Erwiderung zur Illustration ihrer These der unterschiedlichen Regelungsgegenstände von Privatrecht und öffentlichem Recht angeführte vermeintliche Konflikt zwischen § 903 BGB und landesrechtlichem Denkmalschutzrecht (Erwiderung Rz. 411 f.) besteht demgegenüber schon deshalb nicht, weil § 903 BGB die Eigentümerbefugnisse ausdrücklich unter den Vorbehalt

abweichender gesetzlicher Regelungen stellt. Entgegen *Rödl/Gather/v. Restorff*, DVBl 2020, 1455 (1459) erfordert die Anwendbarkeit des Art. 31 GG auch keinen Normkonflikt, der nach den Grundsätzen von *lex posterior* und *lex specialis* zu lösen wäre, wenn die Regelungen gleichrangig wären. Art. 31 GG enthält eine eindeutige Rangfolge in dem Sinne, dass Bundesrecht stets das Landesrecht bricht (Antragsschrift Rz. 255).

38 Art. 31 GG schließt alle Landesregelungen aus, die auf denselben Sachverhalt wie eine Bundesregelung anwendbar sind und bei ihrer Anwendung zu verschiedenen Ergebnissen führen (Antragsschrift Rz. 233).

BVerfGE 121, 317, 348 f. (Rn. 99 – juris) m.w.N. Dies gilt nach der eindeutigen Rechtsprechung des Senats auch für konzeptionelle Widersprüche, BVerfGE 141, 1, 13 (Rn. 81 – juris), vgl. Antragsschrift Rz. 239 ff.

39 Für die Normenkollision maßgeblich ist – worauf die Erwiderung zutreffend hinweist (Rz. 409) – der Regelungsgegenstand der betreffenden Normen, also die Frage, ob sie auf dasselbe Rechtsverhältnis anwendbar sind bzw. denselben Tatbestand regeln.

Huber, in: Sachs, GG, 18. Aufl. 2018, Art. 31 Rn. 18 f.; *März*, in: v. Mangoldt/Klein/Starck, GG, 7. Aufl. 2018, Art. 31 Rn. 40 ff.; *Dreier*, in: Dreier, GG, 3. Aufl. 2015, Art. 31 Rn. 38; *Pietzcker*, in: Handbuch des Staatsrechts, Bd. VI, 2008, § 134 Rn. 55.

40 §§ 556d ff. BGB und das MietenWoG Bln haben in diesem Sinne denselben Regelungsgegenstand. Beide sind auf dasselbe Rechtsverhältnis anwendbar, nämlich das zwischen Mietern und Vermietern, und regeln denselben Tatbestand, nämlich die Höhe der Wohnraummiete bei Neuvermietungen und im Bestandsmietverhältnis. Zudem dienen beide dem Schutz vor sozialer Verdrängung. Gleichwohl führen sie zu verschiedenen Ergebnissen, weil das MietenWoG Bln verbietet, was das Miethöhenrecht des BGB erlaubt, und außerdem konzeptionelle Widersprüche bestehen (vgl. Antragsschrift Rz. 53 ff., 249 ff.).

Auch die Erwiderung bestreitet die unterschiedlichen Ergebnisse nicht (Erwiderung Rz. 419).

41 Vor diesem Hintergrund ergibt sich auch aus der Entscheidung des Senats BVerfGE 98, 145 nichts für das angegriffene Gesetz (entgegen Erwiderung Rz. 415 ff.). Der Senat hat darin eine Normkollision nach Art. 31 GG nicht etwa deshalb verneint, weil die Bundesnormen zum Privatrecht (Aktien- und Gesellschaftsrecht sowie bürgerliches Recht), die Landesnormen hingegen zum öffentlichen Recht (Landeswahlrecht) zählten. Entscheidend war vielmehr, dass die betreffenden Normen nicht zu verschiedenen Ergebnissen führten, weil der durch das Landeswahlrecht geregelte Sachverhalt, die Wahl eines Organmitglieds einer Gesellschaft mit mehrheitlicher

Landesbeteiligung in das Abgeordnetenhaus von Berlin, durch das Bundesrecht weder positiv noch negativ geregelt war.

> BVerfGE 98, 145, 159 f. (Rn. 48 ff.). Vgl. OVG Greifswald, NJW 1998, 175, 177 (Rn. 48 – juris): keine Kollision zwischen bundesrechtlichem Konkursrechts und landesrechtlichem Ordnungsrecht, weil das Konkursrecht keine öffentlich-rechtlichen Frage und das Ordnungsrecht keine konkursrechtlichen Fragen regele; auch hier war die Zuordnung zum öffentlichen Recht oder zum Privatrecht also nicht maßgeblich für die Verneinung der Normkollision.

42 Auch aus § 134 BGB folgt kein verfassungsrechtlicher kompetentieller „Vorrang" öffentlich-rechtlicher Regelungen, der eine unter Art. 31 GG fallende Normkollision zwischen Privatrecht und öffentlichem Recht ausschließen würde (entgegen Erwiderung Rz. 414, 420). § 134 BGB trifft keine Aussage über das Rangverhältnis zwischen Regelungen des Privatrechts und des öffentlichen Rechts. Die Vorschrift regelt vielmehr die rein privatrechtlichen Rechtsfolgen eines Verstoßes privatrechtlicher Rechtsgeschäfte gegen gesetzliche Verbote gleich welcher Art (vgl. Rz. 17).

F. Ergänzend: Verkennung des Grundrechtsschutzes

43 Das MietenWoG Bln ist bereits mangels Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin, jedenfalls aber gemäß Art. 31 GG nichtig. Vor diesem Hintergrund kommt es auf die zusätzlichen materiellen Grundrechtsverstöße nicht an (Antragsschrift Rz. 259 ff.).[2] Dennoch können die Ausführungen der Erwiderung zur vermeintlichen Vereinbarkeit des MietenWoG Bln mit den Grundrechten nicht vollständig unwidersprochen bleiben:

- Die Mietpreisforderung der Vermieterinnen und Vermieter im bestehenden Mietverhältnis ist von der Eigentumsgarantie (Art. 14 Abs. 1 GG) geschützt. Ihre Entziehung, insbesondere durch § 5 Abs. 1 MietenWoG Bln, ist allenfalls gegen Kompensation zulässig. Eine solche sieht das MietenWoG Bln jedoch nicht vor (Antragsschrift Rz. 260 f.).
- Entgegen der Erwiderung (Rz. 490, 670) ist die Vermietung durch private Eigentümerinnen und Eigentümer nicht mit dem Erwerb von Aktien zur Kapitalanlage gleichzusetzen. Die Vermietung durch Private ist von Art. 14 Abs. 1 GG besonders geschützt, weil sie die

---

2 Die Antragstellerinnen und Antragsteller erachten die von privaten – insbesondere genossenschaftlich organisierten, mieterverwalteten – Eigentümern in Musterverfassungsbeschwerden geltend gemachten Grundrechtsverstöße uneingeschränkt als zutreffend, vgl. https://www.wohnungsbaugenossenschaften.de/regionen/berlin/news/2020-11-19-verfassungsbeschwerde-karlsruhe-eingereicht; https://www.bfw-newsroom.de/sammelverfassungsbeschwerde-in-karlsruhe-eingereicht/.

persönliche Freiheit des Einzelnen im vermögensrechtlichen Bereich sichert.

> BVerfGE 143, 246, 341 (Rn. 268 – juris) m.w.N.; BVerfG-K, NJW 2019, 676 (Rn. 70 – juris). Einschränkungen bei unternehmerisch-kapitalistisch vermitteltem Anteilseigentum sind wegen dessen geringerer Nähe zur Sicherung der persönlichen Freiheit eher möglich, ständige Rechtsprechung seit BVerfGE 50, 290, 340 ff. (Rn. 127 ff. – juris).

- Das MietenWoG Bln stellt keinen angemessenen Ausgleich zwischen den betroffenen Interessen her. Es verwehrt Eigentümerinnen und Eigentümern insbesondere das Recht, eine marktorientierte Vergleichsmiete zu verlangen, um den Ausschluss der Kündigung zum Zweck der Mieterhöhung in verfassungsrechtlich gebotener Weise zu kompensieren (§ 573 Abs. 1 Satz 2 BGB). Das Land Berlin darf dieses austarierte Regelungskonzept des Bundesgesetzgebers nicht einseitig stören, indem es dem Bundesrecht widersprechendes Recht setzt (Antragsschrift Rz. 263).

> *Kühling*, NZM 2020, 521 (528); zum Zusammenhang zwischen der marktüblichen Vergleichsmiete und dem Kündigungsausschluss BVerfGE 37, 132, 357 f. (Rn. 25 – juris); BVerfGE 53, 352 (Rn. 13 – juris). Vgl. *Kreuter-Kirchhof*, NVwZ 2019, 1791 (1794): Der Eigentümer darf nicht Adressat sich widersprechender kumulativer Eigentumseingriffe verschiedener Hoheitsträger werden. Allgemein zum kumulativen Grundrechtseingriff BVerfGE 130, 372, 392 (Rn. 59 – juris) m.w.N.

- Die Härtefallregelung nach § 8 MietenWoG Bln genügt den verfassungsrechtlichen Anforderungen an salvatorische Klauseln nicht. Der Landesgesetzgeber hat nicht wie gefordert

> BVerfGE 100, 226, 245 f. (Rn. 93, 95 – juris).

selbst Voraussetzungen, Art und Umfang des Ausgleichs der andernfalls unverhältnismäßigen Belastungen geregelt.

- Entgegen der Erwiderung (Rz. 696 ff.) ist die Freistellung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus vom MietenWoG Bln nicht gerechtfertigt. Eine wirtschaftliche Schlechterstellung von Vermietern ungeförderten Wohnraums ist auf diese Weise nicht ausgeschlossen (Antragsschrift Rz. 74 ff.). Die vorhandene Regulierung hätte den Landesgesetzgeber veranlassen müssen, die Bestimmungen des MietenWoG Bln gleichheitswahrend auszugestalten.

- Das MietenWoG Bln begünstigt vor allem Mieter besser ausgestatteter und gelegener Wohnungen, die von keiner sozialen Verdrängung bedroht sind (Antragsschrift Rz. 264). Diese Gleichbehand-

lung von wesentlich Ungleichem ist zur Bekämpfung sozialer Verdrängung weder geeignet, noch erforderlich, noch angemessen.

Prof. Dr.

Nr: 402585 von NVS:FAXG3/+[redacted] (Seite 13 von 13)
Datum 21.12.20 16:53 / 21.12.20 17:01 OK (13 Seite(n) empfangen)

Eingang auf G 2
23. Dez. 2020

Prof. Dr.

Prof. Dr.

Bundesverfassungsgericht
Zweiter Senat
Schlossbezirk 3
76131 Karlsruhe

Vorab per Telefax: 0721 9101-382

Bundesverfassungsgericht
Eing. 22.12.20 14-15
Doppel Bd.
Anlage Doppel

z.V

Berlin, 21. Dezember 2020
95343338v24

In dem Verfahren nach Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG

2 BvF 1/20

verzichten die Antragstellerinnen und Antragsteller angesichts der Eilbedürftigkeit der Sache und den besonderen Bedingungen einer Pandemie ausdrücklich **auf eine mündliche Verhandlung** vor dem Senat (§ 25 Abs. 1 BVerfGG).

Selbst der umfangreiche Erwiderungsschriftsatz des Senates von Berlin und des Abgeordnetenhauses von Berlin vom 26. August 2020 („**Erwiderung**") zeigt keine neuen Gesichtspunkte auf. Die Erwiderung beschränkt sich auf Wiederholungen und Vertiefungen unrichtiger Behauptungen, die schon das Gesetzgebungsverfahren geprägt haben. Dies soll nur anhand folgender Kernpunkte gezeigt werden:

A. Sachverhaltsverzerrungen

1 Das MietenWoG Bln ist mangels Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin nichtig. Daran vermögen unrichtige Behauptungen zum Sachverhalt in der Erwiderung zwar ohnehin nichts zu ändern. Die Antragstellerinnen und Antragsteller legen aber mit Blick auf die folgenden Punkte Wert auf die Feststellung, dass das Antragsvorbringen in tatsächlicher Hinsicht durch die Erwiderung nicht in Frage gestellt ist:

2 Die Erwiderung behauptet, dass die **Angebotsmieten** zwischen 2012 und 2018 um 55 % gestiegen seien (Erwiderung Rz. 21). Keine Erwähnung findet dabei, dass die mittleren Angebotsmieten ausweislich der Investitionsbank Berlin seit 2018 stagnieren und zwischen 2018 und 2019 nur noch geringfügig, nämlich um 1,3 %, stiegen.

> Investitionsbank Berlin, Wohnungsmarktbericht 2019, S. 64 f.

3 Diese Tatsache wäre doch für die Zielsetzung des MietenWoG Bln, die Verdrängung einkommensschwächerer Bevölkerungsschichten zu verhindern, ersichtlich von Relevanz. Davon abgesehen reflektieren die Angebotsmieten ohnehin nicht die tatsächlichen Neuvermietungsmieten, da nur Online-Inserate von Vermietern berücksichtigt werden. Die tatsächlichen Abschlüsse fallen niedriger aus, und bei nicht inserierten liegen sie weit darunter, da gerade günstigere Wohnungen oft im sozialen Umfeld oder jedenfalls ohne Online-Vermarktung vermietet werden.

4 Dem Senat von Berlin liegen aus der Erstellung des Mietspiegels 2019 umfangreiche Realdaten zu den **tatsächlichen Neuvermietungsmieten** vor, da diese die Hälfte der Mieten eines Mietspiegels ausmachen. Der Senat von Berlin hat sie dem Abgeordnetenhaus von Berlin im Gesetzgebungsverfahren vorenthalten. Bis heute offenbart er diese Daten gegenüber der Öffentlichkeit und dem Gericht nicht.

5 Ein validerer Parameter für die Beurteilung des Wohnungsmarkts ist die **ortsübliche Vergleichsmiete**, die je zur Hälfte aus Bestands- und Neuvertragsmieten gebildet wird. Die Erwiderung verweist insoweit auf eine Steigerung um 21,3 % zwischen 2013 und 2019 (Erwiderung Rz. 26). Unerwähnt bleibt, dass ausweislich des Berliner Mietspiegels 2019 die ortsüblichen Vergleichsmieten zuletzt nur um 2,5 % pro Jahr stiegen. Dabei handelt es – wie die damalige Senatorin *Lompscher* hervorhob – um den geringsten Wert seit zehn Jahren (Antragsschrift Rz. 132, 140).

> Berliner Mietspiegel 2019, S. 2, 5 (**Materialband II, Nr. 4**).
> Das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmieten in Berlin ist zudem auch im Vergleich zu anderen Metropolen unauffällig (Antragsschrift Rz. 143).

6 Die Erwiderung verweist schließlich auf einen deutlichen Anstieg der **Mietbelastungsquote** (Erwiderung Rz. 38). Dies stützt sich allerdings allein auf den prozentualen Anteil der Personen, deren Mietbelastung die Erwiderung für unzumutbar hält. Nach Angaben der Investitionsbank Berlin ist hingegen die durchschnittliche Mietbelastungsquote zurückgegangen. Lag sie 2010 noch bei 28,6 % und 2014 bei 28,9 %, betrug sie 2018 nur noch 28,2 %.

Investitionsbank Berlin, Wohnungsmarktbericht 2019, S. 81.

7 Die Mietbelastungsquote lag und liegt demnach im Durchschnitt durchgängig unter dem Wert von 30 % bzw. 40 %, dessen Überschreitung der Senat von Berlin selbst als Grenze der Zumutbarkeit definiert hat.

Vgl. Abgeordnetenhaus von Berlin Drs. 18/2347, S. 14; Erwiderung Rz. 36.

8 Nach der Gesetzesbegründung des MietenWoG Bln ist für die Jahre bis 2012 zudem von einem weitgehend ausgeglichenen Wohnungsmarkt auszugehen. Es entbehrt der Logik, wenn die Erwiderung nun aus der seitdem im Durchschnitt *gesunkenen* Mietbelastungsquote einen Interventionsbedarf ableiten will.

Vgl. Abgeordnetenhaus von Berlin Drs. 18/2347, S. 14 (zum Interventionsbedarf); S. 31 (zum bis 2012 ausgeglichenen Wohnungsmarkt).

9 Die Erwiderung bezweifelt die **Wirksamkeit der bundesrechtlichen Mietpreisbremse** (§§ 556d ff. BGB) unter Verweis darauf, dass diese ausweislich einer vom Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz in Auftrag gegebenen Evaluierung in Berlin in 58 % der Fälle nicht beachtet würde (Erwiderung Rz. 80). Nicht erwähnt wird, dass diese Aussage mit erheblichen methodischen Unsicherheiten behaftet ist. Darauf weist die Evaluierung selbst ausdrücklich hin. Zudem hat der Bundesgesetzgeber darauf bereits mit Verschärfungen reagiert.

DIW Berlin, Evaluierung der Mietpreisbremse, 2018, S. 18 ff.: Die zu Grunde liegenden Studien stützten sich auf die Auswertung von Online-Inseraten. Sie trügen dabei den Ausnahmeregelungen der Mietpreisbremse, insbesondere dem Bestandsschutz der Vormiete (§ 556e Abs. 1 Satz 1 BGB), nicht adäquat Rechnung. Zudem sei anhand der Daten nicht oder nur unzureichend zu identifizieren, ob unbeobachtete Modernisierungen oder vereinbarte Indexmieten bzw. Mieterhöhungen im Bestand für mutmaßliche Verstöße verantwortlich seien. Außerdem stützten sich die Studien auf einen Abgleich mit dem jeweils gültigen Mietspiegel. Dem Berliner Mietspiegel 2019 sei aber durch das Amtsgericht Charlottenburg die wissenschaftliche Substanz abgesprochen wurden, so dass die Akteure auf dem Wohnungsmarkt möglicherweis in größerem Umfang auf alternative Berechnungsmethoden Rückgriff genommen hätten. Ungeachtet dessen folge aus den Befunden nicht, dass die Mietpreisbremse in Berlin wirkungslos geblieben sei.

B. MietenWoG Bln ist bürgerliches Recht

10 Die Erwiderung behauptet, dass unter das bürgerliche Recht (Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG) nur solche Regelungen fielen, die – anders als das MietenWoG Bln – dem Prinzip der Privatautonomie und der Preisbildung am Markt folgen (Erwiderung Rz. 191 ff.). Dies überrascht, weil die Erwiderung zugleich darauf beharrt, dass die gesetzliche Regelung des Mietmarktes nicht der Marktlogik folgen müsse (Erwiderung Rz. 604). Das wirft die Frage auf, ob eine solche nicht-marktlogische Mietmarktregelung dem Bund verschlossen bleiben soll.

11 Die Erwiderung beruht auf einer zivilrechtstheoretischen, schon im 19. Jahrhundert nicht konsensfähigen Abgrenzung des Privatrechts von sozialstaatlicher Gemeinwohlverwirklichung und sozialem Schutz. Diese Position der Erwiderung hat keine verfassungsrechtliche Grundlage. „Bürgerliches Recht" in Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG wurde bisher unstreitig weit verstanden. Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts betrifft das bürgerliche Recht qua Tradition die Ordnung der Individualrechtsverhältnisse.

> BVerfGE 142, 268, 282 f. (Rn. 54 – juris); BVerfGE 42, 20, 31 (Rn. 47, 49 – juris).

12 Es ist das „Recht der Privaten" und „in seinen Wirkungen auf den Mitbürger" ausgerichtet.

> BVerfGE 61, 149, 176, 190 (Rn. 92, 125 – juris).

13 Entscheidender Gesichtspunkt ist demnach, ob ein Gesetz die rechtlichen Beziehungen Privater in ihrem Verhältnis zueinander regelt. Der soziale Mieterschutz ist deshalb Teil des bürgerlichen Rechts.

> *Oeter*, in: v. Mangoldt/Klein/Starck, GG, 7. Aufl. 2018, Art. 74 Rn. 10; *Degenhart*, in: Sachs, GG, 8. Aufl. 2018, Art. 74 Rn. 4, 81; *Kunig*, in: v. Münch/Kunig, GG, 6. Aufl. 2012, Art. 74 Rn. 8; Verfassungsrechtsausschuss der Bundesrechtsanwaltskammer, Stellungnahme Nr. 73 in den Verfassungsbeschwerdeverfahren 1 BvR 515/10 und 1 BvR 623/20, S. 12[1].

14 Gemessen daran gehört das MietenWoG Bln zum bürgerlichen Recht. Die materiellen Regelungen des Gesetzes (§§ 3, 4, 5 Abs. 1, 6 und 7 MietenWoG Bln) betreffen als Regelungen des sozialen Mieterschutzes das privatrechtliche Mietverhältnis. Insoweit unterscheiden sie sich nicht kategorial vom Miethöhenrecht des BGB (§§ 556d ff. BGB). Lediglich die Rechtsfolgen des MietenWoG Bln sind deutlich restriktiver (Antragsschrift Rz. 53 ff., 172 ff.). Es ist schlicht falsch, dass Gesetze schon deshalb unter

---

1 Online abrufbar: https://brak.de/zur-rechtspolitik/stellungnahmen-pdf/stellungnahmen-deutschland/2020/november/stellungnahme-der-brak-2020-73.pdf.

die Materie des Wohnungswesens fallen, wenn sie primär der „sozialstaatliche[n] Aufgabe der sozial gerechten Wohnungsversorgung“ zu dienen vorgeben (entgegen Erwiderung Rz. 350).

> Vgl. BayVerfGH, Entscheidung vom 16.7.2020 – Vf. 32-IX-20, Rn. 74 – juris zum ähnlich gelagerten Volksbegehren „#6 Jahre Mietenstopp“. An der Zuordnung zum bürgerlichen Recht ändern entgegen der Erwiderung auch die zum Teil öffentlich-rechtlichen Durchsetzungsmechanismen des MietenWoG Bln nichts. Diese haben allenfalls flankierenden Charakter, weshalb im Schrifttum von Seiten der Unterstützer einer hoheitlichen Mietenregulierung bereits die Frage nach einer missbräuchlichen Kompetenzausübung aufgeworfen wurde, vgl. *Schmid*, JZ 2020, 610 (613, 614). Der Schwerpunkt des Gesetzes liegt im bürgerlichen Recht, Verfassungsrechtsausschuss der Bundesrechtsanwaltskammer, Stellungnahme Nr. 73 in den Verfassungsbeschwerdeverfahren 1 BvR 515/10 und 1 BvR 623/20, S. 15 f., 17.

15 Die Erwiderung verweist zutreffend darauf, dass das Reichsmietengesetz von 1922 das Ziel hatte, die Mieten auf einen in der Vergangenheit liegenden Zeitpunkt zu fixieren, und dass diese Regelung vom Gesetzgeber selbst – anders als von manchen Stimmen der Wissenschaft – ausdrücklich und klar unterscheidbar nicht auf den Kompetenztitel des Wohnungswesens, sondern des bürgerlichen Rechts gestützt wurde (Erwiderung Rz. 306 ff., insbesondere Rz. 312). Obwohl das MietenWoG Bln in gleicher Weise wie das Reichsmietengesetz an Miethöhen der Vergangenheit anknüpft, will die Erwiderung den Schluss der Antragsschrift, beide Regelungen dem gleichen Kompetenztitel zuzuordnen (Antragsschrift Rz. 187 ff.), nicht ziehen (Erwiderung Rz. 319).

C. Abschließende Regelung durch Bundesgesetzgeber

16 Aus § 134 BGB und § 558 Abs. 2 Satz 2 BGB ergibt sich nicht, dass der Bundesgesetzgeber keine abschließende Regelung für das Miethöhenrecht getroffen hätte (entgegen Erwiderung Rz. 325 ff.).

17 § 134 BGB regelt nicht das Verhältnis von Bundes- und Landesrecht, sondern die Nichtigkeit von Rechtsgeschäften, die gegen Verbotsgesetze gleich welcher Art verstoßen. Die Nichtigkeitsfolge setzt voraus, dass das Verbotsgesetz seinerseits kompetenzgemäß ist. Daran fehlt es, wenn die von einem landesrechtlichen Verbotsgesetz geregelte Sachfrage – wie hier – bereits bundesrechtlich abschließend geregelt ist.

18 Nach § 558 Abs. 2 Satz 2 BGB bleibt Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist, bei der Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete unberücksichtigt. Aus dieser Regelung folgt schon deshalb kein Vorbehalt für öf-

fentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen, weil sich § 558 Abs. 2 Satz 2 BGB auf öffentlich geförderten Wohnraum bezieht, bei dem sich aus der Förderung eine Preisfestlegung ergibt.

> Etwa *Artz*, in: Münchener Kommentar BGB, 8. Aufl. 2020, § 558 Rn. 34; *Börstinghaus*, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Aufl. 2019, § 558 Rn. 111 ff.; *Schüller*, in: BeckOK BGB, § 558 Rn. 39.

19 Andere (öffentlich-rechtliche) Preisgrenzen hatte der Gesetzgeber des § 558 Abs. 2 Satz 2 BGB nicht vor Augen. Ausweislich der Gesetzesbegründung war es bei der Neuformulierung des § 558 Abs. 2 Satz 2 BGB sein Ziel, alle öffentlichen Fördertatbestände einzubeziehen, die zu Festlegungen der Miethöhe führen.

> BT-Drs. 14/4553, S. 54.

20 Damit übereinstimmend begründete der Bundesgesetzgeber bereits die Vorgängerregelung in § 2 Abs. 1 Nr. 2 MHG damit, dass die Mieten für preisgebundenen Wohnraum nicht mit den Mieten für sonstigen Wohnraum vergleichbar sind, da sie durch die öffentliche Förderung maßgeblich beeinflusst und zudem unter Kostengesichtspunkten ermittelt werden. Diese Erwägungen beziehen sich ersichtlich nur auf öffentlich geförderten Wohnraum.

> Vgl. BT-Drs. 7/2011, S. 10.

21 Ungeachtet dessen ermächtigt § 558 Abs. 2 Satz 2 BGB die Länder auch gar nicht dazu, eigene bürgerlich-rechtliche Miethöhenregelungen zu treffen, die das Miethöhenrecht des BGB verdrängen. Dies ist bereits daran erkennbar, dass § 558 Abs. 2 BGB in diesem Fall selbst obsolet würde. Führt der Vollzug einer landesrechtlichen Bestimmung dazu, dass eine bundesrechtliche Regelung nicht mehr vollständig verwirklicht werden kann, ist dies ein sicheres Anzeichen, dass die landesrechtliche Bestimmung sich in einem Regelungsbereich bewegt, den der Bundesgesetzgeber durch eigene Vorschriften bereits besetzt hat.

> Verfassungsrechtsausschuss der Bundesrechtsanwaltskammer, Stellungnahme Nr. 73 in den Verfassungsbeschwerdeverfahren 1 BvR 515/10 und 1 BvR 623/20, S. 11.

22 § 556d Abs. 2 und § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB zeigen, dass die Länder außerhalb dieser Verordnungsermächtigungen im Bereich des Miethöhenrechts von der Rechtsetzung ausgeschlossen sind (Antragsschrift Rz. 225).

> BayVerfGH, Entscheidung vom 16.7.2020 – Vf. 32-IX-20, Rn. 66 – juris.

D. Kein Kompetenzübergang durch die Föderalismusreform 2006

23 Daraus, dass das Wohnungswesen in der Föderalismusreform 2006 weitgehend aus Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG gestrichen wurde, ergibt sich keine Landesgesetzgebungskompetenz für miethöhenrechtliche Regelungen, die nicht im Zusammenhang zur öffentlichen Wohnraumförderung oder -bewirtschaftung stehen (isolierte miethöhenrechtliche Regelungen) (entgegen Erwiderung Rz. 339 ff.)

24 Der verfassungsändernde Gesetzgeber hatte bei der Föderalismusreform 2006 nicht die Absicht, die Gesetzgebungskompetenz für das damals schon im BGB geregelte Miethöhenrecht ganz oder teilweise auf die Länder zu übertragen. Vielmehr sollte das Mietrecht ausdrücklich Bundesangelegenheit bleiben (Antragsschrift Rz. 201 ff.). Aus der Erwiderung ergeben sich keine Anhaltspunkte für etwas Anderes.

25 Zudem ist die Vorstellung verfehlt, der Landesgesetzgeber dürfe die Mietvertragsparteien im Vertikalverhältnis zu einer bestimmten Vertragsgestaltung anhalten und damit zugleich über § 134 BGB auf das bundesrechtlich geregelte Mietverhältnis einwirken. Auf dieser Grundlage wäre der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts entsprechende Kompetenzzuordnung zwischen Bund und Ländern nicht möglich. Solche öffentlich-rechtlichen Regelungen würden das abschließend geregelte *bürgerlich-rechtliche Miethöhenrecht* überlagern und zur künstlichen Aufspaltung einer einheitlichen Regelungsmaterie führen, hier sogar mit widersprüchlichem Normbefehl. Gesetzgeberische Doppelzuständigkeiten sind dem Grundgesetz fremd.

> Vgl. BVerfGE 106, 62 (Rn. 206 – juris).

26 Ungeachtet dessen wären isolierte miethöhenrechtliche Regelungen auch nicht der in der Föderalismusreform 2006 gestrichenen Kompetenzmaterie des Wohnungswesens zuzuordnen gewesen.

> BayVerfGH, Entscheidung vom 16.7.2020 – Vf. 32-IX-20, Rn. 72 – juris.

27 Das Bundesverfassungsgericht hat isolierte miethöhenrechtliche Regelungen niemals als Teil des Wohnungswesens angesehen. Es geht fehl, wenn die Erwiderung (Rz. 349) insofern auf eine Passage des Baurechtsgutachtens verweist, wonach es sich beim Wohnungswesen nur um Angelegenheiten handeln könne, die sich auf Wohnzwecken dienende Gebäude beziehen.

> BVerfGE 3, 407, 416 (Rz. 51 – juris). Anders als die Erwiderung (Rz. 349 mit einen schlichten Fehlzitat) insinuiert und ihrer Argumentation zu Grunde legt hat das Bundesverfassungsgericht dabei nicht auf soziale Gründe Bezug genommen.

28 Dies ist ersichtlich nicht als abschließende Definition gemeint, sondern bezieht sich auf die Abgrenzung zu gewerblichen und industriellen Bauten. Ansonsten würden weite Teile des Bauplanungs-, Bauordnungs- und Wohnraummietrechts unter den Kompetenztitel fallen.

Heinemann, NVwZ 2019, 1070 (1071).

29 Damit übereinstimmend hat das Bundesverfassungsgericht in seiner Folgerechtsprechung lediglich solche Regelungen dem Wohnungswesen zugeordnet, die mit der öffentlichen Wohnraumförderung in Zusammenhang stehen.

BVerfGE 21, 117, 128 (Rn. 39 – juris) – kommunales Baudarlehen; BVerfGE 78, 249, 266 (Rn. 40 f. – juris) – Fehlbelegungsabgabe. BVerfG-K, NJW 2019, 3054 hat die Bundeskompetenz für die Mietpreisbremse (§§ 556d ff. BGB) nicht bezweifelt.

30 Es kann dahinstehen, ob aufgrund des Kompetenztitels „Wohnungswesen" miethöhenrechtliche Regelungen als Teil von Vorschriften über die Wohnraumbewirtschaftung hätten erlassen werden können (so Erwiderung Rz. 354 ff.). Das MietenWoG Bln steht in keinem Zusammenhang zu einer Wohnraumbewirtschaftung.

31 Das Land Berlin kann auch nicht etwa deshalb auf Grundlage des Wohnungswesens isolierte miethöhenrechtliche Regelungen erlassen, weil der Bund insoweit keine Gesetzgebungsbefugnis aus dem bürgerlichen Recht habe (so aber Erwiderung Rz. 362) (siehe bereits Rz. 10 ff.).

32 Auch in der Staatspraxis sind isolierte miethöhenrechtliche Regelungen nicht allein auf das Wohnungswesen gestützt worden (Antragsschrift Rz. 204, 207). Das Wohnraumbewirtschaftungsgesetz von 1953 enthielt – wie die Erwiderung selbst einräumt (Rz. 376) – keine solchen Regelungen. Selbst für den Fall der Zuweisung von Wohnraum setzte es voraus, dass entsprechende Regelungen anderweitig getroffen worden waren (vgl. § 15 Abs. 1 Satz 2 Wohnraumbewirtschaftungsgesetz).

Die Verordnung PR 71/51 über Maßnahmen auf dem Gebiet des Mietpreisrechts hatte ihre Grundlage nicht im Wohnungswesen, sondern im Recht der Wirtschaft, BVerfGE 8, 274, 294 (Rn. 80 – juris); vgl. Antragsschrift Rz. 208 ff.

33 Die weiteren Verweise der Erwiderung auf eine vermeintliche Staatspraxis verfangen nicht. Das Kontrollratsgesetz Nr. 18 (Erwiderung Rz. 367) enthielt keine von der Wohnraumbewirtschaftung losgelösten miethöhenrechtlichen Regelungen; selbst die miethöhenrechtlichen Regelungen für bewirtschafteten Wohnraum waren allenfalls rudimentär (Artikel VIII Abs. 2 lit. c) Satz 2 und 3). Ungeachtet dessen griff die Kompetenzmaterie des Wohnungswesens nicht normativ-rezeptiv den vom Verfassungsgeber vor-

gefundenen Normbestand auf, sondern beschrieb einen Lebenssachverhalt (Erwiderung Rz. 345). Vorkonstitutionelles Recht kann daher zur Auslegung nur wenig beitragen.

Vgl. BVerfGE 138, 261, 273 f. (Rn. 29 – juris).

34 Die in der Erwiderung angeführten Gesetzesmaterialien zum Ersten und Zweiten Bundesmietengesetz (BT-Drs. 2/1110, S. 22; BT-Drs. 3/1234, S. 46; vgl. Erwiderung Rz. 368 f.) sind gleichfalls unergiebig. Sie beschreiben rein deskriptiv die Wohnungszwangswirtschaft. Aussagen zur – durchaus differenzierungsbedürftigen – Kompetenzzuordnung treffen sie nicht.

E. Unvereinbarkeit mit Art. 31 GG

35 Das MietenWoG Bln ist gemäß Art. 31 GG nichtig. Es steht – wie die Erwiderung selbst ausführt – „in grundlegendem Widerspruch zur normativen Struktur des bürgerlichen Rechts, die auch das soziale Mietrecht prägt" (Erwiderung Rz. 266). Die daraus unmittelbar ersichtliche Normkollision im Sinne von Art. 31 GG ist nicht etwa deshalb ausgeschlossen, weil die dem Miethöhenrecht des BGB widersprechenden Regelungen des MietenWoG Bln als öffentliches Recht zu qualifizieren wären (entgegen Erwiderung Rz. 402 ff.)

36 Die mit dem Miethöhenrecht des BGB kollidierenden materiellen Regelungen des MietenWoG Bln (§§ 3, 4, 5 Abs. 1, 6 und 7) sind schon kein öffentliches Recht (Antragsschrift Rz. 167). Die Erwiderung meint zwar, es dürfe „nicht allein auf die rechtliche Wirkung im Individualrechtsverhältnis fokussiert werden"; vielmehr sei auf „das rechtliche Verhältnis abzustellen, das die öffentlich-rechtliche Norm erfasst" (Erwiderung Rz. 421 ff., 410). Da die kollidierenden Regelungen gerade das privatrechtliche Mietverhältnis betreffen (Antragsschrift Rz. 172 ff.), bleibt allerdings im Dunkeln, welches sonstige rechtliche Verhältnis damit gemeint sein soll.

37 Die durch Art. 31 GG geschützte Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung ist auch dann beeinträchtigt, wenn privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Regelungen für denselben Sachverhalt widersprüchliche Regelungen treffen (Antragsschrift Rz. 254).

Zum Schutz der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung durch Art. 31 GG: BVerfGE 141, 1, 13 (Rn. 81 – juris); *Korioth*, in: Maunz/Dürig, GG (91. EL), Art. 31 Rn. 1. Der von der Erwiderung zur Illustration ihrer These der unterschiedlichen Regelungsgegenstände von Privatrecht und öffentlichem Recht angeführte vermeintliche Konflikt zwischen § 903 BGB und landesrechtlichem Denkmalschutzrecht (Erwiderung Rz. 411 f.) besteht demgegenüber schon deshalb nicht, weil § 903 BGB die Eigentümerbefugnisse ausdrücklich unter den Vorbehalt

abweichender gesetzlicher Regelungen stellt. Entgegen *Rödl/Gather/v. Restorff*, DVBl 2020, 1455 (1459) erfordert die Anwendbarkeit des Art. 31 GG auch keinen Normkonflikt, der nach den Grundsätzen von *lex posterior* und *lex specialis* zu lösen wäre, wenn die Regelungen gleichrangig wären. Art. 31 GG enthält eine eindeutige Rangfolge in dem Sinne, dass Bundesrecht stets das Landesrecht bricht (Antragsschrift Rz. 255).

38 Art. 31 GG schließt alle Landesregelungen aus, die auf denselben Sachverhalt wie eine Bundesregelung anwendbar sind und bei ihrer Anwendung zu verschiedenen Ergebnissen führen (Antragsschrift Rz. 233).

BVerfGE 121, 317, 348 f. (Rn. 99 – juris) m.w.N. Dies gilt nach der eindeutigen Rechtsprechung des Senats auch für konzeptionelle Widersprüche, BVerfGE 141, 1, 13 (Rn. 81 – juris), vgl. Antragsschrift Rz. 239 ff.

39 Für die Normenkollision maßgeblich ist – worauf die Erwiderung zutreffend hinweist (Rz. 409) – der Regelungsgegenstand der betreffenden Normen, also die Frage, ob sie auf dasselbe Rechtsverhältnis anwendbar sind bzw. denselben Tatbestand regeln.

Huber, in: Sachs, GG, 18. Aufl. 2018, Art. 31 Rn. 18 f.; *März*, in: v. Mangoldt/Klein/Starck, GG, 7. Aufl. 2018, Art. 31 Rn. 40 ff.; *Dreier*, in: Dreier, GG, 3. Aufl. 2015, Art. 31 Rn. 38; *Pietzcker*, in: Handbuch des Staatsrechts, Bd. VI, 2008, § 134 Rn. 55.

40 §§ 556d ff. BGB und das MietenWoG Bln haben in diesem Sinne denselben Regelungsgegenstand. Beide sind auf dasselbe Rechtsverhältnis anwendbar, nämlich das zwischen Mietern und Vermietern, und regeln denselben Tatbestand, nämlich die Höhe der Wohnraummiete bei Neuvermietungen und im Bestandsmietverhältnis. Zudem dienen beide dem Schutz vor sozialer Verdrängung. Gleichwohl führen sie zu verschiedenen Ergebnissen, weil das MietenWoG Bln verbietet, was das Miethöhenrecht des BGB erlaubt, und außerdem konzeptionelle Widersprüche bestehen (vgl. Antragsschrift Rz. 53 ff., 249 ff.).

Auch die Erwiderung bestreitet die unterschiedlichen Ergebnisse nicht (Erwiderung Rz. 419).

41 Vor diesem Hintergrund ergibt sich auch aus der Entscheidung des Senats BVerfGE 98, 145 nichts für das angegriffene Gesetz (entgegen Erwiderung Rz. 415 ff.). Der Senat hat darin eine Normkollision nach Art. 31 GG nicht etwa deshalb verneint, weil die Bundesnormen zum Privatrecht (Aktien- und Gesellschaftsrecht sowie bürgerliches Recht), die Landesnormen hingegen zum öffentlichen Recht (Landeswahlrecht) zählten. Entscheidend war vielmehr, dass die betreffenden Normen nicht zu verschiedenen Ergebnissen führten, weil der durch das Landeswahlrecht geregelte Sachverhalt, die Wahl eines Organmitglieds einer Gesellschaft mit mehrheitlicher

Landesbeteiligung in das Abgeordnetenhaus von Berlin, durch das Bundesrecht weder positiv noch negativ geregelt war.

> BVerfGE 98, 145, 159 f. (Rn. 48 ff.). Vgl. OVG Greifswald, NJW 1998, 175, 177 (Rn. 48 – juris): keine Kollision zwischen bundesrechtlichem Konkursrechts und landesrechtlichem Ordnungsrecht, weil das Konkursrecht keine öffentlich-rechtlichen Frage und das Ordnungsrecht keine konkursrechtlichen Fragen regele; auch hier war die Zuordnung zum öffentlichen Recht oder zum Privatrecht also nicht maßgeblich für die Verneinung der Normkollision.

42 Auch aus § 134 BGB folgt kein verfassungsrechtlicher kompetentieller „Vorrang" öffentlich-rechtlicher Regelungen, der eine unter Art. 31 GG fallende Normkollision zwischen Privatrecht und öffentlichem Recht ausschließen würde (entgegen Erwiderung Rz. 414, 420). § 134 BGB trifft keine Aussage über das Rangverhältnis zwischen Regelungen des Privatrechts und des öffentlichen Rechts. Die Vorschrift regelt vielmehr die rein privatrechtlichen Rechtsfolgen eines Verstoßes privatrechtlicher Rechtsgeschäfte gegen gesetzliche Verbote gleich welcher Art (vgl. Rz. 17).

F. Ergänzend: Verkennung des Grundrechtsschutzes

43 Das MietenWoG Bln ist bereits mangels Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin, jedenfalls aber gemäß Art. 31 GG nichtig. Vor diesem Hintergrund kommt es auf die zusätzlichen materiellen Grundrechtsverstöße nicht an (Antragsschrift Rz. 259 ff.).[2] Dennoch können die Ausführungen der Erwiderung zur vermeintlichen Vereinbarkeit des MietenWoG Bln mit den Grundrechten nicht vollständig unwidersprochen bleiben:

- Die Mietpreisforderung der Vermieterinnen und Vermieter im bestehenden Mietverhältnis ist von der Eigentumsgarantie (Art. 14 Abs. 1 GG) geschützt. Ihre Entziehung, insbesondere durch § 5 Abs. 1 MietenWoG Bln, ist allenfalls gegen Kompensation zulässig. Eine solche sieht das MietenWoG Bln jedoch nicht vor (Antragsschrift Rz. 260 f.).
- Entgegen der Erwiderung (Rz. 490, 670) ist die Vermietung durch private Eigentümerinnen und Eigentümer nicht mit dem Erwerb von Aktien zur Kapitalanlage gleichzusetzen. Die Vermietung durch Private ist von Art. 14 Abs. 1 GG besonders geschützt, weil sie die

---

2 Die Antragstellerinnen und Antragsteller erachten die von privaten – insbesondere genossenschaftlich organisierten, mieterverwalteten – Eigentümern in Musterverfassungsbeschwerden geltend gemachten Grundrechtsverstöße uneingeschränkt als zutreffend, vgl. https://www.wohnungsbaugenossenschaften.de/regionen/berlin/news/2020-11-19-verfassungsbeschwerde-karlsruhe-eingereicht; https://www.bfw-newsroom.de/sammelverfassungsbeschwerde-in-karlsruhe-eingereicht/.

persönliche Freiheit des Einzelnen im vermögensrechtlichen Bereich sichert.

> BVerfGE 143, 246, 341 (Rn. 268 – juris) m.w.N.; BVerfG-K, NJW 2019, 676 (Rn. 70 – juris). Einschränkungen bei unternehmerisch-kapitalistisch vermitteltem Anteilseigentum sind wegen dessen geringerer Nähe zur Sicherung der persönlichen Freiheit eher möglich, ständige Rechtsprechung seit BVerfGE 50, 290, 340 ff. (Rn. 127 ff. – juris).

- Das MietenWoG Bln stellt keinen angemessenen Ausgleich zwischen den betroffenen Interessen her. Es verwehrt Eigentümerinnen und Eigentümern insbesondere das Recht, eine marktorientierte Vergleichsmiete zu verlangen, um den Ausschluss der Kündigung zum Zweck der Mieterhöhung in verfassungsrechtlich gebotener Weise zu kompensieren (§ 573 Abs. 1 Satz 2 BGB). Das Land Berlin darf dieses austarierte Regelungskonzept des Bundesgesetzgebers nicht einseitig stören, indem es dem Bundesrecht widersprechendes Recht setzt (Antragsschrift Rz. 263).

  > *Kühling*, NZM 2020, 521 (528); zum Zusammenhang zwischen der marktüblichen Vergleichsmiete und dem Kündigungsausschluss BVerfGE 37, 132, 357 f. (Rn. 25 – juris); BVerfGE 53, 352 (Rn. 13 – juris). Vgl. *Kreuter-Kirchhof*, NVwZ 2019, 1791 (1794): Der Eigentümer darf nicht Adressat sich widersprechender kumulativer Eigentumseingriffe verschiedener Hoheitsträger werden. Allgemein zum kumulativen Grundrechtseingriff BVerfGE 130, 372, 392 (Rn. 59 – juris) m.w.N.

- Die Härtefallregelung nach § 8 MietenWoG Bln genügt den verfassungsrechtlichen Anforderungen an salvatorische Klauseln nicht. Der Landesgesetzgeber hat nicht wie gefordert

  > BVerfGE 100, 226, 245 f. (Rn. 93, 95 – juris).

  selbst Voraussetzungen, Art und Umfang des Ausgleichs der andernfalls unverhältnismäßigen Belastungen geregelt.

- Entgegen der Erwiderung (Rz. 696 ff.) ist die Freistellung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus vom MietenWoG Bln nicht gerechtfertigt. Eine wirtschaftliche Schlechterstellung von Vermietern ungeförderten Wohnraums ist auf diese Weise nicht ausgeschlossen (Antragsschrift Rz. 74 ff.). Die vorhandene Regulierung hätte den Landesgesetzgeber veranlassen müssen, die Bestimmungen des MietenWoG Bln gleichheitswahrend auszugestalten.

- Das MietenWoG Bln begünstigt vor allem Mieter besser ausgestatteter und gelegener Wohnungen, die von keiner sozialen Verdrängung bedroht sind (Antragsschrift Rz. 264). Diese Gleichbehand-

lung von wesentlich Ungleichem ist zur Bekämpfung sozialer Verdrängung weder geeignet, noch erforderlich, noch angemessen.

Prof. Dr. \ Dr Prof. Dr

DER KURIER

DER Kurier GmbH & Co. KG

Packstücknummer
41080622512

41080622512

Absender: 410	**Auftraggeber: 410**	**Empfänger: 376**
		Bundesverfassungsgericht **Zweiter Senat** **Schlussbezirk 3** **DE 76131 Karlsruhe**
21.12.2020		**22.12.2020 08:00 - 12:00**
Sendung:	410_2012211568	Tour **0000**
Packstück: 1 / 1	Gewicht: 0,08 kg	**376**
Referenz:		**76131**
Service:		

OF

ABHOLUN

DE-76131 Karlsruhe

ABHOL-TERMIN	ZUSTELL-TERMIN
21.12.2020 Zeit: 17:00 bis 19:00 Uhr	**22.12.2020 Zeit: 08:00 bis 12:00 Uhr**
Hinweise: 6.OG	**Hinweise:**

Hinweise:

PKS-Nr : 02012211568 - Packstück 1 von 1 - Gew.(Kg): 0,00 Maße (cm): 0 x 0 x 0

ZUSTELLUNGSHEFT

Prof. Dr. Huber

2 BvF 1/20

BE-ZU v. 04.06.2020

Empfangsbekenntnis*

Bundesverfassungsgericht
Eing. 23.06.20 8-9
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Aktenzeichen: 2 BvF 1/20 R.

Das Schreiben vom 04.06.2020 habe ich heute zugestellt erhalten.

Bremen, den 19.06.2020

i.A.

(Persönliche Unterschrift des für die Behörde oder Körperschaft des öffentlichen Rechts zur Entgegennahme von Zustellungen Ermächtigten)

Senat der Freien Hansestadt Bremen
Senatskanzlei, Rathaus
Am Markt 21
28195 Bremen

Nach Vollziehung
sofort zurücksenden!

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

Empfangsbekenntnis*

Bundesverfassungsgericht
Eing. 23.06.20 8-9
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Aktenzeichen: 2 BvF 1/20 R.

Das Schreiben vom 04.06.2020 habe ich heute zugestellt erhalten.

Thüringer Ministerium für Migration, Justiz und Verbraucherschutz
den 22. Juni 2020
..... Anl. ..... Bd. ..... Heft
..... Blatts.

.....

(Persönliche Unterschrift des für die Behörde oder Körperschaft des öffentlichen Rechts zur Entgegennahme von Zustellungen Ermächtigten)

Thüringer Ministerium für Migration, Justiz und
Verbraucherschutz
Werner-Seelenbinder-Straße 5
99096 Erfurt

Nach Vollziehung
sofort zurücksenden!

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

Empfangsbekenntnis*

Bundesverfassungsgericht
Eing. 23.06.20 8-9
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Aktenzeichen: 2 BvF 1/20 2.

Das Schreiben vom 04.06.2020 habe ich heute zugestellt erhalten.

Hannover, den 19.6.20

Niedersächsische Staatskanzlei
2020
Ref.

(Persönliche Unterschrift des für die Behörde oder Körperschaft des öffentlichen Rechts zur Entgegennahme von Zustellungen Ermächtigten)

Niedersächsische Staatskanzlei
Planckstraße 2
30169 Hannover

Nach Vollziehung
sofort zurücksenden!

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

Empfangsbekenntnis*

Bundesverfassungsgericht
Eing. 23.06.20 8-9
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Aktenzeichen: 2 BvF 1/20 2.

Das Schreiben vom 04.06.2020 habe ich heute zugestellt erhalten.

Staatsministerium
Akten 22. Juni 2020

Stuttgart, den

i.D.

(Persönliche Unterschrift des für die Behörde oder Körperschaft des öffentlichen Rechts zur Entgegennahme von Zustellungen Ermächtigten)

Landesregierung Baden-Württemberg
Staatsministerium
Richard-Wagner-Straße 15
70184 Stuttgart

Nach Vollziehung
sofort zurücksenden!

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

Empfangsbekenntnis*

Aktenzeichen: 2 BvF 1/20 [redacted]

Das Schreiben vom 04.06.2020 habe ich heute zugestellt erhalten.

Düsseldorf, den 22.6.20

i.A.

(Persönliche Unterschrift des für die Behörde oder Körperschaft des öffentlichen Rechts zur Entgegennahme von Zustellungen Ermächtigten)

Landesregierung Nordrhein-Westfalen
Staatskanzlei
Horionplatz 1
40213 Düsseldorf

Nach Vollziehung
sofort zurücksenden!

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

Empfangsbekenntnis*

Bundesverfassungsgericht
Eing. 24.06.20 8-9
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Aktenzeichen: 2 BvF 1/20 [redacted]

Das Schreiben vom 04.06.2020 habe ich heute zugestellt erhalten.

Potsdam, den 23.06.2020

(Persönliche Unterschrift des für die Behörde oder Körperschaft des öffentlichen Rechts zur Entgegennahme von Zustellungen Ermächtigten)

Regierung des Landes Brandenburg
Staatskanzlei
Heinrich-Mann-Allee 107
14473 Potsdam

Nach Vollziehung
sofort zurücksenden!

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

Empfangsbekenntnis*

Bundesverfassungsgericht
Eing. 24.06.20 8-9
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Aktenzeichen: 2 BvF 1/20 [redacted]

Das Schreiben vom 04.06.2020 habe ich heute zugestellt erhalten.

Wiesbaden, den 24. Juni 2020

[redacted]

(Persönliche Unterschrift des für die Behörde oder Körperschaft des öffentlichen Rechts zur Entgegennahme von Zustellungen Ermächtigten)

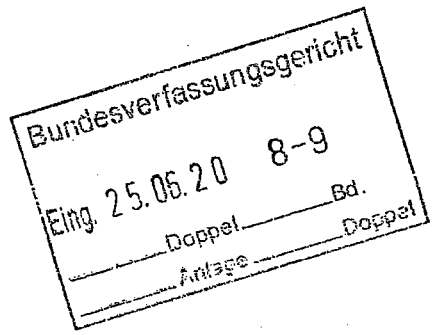
Hessische Landesregierung
Staatskanzlei
Georg-August-Zinn-Straße 1
65183 Wiesbaden

Nach Vollziehung
sofort zurücksenden!

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

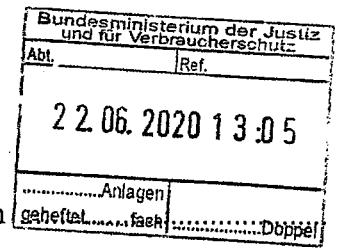
* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

Empfangsbekenntnis*



Aktenzeichen: 2 BvF 1/20 [redacted]

Das Schreiben vom 04.06.2020 habe ich heute zugestellt erhalten.



Berlin, den

(Persönliche Unterschrift des für die Behörde oder Körperschaft des öffentlichen Rechts zur Entgegennahme von Zustellungen Ermächtigten)

Bundesministerium der Justiz und für
Verbraucherschutz
Mohrenstraße 37
10117 Berlin

Nach Vollziehung
sofort zurücksenden!

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

Empfangsbekenntnis*

Bundesverfassungsgericht
Eing. 25.06.20 8-9
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Aktenzeichen: 2 BvF 1/20

Das Schreiben vom 04.06.2020 habe ich heute zugestellt erhalten.

Berlin, den 22.6.20

BUNDESKANZLERAMT
Willy-Brandt-Straße 1
10557 Berlin

(Persönliche Unterschrift des für die Behörde oder Körperschaft des öffentlichen Rechts zur Entgegennahme von Zustellungen Ermächtigten)

Bundeskanzleramt
Willy-Brandt-Straße 1
10557 Berlin

Nach Vollziehung
sofort zurücksenden!

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

Empfangsbekenntnis*

Bundesverfassungsgericht
Eing. 25.06.20 8-9
Bd.
Doppel Doppel
Anlage

Aktenzeichen: 2 BvF 1/20

Das Schreiben vom 04.06.2020 habe ich heute zugestellt erhalten.

Berlin, den 22.6.20

i.A.

(Persönliche Unterschrift des für die Behörde oder Körperschaft des öffentlichen Rechts zur Entgegennahme von Zustellungen Ermächtigten)

Deutscher Bundestag
Platz der Republik 1
11011 Berlin

Deutscher Bundestag
- Büro des Präsidenten -
Platz der Republik 1
11011 Berlin

Nach Vollziehung
sofort zurücksenden!

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

Empfangsbekenntnis*

Bundesverfassungsgericht
Eing. 25.06.20 8-9
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Aktenzeichen: 2 BvF 1/20 [redacted]

Das Schreiben vom 04.06.2020 habe ich heute zugestellt erhalten.

Berlin, den 23.6.2020

VI 3

(Persönliche Unterschrift des für die Behörde oder Körperschaft des öffentlichen Rechts zur Entgegennahme von Zustellungen Ermächtigten)

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat
Alt-Moabit 140
10557 Berlin

Nach Vollziehung
sofort zurücksenden!

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

Empfangsbekenntnis*

Bundesverfassungsgericht
Eing. 25.06.20 8-9
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Aktenzeichen: 2 BvF 1/20 [redacted]

Das Schreiben vom 04.06.2020 habe ich heute zugestellt erhalten.

Kiel, den 22.06.20

Ministerium für Inneres,
ländliche Räume und Integration
des Landes Schleswig-Holstein

(Persönliche Unterschrift des für die Behörde oder Körperschaft des öffentlichen Rechts zur Entgegennahme von Zustellungen Ermächtigten)

Ministerium für Inneres, ländliche Räume und
Integration des Landes Schleswig-Holstein
Düsternbrooker Weg 92
24105 Kiel

Nach Vollziehung
sofort zurücksenden!

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

Empfangsbekenntnis*

Bundesverfassungsgericht
Eing. 25.06.20 8-9
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Aktenzeichen: 2 BvF 1/20 [redacted]

Das Schreiben vom 04.06.2020 habe ich heute zugestellt erhalten.

Mainz, den 23.6.20

(Persönliche Unterschrift des für die Behörde oder Körperschaft des öffentlichen Rechts zur Entgegennahme von Zustellungen Ermächtigten)

Landesregierung Rheinland-Pfalz
Staatskanzlei
Peter-Altmeier-Allee 1
55116 Mainz

Nach Vollziehung
sofort zurücksenden!

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

Empfangsbekenntnis*

Bundesverfassungsgericht
Eing. 25.06.20 8-9
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Aktenzeichen: 2 BvF 1/20

Das Schreiben vom 04.06.2020 habe ich heute zugestellt erhalten.

München, den 24.06.2020

(Persönliche Unterschrift des für die Behörde oder Körperschaft des öffentlichen Rechts zur Entgegennahme von Zustellungen Ermächtigten)

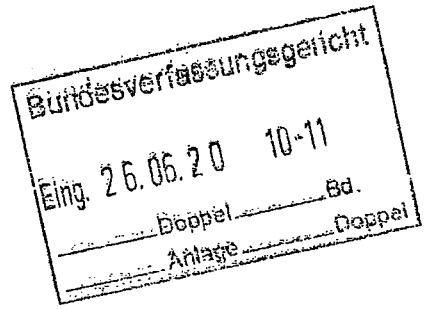
Bayerische Staatsregierung
Staatskanzlei
Franz-Josef-Strauß-Ring 1
80539 München

Nach Vollziehung
sofort zurücksenden!

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

Empfangsbekenntnis*



Aktenzeichen: 2 BvF 1/20 [redacted]

Das Schreiben vom 04.06.2020 habe ich heute zugestellt erhalten.

Berlin, den 22. Juni 2020

im Auftrag

(Persönliche Unterschrift des für die Behörde oder Körperschaft des öffentlichen Rechts zur Entgegennahme von Zustellungen Ermächtigten)

Bundesrat
Niederkirchnerstraße 1-4
10117 Berlin

Nach Vollziehung
sofort zurücksenden!

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

Empfangsbekenntnis*

Bundesverfassungsgericht
Eing. 26.06.20 10-11
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Aktenzeichen: 2 BvF 1/20 [redacted]

Das Schreiben vom 04.06.2020 habe ich heute zugestellt erhalten.

Schwerin, den 23.06.2020

(Persönliche Unterschrift des für die Behörde oder Körperschaft des öffentlichen Rechts zur Entgegennahme von Zustellungen Ermächtigten)

Landesregierung Mecklenburg-Vorpommern
Staatskanzlei
Schloßstraße 2-4
19053 Schwerin

Nach Vollziehung
sofort zurücksenden!

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

Empfangsbekenntnis*

Bundesverfassungsgericht
Eing. 26.06.20 10-11
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Aktenzeichen: 2 BvF 1/20 [redacted]

Das Schreiben vom 04.06.2020 habe ich ~~heute~~ am 19.6.2020 zugestellt erhalten.

....., den 23.6.2020

(Persönliche Unterschrift des für die Behörde oder Körperschaft des öffentlichen Rechts zur Entgegennahme von Zustellungen Ermächtigten)

Sächsisches Staatsministerium der Justiz
Hospitalstraße 7
01097 Dresden

Nach Vollziehung
sofort zurücksenden!

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

Empfangsbekenntnis*

Bundesverfassungsgericht
Eing. 26.06.20 10-11
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Aktenzeichen: 2 BvF 1/20

Das Schreiben vom 04.06.2020 habe ich heute zugestellt erhalten.

Berlin, den 23.06.2020

i.A.

(Persönliche Unterschrift des für die Behörde oder Körperschaft des öffentlichen Rechts zur Entgegennahme von Zustellungen Ermächtigten)

Der Regierende Bürgermeister von Berlin
Senatskanzlei - Justiziariat -
Jüdenstraße 1, 10178 Berlin

Senat von Berlin
Senatskanzlei
Jüdenstraße 1
10178 Berlin

Nach Vollziehung
sofort zurücksenden!

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

Empfangsbekenntnis*

Bundesverfassungsgericht
Eing. 27.06.20 9-10
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Aktenzeichen: 2 BvF 1/20 [redacted]

Das Schreiben vom 04.06.2020 habe ich heute zugestellt erhalten.

Magdeburg, den 23.06.2020

Staatskanzlei und Ministerium für Kultur
des Landes Sachsen-Anhalt
Postfach 4155 · 39016 Magdeburg

(Persönliche Unterschrift des für die Behörde oder Körperschaft des öffentlichen Rechts zur Entgegennahme von Zustellungen Ermächtigten)

Land Sachsen-Anhalt
Staatskanzlei und Ministerium für Kultur
Hegelstraße 40-42
39104 Magdeburg

Nach Vollziehung
sofort zurücksenden!

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

Empfangsbekenntnis*

Bundesverfassungsgericht
Eing. 27.06.20 9-10
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Aktenzeichen: 2 BvF 1/20 [redacted]

Das Schreiben vom 04.06.2020 habe ich heute zugestellt erhalten.

Berlin, den 24.06.2020

i. A.

(Persönliche Unterschrift des für die Behörde oder Körperschaft des öffentlichen Rechts zur Entgegennahme von Zustellungen Ermächtigten)

Abgeordnetenhaus von Berlin
Niederkirchner Straße 5
10117Berlin-Mitte

mit der Bitte um Vollziehung
und Rücksendung

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

Empfangsbekenntnis*

Bundesverfassungsgericht
Eing. 27.06.20 9-10
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Aktenzeichen: 2 BvF 1/20

Das Schreiben vom 04.06.2020 habe ich heute zugestellt erhalten.

Bonn, den 23.06.20

(Persönliche Unterschrift des für die Behörde oder Körperschaft des öffentlichen Rechts zur Entgegennahme von Zustellungen Ermächtigten)

Bundesministerium für Arbeit und Soziales
Wilhelmstraße 49
10117Berlin

mit der Bitte um Vollziehung
und Rücksendung

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

Empfangsbekenntnis*

Aktenzeichen: 2 BvF 1/20

Bundesverfassungsgericht
Eing. 01.07.20 8-9
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Das Schreiben vom 04.06.2020 habe ich heute zugestellt erhalten.

Hamburg, den 29.6.20

(Persönliche Unterschrift des für die Behörde oder Körperschaft des öffentlichen Rechts zur Entgegennahme von Zustellungen Ermächtigten)

Freie und Hansestadt Hamburg
Justizbehörde
Drehbahn 36
20354 Hamburg

Nach Vollziehung
sofort zurücksenden!

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

Empfangsbekenntnis*

Bundesverfassungsgericht
Eing. 02.07.20 8-9
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Aktenzeichen: 2 BvF 1/20 [redacted]

Das Schreiben vom 04.06.2020 habe ich heute zugestellt erhalten.

Saarbrücken, den 25.06.2020

(Persönliche Unterschrift des für die Behörde oder Körperschaft des öffentlichen Rechts zur Entgegennahme von Zustellungen Ermächtigten)

Regierung des Saarlandes
Staatskanzlei
Am Ludwigsplatz 14
66117 Saarbrücken

Nach Vollziehung
sofort zurücksenden!

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

Eingang: 06.05.2020

Eingang B2: 20.05.2020

Verfahren

2 BvF 1/20

früher AR 3536/20

über den Antrag festzustellen,

dass §§ 3, 4, 5 Abs. 1, § 6 Abs. 1 bis 4, §§ 7 und 11 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) in der Fassung des Artikel I des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020 (GVBl. 2020, S. 50) mit Artikel 72 Abs. 1, Artikel 31 GG und §§ 549 in Verbindung mit § 535 Abs. 2, § 555f Nr. 3, §§ 556 bis 556g, § 557 Abs. 1, 2, §§ 557a, 557b, 558 bis 558d, 559, 559b, 559c und 573 BGB sowie § 5 WiStG und § 291 StGB, hilfsweise mit dem rechtsstaatlichen Gebot der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung, unvereinbar und nichtig sind.

ja	nein	
☐	☐	Pressemitteilung
☐	☐	JURIS
☐	☐	Homepage
☐	☐	Fachpresse
☐	☐	BVerfG-K
☐	☐	Venice Commission
☐	☐	Ausgangsgericht
☐	☐	Ausgangsbehörde

Übersetzung ins Englische

☐	☐	Entscheidung
☐	☐	Pressemitteilung

Verfahren in der Zuständigkeit des 2. Senats

Art. 31; 72 Abs. 1 GG

Antragsteller:

1. **Dr. Luczak**, Jan Marco
   Platz der Republik 1, 11011 Berlin

Weitere Beschwerdeführer siehe Rückseite

Bevollmächtigte:

1. Rechtsanwälte **Prof. Dr.** \
   in Sozietät Rechtsanwälte

   (Vollmacht Bl. d.A.: Az.: \
2. Prof. Dr.

   (Vollmacht Bl. d.A.; Az.:

Anlagenband 1

z. Schr. v. 05-05-2020, S. 1 ff.

Berichterstatter: BVR Huber

Weggelegt:

AKTE aufzubewahren bis :
danach Archivgut (§35b Abs.5 S.1 bzw. Abs.6 BVerfGG)

SONDERHEFT aufzubewahren bis:
danach Archivgut (§35b Abs.5 S.2 bzw. Abs.6 BVerfGG)

Kostenrechnung – Kostenvermerk – Bl.

Geprüft gem. § 3 Abs. 5 KostVfg bis Bl.

Karlsruhe, den

Das Verfahren ist erledigt				
Entscheidung des Senats				Auf sonstige Weise
Urteil	Beschluss	Beschluss gemäß § 24 BVerfGG	Mitentschieden	☐ Rücknahme ☐ gem. § 7 AktO ☐ Abgabe an 1. Senat ☐ Sonstiges
Bl.	Bl.	Bl.		Bl.

Bl. 1

Berlin, 10. Februar 2020

Vollmacht

I.

Hiermit bevollmächtigen wir

1. Herrn Professor Dr. [illegible],

und

2. Herrn Professor Dr. [illegible],

einen Antrag gemäß Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG, §§ 13 Nr. 6 und 76 Abs. 1 Nr. 1 BVerfGG zur Überprüfung der Vereinbarkeit des

Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung, beschlossen vom Abgeordnetenhaus von Berlin in seiner Sitzung am 30. Januar 2020.

mit dem Grundgesetz zu stellen, eine einstweilige Anordnung nach § 32 BVerfGG zu beantragen und gemäß § 22 BVerfGG die Prozessvertretung in diesen Verfahren zu übernehmen.

II.

Wir bevollmächtigen ferner Herrn **Dr. Jan-Marco Luczak MdB,** alle notwendigen Entscheidungen im Rahmen der Verfahren zu treffen und den Bevollmächtigten in unserem Namen entsprechende Weisungen zu erteilen. Wir ermächtigen ihn auch dazu, in unserem Namen einen oder mehrere neue Prozessvertreter zu bevollmächtigen, falls dies im Laufe der Verfahren erforderlich werden sollte.

Name, Vorname		**Unterschrift**
BRAND, Michael	MdB	
Georg Nüßlein	MdB	
	MdB	
	MdB	
	MdB	
	MdB	
	MdB	
	MdB	
	MdB	
	MdB	

Bl. 2

Berlin, 10. Februar 2020

Vollmacht

I.

Hiermit bevollmächtigen wir

1. Herrn Professor Dr. I

und

2. Herrn Professor

einen Antrag gemäß Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG, §§ 13 Nr. 6 und 76 Abs. 1 Nr. 1 BVerfGG zur Überprüfung der Vereinbarkeit des

Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung, beschlossen vom Abgeordnetenhaus von Berlin in seiner Sitzung am 30. Januar 2020.

mit dem Grundgesetz zu stellen, eine einstweilige Anordnung nach § 32 BVerfGG zu beantragen und gemäß § 22 BVerfGG die Prozessvertretung in diesen Verfahren zu übernehmen.

II.

Wir bevollmächtigen ferner Herrn **Dr. Jan-Marco Luczak MdB,** alle notwendigen Entscheidungen im Rahmen der Verfahren zu treffen und den Bevollmächtigten in unserem Namen entsprechende Weisungen zu erteilen. Wir ermächtigen ihn auch dazu, in unserem Namen einen oder mehrere neue Prozessvertreter zu bevollmächtigen, falls dies im Laufe der Verfahren erforderlich werden sollte.

Name, Vorname		Unterschrift
WEINBERG, MARCUS	MdB	[signature]
Manowitz, Hans-Georg	MdB	[signature]
Rehberg, Eckhardt	MdB	[signature]
Strenz, Karin	MdB	[signature]
SILBERHORN, THOMAS	MdB	[signature]
Zellmann, Veronika	MdB	[signature]
Lattfeldt, Andreas	MdB	[signature]
Dr. Tiemann, Dietlind	MdB	[signature]
Dr. Reinhard Brandl	MdB	[signature]
Bernstiel, Christoph	MdB	[signature]

Bl. 3

Berlin, 10. Februar 2020

Vollmacht

I.

Hiermit bevollmächtigen wir

1. Herrn Professor Dr.
   nd
2. Herrn Professor Dr.
   h

einen Antrag gemäß Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG, §§ 13 Nr. 6 und 76 Abs. 1 Nr. 1 BVerfGG zur Überprüfung der Vereinbarkeit des

Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung, beschlossen vom Abgeordnetenhaus von Berlin in seiner Sitzung am 30. Januar 2020.

mit dem Grundgesetz zu stellen, eine einstweilige Anordnung nach § 32 BVerfGG zu beantragen und gemäß § 22 BVerfGG die Prozessvertretung in diesen Verfahren zu übernehmen.

II.

Wir bevollmächtigen ferner Herrn **Dr. Jan-Marco Luczak MdB,** alle notwendigen Entscheidungen im Rahmen der Verfahren zu treffen und den Bevollmächtigten in unserem Namen entsprechende Weisungen zu erteilen. Wir ermächtigen ihn auch dazu, in unserem Namen einen oder mehrere neue Prozessvertreter zu bevollmächtigen, falls dies im Laufe der Verfahren erforderlich werden sollte.

Name, Vorname		**Unterschrift**
BIADACZ, MARC	MdB	
Löbel, Nikolas	MdB	
	MdB	
	MdB	
	MdB	
	MdB	
	MdB	
	MdB	
	MdB	
	MdB	
	MdB	

Bl.4

Berlin, 10. Februar 2020

Vollmacht

I.

Hiermit bevollmächtigen wir

1. Herrn Professor Dr.

und

2. Herrn Professor Dr.

einen Antrag gemäß Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG, §§ 13 Nr. 6 und 76 Abs. 1 Nr. 1 BVerfGG zur Überprüfung der Vereinbarkeit des

Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung, beschlossen vom Abgeordnetenhaus von Berlin in seiner Sitzung am 30. Januar 2020.

mit dem Grundgesetz zu stellen, eine einstweilige Anordnung nach § 32 BVerfGG zu beantragen und gemäß § 22 BVerfGG die Prozessvertretung in diesen Verfahren zu übernehmen.

II.

Wir bevollmächtigen ferner **Herrn Dr. Jan-Marco Luczak MdB,** alle notwendigen Entscheidungen im Rahmen der Verfahren zu treffen und den Bevollmächtigten in unserem Namen entsprechende Weisungen zu erteilen. Wir ermächtigen ihn auch dazu, in unserem Namen einen oder mehrere neue Prozessvertreter zu bevollmächtigen, falls dies im Laufe der Verfahren erforderlich werden sollte.

Name, Vorname		Unterschrift
LANGE, Ulrich	MdB	[signature]
BREHM, Sebastian	MdB	[signature]
GROTELÜSCHEN Astrid	MdB	[signature]
LAUNERT, Silke	MdB	[signature]
Whittaker, Kai	MdB	[signature]
Aumer Peter	MdB	[signature]
Radwan Alexander	MdB	[signature]
Behrens, Manfred	MdB	[signature]
Lehmann Jens	MdB	[signature]
Uhl, Markus	MdB	[signature]

Berlin, 10. Februar 2020

Vollmacht

I.

Hiermit bevollmächtigen wir

1. Herrn Professor Dr. ....
   und
2. Herrn Professor Dr. ....

einen Antrag gemäß Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG, §§ 13 Nr. 6 und 76 Abs. 1 Nr. 1 BVerfGG zur Überprüfung der Vereinbarkeit des

> **Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung, beschlossen vom Abgeordnetenhaus von Berlin in seiner Sitzung am 30. Januar 2020.**

mit dem Grundgesetz zu stellen, eine einstweilige Anordnung nach § 32 BVerfGG zu beantragen und gemäß § 22 BVerfGG die Prozessvertretung in diesen Verfahren zu übernehmen.

II.

Wir bevollmächtigen ferner Herrn **Dr. Jan-Marco Luczak MdB,** alle notwendigen Entscheidungen im Rahmen der Verfahren zu treffen und den Bevollmächtigten in unserem Namen entsprechende Weisungen zu erteilen. Wir ermächtigen ihn auch dazu, in unserem Namen einen oder mehrere neue Prozessvertreter zu bevollmächtigen, falls dies im Laufe der Verfahren erforderlich werden sollte.

Name, Vorname	**Unterschrift**
Friedrich, Eckhard MdB	
MdB	
MdB	
MdB	
MdB	
MdB	
MdB	
MdB	
MdB	
MdB	

Bl. 6

Berlin, 10. Februar 2020

Vollmacht

I.

Hiermit bevollmächtigen wir

1. Herrn Professor Dr.

und

2. Herrn Professor Dr.

einen Antrag gemäß Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG, §§ 13 Nr. 6 und 76 Abs. 1 Nr. 1 BVerfGG zur Überprüfung der Vereinbarkeit des

Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung, beschlossen vom Abgeordnetenhaus von Berlin in seiner Sitzung am 30. Januar 2020.

mit dem Grundgesetz zu stellen, eine einstweilige Anordnung nach § 32 BVerfGG zu beantragen und gemäß § 22 BVerfGG die Prozessvertretung in diesen Verfahren zu übernehmen.

II.

Wir bevollmächtigen ferner Herrn **Dr. Jan-Marco Luczak MdB,** alle notwendigen Entscheidungen im Rahmen der Verfahren zu treffen und den Bevollmächtigten in unserem Namen entsprechende Weisungen zu erteilen. Wir ermächtigen ihn auch dazu, in unserem Namen einen oder mehrere neue Prozessvertreter zu bevollmächtigen, falls dies im Laufe der Verfahren erforderlich werden sollte.

Name, Vorname		Unterschrift
Hoffmann Alexander	MdB	[signature]
Ziemiak, Paul	MdB	[signature]
Güntzler, Fritz	MdB	[signature]
Jellers, Wilfried	MdB	[signature]
Ludwig, Daniela	MdB	[signature]
Zeulner, Emmi	MdB	[signature]
Brehmer, Heike	MdB	[signature]
Pagen, Marian	MdB	[signature]
Seikert, Kaja	MdB	[signature]
Nick, Andreas	MdB	[signature]

Bl. 4

Berlin, 10. Februar 2020

Vollmacht

I.

Hiermit bevollmächtigen wir

1. Herrn Professor Dr.

und

2. Herrn Professor Dr.

einen Antrag gemäß Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG, §§ 13 Nr. 6 und 76 Abs. 1 Nr. 1 BVerfGG zur Überprüfung der Vereinbarkeit des

Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung, beschlossen vom Abgeordnetenhaus von Berlin in seiner Sitzung am 30. Januar 2020.

mit dem Grundgesetz zu stellen, eine einstweilige Anordnung nach § 32 BVerfGG zu beantragen und gemäß § 22 BVerfGG die Prozessvertretung in diesen Verfahren zu übernehmen.

II.

Wir bevollmächtigen ferner Herrn **Dr. Jan-Marco Luczak MdB,** alle notwendigen Entscheidungen im Rahmen der Verfahren zu treffen und den Bevollmächtigten in unserem Namen entsprechende Weisungen zu erteilen. Wir ermächtigen ihn auch dazu, in unserem Namen einen oder mehrere neue Prozessvertreter zu bevollmächtigen, falls dies im Laufe der Verfahren erforderlich werden sollte.

Name, Vorname		Unterschrift
Luczak, Jan-Marco	MdB	
Wegner, Kai	MdB	
Gröhler, Klaus-Dieter	MdB	
Steffel, Frank	MdB	
Heilmann, Thomas	MdB	Thomas Heilmann
Grütters, Monika	MdB	Monika Grütters
Hennrich, Michael	MdB	
Maag, Karin	MdB	
Kauder, Volker	MdB	
Schuster, Armin	MdB	
Gerig, Alois	MdB	

Berlin, 10. Februar 2020

Vollmacht

I.

Hiermit bevollmächtigen wir

1. Herrn Professor Dr.

und

2. Herrn Professor Dr

einen Antrag gemäß Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG, §§ 13 Nr. 6 und 76 Abs. 1 Nr. 1 BVerfGG zur Überprüfung der Vereinbarkeit des

Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung, beschlossen vom Abgeordnetenhaus von Berlin in seiner Sitzung am 30. Januar 2020.

mit dem Grundgesetz zu stellen, eine einstweilige Anordnung nach § 32 BVerfGG zu beantragen und gemäß § 22 BVerfGG die Prozessvertretung in diesen Verfahren zu übernehmen.

II.

Wir bevollmächtigen ferner Herrn **Dr. Jan-Marco Luczak MdB,** alle notwendigen Entscheidungen im Rahmen der Verfahren zu treffen und den Bevollmächtigten in unserem Namen entsprechende Weisungen zu erteilen. Wir ermächtigen ihn auch dazu, in unserem Namen einen oder mehrere neue Prozessvertreter zu bevollmächtigen, falls dies im Laufe der Verfahren erforderlich werden sollte.

Name, Vorname		**Unterschrift**
Steiniger, Johannes	MdB	[signature]
NICOLAISEN, PETRA	MdB	[signature]
Zowenhoff, Stefan	MdB	[signature]
	MdB	
	MdB	
	MdB	
	MdB	
	MdB	
	MdB	
	MdB	

Bl. 9

Berlin, 10. Februar 2020

Vollmacht

I.

Hiermit bevollmächtigen wir

1. Herrn Professor Dr. [illegible]
   [illegible] und
2. Herrn Professor D[illegible]

einen Antrag gemäß Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG, §§ 13 Nr. 6 und 76 Abs. 1 Nr. 1 BVerfGG zur Überprüfung der Vereinbarkeit des

Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung, beschlossen vom Abgeordnetenhaus von Berlin in seiner Sitzung am 30. Januar 2020.

mit dem Grundgesetz zu stellen, eine einstweilige Anordnung nach § 32 BVerfGG zu beantragen und gemäß § 22 BVerfGG die Prozessvertretung in diesen Verfahren zu übernehmen.

II.

Wir bevollmächtigen ferner Herrn **Dr. Jan-Marco Luczak MdB,** alle notwendigen Entscheidungen im Rahmen der Verfahren zu treffen und den Bevollmächtigten in unserem Namen entsprechende Weisungen zu erteilen. Wir ermächtigen ihn auch dazu, in unserem Namen einen oder mehrere neue Prozessvertreter zu bevollmächtigen, falls dies im Laufe der Verfahren erforderlich werden sollte.

Name, Vorname		Unterschrift
[illegible]	MdB	[illegible]
[illegible]	MdB	[illegible]
GUTTING, Olav	MdB	[illegible]
[illegible]	MdB	[illegible]
v. [illegible]	MdB	[illegible]
[illegible]	MdB	[illegible]
THROM, ALEXANDER	MdB	[illegible]
Färber, Hermann	MdB	[illegible]
Grübel, Markus	MdB	[illegible]
[illegible]	MdB	[illegible]

Bl. 10

Berlin, 10. Februar 2020

Vollmacht

I.

Hiermit bevollmächtigen wir

1. Herrn Professor Dr. .....

und

2. Herrn Professor Dr. .....

einen Antrag gemäß Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG, §§ 13 Nr. 6 und 76 Abs. 1 Nr. 1 BVerfGG zur Überprüfung der Vereinbarkeit des

Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung, beschlossen vom Abgeordnetenhaus von Berlin in seiner Sitzung am 30. Januar 2020.

mit dem Grundgesetz zu stellen, eine einstweilige Anordnung nach § 32 BVerfGG zu beantragen und gemäß § 22 BVerfGG die Prozessvertretung in diesen Verfahren zu übernehmen.

II.

Wir bevollmächtigen ferner Herrn **Dr. Jan-Marco Luczak MdB,** alle notwendigen Entscheidungen im Rahmen der Verfahren zu treffen und den Bevollmächtigten in unserem Namen entsprechende Weisungen zu erteilen. Wir ermächtigen ihn auch dazu, in unserem Namen einen oder mehrere neue Prozessvertreter zu bevollmächtigen, falls dies im Laufe der Verfahren erforderlich werden sollte.

Name, Vorname		Unterschrift
SIMON, Björn	MdB	[signature]
Lips Patricia	MdB	[signature]
Altenkamp, Norbert	MdB	[signature]
Tauser, Peter	MdB	[signature]
Zimmer, Matthias	MdB	[signature]
Dr. Meister, Michael	MdB	[signature]
Josef Oster	MdB	[signature]
Schäfer Anita	MdB	[signature]
Rüddel, Erwin	MdB	[signature]
	MdB	

Bl. 11

Berlin, 10. Februar 2020

Vollmacht

I.

Hiermit bevollmächtigen wir

1. Herrn Professor Dr. [illegible]
   und
2. Herrn Professor Dr. [illegible]

einen Antrag gemäß Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG, §§ 13 Nr. 6 und 76 Abs. 1 Nr. 1 BVerfGG zur Überprüfung der Vereinbarkeit des

Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung, beschlossen vom Abgeordnetenhaus von Berlin in seiner Sitzung am 30. Januar 2020.

mit dem Grundgesetz zu stellen, eine einstweilige Anordnung nach § 32 BVerfGG zu beantragen und gemäß § 22 BVerfGG die Prozessvertretung in diesen Verfahren zu übernehmen.

II.

Wir bevollmächtigen ferner Herrn **Dr. Jan-Marco Luczak MdB,** alle notwendigen Entscheidungen im Rahmen der Verfahren zu treffen und den Bevollmächtigten in unserem Namen entsprechende Weisungen zu erteilen. Wir ermächtigen ihn auch dazu, in unserem Namen einen oder mehrere neue Prozessvertreter zu bevollmächtigen, falls dies im Laufe der Verfahren erforderlich werden sollte.

Name, Vorname		**Unterschrift**
Donth, Michael	MdB	Michael Donth
Krichbaum, Gunther	MdB	[illegible]
Rief Josef	MdB	[illegible]
Stefan Kaufmann	MdB	[illegible]
~~Fuchtel [illegible]~~	MdB	[illegible]
	MdB	
	MdB	
	MdB	
	MdB	
	MdB	

Bl.12

Berlin, 10. Februar 2020

Vollmacht

I.

Hiermit bevollmächtigen wir

1. Herrn Professor Dr. I

und

2. Herrn Professor Dr.

einen Antrag gemäß Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG, §§ 13 Nr. 6 und 76 Abs. 1 Nr. 1 BVerfGG zur Überprüfung der Vereinbarkeit des

Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung, beschlossen vom Abgeordnetenhaus von Berlin in seiner Sitzung am 30. Januar 2020.

mit dem Grundgesetz zu stellen, eine einstweilige Anordnung nach § 32 BVerfGG zu beantragen und gemäß § 22 BVerfGG die Prozessvertretung in diesen Verfahren zu übernehmen.

II.

Wir bevollmächtigen ferner Herrn **Dr. Jan-Marco Luczak MdB,** alle notwendigen Entscheidungen im Rahmen der Verfahren zu treffen und den Bevollmächtigten in unserem Namen entsprechende Weisungen zu erteilen. Wir ermächtigen ihn auch dazu, in unserem Namen einen oder mehrere neue Prozessvertreter zu bevollmächtigen, falls dies im Laufe der Verfahren erforderlich werden sollte.

Name, Vorname		Unterschrift
PLOß, CHRISTOPH	MdB	[signature]
de Vries, Christoph	MdB	[signature]
Pantel, Sylvia	MdB	Sylvia Pantel
Kühne, Roy	MdB	[signature]
Pätzmann, Ingrid	MdB	[signature]
André Berghegge	MdB	[signature]
Zieher Silvia	MdB	[signature]
Albani Stephan	MdB	[signature]
AMTHOR, PHILIPP	MdB	[signature]
Flachsbarth, Maria	MdB	[signature]

BL.13

Berlin, 10. Februar 2020

Vollmacht

I.

Hiermit bevollmächtigen wir

1. Herrn Professor Dr.

und

2. Herrn Professor Dr.

einen Antrag gemäß Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG, §§ 13 Nr. 6 und 76 Abs. 1 Nr. 1 BVerfGG zur Überprüfung der Vereinbarkeit des

Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung, beschlossen vom Abgeordnetenhaus von Berlin in seiner Sitzung am 30. Januar 2020.

mit dem Grundgesetz zu stellen, eine einstweilige Anordnung nach § 32 BVerfGG zu beantragen und gemäß § 22 BVerfGG die Prozessvertretung in diesen Verfahren zu übernehmen.

II.

Wir bevollmächtigen ferner Herrn **Dr. Jan-Marco Luczak MdB,** alle notwendigen Entscheidungen im Rahmen der Verfahren zu treffen und den Bevollmächtigten in unserem Namen entsprechende Weisungen zu erteilen. Wir ermächtigen ihn auch dazu, in unserem Namen einen oder mehrere neue Prozessvertreter zu bevollmächtigen, falls dies im Laufe der Verfahren erforderlich werden sollte.

Name, Vorname		Unterschrift
Krings, Carsten	MdB	
Gädechens, Ingo	MdB	
Volker Ullrich	MdB	
Wellenreuther, Ingo	MdB	
Jung, Ingmar	MdB	
Hirte, Heribert	MdB	
Axel Müller	MdB	
Nieland-Michael	MdB	
Steffens Wolfgang	MdB	
Bues Florian	MdB	

BL.14

Berlin, 10. Februar 2020

Vollmacht

I.

Hiermit bevollmächtigen wir

1. Herrn Professor Dr. I ,

und

2. Herrn Professor Dr.

einen Antrag gemäß Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG, §§ 13 Nr. 6 und 76 Abs. 1 Nr. 1 BVerfGG zur Überprüfung der Vereinbarkeit des

Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung, beschlossen vom Abgeordnetenhaus von Berlin in seiner Sitzung am 30. Januar 2020.

mit dem Grundgesetz zu stellen, eine einstweilige Anordnung nach § 32 BVerfGG zu beantragen und gemäß § 22 BVerfGG die Prozessvertretung in diesen Verfahren zu übernehmen.

II.

Wir bevollmächtigen ferner Herrn **Dr. Jan-Marco Luczak MdB,** alle notwendigen Entscheidungen im Rahmen der Verfahren zu treffen und den Bevollmächtigten in unserem Namen entsprechende Weisungen zu erteilen. Wir ermächtigen ihn auch dazu, in unserem Namen einen oder mehrere neue Prozessvertreter zu bevollmächtigen, falls dies im Laufe der Verfahren erforderlich werden sollte.

Name, Vorname		Unterschrift
Ruppert Mdb	MdB	
Dr. Ramsauer, Peter	MdB	
Hansjörg Durz	MdB	
Ludwig Abraham	MdB	
ERNDL THOMAS	MdB	
Steffler Katrin	MdB	
Holmeier Karl	MdB	
Loos Bernhard	MdB	
Schmidt Aribert	MdB	
Gresser-Kranich, Ursula	MdB	

Berlin, 10. Februar 2020

Vollmacht

I.

Hiermit bevollmächtigen wir

1. Herrn Professor Dr.
   und
2. Herrn Professor Dr.

einen Antrag gemäß Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG, §§ 13 Nr. 6 und 76 Abs. 1 Nr. 1 BVerfGG zur Überprüfung der Vereinbarkeit des

Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung, beschlossen vom Abgeordnetenhaus von Berlin in seiner Sitzung am 30. Januar 2020.

mit dem Grundgesetz zu stellen, eine einstweilige Anordnung nach § 32 BVerfGG zu beantragen und gemäß § 22 BVerfGG die Prozessvertretung in diesen Verfahren zu übernehmen.

II.

Wir bevollmächtigen ferner Herrn **Dr. Jan-Marco Luczak MdB,** alle notwendigen Entscheidungen im Rahmen der Verfahren zu treffen und den Bevollmächtigten in unserem Namen entsprechende Weisungen zu erteilen. Wir ermächtigen ihn auch dazu, in unserem Namen einen oder mehrere neue Prozessvertreter zu bevollmächtigen, falls dies im Laufe der Verfahren erforderlich werden sollte.

Name, Vorname		Unterschrift
KARTES, TORSTEN	MdB	
SEIF, DETLEF	MdB	
WEISS, STEFFINE	MdB	
VIEREGGE, KERSTIN	MdB	
Nöll, Richard	MdB	
Selle, Johannes	MdB	
Weiß, Albert	MdB	
Hilse, Christian	MdB	
HEINRICH, FRANK	MdB	
WENDT, MARTIN	MdB	

Bl. 16

Berlin, 10. Februar 2020

Vollmacht

I.

Hiermit bevollmächtigen wir

1. Herrn Professor Dr. H

2. Herrn Professor Dr.

einen Antrag gemäß Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG, §§ 13 Nr. 6 und 76 Abs. 1 Nr. 1 BVerfGG zur Überprüfung der Vereinbarkeit des

Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung, beschlossen vom Abgeordnetenhaus von Berlin in seiner Sitzung am 30. Januar 2020.

mit dem Grundgesetz zu stellen, eine einstweilige Anordnung nach § 32 BVerfGG zu beantragen und gemäß § 22 BVerfGG die Prozessvertretung in diesen Verfahren zu übernehmen.

II.

Wir bevollmächtigen ferner Herrn **Dr. Jan-Marco Luczak MdB,** alle notwendigen Entscheidungen im Rahmen der Verfahren zu treffen und den Bevollmächtigten in unserem Namen entsprechende Weisungen zu erteilen. Wir ermächtigen ihn auch dazu, in unserem Namen einen oder mehrere neue Prozessvertreter zu bevollmächtigen, falls dies im Laufe der Verfahren erforderlich werden sollte.

Name, Vorname		Unterschrift
Beermann, Maik	MdB	[signature]
Schreiner, Felix	MdB	[signature]
Steier, Andreas	MdB	[signature]
Monstadt, Dietrich	MdB	[signature]
von Aberoron, Michael	MdB	[signature]
Bernstein, Melanie	MdB	[signature]
Jauch, Stefan	MdB	[signature]
Lezius, Antje	MdB	[signature]
Riebsamen, Lothar	MdB	[signature]
Stier, Dieter	MdB	[signature]

Bl. 17

Berlin, 10. Februar 2020

Vollmacht

I.

Hiermit bevollmächtigen wir

1. Herrn Professor Dr.

und

2. Herrn Professor Dr. V

einen Antrag gemäß Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG, §§ 13 Nr. 6 und 76 Abs. 1 Nr. 1 BVerfGG zur Überprüfung der Vereinbarkeit des

Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung, beschlossen vom Abgeordnetenhaus von Berlin in seiner Sitzung am 30. Januar 2020.

mit dem Grundgesetz zu stellen, eine einstweilige Anordnung nach § 32 BVerfGG zu beantragen und gemäß § 22 BVerfGG die Prozessvertretung in diesen Verfahren zu übernehmen.

II.

Wir bevollmächtigen ferner Herrn **Dr. Jan-Marco Luczak MdB,** alle notwendigen Entscheidungen im Rahmen der Verfahren zu treffen und den Bevollmächtigten in unserem Namen entsprechende Weisungen zu erteilen. Wir ermächtigen ihn auch dazu, in unserem Namen einen oder mehrere neue Prozessvertreter zu bevollmächtigen, falls dies im Laufe der Verfahren erforderlich werden sollte.

Name, Vorname		Unterschrift
Müller, Sepp	MdB	[signature]
Schiedtke, Claudia	MdB	[signature]
Brackmann, Norbert	MdB	[signature]
KÖRBER, CARSTEN	MdB	[signature]
WIESMANN, Bettina M.	MdB	[signature]
Grundmann, Oliver	MdB	[signature]
Ludwig, Sascha	MdB	[signature]
WARKEN, NINA	MdB	[signature]
Max Straubinger	MdB	[signature]
Kruse, Rüdiger	MdB	[signature]

Bl. 18

Berlin, 10. Februar 2020

Vollmacht

I.

Hiermit bevollmächtigen wir

1. Herrn Professor Dr.
   ..... und
2. Herrn Professor Dr.

einen Antrag gemäß Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG, §§ 13 Nr. 6 und 76 Abs. 1 Nr. 1 BVerfGG zur Überprüfung der Vereinbarkeit des

> **Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung, beschlossen vom Abgeordnetenhaus von Berlin in seiner Sitzung am 30. Januar 2020.**

mit dem Grundgesetz zu stellen, eine einstweilige Anordnung nach § 32 BVerfGG zu beantragen und gemäß § 22 BVerfGG die Prozessvertretung in diesen Verfahren zu übernehmen.

II.

Wir bevollmächtigen ferner Herrn **Dr. Jan-Marco Luczak MdB,** alle notwendigen Entscheidungen im Rahmen der Verfahren zu treffen und den Bevollmächtigten in unserem Namen entsprechende Weisungen zu erteilen. Wir ermächtigen ihn auch dazu, in unserem Namen einen oder mehrere neue Prozessvertreter zu bevollmächtigen, falls dies im Laufe der Verfahren erforderlich werden sollte.

Name, Vorname		**Unterschrift**
Lämmel, Andreas	MdB	
Bareiß, Thomas	MdB	
Loos, Bernhard	MdB	
Willsch, Klaus-Peter	MdB	
Bleser, Peter	MdB	
Lenz, Andreas	MdB	
Stein, Peter	MdB	
Freiherr von Stetten, Christian	MdB	
Elisabeth Motschmann	MdB	
	MdB	

Berlin, 10. Februar 2020

Vollmacht

I.

Hiermit bevollmächtigen wir

1. Herrn Professor Dr.
   und
2. Herrn Professor Dr.

einen Antrag gemäß Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG, §§ 13 Nr. 6 und 76 Abs. 1 Nr. 1 BVerfGG zur Überprüfung der Vereinbarkeit des

Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung, beschlossen vom Abgeordnetenhaus von Berlin in seiner Sitzung am 30. Januar 2020.

mit dem Grundgesetz zu stellen, eine einstweilige Anordnung nach § 32 BVerfGG zu beantragen und gemäß § 22 BVerfGG die Prozessvertretung in diesen Verfahren zu übernehmen.

II.

Wir bevollmächtigen ferner Herrn **Dr. Jan-Marco Luczak MdB,** alle notwendigen Entscheidungen im Rahmen der Verfahren zu treffen und den Bevollmächtigten in unserem Namen entsprechende Weisungen zu erteilen. Wir ermächtigen ihn auch dazu, in unserem Namen einen oder mehrere neue Prozessvertreter zu bevollmächtigen, falls dies im Laufe der Verfahren erforderlich werden sollte.

Name, Vorname		Unterschrift
Thies, Hans-Jürgen	MdB	
Möring, Karsten	MdB	
HENKE RUDOLF	MdB	
Wittke, Oliver	MdB	
Dr. Luczak, Tidoms	MdB	
Dr. Brodesser, Carsten	MdB	
Schweiger, Torsten	MdB	
Dr. Klaus-Peter Schulze	MdB	
Glamm, Astrid	MdB	
Vogel Volkmar	MdB	

Bl. 20

Berlin, 10. Februar 2020

Vollmacht

I.

Hiermit bevollmächtigen wir

1. Herrn Professor Dr.

und

2. Herrn Professor Dr

einen Antrag gemäß Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG, §§ 13 Nr. 6 und 76 Abs. 1 Nr. 1 BVerfGG zur Überprüfung der Vereinbarkeit des

Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung, beschlossen vom Abgeordnetenhaus von Berlin in seiner Sitzung am 30. Januar 2020.

mit dem Grundgesetz zu stellen, eine einstweilige Anordnung nach § 32 BVerfGG zu beantragen und gemäß § 22 BVerfGG die Prozessvertretung in diesen Verfahren zu übernehmen.

II.

Wir bevollmächtigen ferner Herrn **Dr. Jan-Marco Luczak MdB,** alle notwendigen Entscheidungen im Rahmen der Verfahren zu treffen und den Bevollmächtigten in unserem Namen entsprechende Weisungen zu erteilen. Wir ermächtigen ihn auch dazu, in unserem Namen einen oder mehrere neue Prozessvertreter zu bevollmächtigen, falls dies im Laufe der Verfahren erforderlich werden sollte.

Name, Vorname		Unterschrift
Dr. Rippels, Georg Rudolf	MdB	[signature]
BENNING, Sybille	MdB	[signature]
Heinrichmann, Marc	MdB	[signature]
Mandeck, Gisela	MdB	[signature]
Seuschütz, Patrick	MdB	[signature]
LINNEMANN, CARSTEN	MdB	[signature]
BEYER, PETER	MdB	[signature]
Hauer, Matthias	MdB	[signature]
RACHEL, THOMAS	MdB	[signature]
Tebroke, Hermann-Josef	MdB	[signature]

BL.21

Berlin, 10. Februar 2020

Vollmacht

I.

Hiermit bevollmächtigen wir

1. Herrn Professor Dr. I

nd

2. Herrn Professor Dr.

einen Antrag gemäß Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG, §§ 13 Nr. 6 und 76 Abs. 1 Nr. 1 BVerfGG zur Überprüfung der Vereinbarkeit des

Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung, beschlossen vom Abgeordnetenhaus von Berlin in seiner Sitzung am 30. Januar 2020.

mit dem Grundgesetz zu stellen, eine einstweilige Anordnung nach § 32 BVerfGG zu beantragen und gemäß § 22 BVerfGG die Prozessvertretung in diesen Verfahren zu übernehmen.

II.

Wir bevollmächtigen ferner Herrn **Dr. Jan-Marco Luczak MdB,** alle notwendigen Entscheidungen im Rahmen der Verfahren zu treffen und den Bevollmächtigten in unserem Namen entsprechende Weisungen zu erteilen. Wir ermächtigen ihn auch dazu, in unserem Namen einen oder mehrere neue Prozessvertreter zu bevollmächtigen, falls dies im Laufe der Verfahren erforderlich werden sollte.

Name, Vorname		**Unterschrift**
Damerow, Astrid	MdB	[signature]
Dr. Weisgerber, Anja	MdB	[signature]
Wie[illegible]-Becker, Elisabeth	MdB	[signature]
	MdB	
	MdB	
	MdB	
	MdB	
	MdB	
	MdB	
	MdB	

Bl. 22

Berlin, 10. Februar 2020

Vollmacht

I.

Hiermit bevollmächtigen wir

1. Herrn Professor Dr.

und

2. Herrn Professor Dr.

einen Antrag gemäß Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG, §§ 13 Nr. 6 und 76 Abs. 1 Nr. 1 BVerfGG zur Überprüfung der Vereinbarkeit des

Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung, beschlossen vom Abgeordnetenhaus von Berlin in seiner Sitzung am 30. Januar 2020.

mit dem Grundgesetz zu stellen, eine einstweilige Anordnung nach § 32 BVerfGG zu beantragen und gemäß § 22 BVerfGG die Prozessvertretung in diesen Verfahren zu übernehmen.

II.

Wir bevollmächtigen ferner Herrn **Dr. Jan-Marco Luczak MdB,** alle notwendigen Entscheidungen im Rahmen der Verfahren zu treffen und den Bevollmächtigten in unserem Namen entsprechende Weisungen zu erteilen. Wir ermächtigen ihn auch dazu, in unserem Namen einen oder mehrere neue Prozessvertreter zu bevollmächtigen, falls dies im Laufe der Verfahren erforderlich werden sollte.

Name, Vorname		**Unterschrift**
Landgraf, Katharina	MdB	K. Landgraf
de Vries Kees	MdB	[illegible]
Yvonne Magwas	MdB	Mag 2025
	MdB	
	MdB	
	MdB	
	MdB	
	MdB	
	MdB	
	MdB	

Bl. 25

Berlin, 10. Februar 2020

Vollmacht

I.

Hiermit bevollmächtigen wir

1. Herrn Professor Dr.

ıd

2. Herrn Professor Dr.

einen Antrag gemäß Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG, §§ 13 Nr. 6 und 76 Abs. 1 Nr. 1 BVerfGG zur Überprüfung der Vereinbarkeit des

Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung, beschlossen vom Abgeordnetenhaus von Berlin in seiner Sitzung am 30. Januar 2020.

mit dem Grundgesetz zu stellen, eine einstweilige Anordnung nach § 32 BVerfGG zu beantragen und gemäß § 22 BVerfGG die Prozessvertretung in diesen Verfahren zu übernehmen.

II.

Wir bevollmächtigen ferner Herrn **Dr. Jan-Marco Luczak MdB,** alle notwendigen Entscheidungen im Rahmen der Verfahren zu treffen und den Bevollmächtigten in unserem Namen entsprechende Weisungen zu erteilen. Wir ermächtigen ihn auch dazu, in unserem Namen einen oder mehrere neue Prozessvertreter zu bevollmächtigen, falls dies im Laufe der Verfahren erforderlich werden sollte.

Name, Vorname		**Unterschrift**
STEINEKE, SEBASTIAN	MdB	[signature]
DR. PFEIFFER, JOACHIM	MdB	[signature]
Metzler, Jan	MdB	[signature]
Wemmer, Ronja	MdB	[signature]
SORGE, TINO	MdB	[signature]
Wanderwitz, Marco	MdB	[signature]
Ferlemann, Enak	MdB	[signature]
STORJOHANN, GERO	MdB	[signature]
Müller, Carsten	MdB	[signature]
Schimke, Jana	MdB	[signature]

Bl. 24

Berlin, 10. Februar 2020

Vollmacht

I.

Hiermit bevollmächtigen wir

1. Herrn Professor Dr. [illegible]

und

2. Herrn Professor Dr. [illegible]

einen Antrag gemäß Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG, §§ 13 Nr. 6 und 76 Abs. 1 Nr. 1 BVerfGG zur Überprüfung der Vereinbarkeit des

Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung, beschlossen vom Abgeordnetenhaus von Berlin in seiner Sitzung am 30. Januar 2020.

mit dem Grundgesetz zu stellen, eine einstweilige Anordnung nach § 32 BVerfGG zu beantragen und gemäß § 22 BVerfGG die Prozessvertretung in diesen Verfahren zu übernehmen.

II.

Wir bevollmächtigen ferner Herrn **Dr. Jan-Marco Luczak MdB,** alle notwendigen Entscheidungen im Rahmen der Verfahren zu treffen und den Bevollmächtigten in unserem Namen entsprechende Weisungen zu erteilen. Wir ermächtigen ihn auch dazu, in unserem Namen einen oder mehrere neue Prozessvertreter zu bevollmächtigen, falls dies im Laufe der Verfahren erforderlich werden sollte.

Name, Vorname		Unterschrift
Haase, Christian	MdB	[signature]
Feiler, Uwe	MdB	[signature]
Schimmer, Uwe	MdB	[signature]
Koeppen, Jens	MdB	[signature]
Kiesewetter, Roderich	MdB	[signature]
KLEIN, VOLKMAR	MdB	[signature]
GIENGER, Eberhard	MdB	[signature]
HARDT JÜRGEN	MdB	[signature]
MICHELBACH HANS	MdB	[signature]
MICHAEL FRIESER	MdB	[signature]

51.25

Berlin, 10. Februar 2020

Vollmacht

I.

Hiermit bevollmächtigen wir

1. Herrn Professor Dr.

und

2. Herrn Professor Dr.

einen Antrag gemäß Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG, §§ 13 Nr. 6 und 76 Abs. 1 Nr. 1 BVerfGG zur Überprüfung der Vereinbarkeit des

Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung, beschlossen vom Abgeordnetenhaus von Berlin in seiner Sitzung am 30. Januar 2020.

mit dem Grundgesetz zu stellen, eine einstweilige Anordnung nach § 32 BVerfGG zu beantragen und gemäß § 22 BVerfGG die Prozessvertretung in diesen Verfahren zu übernehmen.

II.

Wir bevollmächtigen ferner Herrn **Dr. Jan-Marco Luczak MdB,** alle notwendigen Entscheidungen im Rahmen der Verfahren zu treffen und den Bevollmächtigten in unserem Namen entsprechende Weisungen zu erteilen. Wir ermächtigen ihn auch dazu, in unserem Namen einen oder mehrere neue Prozessvertreter zu bevollmächtigen, falls dies im Laufe der Verfahren erforderlich werden sollte.

Name, Vorname		**Unterschrift**
Hauptmann, Mark	MdB	
Helfrich, Mark	MdB	
Schipanski, Tankred	MdB	
Heider, Matthias	MdB	
Müller, Stefan	MdB	
	MdB	
	MdB	
	MdB	
	MdB	
	MdB	

Berlin, 10. Februar 2020

Vollmacht

I.

Hiermit bevollmächtigen wir

1. Herrn Professor Dr.

und

2. Herrn Professor Dr.

einen Antrag gemäß Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG, §§ 13 Nr. 6 und 76 Abs. 1 Nr. 1 BVerfGG zur Überprüfung der Vereinbarkeit des

Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung, beschlossen vom Abgeordnetenhaus von Berlin in seiner Sitzung am 30. Januar 2020.

mit dem Grundgesetz zu stellen, eine einstweilige Anordnung nach § 32 BVerfGG zu beantragen und gemäß § 22 BVerfGG die Prozessvertretung in diesen Verfahren zu übernehmen.

II.

Wir bevollmächtigen ferner Herrn **Dr. Jan-Marco Luczak MdB,** alle notwendigen Entscheidungen im Rahmen der Verfahren zu treffen und den Bevollmächtigten in unserem Namen entsprechende Weisungen zu erteilen. Wir ermächtigen ihn auch dazu, in unserem Namen einen oder mehrere neue Prozessvertreter zu bevollmächtigen, falls dies im Laufe der Verfahren erforderlich werden sollte.

Name, Vorname		**Unterschrift**
Heveling, Ansgar	MdB	
Frei, Thorsten	MdB	
ARNOLD VAATZ	MdB	
Friedrich, Hans-Peter	MdB	
	MdB	
	MdB	
	MdB	
	MdB	
	MdB	
	MdB	

151.27

Berlin, 10. Februar 2020

Vollmacht

I.

Hiermit bevollmächtigen wir

1. Herrn Professor Dr.

und

2. Herrn Professor Dr.

einen Antrag gemäß Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG, §§ 13 Nr. 6 und 76 Abs. 1 Nr. 1 BVerfGG zur Überprüfung der Vereinbarkeit des

Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung, beschlossen vom Abgeordnetenhaus von Berlin in seiner Sitzung am 30. Januar 2020.

mit dem Grundgesetz zu stellen, eine einstweilige Anordnung nach § 32 BVerfGG zu beantragen und gemäß § 22 BVerfGG die Prozessvertretung in diesen Verfahren zu übernehmen.

II.

Wir bevollmächtigen ferner Herrn **Dr. Jan-Marco Luczak MdB,** alle notwendigen Entscheidungen im Rahmen der Verfahren zu treffen und den Bevollmächtigten in unserem Namen entsprechende Weisungen zu erteilen. Wir ermächtigen ihn auch dazu, in unserem Namen einen oder mehrere neue Prozessvertreter zu bevollmächtigen, falls dies im Laufe der Verfahren erforderlich werden sollte.

Name, Vorname		Unterschrift
Marie-Luise Dött	MdB	
Eckhard Pols	MdB	
Gitta Connemann	MdB	
Paul Lehrieder	MdB	
Stefan Müller	MdB	
Johannes Röring	MdB	
Matthias Middelberg	MdB	
GRÖHE HERMANN	MdB	
Alois Rainer	MdB	
	MdB	

Berlin, den 5. Mai 2020

Vollmacht

Ich, Dr. Jan-Marco Luczak MdB, bevollmächtige

Herrn Rechtsanwalt Dr. i

namens der folgenden Abgeordneten der CDU/CSU-Bundestagsfraktion:

1. Dr. Jan-Marco Luczak, 2. Dr. Michael von Abercron, 3. Stephan Albani, 4. Norbert Altenkamp, 5. Philipp Amthor, 6. Peter Aumer, 7. Thomas Bareiß, 8. Norbert Barthle, 9. Maik Beermann, 10. Manfred Behrens, 11. Veronika Bellmann, 12. Sybille Benning, 13. Dr. André Berghegger, 14. Melanie Bernstein, 15. Christoph Bernstiel, 16. Peter Beyer, 17. Marc Biadacz, 18. Steffen Bilger, 19. Peter Bleser, 20. Norbert Brackmann, 21. Michael Brand, 22. Dr. Reinhard Brandl, 23. Silvia Breher, 24. Sebastian Brehm, 25. Heike Brehmer, 26. Dr. Carsten Brodesser, 27. Gitta Connemann, 28. Astrid Damerow, 29. Michael Donth, 30. Marie-Luise Dött, 31. Hansjörg Durz, 32. Thomas Erndl, 33. Herman Färber, 34. Uwe Feiler, 35. Enak Ferlemann, 36. Axel E. Fischer, 37. Dr. Maria Flachsbarth, 38. Thorsten Frei, 39. Dr. Hans-Peter Friedrich, 40. Michael Frieser, 41. Ingo Gädechens, 42. Alois Gerig, 43. Eberhard, Gienger, 44. Eckhard Gnodtke, 45. Ursula Groden-Kranich, 46. Hermann Gröhe, 47. Klaus-Dieter Gröhler, 48. Astrid Grotelüschen, 49. Markus Grübel, 50. Oliver Grundmann, 51. Prof. Monika Grütters, 52. Fritz Güntzler, 53. Olav Gutting, 54. Christian Haase, 55. Jürgen Hardt, 56. Matthias Hauer, 57. Mark Hauptmann, 58 Dr. Matthias Heider, 59. Thomas Heilmann, 60. Frank Heinrich, 61. Mark Helfrich, 62. Rudolf Henke, 63. Michael Hennrich, 64. Marc Henrichmann, 65. Ansgar Heveling, 66. Christian Hirte, 67. Prof. Dr. Heribert Hirte, 68. Alexander Hoffmann, 69. Karl Holmeier, 70. Thomas Jarzombek, 71. Ingmar Jung, 72. Torbjörn Kartes, 73. Volker Kauder, 74. Dr. Stefan Kaufmann, 75. Ronja Kemmer, 76. Roderich Kiesewetter, 77. Michael Kießling, 78. Dr. Georg Kippels, 79. Volkmar Klein, 80. Jens Koeppen, 81. Carsten Körber, 82. Gunther Krichbaum, 83. Dr. Günther Krings, 84. Rüdiger Kruse, 85. Dr. Roy Kühne, 86. Andreas G. Lämmel, 87. Katharina Landgraf, 88. Ulrich Lange, 89.Dr. Silke Launert, 90. Jens Lehmann, 91. Paul Lehrieder, 92. Dr. Katja Leikert, 93. Dr. Andreas Lenz, 94. Antje Lezius, 95. Andrea Lindholz, 96. Dr. Carsten Linnemann, 97. Patricia Lips, 98. Nikolas Löbel, 99. Bernhard Loos, 100. Daniela Ludwig, 101. Dr. Saskia Ludwig, 102. Karin Maag, 103. Yvonne Magwas, 104. Gisela Manderla, 105. Dr. Astrid Mannes, 106. Matern von Marschall, 107. Hans-Georg von der Marwitz, 108. Andreas Mattfeldt, 109. Dr. Michael Meister, 110. Jan Metzler, 111. Dr. h.c. Hans Michelbach, 112. Dr. Mathias Middelberg, 113. Dietrich Monstadt, 114. Karsten Möring, 115.

Berlin, den 9. Februar 2020

Vollmacht

I.

Hiermit bevollmächtigen wir

1. Herrn Professor Dr.
2. Herrn Professor Dr.

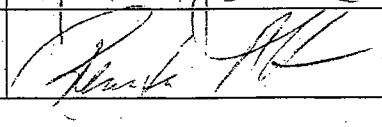
einen Antrag gemäß Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG, §§ 13 Nr. 6 und 76 Abs. 1 Nr. 1 BVerfGG zur Überprüfung der Vereinbarkeit des

Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung, beschlossen vom Abgeordnetenhaus von Berlin in seiner Sitzung am 30. Januar 2020

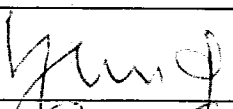
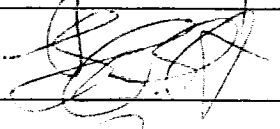
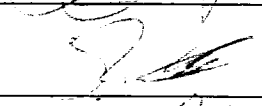
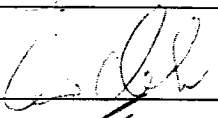
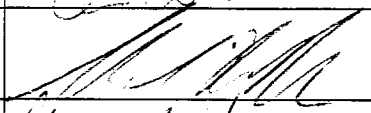
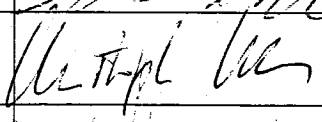
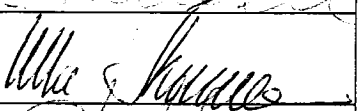
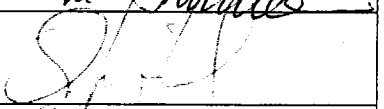
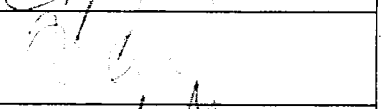
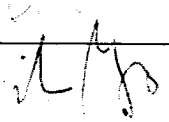
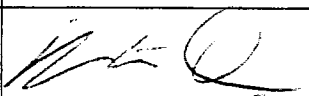
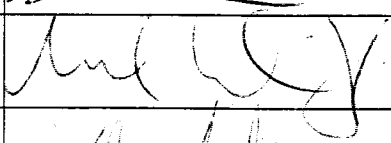
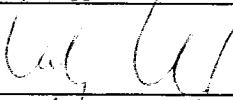
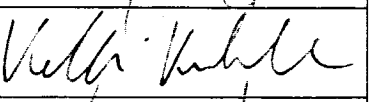
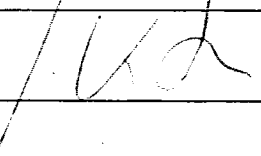
mit dem Grundgesetz zu stellen, eine einstweilige Anordnung nach § 32 BVerfGG zu beantragen und gemäß § 22 BVerfGG die Prozessvertretung in diesen Verfahren zu übernehmen.

II.

Wir bevollmächtigen ferner **Herrn Dr. Marco Buschmann MdB,** alle notwendigen Entscheidungen im Rahmen der Verfahren zu treffen und den Bevollmächtigten in unserem Namen entsprechende Weisungen zu erteilen. Wir ermächtigen ihn auch dazu, in unserem Namen einen oder mehrere neue Prozessvertreter zu bevollmächtigen, falls dies im Laufe der Verfahren erforderlich werden sollte.

Titel	Vorname	Nachname	Unterschrift
	Grigorios	Aggelidis	
	Renata	Alt	

	Christine	Aschenberg-Dugnus	
	Nicole Anna Elisabeth	Bauer	
	Jens	Beeck	
Dr.	Jens	Brandenburg	
	Mario	Brandenburg	
	Sandra Maria	Bubendorfer-Licht	
Dr.	Marco	Buschmann	
	Karlheinz	Busen	
	Carl-Julius	Cronenberg	
	Britta Katharina	Dassler	
	Bijan	Djir-Sarai	
	Christian	Dürr	
	Hartmut	Ebbing	
Dr.	Marcus	Faber	
	Daniel	Föst	
	Otto	Fricke	
	Thomas	Hacker	
	Reginald	Hanke	
	Peter	Heidt	
	Katrin	Helling-Plahr	

	Markus	Herbrand	
	Torsten	Herbst	
	Katja	Hessel	
Dr.	Gero	Hocker	
	Manuel	Höferlin	
Dr.	Christoph	Hoffmann	
	Reinhard	Houben	
	Ulla	Ihnen	
	Olaf	in der Beek	
	Gyde	Jensen	
Dr.	Christian	Jung	
	Karsten	Klein	
Dr.	Marcel	Klinge	
	Daniela Katrin	Kluckert	
	Pascal	Kober	
Dr.	Lucas	Köhler	
	Carina	Konrad	
	Wolfgang	Kubicki	
	Konstantin	Kuhle	
	Alexander	Kulitz	

	Alexander Graf	Lambsdorff	
	Ulrich	Lechte	
	Christian	Lindner	
	Michael Georg	Link	
	Oliver	Luksic	
	Till	Mansmann	
Dr.	Jürgen	Martens	
	Christoph	Meyer	
	Alexander	Müller	
	Roman	Müller-Böhm	
	Frank	Müller-Rosentritt	
Prof. Dr.-Ing.	Martin	Neumann	
	Hagen	Reinhold	
	Bernd	Reuther	
Dr.	Stefan	Ruppert	
	Thomas	Sattelberger	
	Christian	Sauter	
	Frank	Schäffler	
Dr.	Wieland	Schinnenburg	
	Matthias	Seestern-Pauly	

	Frank	Sitta	
	Judith	Skudelny	
Dr.	Hermann Otto	Solms	
	Bettina	Stark-Watzinger	
Dr.	Marie-Agnes	Strack-Zimmermann	
	Benjamin	Strasser	
	Katja	Suding	
	Linda	Teuteberg	
	Michael	Theurer	
	Stephan	Thomae	
	Manfred	Todtenhausen	
Dr.	Florian	Toncar	
Prof. Dr.	Andrew J.	Ullmann	
	Gerald	Ullrich	
	Johannes	Vogel	
	Sandra	Weeser	
	Nicole	Westig	
	Katharina	Willkomm	

Berlin, den 30. April 2020

Vollmacht

I.

Hiermit bevollmächtige ich

1. Herrn Professor Dr.
2. Herrn Professor Dr.

einen Antrag gemäß Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG, §§ 13 Nr. 6 und 76 Abs. 1 Nr. 1 BVerfGG zur Überprüfung der Vereinbarkeit des

> **Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung, beschlossen vom Abgeordnetenhaus von Berlin in seiner Sitzung am 30. Januar 2020**

mit dem Grundgesetz zu stellen, eine einstweilige Anordnung nach § 32 BVerfGG zu beantragen und gemäß § 22 BVerfGG die Prozessvertretung in diesen Verfahren zu übernehmen.

II.

Ich bevollmächtige ferner **Herrn Dr. Marco Buschmann MdB,** alle notwendigen Entscheidungen im Rahmen der Verfahren zu treffen und den Bevollmächtigten in meinem Namen entsprechende Weisungen zu erteilen. Ich ermächtige ihn auch dazu, in meinem Namen einen oder mehrere neue Prozessvertreter zu bevollmächtigen, falls dies im Laufe der Verfahren erforderlich werden sollte.

Matthias Nölke MdB

Berlin, den 5. Mai 2020

Vollmacht

Ich, Dr. Marco Buschmann MdB, bevollmächtige

Herrn Rechtsanwalt Dr.

namens der folgenden Abgeordneten der FDP-Bundestagsfraktion:

1. Christian Lindner, 2. Dr. Marco Buschmann, 3. Bettina Stark-Watzinger, 4. Dr. Florian Toncar, 5. Christian Dürr, 6. Alexander Graf Lambsdorff, 7. Frank Sitta, 8. Katja Suding, 9. Michael Theurer, 10. Stephan Thomae, 11. Katja Hessel, 12. Manuel Höferlin, 13. Gyde Jensen, 14.Wolfgang Kubicki, 15. Dr. Hermann Otto Solms, 16. Linda Teuteberg, 17. Grigorios Aggelidis, 18. Renata Alt, 19. Christine Aschenberg-Dugnus, 20. Nicole Anna Elisabeth Bauer, 21. Jens Beeck, 22. Dr. Jens Brandenburg, 23. Mario Brandenburg, 24. Sandra Maria Bubendorfer-Licht, 25. Karlheinz Busen, 26. Carl-Julius Cronenberg, 27. Britta Katharina Dassler, 28. Bijan Djir-Sarai, 29. Hartmut Ebbing, 30. Dr. Marcus Faber, 31. Daniel Föst, 32. Otto Fricke, 33. Thomas Hacker, 34. Reginald Hanke, 35. Peter Heidt, 36. Katrin Helling-Plahr, 37. Markus Herbrand, 38. Torsten Herbst, 39. Dr. Gero Hocker, 40. Dr. Christoph Hoffmann, 41. Reinhard Houben, 42. Ulla Ihnen, 43. Olaf in der Beek, 44. Dr. Christian Jung, 45. Karsten Klein, 46. Dr. Marcel Klinge, 47. Daniela Katrin Kluckert, 48. Pascal Kober, 49. Dr. Lucas Köhler, 50. Carina Konrad, 51. Konstantin Kuhle, 52. Alexander Kulitz, 53. Ulrich Lechte, 54. Michael Georg Link, 55. Oliver Luksic, 56. Till Mansmann, 57. Dr. Jürgen Martens, 58. Christoph Meyer, 59. Alexander Müller, 60. Roman Müller-Böhm, 61. Frank Müller-Rosentritt, 62. Prof. Dr. Ing. Martin Neumann, 63. Hagen Reinhold, 64. Bernd Reuther, 65. Matthias Nölke, 66. Thomas Sattelberger, 67. Christian Sauter, 68. Frank Schäffler, 69. Dr. Wieland Schinnenburg, 70. Matthias Seestern-Pauly, 71. Judith Skudelny, 72. Dr. Marie-Agnes Strack-Zimmermann, 73. Benjamin Strasser, 74. Manfred Todtenhausen, 75. Prof. Dr. Andrew J. Ullmann, 76. Gerald Ullrich, 77. Johannes Vogel, 78. Sandra Weeser, 79. Nicole Westing, 80. Katharina Willkomm,

einen Antrag gemäß Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG, § 13 Nr. 6, § 76 Abs. 1 Nr. 1 BVerfGG zur Überprüfung der Vereinbarkeit des

Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung, beschlossen vom Abgeordnetenhaus von Berlin in seiner Sitzung am 30. Januar 2020,

mit dem Grundgesetz zu stellen, eine einstweilige Anordnung nach § 32 BVerfGG zu beantragen und gemäß § 22 BVerfGG die Prozessvertretung in diesem Verfahren zu übernehmen.

Dr. Marco Buschmann MdB

(5) Diese Verwaltungsvorschriften treten zeitgleich mit dem MietenWoG Bln in und auch außer Kraft.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Ausführungsvorschriften zum Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (AV-MietenWoG Bln)

Bekanntmachung vom 2. April 2020

StadtWohn IV A 3

Telefon: 90139-4770 oder 90139-3000, intern 9139-4770

Auf Grund des § 2 Absatz 4 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) vom 11. Februar 2020 (GVBl. S. 50) wird bestimmt:

Inhaltsverzeichnis

1 - Anwendungsbereich (§ 1 MietenWoG Bln)

1.1 - Ausgenommen Wohnraum des öffentlich geförderten Wohnungsbaus

1.2 - Ausgenommen Wohnraum, der mit öffentlichen Mitteln modernisiert oder saniert wurde

1.3 - Ausgenommen Wohnraum im Neubau

1.4 - Ausgenommen unbewohnbarer Wohnraum

1.5 - Ausgenommen Wohnraum in einem Wohnheim

1.6 - Ausgenommen Wohnraum anerkannter Träger der Wohlfahrtspflege

2 - Zuständigkeit, Aufgaben und Befugnisse (§ 2 MietenWoG Bln)

2.1 - Zuständigkeit der Senatsverwaltung

2.2 - Zuständigkeit der Investitionsbank Berlin (IBB)

2.3 - Zuständigkeit der Bezirke

2.4 - Befugnis zum Datenaustausch

2.5 - Weitgehendes Auskunftsrecht

3 - Mietenstopp (§ 3 MietenWoG Bln)

3.1 - Stichtag

3.1.1 - wirksame Vereinbarung über Wohnraum

3.1.2 - Mieterhöhungen nach Modernisierung

3.1.3 - Staffel- und Indexmiete

3.1.4 - Mietmängellage

3.1.5 - Unvermieteter Wohnraum zum Stichtag

3.1.6 - erstmalige Vermietung nach Stichtag

3.2 - Klarstellung zum Verbot

3.3 - Miete niedriger als 5,02 Euro je Quadratmeter

3.4 - Erhöhungsmöglichkeit ab 2022

3.5 - Definition der Miete

4 - Mietobergrenze (§ 4 MietenWoG Bln)

5 - Überhöhte Mieten (§ 5 MietenWoG Bln)

5.1 - Verbotsregelung

5.2 - Wohnlagenzuschläge

5.3 - Maßnahmen der Senatsverwaltung
6 - Mietentabelle (§ 6 MietenWoG Bln)
6.1 - Ableitung der Festsetzung der Mietobergrenzen
6.2 - Zuschlag für Wohnungen in Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen
6.3 - Moderne Ausstattung
6.4 - Auskunftspflicht der Vermieter
6.5 - Ermächtigung zum Erlass einer Rechtsverordnung
7 - Miete nach Modernisierung (§ 7 MietenWoG Bln)
7.1 - Ableitung der modernisierungsbedingten Umlagemöglichkeiten
7.2 - Voraussetzungen
7.3 - Modernisierungsmaßnahmen
7.4 - Modernisierungsmaßnahmen, die zum Stichtag noch nicht vereinbart wurden
8 - Härtefall (§ 8 MietenWoG Bln)
8.1 - Form des Antrags
8.2 - Vorgaben zum Bescheid
8.3 - Bestätigung durch Vermieter
9 - Mietzuschuss (§ 9 MietenWoG Bln)
Separate Ausführungsvorschriften
10 - Rechtsbehelfe (§ 10 MietenWoG Bln)
10.1 - Widersprüche gegen Maßnahmen der Senatsverwaltung
10.2 - Keine aufschiebende Wirkung
10.3 - Widerspruchsbehörde für sämtliche Widersprüche
11 - Ordnungswidrigkeiten (§ 11 MietenWoG Bln)
11.1 - Grundsätze zur Bemessung
11.2 - Ordnungswidrigkeit nach § 11 Absatz 1 Nummer 1
11.3 - Ordnungswidrigkeit nach § 11 Absatz 1 Nummer 2
11.4 - Ordnungswidrigkeit nach § 11 Absatz 1 Nummer 3
11.5 - Ordnungswidrigkeit nach § 11 Absatz 1 Nummer 4
11.6 - Ordnungswidrigkeit nach § 11 Absatz 1 Nummer 5

1 - Anwendungsbereich

Das Gesetz gilt nur für Wohnraum (§ 1 MietenWoG Bln).

„Wohnraum" im Sinne des Gesetzes muss dabei stets nach dem jeweiligen Verwendungszweck der Mietsache bestimmt werden. Nur zum Wohnen genutzte Wohnungen können und sollen den Regelungen des MietenWoG Bln unterfallen. Tatsächlich zur Ausübung eines Gewerbes genutzte Wohnungen (zum Beispiel Arztpraxen, Rechtsanwaltskanzleien, etc.) unterliegen hingegen nicht dem Anwendungsbereich des Gesetzes.

1.1 - Nach Nummer 1 findet dieses Gesetz auf Wohnraum des öffentlich geförderten Wohnungsbaus keine Anwendung, solange Belegungs- und Mietpreisbindungen existieren.

Für Sozialwohnungen, die aus der Bindung fallen, gilt das Gesetz. Es gilt aufgrund des Vertrauensschutzes nicht die Stichtagsmiete, sondern die im Bindungszeitraum zuletzt vereinbarte Miete. Vermieterinnen und Vermieter können darauf vertrauen, dass die Entscheidungen im Bindungszeitraum der Sozialwohnungen, als das Gesetz noch nicht galt, auch nach Ende des Bindungszeitraumes fortbestehen. Damit wird eine Doppelbindung der Vermieterinnen und Vermieter vermieden (MietenWoG Bln und Mietpreisbindung des Sozialen Wohnungsbaus).

Die vereinbarte Miete ist diejenige Miete, die im Mietvertrag oder durch spätere Ergänzungen als vereinbart festgeschrieben wurde, nicht die Miete, die gegebenenfalls vom Vermieter (durch einseitigen Mietverzicht entsprechend geringer) zuletzt gefordert wurde.

1.2 - Nach Nummer 2 ist Wohnraum ausgenommen, für den Mittel aus öffentlichen Haushalten zur Modernisierung und Instandsetzung gewährt wurden und der einer Mietpreisbindung unterliegt.

1.3 - Nach Nummer 3 werden zur Aufrechterhaltung der Neubauaktivitäten im Land Berlin die ab 1. Januar 2014 erstmals bezugsfertigen Wohnungen vom Anwendungsbereich dieses Gesetzes ausgenommen. Ausgenommen ist Wohnraum, der ab dem 1. Januar 2014 erstmalig bezugsfertig wurde.

1.4 - Ausgenommen ist ferner im Einzelfall sonst dauerhaft unbewohnbarer und unbewohnter ehemaliger Wohnraum, der mit einem dem Neubau entsprechenden Aufwand zu Wohnzwecken wiederhergestellt wird. Auch für die Beendigung der Wiederherstellung wird auf den Zeitpunkt des 1. Januar 2014 abgestellt.
Dieser Ausnahmetatbestand bezieht sich auf ehemaligen Wohnraum, der unbewohnbar und auch unbewohnt ist und durch bauliche Maßnahmen wieder in einen bewohnbaren Zustand versetzt und dem Wohnungsmarkt zugeführt wird, sofern die dafür erbrachten Aufwendungen den Kosten für einen Neubau gleichkommen. Dem liegt der Gedanke zugrunde, dass solche Maßnahmen - ebenso wie Neubau - mehr freien Wohnraum schaffen und so zumindest indirekt auch den Mietpreisstand entlasten können. Diesem Ziel wird allerdings im Einzelfall nur dann genügt sein, wenn vor den baulichen Maßnahmen eine Unbewohnbarkeitsbescheinigung des jeweils zuständigen Bezirksamts vorliegt und nach Abschluss der Arbeiten die Kosten der Maßnahmen nachgewiesen sind.

Die Ausnahme von seit 2014 errichteten Neubauten und für Wohnraum, der wieder in einen bewohnbaren Zustand versetzt wurde, bezieht sich nicht nur auf die Erstvermietung, sondern auf alle Regelungen dieses Gesetzes.

Bei mit erheblichem Aufwand erfolgten Umbau und Umwidmung von Gewerberaum in Wohnraum wird der neue Wohnraum vom Anwendungsbereich des Gesetzes ausgenommen.

1.5 - Nach Nummer 4 werden Wohnheime vom Anwendungsbereich dieses Gesetzes ausgenommen. Unter diese Regelung fallen vor allem die Studenten- und Seniorenwohnheime. Für die Abgrenzung des Wohnheimes von anderen Wohnformen ist es wesentlich, dass die Einzelwohnräume in räumlicher, funktioneller, sachlicher und persönlicher Hinsicht eine Einheit bilden. Die räumliche Einheit ist in der Regel gewahrt, wenn die Einzelwohnräume zusammenhängend im gleichen Haus oder in einer zusammengehörigen Gruppe von Häusern untergebracht sind. Zur funktionellen Einheit gehört vor allem eine Heimleitung. Die sachliche Einheit besteht darin, dass gleichartige Wohnbedürfnisse befriedigt werden. Persönliche Einheit bedeutet, dass nur Angehörige eines begrenzten, durch gemeinsame Merkmale gekennzeichneten Personenkreises Aufnahme finden. Durch solche Merkmale unterscheidet sich der Betrieb eines Wohnheimes auch von der privaten, insbesondere der gewerbsmäßigen Zimmervermietung.

1.6 - Die Nummer 5 regelt die Ausnahme der Anmietung von Trägerwohnungen für die Überlassung an Personen mit dringendem Wohnbedarf, mit Pflegebedarf und/ oder Teilhabebedarf. Die Nutzerinnen und Nutzer der Trägerwohnungen werden ebenfalls vom Anwendungsbereich dieses Gesetzes ausgenommen, weil diese mit einem normalen Mietverhältnis regelmäßig nicht vergleichbar sind, da zum Beispiel Betreuungsleistungen mit der Nutzung der Trägerwohnung verbunden sind und abgegolten werden müssen. Als anerkannt im Sinne dieser Vorschrift gelten ebenfalls privat-gewerbliche Träger, die die in Rede stehenden Leistungen in den Trägerwohnungen in öffentlich-rechtlicher Finanzierung anbieten.

Die anerkannten privaten Träger der Wohlfahrtspflege sind unabhängig von ihrer Rechtsform den juristischen Personen des öffentlichen Rechts gleichgestellt. Zu den privaten Trägern zählen in erster Linie die Verbände der freien Wohlfahrtspflege im Sinne des § 5 Absatz 1 SGB XII.

2 - Zuständigkeit, Aufgaben und Befugnisse (§ 2 MietenWoG Bln)

2.1 - Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung überwacht die Einhaltung des Verbots nach § 5 Absatz 1. Sie kann von Amts wegen alle Maßnahmen treffen, die insoweit zur Durchsetzung erforderlich sind. Die für das Wohnungswesen

zuständige Senatsverwaltung entscheidet über Widersprüche gegen einen auf Grundlage dieses Gesetzes erlassenen Verwaltungsaktes und damit verbundene Maßnahmen der Verwaltungsvollstreckung (§ 10 Absatz 2 Satz 2).

Hierzu gehören alle Widersprüche gegen Verwaltungsakte der zuständigen Senatsverwaltung, der Bezirke sowie gegen Genehmigungsakte der Investitionsbank Berlin.

2.2 - Die Investitionsbank Berlin (IBB) ist für Modernisierungsanzeigen nach § 7 Absatz 1, für die Härtefallentscheidungen nach § 8 und die Entscheidung über den Mietzuschuss nach § 9 zuständig.

2.3 - Die Bezirksämter überwachen gemäß § 2 Absatz 2 die Einhaltung der Vorschriften des Gesetzes. Hierzu zählen vor allem die Verbote nach §§ 3 und 4. Die Bezirksämter können von Amts wegen alle Maßnahme treffen, die insoweit zur Durchsetzung erforderlich sind. Das zuständige Bezirksamt ist daher befugt, zur Durchsetzung des Verbots überhöhter Mieten von allen Mitteln Gebrauch zu machen, die ihm nach dem allgemeinen Verwaltungs- und Verwaltungsvollstreckungsrecht zur Verfügung stehen. Es kann daher auch untersagende Verwaltungsakte erlassen, die das Verbot des § 3 Absatz 1 und des § 4 bezogen auf den Einzelfall wiederholen und diese Verwaltungsakte vollstrecken. Weiterhin kann das Bezirksamt auch (die Miethöhe) feststellende Verwaltungsakte erlassen.

Die Auswahl der geeigneten Maßnahmen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des zuständigen Bezirksamts. In einem ersten Schritt sollte der Bezirk nach erfolgter Sachverhaltsaufklärung die Vermieterin oder den Vermieter auffordern, innerhalb einer Frist darzulegen, ob und inwieweit sie oder er den gesetzlichen Vorgaben nachkommt. Nach erfolglosem Ablauf der Frist sollte sodann in einem zweiten Schritt ein Ordnungswidrigkeitenverfahren eingeleitet werden. Als letzten Schritt kann der Bezirk dann einen untersagenden oder feststellenden Verwaltungsakt erlassen.

2.4 - Das Gesetz ermächtigt die zuständigen Stellen, personenbezogene Daten zu verarbeiten und einander zu übermitteln. § 2 Absatz 3 Satz 1 beinhaltet eine Rechtsgrundlage für die Verarbeitung personenbezogener Daten im Sinne von Artikel 6 Absatz 1 Satz 1 Buchstabe e und Absatz 3 Buchstabe b der Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Datenschutz-Grundverordnung - DSGVO, ABl. L 119 vom 4. Mai 2016, S. 1; L 314 vom 22. November 2016, S. 72). Hiernach sind die nach diesem Gesetz zuständigen Stellen befugt, personenbezogene Daten zu verarbeiten und insbesondere einander zu übermitteln, soweit dies zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach dem MietenWoG Bln erforderlich ist. Die Vorschrift formuliert die Voraussetzungen der Datenverarbeitung ganz allgemein und macht sie vom Inhalt und Umfang der sich aus dem Gesetz ergebenden Aufgaben abhängig. „Erforderlich" ist nur die Verarbeitung von personenbezogenen Daten, die für die Aufgabenerfüllung unbedingt benötigt werden. Die besondere Nennung der gegenseitigen Datenübermittlung dient der Klarstellung, da auch die Datenübermittlung eine Form der Datenverarbeitung ist. Erforderlich kann etwa die Übermittlung der von der IBB oder der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung erlassenen Verwaltungsakte an die Bezirksämter sein, um diese zur Wahrnehmung der Gesetzesüberwachung über die im Einzelfall geltende Rechtslage in Kenntnis zu setzen.

2.5 - Das Gesetz ermächtigt die zuständigen Stellen auch jenseits eines konkreten Verwaltungsverfahrens Auskunft über die nach dem Gesetz zulässige Miethöhe zu erteilen. Diese Regelung ermächtigt die zuständigen Stellen, Mieterinnen und Mietern auch unabhängig von einem laufenden Verwaltungsverfahren Auskunft über die nach dem Gesetz zulässige Miethöhe für den von ihnen gemieteten Wohnraum zu erteilen. Die zuständigen Stellen üben dieses weitgehende Auskunftsrecht nach pflichtgemäßem Ermessen aus.

3 - Mietenstopp (§ 3 MietenWoG Bln)

3.1 - Stichtag

Nach Absatz 1 Satz 1 ist eine Miete verboten, welche die am 18. Juni 2019 (Stichtag) wirksam vereinbarte Miete überschreitet. Die Regelung steht unter dem Vorbehalt der nachfolgenden Regelungen. In Bezug genommen sind damit die Regelungen zur Kappung von Mieten, zu Mietobergrenzen, zur Modernisierungsmieterhöhung und zu Härtefällen sowie die Sonderregelungen für die erstmalige Vermietung einer Wohnung und die Wiedervermietung einer Wohnung.

3.1.1 - Die Regelung stellt auf eine wirksame Vereinbarung über die Miethöhe ab. Als Vereinbarungen in diesem Sinne sind insbesondere solche zu verstehen, die durch Zustimmung der Mieterin oder des Mieters zu einem Mieterhöhungsverlangen

zustande kommen. Als zum Stichtag vereinbart gilt daher auch eine Mieterhöhung, deren Wirkungszeitpunkt nach § 558b Absatz 1 BGB zeitlich vor dem Stichtag liegt, auch wenn der Rechtsstreit über die Mieterhöhung erst danach entschieden wird. Vereinbarungen über die Miethöhe, die erst nach dem Stichtag zustande gekommen sind und Wirkung entfalten, finden für die Bestimmungen der nach diesem Gesetz zulässigen Miethöhe keine Berücksichtigung.

3.1.2 - Für Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen gilt Folgendes:

Wenn das Berliner Mietengesetz bestimmt, dass die zum Zeitpunkt des Senatsbeschlusses vereinbarten oder geltenden Mieten nicht weiter erhöht werden dürfen, so können nur solche Modernisierungsmieterhöhungen in die einzufrierende Miethöhe einbezogen werden, bei denen die Erhöhungserklärung des Vermieters zu diesem Zeitpunkt den Mietern zugegangen ist. Denn nach § 559b Absatz 1 BGB tritt die Mieterhöhung mit Zugang beim Mieter automatisch ein, lediglich die Fälligkeit der erhöhten Miete tritt nach § 559b Absatz 2 BGB zeitlich später ein.

3.1.3 - Bei einer Staffel- oder Indexmiete ist nach Absatz 1 Satz 2 nicht maßgeblich, welche Miete zum Stichtag vereinbart war, sondern welche Miete zum Stichtag geschuldet war.

3.1.4 - Satz 3 stellt klar, dass mängelbedingte Mietminderungen bei der Bemessung der Stichtagsmiete außer Betracht bleiben.

3.1.5 - Nach Absatz 1 Satz 4 haben Vermieterinnen und Vermieter den potentiellen Mieterinnen und Mietern unaufgefordert vor Abschluss eines neuen Mietvertrages und jederzeit auf Verlangen der Mieterinnen und Mieter oder des zuständigen Bezirksamtes die zum Stichtag vereinbarte oder geschuldete Miete schriftlich oder elektronisch mitzuteilen.

3.1.6 - Wurde der Wohnraum nach dem Stichtag erstmalig vermietet, tritt nach Absatz 2 Satz 1 an die Stelle des Stichtages der Tag des Beginns des Mietverhältnisses. In den hier erfassten Fallkonstellationen gibt es keinen in der Vergangenheit liegenden Anknüpfungspunkt für die Bestimmung der im Einzelfall zulässigen Miete.

Da bei Wohnraum, der zum Stichtag noch nie als Wohnraum vermietet wurde, keine Stichtagsmiete im Sinne von § 3 Absatz 1 Satz 1 existiert, legt § 3 Absatz 2 Satz 1 für diesen Fall die zivilrechtlich wirksam zwischen den Parteien vereinbarte (Erst-)Miete als Mietobergrenze im Sinne von § 3 Absatz 1 Satz 1 fest.

Wird Wohnraum zwischen Stichtag und dem Tag des Inkrafttretens des Gesetzes wiedervermietet, gilt - gleichgültig, ob das vorherige Wohnraummietverhältnis vor oder nach dem Stichtag bestand und gleichgültig, ob es sich bei dem vorherigen Wohnraummietverhältnis um das erste Wohnraummietverhältnis über diesen Wohnraum handelte - nach § 3 Absatz 2 Satz 2 die bei der Wiedervermietung vereinbarte Miete als Preisobergrenze nach § 3 Absatz 1 Satz 1, sofern das Mietverhältnis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes noch fortdauert. Wird das in Folge der Wiedervermietung begründete Mietverhältnis hingegen noch vor Inkrafttreten des Gesetzes wieder beendet und kommt es zu einer erneuten Wiedervermietung vor Inkrafttreten des Gesetzes, so ist nach § 3 Absatz 2 Satz 2 diese vereinbarte Miete maßgeblich.

3.2 - Klarstellung zum Verbot

Die Verwendung des Wortes „verboten" soll verdeutlichen, dass es sich hierbei um ein gesetzliches Verbot im Sinne des § 134 BGB handelt. Das bedeutet: Rechtsgeschäfte sind insoweit nichtig, als sie gegen das Verbot verstoßen. Soweit eine Überschreitung der Stichtagsmiete nicht genehmigt wurde, liegt hierin ein Verstoß gegen ein gesetzliches Verbot mit der Folge der Teilnichtigkeit in Bezug auf die Überschreitung der zulässigen Miete vor.

3.3 - Miete niedriger als 5,02 Euro je Quadratmeter (§ 3 Absatz 3)

Beträgt die nach Absatz 1 und 2 zulässige Miete weniger als 5,02 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich und weist die Wohnung zwei Merkmale nach § 6 Absatz 3 auf, so darf die Miete bei Wiedervermietung um 1 Euro, höchstens jedoch auf 5,02 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich erhöht werden. Der Höchstwert von 1 Euro je Quadratmeter darf damit nur bei Stichtagsmieten von maximal 4,02 Euro je Quadratmeter verlangt werden. Ziel der Regelung ist es, zentrale Verbesserungen des Wohnwerts auch in Niedrigpreissegmenten abzubilden.

3.4 - Erhöhungsmöglichkeit ab 2022

Nach Absatz 4 Satz 1 erhöhen sich die durch Absatz 1 und 2 festgeschriebenen Höchstwerte ab dem 1. Januar 2022 jährlich um den Prozentsatz der seit dem Stichtag eingetretenen Inflation, höchstens jedoch um 1,3 Prozent, soweit die Mietobergrenzen nach § 6 hierdurch nicht überschritten werden.

Die Erhöhungsmöglichkeit nach § 3 Absatz 4 Satz 1 bewirkt keine Erhöhung der vereinbarten Mieten von Gesetzes wegen. Es bedarf also für die Geltendmachung einer Mieterhöhung weiterhin eines Mieterhöhungsverlangens, das sich an den Regelungen des BGB messen lassen muss und im Einzelfall hiernach unzulässig sein kann, obwohl das MietenWoG Bln eine jährliche Erhöhung der gesetzlichen Höchstmiete von bis zu 1,3 Prozent vorsieht.

Der Prozentsatz von 1,3 ergibt sich aus dem (gerundeten) geometrischen Mittel der durchschnittlichen Veränderung der Verbraucherpreise zwischen 2009 und 2018. Absatz 4 Satz 3 enthält die Ermächtigung der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung, den nach Satz 1 maßgeblichen Prozentsatz durch Rechtsverordnung festzustellen.

3.5 - Definition der Miete

Absatz 5 definiert den Mietenbegriff. Miete im Sinne dieses Gesetzes ist danach die Nettokaltmiete einschließlich aller etwaigen Zuschläge.

Falls nicht zusätzlich außerhalb des Mietvertrages Nutzungsvereinbarungen über vom Vermieter bereitgestellte Gegenstände (zum Beispiel Nutzungsvereinbarung über einen Parkplatz) getroffen wurden, umfasst die Nettokaltmiete im Sinne dieses Gesetzes die Gebrauchsüberlassung sämtlicher vom Vermieter gestellten Gegenstände. Hierunter fallen auch Zahlungen für Teilflächen eines Wohnraums, die im Rahmen sogenannten „Teil-Gewerbevermietungen" zur Umgehung gesetzlicher Vorschriften als Gewerbeflächen vermietet werden, obwohl sie bei faktischer Betrachtung überwiegend in die Wohnnutzung eingebunden sind.

Betriebs- und Heizkosten sind nicht Teil der Nettokaltmiete. Ebenfalls nicht als Miete oder Zuschlag gelten Mietsicherheiten im Sinne von § 551 BGB.

Bei Mietverträgen, in denen (nur) die Bruttomiete ausgewiesen wird, müssen die Vermieterinnen und Vermieter bei Bedarf und auf Verlangen der zuständigen Stellen und den Mieterinnen und Mietern den Nettomietbetrag benennen und die hierfür notwendigen Daten aufliefern.

4 - Mietobergrenzen (§ 4 MietenWoG Bln)

§ 4 trifft Regelungen zur Anwendbarkeit der Mietobergrenzen. Wird Wohnraum nach Inkrafttreten dieses Gesetzes erstmalig oder wieder vermietet, ist hiernach unbeschadet der Regelungen des § 3 für dieses und alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine Miete verboten, welche die Mietobergrenzen überschreitet, die sich aus den §§ 6 und 7 ergeben. Eine erstmalige Vermietung liegt unter anderem vor, wenn bisher ausschließlich selbst genutzte Eigentumswohnungen vermietet werden.

Die Wiedervermietung einer Wohnung liegt vor, wenn diese bei Inkrafttreten des Gesetzes bereits vermietet war und später an einen neuen Mieter oder an eine neue Mieterin vermietet wird. Durch die Worte „unbeschadet des § 3" wird klargestellt, dass auch bei Wiedervermietung grundsätzlich der Mietenstopp nach § 3 gilt. Liegt jedoch die im Vormietverhältnis vereinbarte Miete über der sich aus §§ 6 und 7 ergebenden Mietobergrenze, so kann lediglich eine Miete in Höhe der Mietobergrenze verlangt werden.

Erfolgt die Wiedervermietung von Wohnraum nach Modernisierung (§ 7 Absatz 1) erhöht sich die zulässige Miete gemäß § 3 und die Mietobergrenze gemäß § 6 um insgesamt höchstens 1 Euro pro Quadratmeter. Maßgebend sind allein die in § 7 Absatz 1 privilegierten Maßnahmen. Eine gleichzeitige Berücksichtigung von mit der Modernisierung geschaffenen nicht privilegierten Maßnahmen im Sinne von § 6 Absatz 3 scheidet aus, weil ansonsten die Mietobergrenze bei Wiedervermietung nach Modernisierung um bis zu 2 Euro pro Quadratmeter steigen könnte. Dies widerspricht der Intention des § 7 Absatz 1, der aufgrund der Modernisierung lediglich eine um maximal 1 Euro höhere Mietobergrenze ermöglicht.

5 - Überhöhte Mieten (§ 5 MietenWoG Bln)

§ 5 trifft Bestimmungen zur Kappung überhöhter Mieten. Der Anwendungsbereich der Vorschrift beschränkt sich auf solche Mieten, die nicht schon von Gesetzes wegen durch die Mietobergrenze „gedeckelt" sind.

5.1 - § 5 ist als Verbotsregelung ausgestaltet. § 5 Absatz 1 Satz 1 statuiert ein gesetzliches Verbot (im Sinne von § 134 BGB) von überhöhten Mieten. Deshalb bedarf es keines Absenkungsantrags.

Satz 1 definiert den in Absatz 1 verwendeten Begriff „überhöhte Mieten". Eine Miete ist danach überhöht, soweit sie die nach Berücksichtigung der Wohnlage erhöhte oder verminderte Mietobergrenze aus den §§ 6 oder 7 um mehr als zwanzig Prozent überschreitet und nicht nach § 8 genehmigt ist.

5.2 - Es gibt je nach Wohnlage Zu- oder Abschläge:

einfache Wohnlage	- 0,28 €/m² monatlich
mittlere Wohnlage	- 0,09 €/m² monatlich
gute Wohnlage	+ 0,74 €/m² monatlich

Die objektscharfe Einordnung der Wohnung in die jeweilige Wohnlage wird durch die nach § 5 Absatz 3 zu erlassende Rechtsverordnung festgelegt. Diese Verordnung wird jedoch aufgrund des späteren Inkrafttretens des § 5 frühestens zum 22. November 2020 erlassen werden. Bis dahin kann die Wohnlage anhand des Adressverzeichnisses zum Mietspiegel 2019 bestimmt werden.

5.3 - Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung überwacht die Einhaltung des Verbots nach Absatz 1. Sie kann von Amts wegen alle Maßnahmen treffen, die insoweit zur Durchsetzung erforderlich sind. Sie ist insofern befugt, zur Durchsetzung des Verbots überhöhter Mieten von allen Mitteln Gebrauch zu machen, die ihr nach dem allgemeinen Verwaltungs- und Verwaltungsvollstreckungsrecht zur Verfügung stehen. Sie kann daher insbesondere auch untersagende Verwaltungsakte erlassen, die das Verbot des § 5 Absatz 1 bezogen auf den Einzelfall wiederholen, und diese Verwaltungsakte auch vollstrecken. Weiterhin kann sie auch (die Miethöhe) feststellende Verwaltungsakte erlassen. Die Durchsetzung des Verbots überhöhter Mieten hängt also nicht (nur) von den Mieterinnen und Mietern ab.

Die Auswahl der geeigneten Maßnahmen liegt im pflichtgemäßen Ermessen der zuständigen Senatsverwaltung. In einem ersten Schritt sollte die zuständige Senatsverwaltung deshalb nach erfolgter Sachverhaltsaufklärung die Vermieterin oder den Vermieter auffordern, innerhalb einer Frist darzulegen, ob und inwieweit sie oder er den gesetzlichen Vorgaben nachkommt. Nach erfolglosem Ablauf der Frist sollte in einem zweiten Schritt ein Ordnungswidrigkeitenverfahren eingeleitet werden. Als letzten Schritt kann die zuständige Senatsverwaltung dann auch einen untersagenden oder feststellenden Verwaltungsakt erlassen.

6 - Mietentabelle (§ 6 MietenWoG Bln)

6.1 - § 6 legt die Höhe der Mietobergrenzen fest.

Die Höhe der Mietobergrenzen leitet sich von einem Zeitpunkt ab, als der Berliner Wohnungsmarkt noch entspannt war. In Anlehnung an den Mietspiegel 2013 (und damit dem Mietenniveau von 2012) werden die Mietobergrenzen nach dem Kriterium der erstmaligen Bezugsfertigkeit gegliedert. Eine Differenzierung nach Baualter (Bezugsfertigkeit) bildet die unterschiedliche Beschaffenheit und Mietpreisstruktur der Wohnungen gut ab. Die Beschaffenheit und Miethöhe einer Wohnung wird wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise geprägt.

Die in der Mietspiegeltabelle des Berliner Mietspiegels 2013 abgebildeten erheblichen Unterschiede in der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmieten nach Ausstattung mit Sammelheizung, Bad und Innen-WC im Altbau werden durch entsprechend differenzierte Mietobergrenzen nachvollzogen. Darüber hinaus enthaltende Abschläge im Berliner Mietspiegel 2013 für minderausgestattete Wohnungen hinsichtlich Sammelheizung und Bad sowie der Zuschlag für nach 2002 fertiggestellte Wohnungen werden herangezogen, um spezifische Mietobergrenzen für die Wohnungen zu definieren.

Die Fortschreibung der nach Bezugsfertigkeitsklassen und Ausstattung gegliederten Durchschnittsmieten aus dem Berliner Mietspiegel 2013 erfolgte anhand der Reallohnentwicklung im Zeitraum 2012 bis 2018 im Land Berlin sowie der Prognose bis 2019 entsprechend der durchschnittlichen jährlichen Entwicklung der Vorjahre seit 2012. Die Reallohnentwicklung bildet den um die Preisentwicklung bereinigten Lohnzuwachs ab.

Für Wohnungen, die nicht die in § 6 Absatz 1 MietenWoG aufgelisteten Merkmale aufweisen, gibt es keine Mietobergrenzen; Mietsenkungen können deshalb nicht vorgenommen werden und es bleibt bei der Stichtagsmiete.

6.2 - Für Wohnungen, die in vermieteten Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen liegen, kommt auf die jeweilige Mietobergrenze nach Absatz 1 ein Zuschlag von zehn Prozent zur Anwendung.

6.3 - Moderne Ausstattung

Nach Absatz 3 Satz 1 erhöht sich bei Vorliegen einer modernen Ausstattung des Wohnraums die Mietobergrenze nach Absatz 1 um einen Euro. Dabei ist nur die Ausstattung maßgeblich, die vom Vermieter gestellt wird. Die Nachweisführung über das Vorliegen der Merkmale einer modernen Ausstattung obliegt dem Vermieter. Nach Absatz 3 Satz 2 ist Wohnraum modern ausgestattet, wenn dieser wenigstens drei der folgenden fünf Merkmale aufweist:

6.3.1 - Schwellenlos von der Wohnung und vom Hauseingang erreichbarer Personenaufzug

Der Personenaufzug muss von der Wohnung und vom Hauseingang schwellenlos erreichbar sein, wobei Barrieren von maximal zwei cm Höhe zulässig sind. Es kann auch mehr als eine Barriere geben; jede darf dabei nur maximal zwei cm hoch sein und die Barrieren dürfen nicht direkt hintereinanderliegen. Als Kriterium für das Merkmal gilt, dass keine unüberwindlichen Barrieren für einen Rollstuhl beziehungsweise Rollator vorhanden sind.

6.3.2 - Einbauküche

Eine Einbauküche beinhaltet Ober- und Unterschränke, Herd oder Kochfeld und Backofen, Dunstabzugshaube und Spüle.

6.3.3 - hochwertige Sanitärausstattung

Die Sanitärausstattung in Bad und WC (Badewanne, Dusche und Waschbecken einschließlich Armaturen, Toilette) muss hochwertig sein. Hochwertig bezieht sich auf die Qualität des Materials und dessen aufwändige Verarbeitung sowie den Preis. Auch besondere Ausführungen (zum Beispiel Rund- oder Eckbadewanne, Whirlpool) deuten auf Hochwertigkeit hin.

6.3.4 - hochwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume

Hochwertiges Parkett, Naturstein, Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume. Der entsprechende Bodenbelag muss sich deutlich von einem Standardbodenbelag hinsichtlich Qualität und Preis unterscheiden und in mehr als 50 Prozent der Wohnräume (ohne Küche und Bad/WC) vorhanden sein. Hochwertig bezieht sich auf Qualität (zum Beispiel hohe Abrieb- und/oder Trittfestigkeit des Bodenbelags, den Aufbau beziehungsweise die Dicke bei Parkett) und Preis.

6.3.5 - Energieverbrauchskennwert von weniger als 120 kWh/ (m^2 a)

Der Energieverbrauchskennwert muss kleiner sein als 120 kWh/(m^2a).

Der Wert bezieht sich auf Energie für Heizung und Warmwasser. Bei dezentraler Warmwasserversorgung sind vor der Würdigung des Merkmals 20 kWh/(m^2a) auf den ausgewiesenen Energiekennwert aufzuschlagen.

Bei Vorliegen eines Endenergiebedarfskennwertes ist die Energieverbrauchskennwert-Grenze um 20 % zu erhöhen - es gilt in diesem Fall ein Grenzwert von 144 kWh/(m^2a), der unterschritten werden muss.

Die Nachweispflicht obliegt den Vermieterinnen und Vermietern.

6.4 - Verpflichtung der Vermieterinnen und Vermieter zur Auskunft

Vermieterinnen und Vermieter werden nach Absatz 4 verpflichtet, den Mieterinnen und Mietern unaufgefordert Auskunft über alle Umstände zu erteilen, die für die Bestimmung der maßgebenden Mietobergrenze maßgebend sind. Gleiches gilt auch bei Vermietung einer neuen Wohnung.

Die Auskunft gegenüber den Mieterinnen und Mieter muss innerhalb von zwei Monaten nach Inkrafttreten des Gesetzes hinsichtlich folgender Angaben erfolgen

- Baualter des Wohngebäudes
- Angaben zur Heizung (Sammelheizung oder nicht)
- Anzahl der Wohnungen im Gebäude
- gegebenenfalls Auflistung der Merkmale für eine moderne Ausstattung (falls sich der Vermieter gemäß § 6 Absatz 3 hierauf bezieht)

Eine Auskunftsverpflichtung zur Wohnlage ergibt sich nicht, da die Wohnlagenzuordnung gemäß § 5 Absatz 3 in Verbindung mit Artikel 4 Absatz 2 erst nach Ablauf von neun Monaten durch Rechtsverordnung näher bestimmt wird.

6.5 - Ermächtigung zum Erlass einer Rechtsverordnung

Absatz 5 enthält die Ermächtigung der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung, die Obergrenzen zur Bestimmung der monatlich zulässigen Miete in Absatz 1 nach Ablauf von jeweils zwei Jahren nach dem Inkrafttreten des Gesetzes zum Zwecke der Anpassung an die allgemeine Reallohnentwicklung im Land Berlin durch Rechtsverordnung fortzuschreiben. Der Reallohn beschreibt das Verhältnis von Nominallohn und Preisniveau.

7 - Miete nach Modernisierung (§ 7 MietenWoG Bln)

7.1 - Absatz 1 trifft Regelungen zur Mieterhöhung nach einer Modernisierung. Die Ausgangslage sind dabei der Mietenstopp (§ 3) sowie die Regelung zur Miete bei Wiedervermietung (§ 4). Grundsätzlich sind hiernach Mieterhöhungen ausgeschlossen oder nur in begrenztem Maß zulässig. Lediglich nach Durchführung einzeln benannter, privilegierter Maßnahmen lässt die Regelung des Absatzes 1 Mieterhöhungen in Höhe von bis zu 1 Euro pro Quadratmeter zu.

Eine gleichzeitige Berücksichtigung von mit der Modernisierung geschaffenen nicht privilegierten Maßnahmen im Sinne von § 6 Absatz 3 scheidet aus, weil ansonsten die Mietobergrenze nach Modernisierung um bis zu 2 Euro pro Quadratmeter steigt.

Wird die Mietobergrenze nach § 6 durch die Modernisierungsmieterhöhung überschritten, können keine weiteren Mieterhöhungen nach § 3 Absatz 4 vorgenommen werden.

7.2 - Beabsichtigen die Vermieterinnen und Vermieter, die Kosten einer Modernisierung auf die Miete umzulegen, so ist der IBB die Mieterhöhung nach Satz 1 lediglich anzuzeigen, wenn

- sich die Miete hierdurch um nicht mehr als 1 Euro pro Quadratmeter erhöht,
- die Mietobergrenze nach § 6 um nicht mehr als 1 Euro überschritten wird und
- wenn es sich um eine der abschließend aufgezählten privilegierten Modernisierungsmaßnahmen handelt.

Diese Voraussetzungen müssen kumulativ vorliegen.

Eine Modernisierungsumlage über 1 Euro pro Quadratmeter ist verboten.

Soweit die Voraussetzungen des Satzes 1 nicht erfüllt sind, sollen Modernisierungsumlagen nicht stattfinden. Vermieterinnen und Vermieter sind dadurch jedoch nicht gehindert, weitergehende Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen.

7.3 - Genannt sind hier einerseits Maßnahmen, zu denen die Vermieterinnen und Vermieter gesetzlich verpflichtet sind. Andererseits werden Maßnahmen aufgezählt, die der Gesetzgeber als privilegierungswürdig betrachtet. Aus der Norm ist ableitbar, dass andere als die zuvor genannten Modernisierungskosten im Geltungsbereich des MietenWoG Bln nicht auf die Miete umgelegt werden können.

Maßnahmen

- aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung,
- zur Wärmedämmung der Gebäudehülle, der Kellerdecke, der obersten Geschossdecke oder des Daches,
- zur Nutzung erneuerbarer Energie,
- zur energetischen Fenstererneuerung,
- zum Heizanlagenaustausch mit Heizanlagenoptimierung,
- zum Aufzugsbau oder
- zum Abbau von Barrieren durch Schwellenbeseitigung, Türverbreiterung oder Badumbau

Der Nachweis einer dieser Maßnahmen reicht aus, um eine potenzielle Mieterhöhung zu begründen.

Nach Absatz 1 Satz 3 sind im Geltungszeitraum des Gesetzes auch mehrere lediglich anzeigepflichtige Modernisierungsmaßnahmen möglich. Allerdings dürfen die hierdurch ausgelösten Mieterhöhungen insgesamt nicht mehr als ein Euro pro Quadratmeter betragen.

7.4 - Absatz 1 Satz 2 stellt klar, dass die Mieterhöhung insoweit auch mit Wirkung für nachfolgende Mietverhältnisse zulässig ist. Das bedeutet, dass die gemäß Absatz 1 Satz 2 angezeigte Miete an die Stelle der Stichtagsmiete tritt und unter Umständen auch die Mietobergrenze anhebt.

Beabsichtigen die Vermieterinnen und Vermieter, die Kosten für Modernisierungsmaßnahmen gemäß Absatz 1, die zwischen dem Stichtag und dem Inkrafttreten des Gesetzes erfolgt sind, auf die Miete umzulegen, so ist eine Mieterhöhung ab Inkrafttreten des Gesetzes im Rahmen von Absatz 2 zulässig, soweit die entsprechende Anzeige innerhalb von drei Monaten nach diesem Zeitpunkt erfolgt.

8 - Härtefall (§ 8 MietenWoG Bln)

8.1 - Falls Anträge entgegen der Vorgabe in § 2 Absatz 1 der Verordnung zur Regelung des Verfahrens für Härtefälle nach dem Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen (Härtefallverordnung - HärteVO) nicht auf elektronischem Wege bei der IBB eingehen, werden sie von der IBB entsprechend umgewandelt. Die IBB darf einen Antrag allein aufgrund der fehlenden Formvorgabe aus § 2 Absatz 1 HärteVO nicht zurückweisen.

8.2 - Die Genehmigungskriterien werden von der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung in einer Rechtsverordnung festgelegt (§ 8 Absatz 3).

Der Bescheid über eine höhere, als die aus den §§ 3 bis 6 zulässigen Miete ergeht gegenüber den antragstellenden Vermieterinnen und Vermietern der betroffenen Wohneinheit beziehungsweise Wirtschaftseinheit. Die zuständige Senatsverwaltung erhält eine Durchschrift des Bescheids.

8.3 - Vermieterinnen und Vermieter bestätigen bei Antragstellung die Gesetzeskonformität, Richtigkeit und Vollständigkeit ihrer Angaben.

9 - Mietzuschuss (§ 9 MietenWoG Bln)

Für das Genehmigungsverfahren bei der IBB werden von der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung entsprechend den Bestimmungen § 2 des Wohnraumgesetzes Berlin vom 1. Juli 2011, das zuletzt durch Gesetz vom 20. Juli 2017 (GVBl. S. 380) geändert worden ist, separate Ausführungsvorschriften erlassen.

10 - Rechtsbehelfe (§ 10 MietenWoG Bln)

10.1 - Nach Absatz 1 ist ein Vorverfahren nach § 68 der Verwaltungsgerichtsordnung auch dann erforderlich, wenn ein Verwaltungsakt nach diesem Gesetz von der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung erlassen worden ist. Hiermit wird von der Regelungsmöglichkeit des § 68 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 VwGO Gebrauch gemacht, die ein Widerspruchsverfahren bei Verwaltungsakten oberster Landesbehörden nur vorsieht, wenn ein Gesetz dies bestimmt. Die Vorschrift betrifft die Widersprüche gegen die Maßnahmen § 5 Absatz 2 Satz 1.

10.2 - Nach Absatz 2 Satz 1 haben Rechtsbehelfe gegen Maßnahmen und Entscheidungen nach diesem Gesetz keine aufschiebende Wirkung.

10.3 - Nach Absatz 2 Satz 2 entscheidet die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung über den Widerspruch gegen einen auf Grundlage dieses Gesetzes erlassenen Verwaltungsakt und damit verbundene Maßnahmen der Verwaltungsvollstreckung.

Dabei handelt es sich um Widersprüche gegen Verwaltungsakte der Bezirksämter, der Investitionsbank Berlin und der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung.

11 - Ordnungswidrigkeiten (§ 11 MietenWoG Bln)

11.1 - In § 11 Absatz 1 werden Verstöße gegen dieses Gesetz als Ordnungswidrigkeiten geregelt. Die Verwirklichung der Ordnungswidrigkeitstatbestände setzt auf der subjektiven Tatbestandsseite jeweils Vorsatz oder Fahrlässigkeit voraus. Absatz 2 legt die Obergrenze des Bußgeldrahmens für die Ordnungswidrigkeitstatbestände des Absatzes 1 auf bis zu 500 000 Euro fest.

Für die Verfolgung der Ordnungswidrigkeiten sind nach § 2 Absatz 2 die Bezirksämter zuständig.

Grundlage für die Zumessung der Geldbuße sind die Bedeutung der Ordnungswidrigkeit und der Vorwurf, der den Täter trifft. Für die Bußgeldbemessung im engeren Sinne werden insoweit durch einen Bußgeldrahmen rechtlich bindende Wertungsmaßstäbe aufgestellt, die namentlich bei der Verhängung der Mindest- beziehungsweise der Höchstgeldbuße zu besonderem Begründungsaufwand führen. Bei

Verhängung des Höchstmaßes der Geldbuße müssen die Feststellungen belegen, dass es sich um einen der denkbar schwersten Fälle handelt. Dies ist regelmäßig nur dann der Fall, wenn keinerlei Milderungsgründe vorliegen. Deswegen wird die Verhängung des Höchstmaßes gegenüber einem Ersttäter nur in besonders gelagerten Ausnahmefällen in Betracht kommen. Darüber hinaus muss nur die Verhängung der Höchstbuße geeignet erscheinen, den Betroffenen zur Befolgung der Rechtsordnung anzuhalten. Wird demgegenüber die Mindestbuße verhängt, so müssen die Feststellungen belegen, dass ein weniger schwerwiegender Fall der Erfüllung des Bußgeldtatbestandes nicht vorstellbar ist. Dies kann auch bei Vorliegen mehrerer Erschwerungsgründe der Fall sein, wenn gleichzeitig die mildernden Umstände so deutlich überwiegen, dass die Bußgeldschärfungsgründe dadurch nicht mehr ins Gewicht fallen.

Die Grundsätze von § 17 OWiG sind bei der Zumessung der Geldbuße zu beachten. Gemäß § 17 Absatz 3 OWiG ist Grundlage für die Zumessung der Geldbuße die Bedeutung der Ordnungswidrigkeit und der Vorwurf, der den Täter trifft. Auch die wirtschaftlichen Verhältnisse des Täters kommen in Betracht. Gemäß § 17 Absatz 4 OWiG soll die Geldbuße den wirtschaftlichen Vorteil, den der Täter aus der Ordnungswidrigkeit gezogen hat, übersteigen. Es ist also bei Festlegung eines Bußgeldes eine Einzelfallbetrachtung notwendig, um die konkreten Umstände des Einzelfalles (zum Beispiel „Ersttäter") bei der Entscheidung gewichten zu können. Zudem ist zu unterscheiden, ob fahrlässiges oder vorsätzliches Handeln vorlag. § 17 Absatz 2 OWiG gibt vor, dass fahrlässiges Handeln im Höchstmaß nur mit der Hälfte des angedrohten Höchstbetrages der Geldbuße geahndet werden darf.

Es muss also eine auf den jeweiligen Einzelfall abgestimmte flexible Handhabung erfolgen. Unter Hinweis auf diese Grundsätze werden nachstehende Bußgeldrahmen vorgegeben.

11.2 - § 11 Absatz 1 Nummer 1

Nach § 2 Absatz 3 Satz 3 müssen Mieterinnen, Mieter, Vermieterinnen und Vermieter sowie die für diese handelnden Personen (also beispielsweise Hausverwalter oder sonstige Beauftragte) dem zuständigen Bezirksamt auf Verlangen alle erforderlichen Auskünfte erteilen und Unterlagen vorlegen. Die Ordnungswidrigkeitsregelung des § 11 Absatz 1 Nummer 1 dient der Sicherstellung der ordnungsgemäßen Überwachung der Vorschriften des Gesetzes durch die Bezirksämter und stellt sicher, dass diese die hierfür erforderlichen Maßnahmen treffen können.

Die Geldbuße soll in diesen Fällen für jede Wohnung einmalig 500 bis 1 500 Euro betragen, wenn die Verpflichteten ihrer Mitwirkungspflicht nach § 2 Absatz 2 Satz 3 nicht, nicht richtig oder nicht vollständig nachgekommen sind.

Bei fahrlässigem ordnungswidrigen Verhalten soll die Geldbuße 250 bis 750 Euro betragen.

11.3 - § 11 Absatz 1 Nummer 2

Teilen die Vermieterinnen und Vermieter vor Abschluss eines neuen Mietvertrages den Mieterinnen und Mietern die zum 18. Juni 2019 (Stichtag) vereinbarte oder geschuldete Miete gemäß § 3 Absatz 1 Satz 4 nicht unaufgefordert schriftlich oder elektronisch mit, so handeln sie ordnungswidrig im Sinne dieser Vorschrift. Gleiches gilt, wenn die Vermieterinnen und Vermieter im laufenden Mietverhältnis auf Verlangen der Mieterinnen und Mieter die Höhe der zum Stichtag vereinbarten oder geschuldeten Miete nicht mitteilen. Weiterhin handeln Vermieterinnen und Vermieter ordnungswidrig, die Mieterinnen und Mietern von zum Stichtag nicht vermieteten Wohnungen nicht die zum Ende der letzten Vermietung vor dem Stichtag geltende Miethöhe mitzuteilen.

Die Geldbuße soll in diesen Fällen für jede Wohnung einmalig 500 bis 1 500 Euro betragen, wenn die Vermieterinnen und Vermieter ihren Mitteilungspflichten nach § 3 Absatz 1 Satz 4 nicht, nicht richtig oder nicht vollständig nachkommen.

Bei fahrlässigem ordnungswidrigen Verhalten soll die Geldbuße 250 bis 750 Euro betragen.

11.4 - § 11 Absatz 1 Nummer 3

Nach § 6 Absatz 4 haben die Vermieterinnen und Vermieter den Mieterinnen und Mietern innerhalb von zwei Monaten nach Inkrafttreten des Gesetzes sowie vor Abschluss eines neuen Mietvertrages, Auskunft über die zur Berechnung der Mietobergrenze maßgebenden Umstände zu erteilen. Diese Auskunft ist für die Prüfung

der Einhaltung der Obergrenzen durch die Mieterinnen und Mieter erforderlich. Die Ordnungswidrigkeitenregelung des § 11 Absatz 1 Nummer 3 soll daher die Auskunftserteilung sicherstellen.

Die Geldbuße soll in diesen Fällen für jede Wohnung einmalig 500 bis 1 500 Euro betragen, wenn die Vermieterinnen und Vermieter die Auskunft nach § 6 Absatz 4 nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilen.

Bei fährlässigem ordnungswidrigen Verhalten soll die Geldbuße 250 bis 750 Euro betragen.

11.5 - § 11 Absatz 1 Nummer 4

Nach dieser Regelung handeln Vermieterinnen und Vermieter ordnungswidrig, die ohne erforderliche Genehmigung nach § 8 eine höhere als die nach §§ 3 bis 7 zulässige Miete fordern oder entgegennehmen. Dieser Ordnungswidrigkeitentatbestand dient der Sicherstellung der Miethöheregelungen des Gesetzes.

Die Geldbuße soll in diesen Fällen für jede Wohnung einmalig 1 000 bis 2 000 Euro betragen. Die Höhe der Geldbuße soll sich insbesondere an dem Zeitraum orientieren, für den die nicht zulässige Miete gefordert oder entgegengenommen wird.

Bei fährlässigem ordnungswidrigen Verhalten soll die Geldbuße 500 bis 1 000 Euro betragen.

11.6 - § 11 Absatz 1 Nummer 5

Nach dieser Regelung handeln Vermieterinnen und Vermieter ordnungswidrig, wenn sie eine nach § 7 zulässige Mieterhöhung nach Modernisierung nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig der Investitionsbank Berlin anzeigen. Entsprechend der Regelung des § 7 Absatz 2 ist in der Regel von einer Rechtzeitigkeit der Anzeige auszugehen, wenn diese innerhalb von drei Monaten nach Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen erfolgt.

Die Geldbuße soll in diesen Fällen für jede Wohnung einmalig 500 bis 1 500 Euro betragen, wenn die Vermieterinnen und Vermieter entgegen § 7 Absatz 1 die Erhöhung nicht, nicht richtig nicht vollständig oder nicht rechtzeitig anzeigen.

Bei fährlässigem ordnungswidrigen Verhalten soll die Geldbuße 250 bis 750 Euro betragen.

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe

Antrag nach § 9 Absatz 4 des Grundbuchbereinigungsgesetzes

Bekanntmachung vom 7. April 2020

WiEnBe IV A

Telefon: 9013-8486/7514 oder 9013-0, intern 913-8486/7514

Die **Berliner Wasserbetriebe**, Neue Jüdenstraße 1, 10179 Berlin, beantragen eine Bescheinigung von einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zum Besitz und Betrieb sowie zur Unterhaltung und Erneuerung bereits bestehender wasserwirtschaftlicher Anlagen (Regen-, Schmutz- und Mischwasserkanäle, Trinkwasser- und Abwasserdruckleitungen sowie Regenrückhaltebecken) auf den Grundstücken **Gemarkung Mitte, Flur 719, Flurstücke 521, 573; Flur 917, Flurstücke 8013, 8054.**

Die Anträge einschließlich entsprechender Lagepläne können in der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Referat IV A, Zimmer 108, 1. Etage, Martin-Luther-Straße 105, 10825 Berlin, nach vorheriger schriftlicher oder telefonischer (9013-8486/7514) Terminvereinbarung innerhalb von vier Wochen nach dem Tag der Veröffentlichung während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe erteilt die Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung nach Ablauf der gesetzlich festgelegten Frist gemäß § 9 Absatz 4 GBBerG in Verbindung mit § 7 Absatz 4 und 5 SachenR-DV.

Widersprüche können bei der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe - IV A 25 - innerhalb von vier Wochen nach dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung durch den Grundstückseigentümer unter Beifügung des Nachweises der

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen
IV A 36/IV A 3-2
Tel.: 90139 4775/4778

V

1. An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen –

V o r l a g e

- zur Kenntnisnahme -
gemäß Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin
über Verordnung zur Regelung der Kriterien für Härtefälle nach dem Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin

---

Ich bitte, gemäß Artikel 64 Absatz 3 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen, dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen die nachstehende Verordnung erlassen hat:

Verordnung
zur Regelung der Kriterien für Härtefälle nach dem
Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin
(Härtefallverordnung - HärteVO)

vom . Februar 2020

Auf Grund des § 8 Absatz 3 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) vom .... Februar 2020 (GVBl. Seite ...) verordnet die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen:

§ 1

Anwendungsbereich

(1) Diese Verordnung regelt die Kriterien für die Genehmigung einer höheren Miete, als sie nach den §§ 3 bis 6 MietenWoG Bln zulässig ist, aus Gründen, die nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter liegen.
(2) Die Verordnung gilt für den vom Anwendungsbereich des § 1 MietenWoG Bln erfassten Wohnraum.
(3) Der Anspruch auf eine höhere Miete gemäß § 8 MietenWoG Bln besteht für die Vermieterinnen und Vermieter des Wohnraums nach Maßgabe des Gesetzes und dieser Verordnung gegenüber den Mieterinnen und Mietern des entsprechenden Wohnraums.

§ 2

Voraussetzungen zur Genehmigung

(1) Die Antragstellenden haben den Wohnraum und die notwendige höhere Miete zu benennen, um den Härtefall zu beheben. Die Investitionsbank Berlin stellt zur Beantragung eines Härtefalls ein elektronisches Antragsverfahren zur Verfügung.

(2) Eine höhere Miete kann nur für Wohnraum genehmigt werden, dessen Miete auf Grundlage des MietenWoG Bln durch die Vermieterin oder den Vermieter nicht erhöht werden darf oder reduziert werden muss. Die Genehmigung erfolgt nach Maßgabe des § 3 dieser Verordnung und kann unter Beachtung des Zeitpunktes der Antragstellung auch rückwirkend ausgesprochen werden.

(3) Bei einer Neuvermietung kann eine höhere Miete nach Maßgabe des § 3 dieser Verordnung genehmigt werden, wenn die zuvor für diesen Wohnraum wirksam vereinbarte Miete bei Neuvermietung aufgrund des MietenWoG Bln abzusenken ist.

§ 3

Härtefall

(1) Die in den nachfolgenden Absätzen 2 bis 6 für Härtefälle maßgeblichen Kriterien sind durch die Vermieterinnen und Vermieter darzulegen.

(2) Dauerhafte Verluste für die Vermieterinnen und Vermieter liegen vor, wenn die laufenden Aufwendungen über den Erträgen liegen und in den nächsten sechs Monaten keine Änderungen der Situation absehbar ist.

(3) Eine Substanzgefährdung ist gegeben, wenn die Erträge aus der Wirtschaftseinheit auf Dauer für die Erhaltung nicht mehr ausreichen.

(4) Eine unbillige Härte ist für natürliche Personen als Vermieterin und Vermieter anzunehmen, wenn sie oder er den überwiegenden Teil ihres oder seines Lebensunterhaltes aus dem Überschuss der Mieteinahmen bestreitet und dieser Überschuss aufgrund der nach den §§ 3 bis 6 MietenWoG Bln zulässigen Miete weniger als das Dreifache der ihr oder ihm zustehenden Regelbedarf nach dem SGB XII ausmacht.

(5) Von der Vermieterin und dem Vermieter zu vertretende Gründe sind Wertsteigerungserwartungen, Renditeerwartungen, Finanzierungskosten außerhalb des Marktüblichen, Ertragserwartungen, denen auch unabhängig von diesem Gesetz überhöhte Mieten zugrunde liegen und Verluste, die durch die Aufteilung in Wirtschaftseinheiten entstehen.

(6) Als laufende Aufwendungen werden berücksichtigt, soweit sie angemessen sind, der vereinbarte Fremdfinanzierungsaufwand, die vereinbarte Tilgung für die Fremdfinanzierung, die Erbbauzinsen und nicht umlagefähiger Aufwand für die Verwaltung. Der Instandhaltungsaufwand gemäß den Pauschalen aus der

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz wird ebenfalls als laufende Aufwendung berücksichtigt.

§ 4

Bezugsgrößen

(1) Die Genehmigung einer höheren Miete nach § 8 MietenWoG Bln beschränkt sich, außer für den Fall der unbilligen Härte nach § 3 Absatz 4 dieser Verordnung, auf die Differenz des zum Ausgleich der laufenden Aufwendungen erforderlichen Betrages.

(2) Eine Wirtschaftseinheit ist eine einzelne Wohnung, wenn an dieser Wohnungseigentum besteht, ein Gebäude oder mehrere Wohnungen oder Gebäude, wenn diese gemeinsam bewirtschaftet werden und in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang stehen.

§ 5

Inkrafttreten

(1) Diese Verordnung tritt am Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

(2) Die Verordnung tritt zeitgleich mit dem MietenWoG Bln außer Kraft.

Berlin, den ... Februar 2020

Die Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen

A. Begründung:

a) Allgemeines:

Durch das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) wird die bislang rasante Preisentwicklung auf dem freien Mietenmarkt nicht nur gebremst, es werden die Mieten auch auf ein sozialverträgliches Maß zurückgeführt. Damit wird dem Auftrag aus Artikel 28 Absatz 1 der Verfassung von Berlin, angemessenen Wohnraum auch für Bevölkerungsschichten mit mittlerem und geringem Einkommen zu bezahlbaren Mietpreisen zu erhalten und zugänglich zu machen, entsprochen.

Um zu verhindern, dass Vermieterinnen und Vermieter durch die Regelungen des MietenWoG Bln dauerhafte finanzielle Verluste oder Substanzgefährdungen ihres Eigentums erleiden, sieht das Gesetz im § 8 eine Härtefallregelung vor, wonach im Einzelfall höhere Mieten als die nach dem Gesetz allgemein zulässigen Mieten durch die Investitionsbank Berlin (IBB) genehmigt werden können.

In § 8 Absatz 1 MietenWoG Bln wird geregelt, dass die Investitionsbank Berlin zur Vermeidung einer unbilligen Härte aufgrund des MietenWoG Bln auf Antrag der Vermieterinnen und Vermieter für das laufende Mietverhältnis sowie alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine höhere als die ansonsten nach dem Gesetz zulässige Miete genehmigen kann, soweit dies aus Gründen, die nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter liegen, erforderlich ist. Im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter können dabei zum Beispiel liegen: Wertsteigerungserwartungen, Renditeerwartungen, Finanzierungskosten außerhalb des Marktüblichen, Ertragserwartungen, denen auch unabhängig von diesem Gesetz überhöhte Mieten zugrunde liegen, Verluste, die durch die Aufteilung in Wirtschaftseinheiten entstehen.

Eine unbillige Härte liegt nach § 8 Absatz 2 MietenWoG Bln insbesondere vor, wenn die Beibehaltung der nach dem MietenWoG Bln zulässigen Miete auf Dauer zu Verlusten für die Vermieterinnen und Vermieter oder zur Substanzgefährdung der maßgeblichen Wirtschaftseinheit führen würde. Ein Verlust liegt nach § 8 MietenWoG Bln vor, wenn die laufenden Aufwendungen die Erträge für die maßgebliche Wirtschaftseinheit übersteigen. Eine Substanzgefährdung ist gegeben, wenn Erträge aus der Wirtschaftseinheit für ihre Erhaltung nicht mehr ausreichen.

Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird in § 8 Absatz 3 MietenWoG Bln ermächtigt, durch Rechtsverordnung die für einen Härtefall maßgeblichen Kriterien näher zu bestimmen.

Diese Rechtsverordnung bestimmt aufgrund § 8 Absatz 3 MietenWoG Bln die maßgeblichen Kriterien für einen durch die IBB zu prüfenden Härtefall näher.

b) Einzelbegründung:

Zu § 1 (Anwendungsbereich)

§ 1 regelt den Anwendungsbereich und bestimmt den Inhalt der Rechtsverordnung näher. Gemäß Absatz 1 regelt die Rechtsverordnung die Kriterien für die Genehmigung einer höheren Miete, als sie nach den Bestimmungen des §§ 3 bis 6 MietenWoG Bln zulässig ist. Dabei sind nur Gründe zu berücksichtigen, die nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter liegen.
Absatz 2 stellt klar, dass die Verordnung nur auf den Wohnraum anzuwenden ist, der von § 1 MietenWoG Bln erfasst wird. Ausgenommen ist damit insbesondere Wohnraum des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, öffentlich geförderte Modernisierungen und Instandsetzungen, ab 1. Januar 2014 erstmals bezugsfertiger Wohnraum, Wohnraum in Wohnheimen sowie Trägerwohnungen. Für diese Wohnungen kann die Investitionsbank Berlin keine höhere zulässige Miete genehmigen. Absatz 3 bestimmt, dass ein Anspruch auf eine höhere Miete für die Vermieterinnen und Vermieter nach Maßgabe des MietenWoG Bln und dieser Verordnung gegenüber den Mieterinnen und Mietern des entsprechenden Wohnraums besteht.

Zu § 2 (Voraussetzungen zur Genehmigung)

§ 2 bestimmt die Voraussetzungen für eine Genehmigung eines Härtefalls und damit einer höheren zulässigen Miete näher.

Gemäß Absatz 1 haben die Vermieterinnen und Vermieter den Wohnraum und die notwendige höhere Miete zu benennen, um den Härtefall abzustellen. Nur durch die genaue Benennung des betroffenen Wohnraumes und der zuzulassenden höheren Mieten kann die IBB prüfen und genehmigen. Die IBB wird darüber hinaus zur Vereinfachung der Antragstellung ein elektronisches Verfahren für die Vermieterinnen und Vermieter zur Verfügung stellen. Nach Absatz 2 müssen die Vermieterinnen und Vermieter den kausalen Zusammenhang zwischen der Wirkung des MietenWoG Bln und dem Eintritt des Härtefalls darlegen. Eine Genehmigung einer höheren zulässigen Miete kann durch die IBB auch rückwirkend bis zum Zeitpunkt der Antragstellung erfolgen, wenn die Wirkung aus dem MietenWoG Bln zu diesem Zeitpunkt bereits vorlag. Nach Absatz 3 kann bei Neuvermietung nur eine höhere Miete genehmigt werden, wenn die wirksam vereinbarte Miete bei Neuvermietung aufgrund des MietenWoG Bln abzusenken ist.

Zu § 3 (Härtefall)
Im § 3 werden die maßgeblichen Kriterien für einen Härtefall näher bestimmt. Gemäß Absatz 1 haben die Vermieterinnen und Vermieter in ihrem Antrag auf Genehmigung eines Härtefalls maßgeblichen Kriterien darzulegen. Durch die Investitionsbank Berlin ist dabei zu prüfen, ob dauerhafte Verluste oder eine Substanzgefährdung vorliegen. Dauerhafte Verluste für die Vermieterinnen und Vermieter liegen nach Absatz 2 vor. wenn die laufenden Aufwendungen über den Erträgen liegen. Eine Genehmigung einer höheren zulässigen Miete kommt nur in Betracht, wenn bei der Prüfung festgestellt wird, dass auch in den nächsten sechs Monaten keine Änderung der Situation ersichtlich ist. Gemäß Absatz 3 liegt eine Substanzgefährdung immer dann vor, wenn die Erträge aus der Wirtschaftseinheit auf Dauer für die notwendige

Erhaltung dieser nicht ausreichen. Abweichend trifft Absatz 4 eine Regelung für natürliche Personen, die ihren überwiegenden Lebensunterhalt aus den Mieteinnahmen bestreiten. Bei diesen Fällen hat die IBB zu prüfen, ob die Vermieterinnen und Vermieter bei Beachtung der Regelungen aus den MietenWoG Bln weiterhin aus dem Überschuss der Mieteinahmen ihren Lebensunterhalt bestreiten können. Hierfür wird als Maßstab das Dreifache des Regelbedarfes in der Sozialhilfe berücksichtigt. Es ist den natürlichen Personen unbenommen, sich auf diese Regelung oder die anderen Vorschriften dieser Rechtsverordnung zur Feststellung eines Härtefalls zu berufen. Absatz 5 wiederholt die Regelung aus § 8 Absatz 1 MietenWoG Bln, bei welchen Fallgestaltungen kein Härtefall vorliegt. Die Gründe liegen in dem Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter. In den Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter fallen nach unter anderem Wertsteigerungserwartungen, Renditeerwartungen, marktunübliche Finanzierungskosten sowie Ertragserwartungen, die auf überhöhten Mieten unabhängig vom MietenWoG Bln beruhen. Daneben sind auch Verluste, die durch die Aufteilung in kleinere Wirtschaftseinheiten entstehen, bei der Härtefallprüfung nicht zu berücksichtigen. Absatz 6 definiert die laufenden Aufwendungen näher. Es wird danach nur ein angemessener Fremdfinanzierungsaufwand berücksichtigt, namentlich vor allem die Kreditzinsen. Eine angemessene Tilgung für die Fremdfinanzierung sowie die Erbbauzinsen sind ebenso als laufende Aufwendungen zu berücksichtigten. Auch die nicht umlagefähigen Aufwendungen für die Verwaltung der Wirtschaftseinheit sind berücksichtigungsfähig, soweit sie angemessen sind. Abweichend sind für den Instandhaltungsaufwand nicht die tatsächlichen laufenden Aufwendungen berücksichtigungsfähig, sondern die Pauschalen aus der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz.

Zu § 4 (Bezugsgrößen)

§ 4 trifft nähere Bestimmungen zu dem Umfang der Genehmigung einer höheren zulässigen Miete sowie zur Definition einer Wirtschaftseinheit.

Absatz 1 stellt klar, dass die Genehmigung der höheren Miete nur im Umfang der Unterdeckung zwischen Erträgen und laufende Aufwendungen erfolgen kann. Eine Ausnahme liegt nur bei natürlichen Personen als Vermieterinnen bzw. Vermieter vor, die ihren überwiegenden Lebensunterhalt durch die Mieteinnahmen decken. Zur Deckung ihres Lebensunterhaltes wird ihnen der dreifache Regelsatzbedarf zugebilligt. Der Absatz 2 definiert die Ebene, auf der der Härtefall durch die IBB zu prüfen ist. Bei vermietetem Wohneigentum ist es die einzelne Wohnung. Sind die Vermieterinnen und Vermieter Eigentümer eines Gebäudes, auch aus mehreren Gebäudeteilen bestehend, ist das die Basis für die Prüfung des Härtefalls. Gemeinsam bewirtschaftete Gebäude im Eigentum einer Vermieterin oder eines Vermieters werden als eine Wirtschaftseinheit betrachtet, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang stehen. Ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang ist gegeben, wenn die Gebäude auf einem Grundstück liegen oder neben einander liegen. Auch an einer Straße gegenüberliegende Gebäude eines Eigentümers bilden einen unmittelbaren räumlichen Zusammenhang. Die Bezugsgröße der Wirtschaftseinheit definiert gleichzeitig, dass alle Erträge und laufenden Aufwendungen der Wirtschaftseinheit bei der Prüfung des Härtefalls zu berücksichtigen sind.

Zu § 5 (Inkrafttreten)
Regelt das Inkrafttreten und Außerkrafttreten. Ein zeitgleiches Außerkrafttreten der Verordnung mit dem MietenWoG Bln ist erforderlich, weil nach diesem Zeitpunkt durch die IBB keine rechtliche Grundlage mehr gegeben ist, abweichend von den mietrechtlichen Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches eine zulässige Miete zu genehmigen.

B. Rechtsgrundlage

§ 8 MietenWoG Bln, § 52 Abs. 1 und 3 GGO II

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und / oder Wirtschaftsunternehmen

Durch die Genehmigung von Härtefällen erhöhen sich die zulässigen Mieten gemäß MietenWoG Bln. Bei geschätzten 5.600 Genehmigungen jährlich für Wirtschaftseinheiten mit durchschnittlich zehn zugelassenen höheren Mieten von 0,50 €/m² monatlich ergibt sich ein Mieterhöhungsvolumen von jährlich von rund 22,5 Millionen Euro (5.600 x 10 WE x 67 m² x 0,50 €/m² x 12 Monate). Die Vermieterinnen und Vermieter werden im gleichem Umfang von den Verpflichtungen nach dem MietenWoG Bln entlastet. Die WBS-berechtigten Mieterinnen und Mieter wird auf Antrag ein Mietzuschuss zur Abfederung der Mieterhöhung gewährt.

D. Gesamtkosten

Der IB B sind die Bearbeitungsentgelte für die Prüfung und Genehmigung von Härtefällen zu erstatten. Bei geschätzten 5.600 Anträge jährlich und einer unterstellten Bearbeitungszeit von 1,5 Tagen resultieren daraus Gesamtkosten im Jahr 2020 von 3,9 Millionen Euro und ab 2021 in Höhe von 5,2 Millionen Euro jährlich.

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Die Vorlage hat keine Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg. Es werden keine unmittelbaren Angelegenheiten des Landes Brandenburg berührt.

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Für die Prüfung und Genehmigung von Härtefällen ergeben sich folgende finanzielle Auswirkungen, die durch Umschichtung der Mittel aus dem neu eingerichteten Titel für die Umsetzung des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung finanziert werden:

Kapitel 1200 Titel 97101 - Pauschale Mehrausgaben -

Jahr	HH-Ansatz
2020	3.900.000 Euro
2021	5.200.000 Euro
2022	5.200.000 Euro
2023	5.200.000 Euro
2024	5.200.000 Euro
2025	1.300.000 Euro

Im HH-Jahr 2020 mehr gegenüber Drucksache 18/2347 aufgrund Beschluss Änderungsantrag Drucksache 18/2437 (Verbot anstatt Antragsverfahren bei der Absenkung).

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Die ggf. notwendigen Anpassungen dieser Rechtsverordnung und der Ausführungsvorschriften erfolgen durch die für die ministerielle Umsetzung des MietenWoG Bln vorgesehenen Beschäftigungspositionen bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

Berlin, den ....Februar 2020

.....
Senatorin für
Stadtentwicklung und Wohnen

Anlage zur Vorlage an
das Abgeordnetenhaus

Wortlaut der zitierten Rechtsvorschriften

2. Wv bei GR C zwV

3. Von 1. je eine Kopie an GR C, ggf. auch an andere Abteilungen sowie an die mitzeichnenden Verwaltungen

GR C 1 :	IV AbtL
GR C :	IV A
	IV A 3
StS W	IV A 3-2
	IV A 36

Sen (E.U.)

Verlustermittlung für die Wirtschaftseinheit
Härtefall für Vermieterinnen und Vermieter

Investitionsbank Berlin

Tragen Sie die entsprechenden Informationen bitte in die grauen Felder ein.
Sollten die Felder nicht ausreichen, verwenden Sie diese Vorlage bitte mehrmals.

Zeitpunkt der Mietreduzierung (Wirkung des MietenWoG Bln) Mrz. 20 **Geben Sie Monat und Jahr bitte im Format "März 2020" an.**

Erträge in EUR	**Mrz. 20**	**Apr. 20**	**Mai. 20**	**Jun. 20**	**Jul. 20**	**Aug. 20**	**Erläuterungen**
Wohnungsvermietung (Mieten nach MietenWoG Bln)							Soll-Nettokaltmiete ohne Leerstand
Wohnungsvermietung (kein Wohnraum gem. § 1 MietenWoG Bln)							Soll-Nettokaltmiete ohne Leerstand
Gewerbevermietung							Soll-Nettokaltmiete ohne Leerstand
Vermietung von Tiefgaragenstellplätzen/Garagen							Ist-Nettokaltmiete
Vermietung von Außenstellplätzen							Ist-Nettokaltmiete
sonstige Erträge aus der Wirtschaftseinheit:							Ist-Erträge
Summe der Erträge	- €	- €	- €	- €	- €	- €	

Aufwendungen in EUR	**Mrz. 20**	**Apr. 20**	**Mai. 20**	**Jun. 20**	**Jul. 20**	**Aug. 20**	**Erläuterungen, z.B. Veränderungen (optionale Angabe)**
Erbbauzinsen (bei Erbbaurecht)							
nicht umlagefähige Aufwendungen für Verwaltung							
Instandhaltungskosten gemäß § 28 Zweiter Berechnungsverordnung							
Summe Annuitäten/Raten aller Darlehen gemäß der Finanzierungsmittelaufstellung							
Summe Aufwendungen	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
Unterdeckung (-) / Überdeckung (+)	-	-	-	-	-	-	

Aufstellung der Finanzierungsmittel für die Wirtschaftseinheit
Härtefall für Vermieterinnen und Vermieter

Investitionsbank Berlin

Tragen Sie die Informationen zu Finanzierungsmitteln/Darlehen bitte in die grauen Felder ein.
Sollten die Felder nicht ausreichen, verwenden Sie diese Vorlage bitte mehrmals.

Name der Bank / des Darlehensgebers									
Darlehensnummer									
Darlehensbetrag									
Restkapital zum Zeitpunkt der Antragstellung									

Konditionen:

Zinssatz in % pro Jahr									
Tilgung in % pro Jahr									
Zinsbindungsende (Datum)									
Zinsbindungsbeginn (Datum)									
Annuität/Rate in EUR pro Monat									
Summe Annuitäten/Raten aller Darlehen pro Monat	- €								

Konditionen nach Anschlussfinanzierung:
(Hier bitte nur Anschlussfinanzierungen aufführen, die in den nächsten 6 Monaten starten.)

neue Kondition ab (Datum)									
Zinssatz in % pro Jahr									
Tilgung in % pro Jahr									
Zinsbindungsende (Datum)									
Annuität/Rate in EUR pro Monat									

Ein Vorschlag

Berliner Mietendeckel

von Eva Högl, Kilian Wegner und Julian Zado

Am 18. Januar haben wir den Vorschlag gemacht, in Berlin einen öffentlich-rechtlichen Mietendeckel auf Landesebene einzuführen. Eine solche Gesetzgebungskompetenz für das Land wurde bislang in der politischen Debatte noch nicht in Erwägung gezogen. Angesichts der dramatischen Preisentwicklung auf dem Berliner Mietmarkt wird es dafür aber höchste Zeit.

In knappen Worten zusammengefasst

Wir schlagen einen Mietendeckel vor, der die Mieten für bezugsfertige Wohnungen zu einem Stichtag einfriert. Er gilt sowohl für bereits bestehende als auch für neue Mietverträge. Neubauten sollen nicht erfasst werden – bei ihnen ist über über andere Instrumente, zum Beispiel das Berliner Kooperative Baulandmodell, landeseigenen Wohnungsbau sowie die Förderung von Genossenschaften und anderen Non-Profit-Bauträgern, sicherzustellen, dass sie nicht zu einem ungebremsten Anstieg der Mieten beitragen. Der Mietendeckel wird zunächst befristet für 5 Jahre eingeführt – mit Option auf Verlängerung. Angewendet wird er in allen Gebieten Berlins, die von einem besonders starken Mietanstieg betroffen sind. Ob das in ganz Berlin oder nur in bestimmten Gebieten der Fall ist, muss im Zuge der Umsetzung empirisch belastbar geprüft werden.

Zur Begründung im Detail

Die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum ist akut bedroht. Um diese Situation nachhaltig zu verbessern, ist eine umfassende Neubauoffensive notwendig. Zusätzlich müssen Möglichkeiten genutzt werden, um private Wohnungen durch das Land Berlin (zurück) zu kaufen und auch dadurch einen Beitrag zur Stabilisierung des Mietniveaus zu leisten. Da diese Instrumente jedoch nur mittelfristig wirken, ist zusätzlich eine sofortige Begrenzung der Mieten notwendig.

Uns geht es ausdrücklich nicht darum, die Debatte auf ein bestimmtes Modell des Mietendeckels festzulegen. Es sind bei dieser Regelung unterschiedliche Modelle denkbar. Wir wollen mit diesem Vorschlag einen Anstoß geben, um die Debatte um den „Berliner Mietendeckel" voranzubringen. Wir sind offen für Kritik, andere Vorschläge und Hinweise.







I. Wesentlicher Regelungsinhalt

Der "Berliner Mietendeckel" soll grundsätzlich **alle Mietwohnungen** in Berlin vor Mietsteigerungen schützen, dazu gehören auch **möblierte Wohnungen** und **Studierendenapartments**. Im Zuge der Umsetzung kann geprüft werden, ob die Geltung auf einzelne Gebiete beschränkt werden muss, die besonders vom Mietenanstieg betroffen oder bedroht sind. Eine solche Prüfung müsste von den zuständigen Senatsverwaltungen anhand der statistischen Materialien zur Mietentwicklung in den einzelnen Berliner Kiezen erfolgen.

Für den geschützten Wohnraumbestand wird ein **Stichtag** festgelegt, an dem die zuletzt für diesen Wohnraum vereinbarte Miete "eingefroren" wird.

Der Erhöhungsstopp gilt sowohl für **bestehende Mietverhältnisse** als auch für **Neuvermietungen**. Um die Durchsetzung des Mietenstopps bei Neuvermietungen durchzusetzen, wird die Vermieterseite bußgeldbewehrt zur **Offenlegung der Vormiete** verpflichtet. Wird gleichwohl eine höhere Miete als zulässig vereinbart, so ist diese Vereinbarung gem. § 134 BGB wegen Verstoßes gegen ein gesetzliches Verbot nichtig.

Für den Fall der Vereinnahmung **unzulässig überhöhter Mieten** ist ein Bußgeldtatbestand einzuführen.

Anwendbar soll der skizzierte "Berliner Mietendeckel" nur auf Wohnraum sein, der zum festgelegten Stichtag **bezugsfertig** ist, so dass **Neubauvorhaben nicht umfasst** werden. Beim Neubau ist stattdessen mit anderen Instrumenten wie dem Berliner Kooperativen Baulandmodell, einer gemeinwohl orientierten Vergabe von öffentlichem Bauland auf Basis des Erbbaurechts, einer Förderung von Genossenschaften und anderen Nicht-Profit-orientierten Bauträgern sowie einer verstärkten Bautätigkeit der landeseigenen Wohnungsgesellschaften sicherzustellen, dass ausreichend bezahlbarer Wohnraum für alle Berliner*innen entsteht. Zielmarke muss sein, die Hälfte aller neu gebauten Wohnungen dauerhaft preisgebunden oder zumindest preisgedämpft zu halten.

Der "Mietendeckel" wird zunächst **auf 5 Jahre befristet**, kann aber **jederzeit verlängert** werden, wenn weiterhin kein ausgeglichener Wohnungsmarkt mit bezahlbaren Wohnraum besteht.

Der öffentlich-rechtliche Mietendeckel setzt damit die bestehenden, bundesweit geltenden Vorschriften des sozialen Mietrechts nicht außer Kraft, sondern komplementiert diese für bestimmte Gebiete mit besonders angespanntem Wohnungsmarkt und von Verdrängung bedrohten Quartieren. Die Synchronisierung der zivilrechtlichen Vorschriften mit der landesrechtlichen Regelung bleibt der Ausgestaltung im Einzelnen vorbehalten.

II. Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin

Die den Ländern zustehende Gesetzgebungskompetenz für das Recht des Wohnungswesen beinhaltet eine Zuständigkeit für die Einführung einer "Berliner Mietendeckels" nach dem hier skizzierten Konzept. Das ergibt sich aus den folgenden Überlegungen, die auf den von Weber (JZ 2018, 1022 ff.) entwickelten Vorschlag zurückgehen:

1. Unterscheidung von zivilrechtlicher und öffentlich-rechtlicher Mietpreisregulierung

Zunächst ist festzuhalten, dass gesetzliche Regelungen zur Regulierung von Mietpreisen sowohl zivilrechtlicher als auch – davon getrennt – öffentlich-rechtlicher Natur sein können. Der Unterschied liegt darin, dass zivilrechtliche Mietpreisregelungen **unmittelbaren** Einfluss darauf nehmen, welche Rechte sich die Parteien im Rahmen ihrer Vertragsfreiheit durch mietvertragliche Regelungen gegenseitig einräumen können. Das öffentlich-rechtliche Mietpreisrecht (zu diesem Begriff siehe auch BT-Drucks. III/1234, S. 46 Erster Absatz) hingegen schränkt lediglich die Durchsetzung von – zivilrechtlich per se möglichen – Vereinbarungen ein und berührt den eigentlichen Regelungsinhalt nur **mittelbar**. Diese Unterscheidung hat das **Bundesverwaltungsgericht** schon Anfang der 1950er-Jahre am Beispiel der damals geltenden – zweifelsfrei öffentlich-rechtlichen – Mietpreisverordnungen auf Grundlage von § 2 Preisgesetz festgehalten. So hieß es etwa in BVerwG, Urteil vom 23. April 1954 – II C 50.53, juris Rn. 40:

> *"Wenn Preise auf der Grundlage des § 2 a.a.O. durch Rechtsverordnungen festgesetzt werden und damit das Verbot ergeht, einen höheren als den festgesetzten Preis zu fordern oder anzunehmen, anzubieten oder zu zahlen, dann läßt dieses auf dem Gebiete des öffentlichen Rechtes liegende Verbot die auf die Vertragsfreiheit bezüglichen privatrechtlichen Normen des bürgerlichen Rechtes, insbesondere nach § 433 Abs. 2 BGB oder nach § 535 Satz 2 BGB in ihrem Bestande unberührt. Denn das Preiserhöhungsverbot hemmt im allgemeinen Interesse lediglich die Ausübung der sich nach diesen Normen ergebenden subjektiven Rechte, ändert aber nicht das in §§ 433 oder 535 BGB enthaltene objektive Recht."*

Mit ganz ähnlicher Stoßrichtung formulierte BVerwG, Beschluss vom 4. März 1954 – II ER 46.52:

> *Eine auf Grund des Preisgesetzes vom 10. April 1948 (WiGBl. S. 27) vorgenommene Mietfestsetzung ist weder dazu bestimmt noch fähig, auf einen z.Z. ihres Erlasses bestehenden oder später abgeschlossenen Mietvertrag unmittelbar einzuwirken; insbesondere trifft es nicht zu, daß eine hiernach festgesetzte Miete als Vertragsmiete an die Stelle des vereinbarten Mietzinses trete. Vielmehr hat, wie der erkennende Senat in Übereinstimmung mit dem Bescheid des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 8. Oktober 1951 (OVG E Bd. 5 S. 125) aus der in § 1 Nr. 7 der Anordnung vom 25. Juni 1948 (WiGBl. S. 61) bestimmten Anwendung der Preisvorschriften für Mieten als Höchstpreisvorschriften folgert, die Mietfestsetzung nur die Bedeutung eines Verbotes an den Vermieter, eine höhere als die festgesetzte Miete zu fordern oder anzunehmen, gegebenenfalls in Verbindung mit der Erlaubnis bis zu der aus der festgesetzten Miete sich ergebenden Betragsgrenze eine Miete zu fordern oder anzunehmen (vgl. § 3 a des Mieterschutzgesetzes in der Fassung vom 15. Dezember 1942; RGBl. I S. 712).*

Noch deutlicher wurde der Senat in der kurz darauffolgenden Entscheidung BVerwG, Urteil vom 3. Dezember 1954 – II C 100.53, Rn. 12:

> *"Die Regelung der Notverordnung vom 8. Dezember 1931 gehört jedoch, gleichviel ob sie den Inhalt der in Betracht kommenden Mietverträge unmittelbar umgestaltet oder lediglich eine Verpflichtung des Vermieters gegenüber dem Mieter begründet hat, zum Bereiche des bürgerlichen Rechtes. Demgegenüber sind die Bestimmungen des Preisrechtes lediglich öffentlich-rechtlicher Natur; insbesondere modifiziert die preisrechtliche Zulassung einer Mieterhöhung nach § 2 VO PR 71/51 das öffentlich-rechtliche Verbot an den Vermieter, eine höhere als die preisrechtlich zulässige Miete zu fordern oder anzunehmen, nur hinsichtlich des zulässigen Höchstbetrages, wirkt aber im übrigen auf die privatrechtlichen Rechte und Pflichten der Parteien aus einem Mietvertrage nicht unmittelbar ein [...]"*

Wie Weber (JZ 2018, 1022, 1029) zurecht angemerkt hat, wird der Unterschied zwischen zivil- und öffentlich-rechtlicher Mietpreisregelung auch daran deutlich, dass es aus privatrechtlicher Perspektive denkbar ist, für denselben Wohnraum verschiedene Mietpreise zu vereinbaren (z.B. im Rahmen von Untervermietungen), während es auf Grund des **dinglich-regelnden Charakters** einer öffentlich-rechtlichen Mietpreisregelungen pro Wohneinheit nur jeweils eine gültige Mietpreisfestsetzung geben kann (vgl. dazu näher BVerwG, Urteil vom 27. September 1995 – V C 13.55 – juris Rn. 22: "War aber der höchstzulässige Mietpreis für die Wohnung des Klägers bereits rechtsatzmäßig durch die AO PR 111/47 festgesetzt, so war für eine Festsetzung durch die örtliche Preisbehörde kein Raum mehr. Denn es können nicht über dieselbe Wohnung zu gleicher Zeit mehrere Mietpreisfestsetzungen bestehen.").

Um die skizzierte Unterscheidung zwischen zivil- und öffentlich-rechtlicher Mietpreisregulierung an einem **aktuellen Beispiel** zu erläutern, kann die im Land Berlin zum 4. März 2014 eingeführte Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Verordnung - ZwVbVO) in ihrer seit dem 7. November 2018 geltenden Fassung herangezogen werden. Hier bestimmt § 3 Abs. 4 ZwVbVO, dass für Ersatzwohnraum gemäß § 3 Absatz 1 Satz 2 und 3 des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes keine höhere Nettokaltmiete als 7,92 Euro pro Quadratmeter monatlich verlangt werden darf. Diese Regelung berührt die Möglichkeit, auch hinsichtlich von Ersatzwohnraum vertraglich einen höheren Mietzins zu vereinbaren, nicht unmittelbar, sondern setzt sie lediglich – mittelbar – regulatorischen Repressalien aus. Sie ist damit öffentlich-rechtlicher Natur.

▶

2. Gesetzgebungskompetenz für die Einführung öffentlich-rechtlicher Mietpreisvorschriften

Aus der damit festgestellten Dichotomie von zivil- und öffentlich-rechtlicher Mietpreisregelung ergibt sich, dass die Bundeskompetenz zum Erlass Mietpreisrecht auf dem Gebiet des öffentlichen Rechts nicht durch den Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 Var. 1 GG („Bürgerliches Recht") gesperrt wird. Näher liegt vielmehr eine Verortung im Kompetenztitel des **"Rechts für Wohnungswesen"**, der alle Angelegenheiten erfasst, die sich auf Wohnzwecken dienende Gebäude beziehen (BVerfGE 3, 429; 33, 286 ff.; 34, 144). Dazu sollen die früheren Regelungen zur Wohnraumbewirtschaftung und Wohnraumverteilung und überhaupt Regelungen der Wohnraumbindung gehören. Erfasst wird aber auch die Förderung des Wohnungsbaus (BVerfGE 21, 128). Dass auch das öffentlich-rechtliche Mietpreisrecht zur Materie des "Recht des Wohnungswesens" gehört, bestätigt nicht zuletzt die Entscheidung **BVerwG, Beschluss vom 4. Juli 1956 V C 199.55 – juris Rn. 33**, soweit dort hinsichtlich der Gesetzgebungskompetenzen, auf die sich das (damalige Bundes-)Preisrecht bezog, lediglich die Kompetenztitel Art. 74 Nr. 11, 16, 17, 18, 21 bis 23 GG a.F. (und insbesondere nicht Art. 74 Nr. 1 GG a.F. 8[u.a. "Bürgerliches Recht"!]) genannt sind. Da dieses Preisrecht sich neben anderen Gütern auch auf Mietpreise bezog, muss einer dieser Kompetenztitel also die Möglichkeit eröffnet haben, speziell öffentlich-rechtliche Regelungen zu Mietpreisen zu treffen: Hierfür kommt ernsthaft nur der seinerzeit das "Recht des Wohnungswesens" erfassende Art. 74 Nr. 18 GG a.F. in Betracht!

Nach der **Förderalismusreform** im Jahr 2006 unterfällt die Zuständigkeit für das "Rechts Wohnungswesen" allerdings nicht mehr der Zuständigkeit des Bundes, sondern wurde aus dem Kompetenztitel des Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG a.F. entfernt und ist damit bis auf wenige, in Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG n.F explizit aufgeführte Ausnahmen wieder **an die Länder zurückgefallen** (so ausdrücklich BT-Drucks. 16/813, S. 9, 13).

Es mag sein, dass dieser Kompetenztitel in der politischen Auseinandersetzung um die Neuverteilung der Gesetzgebungszuständigkeit zwischen Bund und Ländern keine große Rolle gespielt hat, da man ihm zu damaligen Zeitpunkt wenig Bedeutung beimaß. Das hindert das Land Berlin aber nicht daran, seine nunmehr **ausschließliche Gesetzgebungskompetenz** in diesem Bereich jetzt auszuüben, um sicherzustellen, dass die gesamte Bevölkerung mit hinreichend bezahlbarem Wohnraum versorgt wird.

III. Vereinbarkeit mit den Grundrechten

Ein "Berliner Mietendeckel" nach dem hier vorgeschlagenen Konzept wäre auch mit der in Art. 14 Abs. 1 GG verankerten **Eigentumsgarantie** vereinbar. Sie würde eine Inhalts- und Schrankenbestimmung im Sinne von Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG darstellen, mit der den Eigentümer*innen generell und abstrakt Pflichten durch Rechtsnormen auferlegt werden (vgl. LG Berlin, Urteil vom 13. August 2018 – 67 S 218/17 – juris Rn. 70).

In der aktuellen Debatte werden zur Eigentumsfreiheit nach Art. 14 Abs. 1 GG mit einiger Hartnäckigkeit Mythen verbreitet. Deshalb sei der Verhältnismäßigkeitsprüfung eine klare Aussage des Bundesverfassungsgerichts vorangestellt:

Die Chance, die Erwerbsmöglichkeiten aus dem Eigentum sofort und jederzeit zu maximieren, ist verfassungsrechtlich nicht geschützt (vgl. BVerfG, Urteil vom 4. Februar 1975 – 2 BvL 5/74 – juris Rn. 68; VG Berlin, Urteil vom 8. Juni 2016 – 6 K 103.16 – juris Rn. 98 f.; LG Berlin, Urteil vom 29. März 2017 – 65 S 424/16 – juris Rn. 30).

Die Miete ist nach verfassungsrechtlicher Lesart damit eben **keine grundrechtlich geschützte Spekulationsrendite**, sondern letztlich die Kompensation für die Überlassung des Wohnraums und der damit verbundenen Abnutzung der Mietsache. Das Recht des Wohnungswesens ist wie das Mietrecht von Verfassungs wegen nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts in besonderer Weise durch die **Sozialbindung des Eigentums** vorgeprägt und muss in diesem Sinne vom Bundes- wie vom Landesgesetzgeber ausgestaltet werden. Im Hintergrund steht der vom Bundesverfassungsgericht in BVerfGE 21, 73 (1 BvR 169/63) im Zusammenhang mit dem Bodenrecht geprägte, genauso aber auch das Wohnungswesen übertragbare Gedanke, wonach *"die Tatsache, daß der **Grund und Boden unvermehrbar und unentbehrlich** ist, [es verbietet], seine Nutzung dem unübersehbaren Spiel der freien Kräfte und dem Belieben des Einzelnen vollständig zu überlassen; eine gerechte Rechts- und Gesellschaftsordnung zwingt vielmehr dazu, die **Interessen der Allgemeinheit** beim Boden in weit stärkerem Maße zur Geltung zu bringen als bei anderen Vermögensgütern. Der Grund und Boden ist weder volkswirtschaftlich noch in seiner sozialen Bedeutung mit anderen Vermögenswerten ohne weiteres gleichzustellen; er kann im Rechtsverkehr **nicht wie eine mobile Ware** behandelt werden. Aus Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG in Verbindung mit Art. 3 GG kann daher nicht eine Verpflichtung des Gesetzgebers hergeleitet werden, alle geldwerten Vermögensgüter den gleichen rechtlichen Grundsätzen zu unterwerfen. (...) Das Grundgesetz selbst hat dem Gesetzgeber für die Bestimmung des Eigentumsinhalts in Art. 14 Abs. 2 GG einen verhältnismäßig **weiten Gestaltungsbereich** eingeräumt. [...] Das Gebot sozialgerechter Nutzung ist aber nicht nur eine Anweisung für das konkrete Verhalten des Eigentümers, sondern in erster Linie eine Richtschnur für den Gesetzgeber, bei der Regelung des Eigentumsinhalts das Wohl der Allgemeinheit zu beachten. Es liegt hierin die **Absage an eine Eigentumsordnung, in der das Individualinteresse den unbedingten Vorrang vor den Interessen der Gemeinschaft hat**."* (BVerfGE 21, 73, 82 ff.; Hervorhebungen durch die Verf.).

Eine Inhalts- und Schrankenbestimmung i.S.v. Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG muss sich gleichwohl am **Grundsatz der Verhältnismäßigkeit** messen lassen. Um diesem Erfordernis gerecht zu werden, schlagen wir eine Beschränkung des Anwendungsbereichs des Mietendeckels auf – empirisch nachweisbar – tatsächlich besonders von Mietpreissteigerungen betroffene und bedrohte Gebiete sowie eine Befristung der Regelung vor. Ferner kommt aufgrund des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes keine pauschale Deckelung der Preise auf einen einheitlichen Preis ("maximal XY Euro pro m²") in Betracht.

▶

Als **legitimer Zweck** der geplanten Regelung ist das Ziel in Ansatz zu bringen, die Mietpreisentwicklung in Berlin zu stabilisieren, bis ausreichend zusätzlicher, für die breite Bevölkerung bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann. Es lässt sich empirisch belegen, dass die Mieten in Berlin zuletzt **deutlich schneller** gestiegen sind als im Bundesdurchschnitt. Auch im Vergleich der Entwicklungen zwischen der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete und der durchschnittlichen Angebotsmiete zeigt sich im Zeitverlauf ein **immer stärkeres Auseinanderdriften der Entwicklungen**. Der Abstand zwischen der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete und der durchschnittlichen Angebotsmiete in Berlin wird immer größer. Das ist insbesondere ein Indiz für einen angespannten Wohnungsmarkt, da für die immer knapper werdenden freien Wohnungen – die **Leerstandsquote** für Wohnraum in Berlin lag 2017 nur noch bei um die 0,9 %! – höhere Mieten gefordert werden können. Diese Preisdynamik bringt **heftige, kurzfristige Verdrängungseffekte** mit sich und gefährdet damit den gesellschaftlichen Frieden. Ein Mietenstopp wäre geeignet, diese Gefahr abzuwenden. Dass die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dem Allgemeinwohl dient, hat auch das Berliner Verwaltungsgericht im Rahmen der Prüfung der Zweckentfremdungsverbotsverordnung entschieden (vgl. hierzu VG Berlin, Urteil vom 8. Juni 2016 – 6 K 103.16 – juris n. 98: "Die mit dem Zweckentfremdungsverbot verbundenen Einschränkungen der Berufsfreiheit reichen nicht weiter, als das Allgemeinwohlziel, der mangelhaften Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen entgegenzuwirken [vgl. BVerwG, Urteil vom 20. August 1986 – BVerwG 8 C 16.84 –, juris Rn. 46].").

Gleich geeignete Mittel milderer Art sind nicht ersichtlich. Insbesondere kann der Wohnungsbestand schon auf Grund der **stark ausgelasteten Kapazitäten der Bauwirtschaft**, dem **spekulativen Brachliegen** von (oftmals längst ausgewiesenem und mit Baugenehmigungen versehenen) Bauland, dem **langen Planungsvorlauf** für Neubauvorhaben sowie der weiter **rapiden Bevölkerungszunahme** nicht schnell genug vermehrt werden, um die bereits jetzt bestehende. Problemlage einzudämmen. Gleichzeitig ist an dem Ziel, möglichst schnell und entschlossen möglichst viele neue Wohnungen zu bauen, uneingeschränkt festzuhalten.

Weiterhin hat das Land Berlin – seitdem sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt erkennbar angespannt hat – ein **umfassendes Paket wohnungspolitischer Maßnahmen** ergriffen, um einer weiteren Verschärfung entgegen zu wirken, die jedoch (noch) nicht den nötigen Erfolg hatten. Dazu gehören insbesondere die Wiedereinführung der Neubauförderung im Land Berlin, die Schaffung verbesserter Rahmenbedingung für den Wohnungsneubau wie etwa die Begründung des Bündnisses zum Wohnungsneubau mit den Bezirken, des Bündnisses für Wohnungsneubau mit den wohnungs- und bauwirtschaftlichen Verbänden in Berlin oder des Bündnisses für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften, eine Neuausrichtung der Liegenschaftspolitik seit dem Jahr 2013, die Einrichtung einer Wohnungsbauleitstelle und die Ernennung eines Neubaubeauftragten, die Einführung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes zum 1. Mai 2014, die Verlängerung der Kündigungssperrfrist bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, die Absenkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete sowie die vermehrte Festsetzung von Milieuschutzgebieten.

Die beabsichtigte Regelung wäre schließlich auch **verhältnismäßig im engeren Sinne**, da der Allgemeinwohlnutzen, den ein zeitlich begrenzter Mietenstopp in Berlin mit sich brächte, in einem **angemessenen Verhältnis** zur Beeinträchtigung der Verwertungsmöglichkeiten stünde, die die Eigentümer*innen trifft. Die Bindung des Gebrauchs des Eigentums an das Gemeinwohl schließt das Gebot der Rücksichtnahme auf die Belange derjenigen (Mitbürger*innen) ein, die auf die Nutzung des betreffenden Eigentumsgegenstands angewiesen sind. Diese Abhängigkeit begründet einen sozialen Bezug und eine besondere soziale Funktion des Eigentumsobjekts. **Je stärker der soziale Bezug** und die soziale Funktion des jeweiligen Eigentumsobjektes ausgeprägt und Belange Dritte berührt sind, **desto weiter reicht die Befugnis des Gesetzgebers** zur Inhalts- und Schrankenbestimmung (LG Berlin, Urteil vom 29. März 2017 – 65 S 424/16 – juris Rn. 27 unter Verweis auf BVerfG, Urteil vom 4. Februar 1975 – 2 BvL 5/74 – juris Rn. 66 ff. und BVerfG, Urteil vom 1. März 1979 – 1 BvR 532/77 – juris Rn. 127 f.).

Legt man diesen Maßstab an das hier verfolgte Ziel einer Stabilisierung des Mietpreismarktes an, wird deutlich, dass insofern **erheblicher gesetzgeberischer Handlungsspielraum** besteht, da die Wohnung für alle Menschen im **Mittelpunkt ihrer privaten Existenz** steht. Sie ist für die Mieter*innen als eigentumsbetroffene Dritte von existentieller Bedeutung. Ihr kommt als Eigentumsobjekt ein **erhebliches sozialpolitisches Gewicht** zu, das darauf beruht, dass der überwiegende Teil der Bevölkerung in Berlin darauf angewiesen ist, seinen Wohnbedarf durch die Miete von Wohnraum zu decken (LG Berlin, Urteil vom 29. März 2017 – 65 S 424/16 – juris Rn. 28 unter Verweis auf BVerfG, Beschluss vom 26. Mai 1993 – 1 BvR 208/93 – juris Rn. 20 ff., BT- Drucks. 14/4553, S. 34 und BT-Drucks. 17/10485, S. 1).

Dem damit **hohen Nutzen** für das mit einem "Berliner Mietendeckel" verfolgte gesetzgeberische Anliegen steht eine **nur begrenzte Beeinträchtigung** der Eigentumsposition auf Vermieter*innenseite gegenüber. Denn allen Vermieter*innen bleibt es unbenommen, ihr Eigentum während der begrenzten Geltungsdauer des "Berliner Mietendeckels" weiterhin – insbesondere durch Vermietung – privatnützig zu verwenden. Wie gesagt: Die Chance, die Erwerbsmöglichkeiten aus dem Eigentum **sofort und jederzeit** zu maximieren, **ist verfassungsrechtlich nicht geschützt** (vgl. BVerfG, Urteil vom 4. Februar 1975 – 2 BvL 5/74 – juris Rn. 68; VG Berlin, Urteil vom 8. Juni 2016 – 6 K 103.16 – juris Rn. 98 f.; LG Berlin, Urteil vom 29. März 2017 – 65 S 424/16 – juris Rn. 30). Insofern ist auch zu bedenken, dass der sprunghafte Anstieg von Mieten auf angespannten Wohnungsmärkten und die damit einher gehende ebenso sprunghafte Wertsteigerung der betroffenen Immobilie nicht (nur) auf einer Leistung der Vermieter*innen beruhen, sondern auf einer wirtschaftlich günstigen Entwicklung der Region, etwa dem Ansehen einer Universität, einer erhöhten Zuwanderung aufgrund der Wertschätzung der Stadt, die auf ihre Infrastruktur, ihr Arbeitsmarkt- und/oder Kulturangebot und viele andere **Leistungen der Allgemeinheit** zurückzuführen ist (vgl. LG Berlin, Urteil vom 29. März 2017 – 65 S 424/16 – juris Rn. 31 f.).

von Eva Högl, Kilian Wegner und Julian Zado

Berliner Mietendeckel

Ein Vorschlag

Januar 2019

BERLIN-MITTE
SPD

Anlage ASt 5

Anmelden

Berliner Morgenpost

Jetzt kostenlos registrieren und Zugriff auf alle Artikel erhalten

SENAT

Rot-rot-grün bleibt bei Mietendeckel uneins

Der Mietendeckel soll kommen - aber in welcher Form? In der Berliner Regierungskoalition herrscht dazu noch Uneinigkeit. Linke und Grüne pochen auf die beschlossenen Eckpunkte und die Absenkung von zu hohen Bestandsmieten - die SPD verweist dagegen auf Rechtssicherheit.

Von dpa
03.10.2019, 19:30



Michael Müller (SPD), Regierender Bürgermeister von Berlin. Foto: dpa

Berlin. Die Berliner Regierungskoalition ist beim Thema Mietendeckel weiter gespalten. Einigkeit besteht darin, die stetig steigenden Mietpreise nicht weiter hinnehmen zu wollen, sondern die Mieten für fünf Jahr deckeln. Unklar ist, ob es die Möglichkeit geben soll, Mieten, die über einer vom Senat bestimmten Obergrenze liegen, auf Antrag abzusenken. Letzteres sei Teil der im Juni vom Senat beschlossenen Eckpunkte - "und somit auch Teil des durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen erarbeiteten Gesetzentwurfs", teilte der Staatssekretär für Wohnen, Sebastian Scheel (Linke) am Mittwo mit.

Anlage ASt 5

Coronavirus: Aktuelle Informationen als Newsletter
Wir informieren Sie zweimal am Tag mit einer E-Mail über die neuesten Entwicklungen.

E-Mail-Adresse Jetzt anmelden

☐ Mit meiner Anmeldung zum Newsletter stimme ich den Werberichtlinien zu.

Der Regierende Bürgermeister Michael Müller (SPD) betonte am Donnerstag dagegen erneut, er halte e Absenkung von Bestandsmieten für problematisch. Der Mietendeckel müsse möglichst große Rechtssicherheit haben, teilte er der Deutschen Presse-Agentur mit. "Deswegen ist es wichtig, dass wir in bestehende Vereinbarungen über die Miete eingreifen, weil das eine Vielzahl von Prüf- und Widerspruchsfällen vor Gerichten nach sich ziehen wird. Im Übrigen würden wir damit einen erheblicher Verwaltungsaufwand produzieren."

Die Senatskanzlei wandte sich durch ein Schreiben von Wissenschaftsstaatssekretär Steffen Krach (SP auch direkt an Staatssekretär Scheel. Formuliert wurde darin die Bitte, "schon jetzt zu prüfen, ob im Sinı einer rechtssicheren und zügigen Umsetzung des Gesetzes ein Regelungsentwurf zielführend wäre, der die Möglichkeit der Absenkung von Mieten in bestehenden Verträgen verzichtet". Über den Brief berichte am Donnerstag der "Tagesspiegel" (online).

"Wir sind der Überzeugung, dass nur ein Maßnahmenmix den unzureichend regulierten Mietmarkt in die Schranken weisen kann", hatte Scheel dagegen am Mittwoch erklärt. "Ein Mietspiegel-Light löst das Pro nicht." Auch Grünen-Fraktionschefin Antje Kapek plädierte dafür, den Entwurf auf Basis der beschlosser Eckwerte umzusetzen. Die Einschätzung, dass die Mietabsenkung rechtlich gar nicht möglich wäre, kön sie nicht teilen.

Regierungschef Müller hält die Unstimmigkeiten beim Thema derweil für überwindbar. "Dass es über Detailfragen verschiedene Vorstellungen bei den Koalitionspartnern gibt, ist ganz normal", teilte er am Donnerstag der Deutschen Presse-Agentur mit. "Ich bin davon überzeugt, dass wir uns im Interesse der Mieterinnen und Mieter zeitnah mit Augenmaß auf einen rechtssicheren Gesetzesentwurf einigen." Es s wichtig, dass der Gesetzentwurf zu Anfang des Jahres in Kraft treten könne. Dabei gelte aber "Gründlicl vor Geschwindigkeit".

Zuvor hatte Finanzsenator Matthias Kollatz (SPD) am Dienstag nach der Senatssitzung erklärt, der Sen beschäftige sich auf jeden Fall in diesem Zusammenhang noch mit einer Reihe von rechtlichen Fragen. der Mietendeckel zur Disposition? "Wir rechnen mit einem Inkrafttreten des Gesetzes im ersten Quartal 2020", sagte Sebastian Scheel. Er gehe auch davon aus, dass der Senat wie geplant am 15. Oktober üb den Mietendeckel entscheide. Der Referentenentwurf sei derzeit im sogenannten Mitzeichnungsverfahre Alle Senatsressorts haben dabei die Möglichkeit, ihre Anmerkungen und Ergänzungswünsche einzubrin

"Es ist eine Selbstverständlichkeit, dass wir den Zeitplan einhalten müssen", sagte auch Grünen-Fraktionsvorsitzende Antje Kapek. "Denn ansonsten wird es uns nicht mehr gelingen, die Mieterhöhung die im Vorfeld des Senatsbeschlusses erfolgt sind und die alleine von der Debatte um die Einführung eir Mietendeckels ausgelöst wurden, rückgängig zu machen." Wer die Verantwortung für diese Mieterhöhur nicht tragen möchte, müsse alles in seiner Macht Stehende tun, um im Zeitplan zu bleiben.

Anlage ASt 5

Unterdessen demonstrierten in Berlin am Donnerstag mehr als tausend Menschen für eine strengen Mietendeckel. Rund 50 Gruppen und Initiativen, darunter der Berliner Mieterverein und die Initiative "Deutsche Wohnen & Co. enteignen" hatten als Bündnis zu dem Marsch geladen, der am Donnerstag v Alexanderplatz durch Mitte und Kreuzberg vorbei an der SPD-Zentrale am Willy-Brandt-Haus bis zum Kottbusser Tor zog. "Die Demonstrierenden fordern einen Mietendeckel, der einen Mietenstopp, vor alle aber die Absenkung von Mieten auf ein bezahlbares Niveau durchsetzt", teilten die Veranstalter mit.

(dpa)

Änderungsantrag

der Fraktion der SPD, der Fraktion Die Linke und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

zur Vorlage – zur Beschlussfassung – über

Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung – Drucksache 18/2347 –

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Die Vorlage – zur Beschlussfassung – Drucksache 18/2347 – wird mit folgenden Änderungen angenommen:

1. Artikel 1 wird wie folgt geändert:

   a) § 1 Nr. 3 wird wie folgt gefasst:

   „3. von Wohnraum, der ab dem 1. Januar 2014 erstmalig bezugsfertig wurde oder im Einzelfall sonst dauerhaft unbewohnbarer und unbewohnter ehemaliger Wohnraum, der mit einem dem Neubau entsprechenden Aufwand zu Wohnzwecken wiederhergestellt wird,"

   b) § 2 wird wie folgt geändert:

   aa) § 2 Abs. 2 wird wie folgt gefasst:

   „(2) Die Bezirksämter überwachen die Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes, soweit nicht nach Absatz 1 andere Behörden für die Durchführung zuständig sind. Sie können von Amts wegen alle Maßnahmen treffen, die zur Umsetzung dieses Gesetzes erforderlich sind."

   bb) § 2 Abs. 3 wird wie folgt gefasst:

   „(3) Die nach diesem Gesetz zuständigen Stellen sind befugt, personenbezogene Daten zu verarbeiten und insbesondere einander zu übermitteln, soweit dies zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach diesem Gesetz erforderlich ist. Darüber hinaus sind sie ermächtigt, Mieterinnen und Mietern auch jenseits eines konkreten Verwaltungsverfahrens Auskunft über die nach diesem Gesetz zulässige Miethöhe zu erteilen. Mieterinnen, Mieter, Vermieterinnen und Vermieter sowie die für diese handelnden Personen sind verpflichtet, der zuständigen Stelle auf Verlangen die zur Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen."

   c) Der Überschrift zum zweiten Abschnitt werden nach dem Wort „Miethöhe" die Wörter „und Preiserhöhungsverbot" angefügt.

   d) § 3 wird wie folgt gefasst:

   „§ 3 Mietenstopp

   (1) Vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen ist eine Miete verboten, die die am 18. Juni 2019 (Stichtag) wirksam vereinbarte Miete überschreitet. Wurde vertraglich eine Staffel- oder Indexmiete vereinbart, ist die zu diesem Stichtag geschuldete Miete maßgeblich. Mängelbedingte Mietminderungen bleiben außer Betracht. Vermieterinnen und Vermieter

haben den Mieterinnen und Mietern unaufgefordert vor Abschluss eines neuen Mietvertrages und jederzeit auf Verlangen der Mieterinnen und Mieter oder des zuständigen Bezirksamtes die zum Stichtag vereinbarte oder geschuldete Miete schriftlich oder elektronisch mitzuteilen.

(2) Wurde Wohnraum, der zum Stichtag noch nie als Wohnraum vermietet war, zwischen dem Stichtag und dem Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes erstmalig vermietet, so ist die wirksam vereinbarte Miete für das Verbot nach Absatz 1 maßgeblich. Wird Wohnraum nach dem Stichtag wiedervermietet und besteht dieses Mietverhältnis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes fort, so ist diese wirksam vereinbarte Miete für das Verbot nach Absatz 1 maßgeblich.

(3) Beträgt die nach Absatz 1 und 2 zulässige Miete weniger als 5,02 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich und weist die Wohnung zwei Merkmale nach § 6 Absatz 3 auf, erhöht sich die nach diesem Gesetz zulässige Miete bei Wiedervermietung um 1 Euro, höchstens jedoch auf 5,02 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich.

(4) Die durch Absatz 1 und 2 festgeschriebenen Höchstwerte erhöhen sich ab dem 1. Januar 2022 jährlich um den Prozentsatz der seit dem Stichtag eingetretenen und durch das Statistische Bundesamt zum 31. Dezember des Vorjahres festgestellten Inflation, höchstens jedoch um 1,3 Prozent. Dies gilt nicht, wenn dadurch die Obergrenzen nach § 6 überschritten werden. Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung stellt den maßgeblichen Prozentsatz durch Rechtsverordnung fest.

(5) Miete im Sinne dieses Gesetzes ist die Nettokaltmiete einschließlich aller Zuschläge."

e) § 4 wird wie folgt gefasst:

„§ 4 Mietobergrenzen

Wird Wohnraum nach Inkrafttreten dieses Gesetzes wieder vermietet oder wird Wohnraum, der zuvor noch nie als Wohnraum vermietet war, erstmalig vermietet, ist unbeschadet der Regelungen des § 3 für dieses und alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine Miete verboten, welche die Mietobergrenzen überschreitet, die sich aus den §§ 6 und 7 ergeben."

f) § 5 wird wie folgt geändert:

aa) Der bisherige Absatz 2 wird zu Absatz 1 und diesem folgender Satz vorangestellt:

„Eine überhöhte Miete im Sinne dieses Gesetzes ist verboten."

bb) Der bisherige Absatz 1 wird zu Absatz 2 und wie folgt gefasst:

„(2) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung überwacht die Einhaltung des Verbots nach Absatz 1. Sie kann von Amts wegen alle Maßnahmen treffen, die insoweit zur Durchsetzung erforderlich sind."

g) § 6 Abs. 4 wird wie folgt geändert:

aa) In Satz 1 wird gestrichen:

„und vor Abschluss eines neuen Mietvertrages"

bb) Folgender Satz wird angefügt:

„Die gleiche Pflicht trifft die Vermieterinnen und Vermieter neuen Mieterinnen und Mietern gegenüber vor Vertragsabschluss. Der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung gegenüber ist auf deren Verlangen in jedem Fall diese Auskunft zu erteilen."

h) In § 6 Abs. 5 werden die Wörter „wird ermächtigt" durch „ist verpflichtet" ersetzt.

i) § 7 Abs. 1 wird wie folgt gefasst:

„(1) Erhöhen Vermieterinnen und Vermieter nach Inkrafttreten dieses Gesetzes nach durchgeführter Modernisierung

1. aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung,
2. zur Wärmedämmung der Gebäudehülle, der Kellerdecke, der obersten Geschossdecke oder des Daches,
3. zur Nutzung erneuerbarer Energien,
4. zur energetischen Fenstererneuerung,
5. zum Heizanlagenaustausch mit Heizanlagenoptimierung,
6. zum Aufzugsanbau oder
7. zum Abbau von Barrieren durch Schwellenbeseitigung, Türverbreiterung oder Badumbau

die Miete, so ist dies der Investitionsbank Berlin elektronisch oder schriftlich anzuzeigen. Im Fall von Modernisierungsmaßnahmen im Sinne von Satz 1 erhöht sich die zulässige Miete gemäß § 3 und § 6 um nicht mehr als 1 Euro pro Quadratmeter. Auch im Falle mehrfacher Modernisierung im Geltungszeitraum dieses Gesetzes darf sich die nach diesem Gesetz zulässige Miete insgesamt dadurch um nicht mehr als 1 Euro pro Quadratmeter erhöhen."

j) § 7 Abs. 2 wird wie folgt geändert:

In Satz 1 wird das Wort „Modernisierungsumlagen" durch „Modernisierungsmaßnahmen" ersetzt.

k) § 8 wird wie folgt geändert:

aa) Absatz 1 wird wie folgt gefasst:

„Die Investitionsbank Berlin kann zur Vermeidung einer unbilligen Härte aufgrund dieses Gesetzes auf Antrag der Vermieterinnen und Vermieter für das laufende Mietverhältnis sowie alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine höhere als die nach den §§ 3 bis 6 zulässige Miete genehmigen, soweit dies aus Gründen, die nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter liegen, erforderlich ist. Im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter können dabei zum Beispiel liegen: Wertsteigerungserwartungen, Renditeerwartungen, Finanzierungskosten außerhalb des Marktüblichen, Ertragserwartungen, denen auch unabhängig von diesem Gesetz überhöhte Mieten zugrunde liegen, Verluste, die durch die Aufteilung in Wirtschaftseinheiten entstehen."

bb) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

„(2) Eine unbillige Härte liegt insbesondere vor, wenn die Beibehaltung der nach den §§ 3 bis 6 zulässigen Miete auf Dauer zu Verlusten für die Vermieterinnen und Vermieter oder zur Substanzgefährdung der maßgeblichen Wirtschaftseinheit führen würde. Ein Verlust liegt vor, wenn die laufenden Aufwendungen die Erträge für die maßgebliche Wirtschaftseinheit übersteigen. Eine Substanzgefährdung ist gegeben, wenn Erträge aus der Wirtschaftseinheit für ihre Erhaltung nicht mehr ausreichen.

Eine Wirtschaftseinheit ist eine einzelne Wohnung, wenn an dieser Wohnungseigentum besteht, ein Gebäude oder mehrere Wohnungen oder Gebäude, wenn diese gemeinsam bewirtschaftet werden und in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang stehen."

l) § 11 wird wie folgt geändert:

aa) In Absatz 1 Nummer 1 werden die Wörter „§ 2 Absatz 2 Satz 4" durch die Wörter „§ 2 Absatz 3 Satz 3" ersetzt.

bb) In Absatz 1 Nummer 2 werden die Wörter „Satz 5" gestrichen.

cc) Absatz 1 Nummer 4 wird wie folgt gefasst:

„4. ohne erforderliche Genehmigung nach § 8 eine höhere als die nach den §§ 3 bis 7 zulässige Miete fordert oder entgegennimmt oder"

dd) In Absatz 1 wird als neue Nr. 5 eingefügt:

„5. entgegen § 7 die Erhöhung nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig anzeigt."

2. Artikel 2 Nr. 1 wird wie folgt geändert:

Nummer 1b) wird wie folgt gefasst:

Folgender Absatz 5 wird angefügt:
„(5) die Ordnungsaufgaben nach § 5 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin."

3. Artikel 3 Nr. 1 b wird wie folgt geändert:

Nach „Nummer 1" wird eingefügt: „und 5".

Begründung:

Im Folgenden werden lediglich die vom Ausschuss empfohlenen Änderungen gegenüber der ursprünglichen Fassung des Gesetzentwurfs erläutert. Soweit der Ausschuss die unveränderte Annahme des Gesetzentwurfs empfiehlt, wird auf die jeweilige Begründung in Drucksache 18/2347 verwiesen.

Die empfohlene Fassung des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung (MietenWoG Bln) fußt auf dem Regelungskonzept einer öffentlich-rechtlichen Regulierung von Preisen auf dem Wohnungsmarkt, die sich in Abgrenzung zum Mietvertragsrecht nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) versteht: Der Landesgesetzgeber geht davon aus, dass das Preisrecht des MietenWoG Bln selbstständig neben das Mietrecht des Bundes tritt und unabhängig von diesem besteht. Der Landesgesetzgeber sieht insoweit einen grundlegenden Unterschied beider Rechtsregime im Hinblick auf Regelungszweck und Regelungsinhalt. Das MietenWoG Bln setzt Preisobergrenzen als Verbote fest, die unabhängig von der Existenz eines nach den Regeln des Zivilrechts begründeten Mietverhältnisses bestehen, sondern allein an den Wohnraum als dingliche Einheit gebunden sind. Während der Bundesge-

setzgeber im Rahmen des sozialen Mietrechts des BGB das Ziel verfolgt, einen fairen Ausgleich zwischen den Interessen der beiden Vertragspartner Mieter und Vermieter zu schaffen, geht es dem Landesgesetzgeber darum, Gemeinwohlziele durchzusetzen, namentlich den Schutz des Mietpreisstandes in einem angespannten Wohnungsmarkt und damit die Bewahrung von bezahlbarem Wohnraum und die Verhinderung von Verdrängung.

Vor diesem Hintergrund greift das MietenWoG Bln nicht unmittelbar (aus)gestaltend in bestehende oder nach Inkrafttreten des Gesetzes abzuschließende Vertragsverhältnisse ein, deren Zustandekommen und Inhalt sich vielmehr allein nach den Bestimmungen des BGB richtet. Die sich aus solchen Vereinbarungen ergebenden Rechte können im Geltungszeitraum des Gesetzes allerdings nur in den vom MietenWoG Bln gesetzten öffentlich-rechtlichen Grenzen ausgeübt werden (vgl. im Sinne dieser Differenzierung BVerwG, Urt. v. 23.4.1954 – II C 50.54 – juris Rn. 40; Urt. v. 3.12.1954 – II C 100.53 – juris Rn. 12; vgl. ferner BVerwG, Beschl. v. 4.3.1954 – II ER 46.52).

Die im MietenWoG Bln festgelegten Verbote (§§ 3-5) stellen insofern gesetzliche Verbote i. S. v. § 134 BGB dar, die nach wohl allgemeiner Auffassung auch das Landesrecht statuieren kann (BGHZ 34, 200, 205; 75, 366, 368; *Armbrüster*, in: MüKo/ZPO, 8. Aufl. 2018, § 134 Rn. 30). Rechtsfolge eines solchen Verstoßes ist bei der Verletzung von preisrechtlichen Vorgaben nicht die Nichtigkeit des gesamten Vertrages, sondern nur der gesetzeswidrig überhöhten Preisabrede (BGHZ 51, 174, 181; 89, 137, 139). Dies gilt auch bei rechtswidrig überhöhten Mietpreisen (LG Köln NJW 1965, 157, 159 f.), so dass auch die Verbotsnormen des MietenWoG Bln nicht den gesamten Vertrag zu Fall bringen, sondern nur den Teil der Mietpreisabrede, der mit dem MietenWoG Bln unvereinbar ist.

Das Verbotsgesetz ist befristet angelegt. Für die Zeit nach Auslaufen wird z.B. ein Wohnungs- und Mietenkataster eingerichtet, u.a. als Unterstützung, um eine ortsübliche Vergleichsmiete auch künftig darzustellen, wie dies auch in der Anhörung durch Sachverständige empfohlen wurde.

Zu den einzelnen Änderungen:

Artikel 1

Zu § 1

§ 1 Nr. 3

Der in § 1 Nr. 3 Alt. 2 neu eingefügte Ausnahmetatbestand bezieht sich auf ehemaligen Wohnraum, der unbewohnbar und auch unbewohnt ist und durch bauliche Maßnahmen wieder in einen bewohnbaren Zustand versetzt und dem Wohnungsmarkt zugeführt wird, sofern die dafür erbrachten Aufwendungen den Kosten für einen Neubau gleichkommen. Dem liegt der Gedanke zugrunde, dass solche Maßnahmen – ebenso wie Neubau – mehr freien Wohnraum schaffen und so zumindest indirekt auch den Mietpreisstand entlasten können. Diesem Ziel wird allerdings im Einzelfall nur dann genügt sein, wenn vor den baulichen Maßnahmen eine Unbewohnbarkeitsbescheinigung des jeweils zuständigen Bezirksamts vorliegt und nach Abschluss der Arbeiten die Kosten der Maßnahmen nachgewiesen sind. Kein Ausnahmefall i. S. v. § 1 Nr. 3 Alt. 2 liegt ferner vor, wenn die Unbewohnbarkeit mutwillig herbeigeführt wird, wofür insbesondere eine Verletzung der gesetzlichen Instandhaltungsvorgaben spricht.

Zu § 2

§ 2 Abs. 2:

Die gestrichene Untersagungsbefugnis aus dem bisherigen § 2 Abs. 2 Satz 3 ist angesichts der Verbote nach den §§ 3 bis 5 und der sonstigen im Gesetz geregelten Behördenbefugnisse überflüssig.

§ 2 Abs. 3:

Der neu eingefügte § 2 Abs. 3 Satz 2 ermächtigt die nach dem MietenWoG Bln zuständigen Stellen, Mieterinnen und Mietern auch unabhängig von einem laufenden Verwaltungsverfahren Auskunft über die nach dem Gesetz zulässige Miethöhe für den von ihnen gemieteten Wohnraum zu erteilen.

§ 2 Abs. 3 Satz 3 entspricht dem § 2 Abs. 2 Satz 4 des Regierungsentwurfs.

Zu § 3:

§ 3 Abs. 1:

Die Vorschrift dient dem Ziel, die Mietpreise, die am Stichtag 18. Juni 2019 für eine bestimmte Wohneinheit vereinbart wurden, für den Geltungszeitraum des Gesetzes – vorbehaltlich der im Gesetz enthaltenen Ausnahmevorschriften – als Preisobergrenze für diese Wohneinheit festzusetzen.

Die Vorschrift entfaltet dadurch unechte Rückwirkung. Eine unechte Rückwirkung liegt vor, wenn eine Norm auf gegenwärtige, noch nicht abgeschlossene Sachverhalte und Rechtsbeziehungen für die Zukunft einwirkt und damit zugleich die betroffene Rechtsposition entwertet. Die Stichtagsregelung betrifft Mietverhältnisse, die zu einem Zeitpunkt in der Vergangenheit abgeschlossen worden sind und bei Inkrafttreten des Gesetzes weiterhin bestehen. Die Vorschrift entfaltet hingegen keine echte Rückwirkung. Sie regelt nicht das Verbot, bereits ab dem Stichtag eine höhere Miete als die Stichtagsmiete zu verlangen. Ein solches Verbot gilt, da im Gesetz nichts anderes geregelt ist, erst ab Inkrafttreten des Gesetzes. Normen mit unechter Rückwirkung sind grundsätzlich zulässig (*Grzeszick*, in: M. / Dürig, GG, 88. EL August 2019, Art. 20 Rn. 88 m. zahlr. Nachw. zur insofern ständigen Rspr. des BVerfG). Verfassungsrechtliche Grenzen ergeben sich jedoch aus dem Grundsatz des Vertrauensschutzes und dem Verhältnismäßigkeitsprinzip.

Diese Grenzen sind vorliegend gewahrt. Denn die Stichtagsregelung war erforderlich, damit die Umsetzung der Vorschrift nicht bereits vor ihrem Inkrafttreten durch Ausnutzung der bisherigen Rechtslage vereitelt werden kann (vgl. BVerfGE 95, 64 – juris Rn. 113 ff.). Es bestand die Gefahr, dass Vermieter die lange Dauer der politischen Diskussion und des sich anschließenden Gesetzgebungsverfahrens nutzen, um noch vor Inkrafttreten des Gesetzes eine Mieterhöhung zu erwirken. Zum Stichtag bestand bereits kein Vertrauen mehr in den unveränderten Fortbestand der bisherigen Rechtslage. Ein „Mietendeckel" wurde seit November 2018 in der Fachöffentlichkeit, spätestens seit Januar 2019 auch kontrovers politisch diskutiert. Die Forderung nach einem „Einfrieren" von Bestandsmieten ist seitdem unverändert geblieben. Damit war die Vorschrift für Eigentümer und Vermieter auch vorhersehbar.

Die Umformulierung des § 3 Abs. 1 Satz 1 („ist eine Miete verboten") dient der Klarstellung des eingangs schon ausführlich dargelegten Charakters der Vorschrift als Verbotsgesetz i. S. v. § 134 BGB.

Der bisherige § 3 Abs. 1 Satz 3 wird gestrichen und der dort behandelte Regelungsgegenstand im neu gefassten § 3 Abs. 2 Satz 2 geregelt.

§ 3 Abs. 2:

Mit dem veränderten Absatz 2 werden die Fälle der erstmaligen Vermietung eines Wohnraums zwischen Stichtag und Inkrafttreten (Satz 1) und die Fälle der – auch mehrfachen – Wiedervermietung zwischen Stichtag und Inkrafttreten (Satz 2) geregelt.

Da bei Wohnraum, der zum Stichtag noch nie als Wohnraum vermietet wurde, keine Stichtagsmiete i. S. v. § 3 Abs. 1 Satz 1 existiert, legt § 3 Abs. 2 Satz 1 für diesen Fall die zivilrechtlich wirksam zwischen den Parteien vereinbarte (Erst-)Miete als Mietobergrenze i. S. v. § 3 Abs. 1 Satz 1 fest.

Wird Wohnraum zwischen Stichtag und dem Tag des Inkrafttretens des Gesetzes wiedervermietet, gilt – gleichgültig, ob das vorherige Wohnraummietverhältnis vor oder nach dem Stichtag bestand und gleichgültig, ob es sich bei dem vorherigen Wohnraummietverhältnis um das erste Wohnraummietverhältnis über diesen Wohnraum handelte – nach § 3 Abs. 2 Satz 2 die bei der Wiedervermietung vereinbarte Miete als Preisobergrenze nach § 3 Abs. 1 Satz 1, sofern das Mietverhältnis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens fortdauert. Wird das in Folge der Wiedervermietung begründete Mietverhältnis hingegen noch vor Inkrafttreten des Gesetzes wieder beendet und kommt es zu einer erneuten Wiedervermietung vor Inkrafttreten des Gesetzes, so ist nach § 3 Abs. 2 Satz 2 diese vereinbarte Miete maßgeblich.

Durch dieses Regelungskonstrukt werden Wohnräume, bei denen es nach dem Stichtag zu einer Wiedervermietung kommt, besser gestellt als Wohnräume, die ab dem Stichtag durchgehend vermietet sind; denn nur letztere sind von der Rückanknüpfung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 betroffen. Der sachliche Grund für diese Ungleichbehandlung liegt darin, dass bei laufenden Mietverhältnissen im Zeitraum zwischen Ankündigung des Gesetzes und dessen Inkrafttreten die Gefahr unerwünschter Mitnahmeeffekte in Gestalt von Mieterhöhungen nach den §§ 558, 559 BGB besteht. Derartige Mitnahmeeffekte sind bei einer bzw. mehrmaliger Wiedervermietung zwischen Stichtag und Inkrafttreten des Gesetzes nicht zu befürchten, denn eine Beendigung von Mietverhältnissen mit anschließender Wiedervermietung ist nur in den gesetzlich vorgesehenen Fällen möglich (Eigenbedarf, Vertragsverletzung – eine Kündigung allein aufgrund der Ankündigung des Gesetzes wäre rechtswidrig) und daher der Kontrolle durch den Vermieter nicht zugänglich. Stellte man – wie bislang vorgesehen – auf die im vorherigen Mietverhältnis vereinbarte Miete ab, würde man Vermieter im Zweifel dazu ermutigen, das Inkrafttreten des Gesetzes abzuwarten, um dann ggf. eine höhere fordern zu können. Dies widerspricht dem mit dem Zweckentfremdungsrecht verfolgten Ziel, leerstehende Wohnungen möglichst schnell wieder zu vermieten.

§ 3 Abs. 3:

Der neugefasste § 3 Abs. 3 erhöht die im Falle einer Wiedervermietung nach dem MietenWoG Bln zulässige Miete um 1 EUR je Quadratmeter Wohnfläche, höchstens jedoch auf 5,02 EUR je Quadratmeter Wohnfläche, sofern die Wohnung zwei der in § 6 Abs. 3 genannten Merkmale aufweist. Ziel der Regelung ist es, zentrale Verbesserungen des Wohnwerts auch bei niedrigpreisigem Segment noch im Preis abzubilden – dies trägt letztlich dem Gedanken der Verhältnismäßigkeit Rechnung. Um Verdrängungseffekte zu vermeiden, werden bestehende Mietverhältnisse von der Vorschrift nicht erfasst.

§ 3 Abs. 4:

Die Änderung der Regelung in § 3 Abs. 4 dient (neben der Inbezugnahme der Inflationsfeststellung durch das Statistische Bundesamt) der Klarstellung, dass der von der Vorschrift vorgesehene Inflationsausgleich maximal bis zur Erreichung der Obergrenzen nach § 6 zulässig ist. Die Verhältnismäßigkeit ist gleichwohl gewahrt, da § 6 Abs. 5 die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung zu einer regelmäßigen Anpassung dieser Obergrenzen an die Reallohnentwicklung verpflichtet.

§ 3 Abs. 5:

Die Streichung „für Mobiliar und Ausstattungsgegenstände" in § 3 Abs. 5 verhindert Umgehungsstrategien des MietenWoG, indem sichergestellt wird, dass auch sonstige Zuschläge vom Mietenbegriff des § 3 Abs. 5 MietenWoG erfasst sind. Darunter fallen beispielsweise Zahlungen für Teilflächen eines Wohnraums, die im Rahmen sog. "Teil-Gewerbevermietungen" zum Umgehung gesetzlicher Vorschriften als Gewerbeflächen vermietet werden, obwohl sie bei faktischer Betrachtung überwiegend in die Wohnnutzung eingebunden sind.

Nicht erfasst sind dagegen die Betriebskosten, soweit sie gem. § 556 BGB die Mieterinnen bzw. Mieter tragen und sie im Einklang mit der Betriebskostenverordnung aufgestellt sind.

Ebenfalls nicht als Miete oder Zuschlag gelten Mietsicherheiten i. S. v. § 551 BGB, soweit sie die nach dieser Vorschrift genannte Höhe nicht überschreiten.

Zu § 4:

Die Streichung von „die Miete erhöht" in § 4 beruht auf der Tatsache, dass die Wortgruppe nicht notwendig ist, da die davon erfassten Fallkonstellationen schon durch die Regelung in § 3 sowie die Wortgruppe „wieder vermietet" in § 4 abgedeckt sind. Die Neufassung der Verbotsnorm insgesamt ("ist [...] eine Miete verboten") dient – wie bei § 3 Abs. 1 Satz 1 – der Unterstreichung des Charakters der Vorschrift als Verbotsgesetz i. S. v. § 134 BGB.

Zu § 5:

§ 5 Abs. 1

Der neu gefasste § 5 Abs. 1 Satz 1 statuiert ein gesetzliches Verbot (i. S. v. § 134 BGB) von überhöhten Mieten, wie sie durch die neugefassten Sätze 2 und 3 definiert werden. Die Definition der überhöhten Miete entspricht dabei der bisher in § 5 Abs. 2 vorgesehenen Regelung und bezieht sich auf Mietpreise, die den durch die in §§ 6, 7 enthaltenen Mietobergrenzen vertypten üblichen Preisrahmen deutlich überschreiten.

§ 5 Abs. 2

Der neu gefasste § 5 Abs. 2 ermächtigt die Verwaltung, dieses Verbot durch Verwaltungshandeln zu flankieren, wozu insbesondere auch den zulässigen Mietpreis feststellende Verwaltungsakte gehören können. Der im bisherigen § 5 Abs. 1 vorgesehenen Ermächtigung zum Erlass privatrechtsgestaltender Verwaltungsakte („senkt [...] ab") bedarf es aufgrund des Charakters der im MietenWoG Bln enthaltenen Verbote als Verbotsgesetze i. S. v. § 134 BGB. Die Möglichkeit, privatrechtsfeststellende Verwaltungsakte zu erlassen, bleibt aber auch durch die Neufassung der Behördenbefugnisse in § 5 Abs. 2 erhalten.

Zu § 6:

§ 6 Abs. 4

Die Änderung in § 6 Abs. 4 ergänzt im Dienste einer effektiven Ausführung dieses Gesetzes die Auskunftspflichten von Vermieterinnen und Vermietern gegenüber Mieterinnen und Mietern und schafft ferner eine Pflicht, auf entsprechendes Verlangen auch der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung die genannten Auskünfte zu erteilen.

§ 6 Abs. 5

Durch die Änderung ist klargestellt, dass die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung – im Dienste der Wahrung der Verhältnismäßigkeit des preisrechtlichen Eingriffs in die Rechtsposition von Vermieterinnen und Vermieter – verpflichtet ist, die von der Norm vorgesehene Anpassung der Mietobergrenzen nach § 6 Abs. 1 an die Reallohnentwicklung durchzuführen.

Zu § 7:

§ 7 Abs. 1

Die Änderung in § 7 Abs. 1 hat – neben einer erheblichen Erweiterung des Anwendungsbereichs durch den Verweis auf die §§ 3,6 statt (wie bisher) nur § 5 – einen klarstellenden Zweck und soll den öffentlich-rechtlichen Charakter des Gesetzes unterstreichen: In der modifizierten Fassung führt § 7 Abs. 1 dazu, dass die Mietobergrenze nach § 3 und die jeweils einschlägige Mietobergrenze nach § 6 im Falle einer Modernisierung i. S. v. § 7 Abs. 1 um 1 EUR erhöht wird. Ob und ggf. um wieviel die Miete sich (bis zu der durch das MietenWoG Bln erlaubten Grenze) dann tatsächlich erhöht und wie die Mieterhöhung zustande kommt, richtet sich allein nach dem Zivilrecht.

Die Erhöhung der preisrechtlichen Mietobergrenze um 1 EUR ist, da sie – der Regelungsmaterie des öffentlich-rechtlichen Preisrechts entsprechend – dinglich-wohnraumgebundenen Charakter hat, auch für im Geltungszeitraum des Gesetzes nachfolgende Mietverhältnisse maßgeblich. Die Vorschrift ist deshalb auch auf im Zeitpunkt der Durchführung der Modernisierung unvermietete Wohnungen anwendbar.

§ 7 Abs. 2

Die Änderung ist redaktioneller Natur.

Zu § 8:

Die Änderung in § 8 Abs. 1 Satz 1 ist rein redaktioneller Art.

Die Streichung der Bearbeitungsfrist in Satz 2 ist unschädlich, da nach § 75 VwGO die Möglichkeit der Untätigkeitsklage besteht.

Mit der Ergänzung im neu gefassten Absatz 1 Satz 2 sowie dem neugefassten Absatz 2 wird dem Wesentlichkeitsgrundsatz dadurch entsprochen, dass die Kriterien spezifiziert werden, nach denen im Einzelfall aus Gründen der Verhältnismäßigkeit eine höhere als die nach den §§ 3 ff. zulässige Miete erlaubt werden kann.

Zu § 11:

Bei der Änderung von § 11 Abs. 1 handelt es sich um eine rein redaktionelle Anpassung.

Artikel 2:

Die Änderung in Artikel 2 ist rein redaktioneller Art.

Artikel 3:

Auch hier wurden rein redaktionelle Änderungen vorgenommen.

Da das MietenWoG nach Ansicht des Gesetzgebers eine zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung im Sinne des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG darstellt, ist es nicht erforderlich, entsprechend Art. 19 GG auf diesen Fakt explizit hinzuweisen.

Berlin, d. 21. Januar 2020

Drucksache 18/2347	Beschlussempfehlung Koa
Artikel 1 **Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin** **(MietenWoG Bln)** Erster Abschnitt **Allgemeine Bestimmungen**	*unverändert*
§ 1 Anwendungsbereich Dieses Gesetz gilt für Wohnraum mit Ausnahme 1. von Wohnraum des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, 2. von Wohnraum, für den Mittel aus öffentlichen Haushalten zur Modernisierung und Instandsetzung gewährt wurden und der einer Mietpreisbindung unterliegt, 3. von Wohnraum, der ab dem 1. Januar 2014 erstmalig bezugsfertig wurde, 4. von Wohnraum in einem Wohnheim und 5. von Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege zur Überlassung an Personen mit dringendem Wohnbedarf, mit Pflege- oder Teilhabebedarf mietet oder vermietet.	**§ 1 Anwendungsbereich** Dieses Gesetz gilt für Wohnraum mit Ausnahme 1. von Wohnraum des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, 2. von Wohnraum, für den Mittel aus öffentlichen Haushalten zur Modernisierung und Instandsetzung gewährt wurden und der einer Mietpreisbindung unterliegt, 3. von Wohnraum, der ab dem 1. Januar 2014 erstmalig bezugsfertig wurde **<u>oder im Einzelfall sonst dauerhaft unbewohnbarer und unbewohnter ehemaliger Wohnraum, der mit einem dem Neubau entsprechenden Aufwand zu Wohnzwecken wiederhergestellt wird,</u>** 4. von Wohnraum in einem Wohnheim und 5. von Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege zur Überlassung an Personen mit dringendem Wohnbedarf, mit Pflege- oder Teilhabebedarf mietet oder vermietet.
§ 2 Zuständigkeit, Aufgaben und Befugnisse (1) Aufgaben nach § 5 werden von der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung durchgeführt. Die Durch-	*Überschrift unverändert* *unverändert*

führung der Aufgaben nach den §§ 7 bis 9 obliegt der Investitionsbank Berlin. Im Übrigen obliegt die Durchführung der Aufgaben nach diesem Gesetz den Bezirksämtern.	
(2) Die Bezirksämter überwachen die Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes, soweit nicht nach Absatz 1 andere Behörden für die Durchführung zuständig sind. Sie können alle Maßnahmen treffen, die zur Umsetzung dieses Gesetzes erforderlich sind. Sie sind insbesondere befugt, Vermieterinnen und Vermietern zu untersagen, eine höhere als die nach diesem Gesetz zulässige Miete zu fordern oder entgegenzunehmen. Mieterinnen, Mieter, Vermieterinnen und Vermieter sowie die für diese handelnden Personen sind verpflichtet, der zuständigen Stelle auf Verlangen die erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen.	(2) Die Bezirksämter überwachen die Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes, soweit nicht nach Absatz 1 andere Behörden für die Durchführung zuständig sind. Sie können **von Amts wegen** alle Maßnahmen treffen, die zur Umsetzung dieses Gesetzes erforderlich sind. ~~Sie sind insbesondere befugt, Vermieterinnen und Vermietern zu untersagen, eine höhere als die nach diesem Gesetz zulässige Miete zu fordern oder entgegenzunehmen. Mieterinnen, Mieter, Vermieterinnen und Vermieter sowie die für diese handelnden Personen sind verpflichtet, der zuständigen Stelle auf Verlangen die erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen.~~
(3) Die nach diesem Gesetz zuständigen Stellen sind befugt, personenbezogene Daten zu verarbeiten und insbesondere einander zu übermitteln, soweit dies zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach diesem Gesetz erforderlich ist.	(3) Die nach diesem Gesetz zuständigen Stellen sind befugt, personenbezogene Daten zu verarbeiten und insbesondere einander zu übermitteln, soweit dies zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach diesem Gesetz erforderlich ist. **Darüber hinaus sind sie ermächtigt, Mieterinnen und Mietern auch jenseits eines konkreten Verwaltungsverfahrens Auskunft über die nach diesem Gesetz zulässige Miethöhe zu erteilen. Mieterinnen, Mieter, Vermieterinnen und Vermieter sowie die für diese handelnden Personen sind verpflichtet, der zuständigen Stelle auf Verlangen die zur Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen.**
(4) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, Ausführungsvorschriften für die Anwendung dieses Gesetzes zu erlassen.	*unverändert*
Zweiter Abschnitt **Zulässige Miethöhe** **§ 3 Mietenstopp**	**Zweiter Abschnitt** **Zulässige Miethöhe und Preiserhöhungsverbot** **§ 3 Mietenstopp**

(1) Vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen ist es verboten, eine Miete zu fordern, die die am 18. Juni 2019 (Stichtag) wirksam vereinbarte Miete überschreitet. Wurde vertraglich eine Staffel- oder Indexmiete vereinbart, ist die zu diesem Stichtag geschuldete Miete maßgeblich. War der Wohnraum zum Stichtag nicht vermietet, ist die Miete zum Ende der letzten Vermietung vor dem Stichtag maßgebend. Mängelbedingte Mietminderungen bleiben außer Betracht. Vermieterinnen und Vermieter haben den Mieterinnen und Mietern unaufgefordert vor Abschluss eines neuen Mietvertrages und jederzeit auf Verlangen der Mieterinnen und Mieter oder des zuständigen Bezirksamtes die zum Stichtag oder in den Fällen des Satzes 3 die zum Ende der letzten Vermietung vereinbarte oder geschuldete Miete schriftlich oder elektronisch mitzuteilen.	(1) Vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen ist ~~es verboten,~~ eine Miete ~~zu fordern~~ **verboten**, die die am 18. Juni 2019 (Stichtag) wirksam vereinbarte Miete überschreitet. Wurde vertraglich eine Staffel- oder Indexmiete vereinbart, ist die zu diesem Stichtag geschuldete Miete maßgeblich. ~~War der Wohnraum zum Stichtag nicht vermietet, ist die Miete zum Ende der letzten Vermietung vor dem Stichtag maßgebend~~. Mängelbedingte Mietminderungen bleiben außer Betracht. Vermieterinnen und Vermieter haben den Mieterinnen und Mietern unaufgefordert vor Abschluss eines neuen Mietvertrages und jederzeit auf Verlangen der Mieterinnen und Mieter oder des zuständigen Bezirksamtes die zum Stichtag ~~oder in den Fällen des Satzes 3 die zum Ende der letzten Vermietung~~ vereinbarte oder geschuldete Miete schriftlich oder elektronisch mitzuteilen.
(2) Wurde der Wohnraum nach dem Stichtag erstmalig vermietet, tritt an die Stelle des Stichtages der Tag des Beginns des Mietverhältnisses.	(2) ~~Wurde der Wohnraum nach dem Stichtag erstmalig vermietet, tritt an die Stelle des Stichtages der Tag des Beginns des Mietverhältnisses.~~ **Wurde Wohnraum, der zum Stichtag noch nie als Wohnraum vermietet war, zwischen dem Stichtag und dem Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes erstmalig vermietet, so ist die wirksam vereinbarte Miete für das Verbot nach Absatz 1 maßgeblich. Wird Wohnraum nach dem Stichtag wiedervermietet und besteht dieses Mietverhältnis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes fort, so ist diese wirksam vereinbarte Miete für das Verbot nach Absatz 1 maßgeblich.**

(3) Beträgt die nach Absatz 1 und 2 zulässige Miete weniger als 5,02 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich und weist die Wohnung eine moderne Ausstattung nach § 6 Absatz 3 auf, so darf die Miete bei Wiedervermietung um 1 Euro, höchstens jedoch auf 5,02 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich erhöht werden.	(3) Beträgt die nach Absatz 1 und 2 zulässige Miete weniger als 5,02 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich und weist die Wohnung ~~eine moderne Ausstattung~~ **zwei Merkmale nach § 6 Absatz 3 auf, erhöht sich die nach diesem Gesetz zulässige** ~~darf die~~ Miete bei Wiedervermietung um 1 Euro, höchstens jedoch auf 5,02 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich ~~erhöht werden~~.
(4) Die durch Absatz 1 und 2 festgeschriebenen Höchstwerte erhöhen sich ab dem 1. Januar 2022 jährlich um den Prozentsatz der seit dem Stichtag eingetretenen Inflation, höchstens jedoch um 1,3 Prozent. Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung stellt den maßgeblichen Prozentsatz durch Rechtsverordnung fest.	(4) Die durch Absatz 1 und 2 festgeschriebenen Höchstwerte erhöhen sich ab dem 1. Januar 2022 jährlich um den Prozentsatz der seit dem Stichtag eingetretenen **und durch das Statistische Bundesamt zum 31. Dezember des Vorjahres festgestellten** Inflation, höchstens jedoch um 1,3 Prozent. **Dies gilt nicht, wenn dadurch die Obergrenzen nach § 6 überschritten werden.** Die **für das Wohnungswesen** zuständige Senatsverwaltung stellt den maßgeblichen Prozentsatz durch Rechtsverordnung fest.
(5) Miete im Sinne dieses Gesetzes ist die Nettokaltmiete einschließlich aller Zuschläge für Mobiliar und Ausstattungsgegenstände.	(5) Miete im Sinne dieses Gesetzes ist die Nettokaltmiete einschließlich aller Zuschläge ~~für Mobiliar und Ausstattungsgegenstände~~.
§ 4 Mietobergrenzen Wird Wohnraum nach Inkrafttreten dieses Gesetzes erstmalig oder wieder vermietet oder die Miete erhöht, ist es unbeschadet der Regelungen des § 3 verboten, für dieses und alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine Miete zu fordern, welche die sich aus den §§ 6 und 7 ergebenen Mietobergrenzen überschreitet.	*Überschrift unverändert* Wird Wohnraum nach Inkrafttreten dieses Gesetzes ~~erstmalig oder~~ **wieder vermietet oder** ~~die Miete erhöht~~ **wird Wohnraum, der zuvor noch nie als Wohnraum vermietet war**, erstmalig vermietet, ist ~~es~~ unbeschadet der Regelungen des § 3 ~~verboten,~~ für dieses und alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine Miete ~~zu fordern~~ **verboten**, welche die sich aus den §§ 6 und 7 ergebenen Mietobergrenzen überschreitet.

§ 5 Überhöhte Mieten	*Überschrift unverändert*
(1) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung senkt auf Antrag der Mieterinnen und Mieter überhöhte Mieten durch Verwaltungsakt mit Wirkung ab dem auf den Tag der Antragstellung folgenden Kalendermonat ab.	~~(2)~~ **(1)** **Eine überhöhte Miete im Sinne dieses Gesetzes ist verboten.** Eine Miete ist überhöht, soweit sie die nach Berücksichtigung der Wohnlage bestimmte Mietobergrenze aus den §§ 6 oder 7 Absatz 1 um mehr als zwanzig Prozent überschreitet und nicht nach § 8 genehmigt ist. Zur Berücksichtigung der Wohnlage sind bei einfachen Wohnlagen 0,28 Euro und bei mittleren Wohnlangen 0,09 Euro von der Obergrenze abzuziehen. Bei guten Wohnlagen sind 0,74 Euro auf die Mietobergrenze aufzuschlagen.
(2) Eine Miete ist überhöht, soweit sie die nach Berücksichtigung der Wohnlage bestimmte Mietobergrenze aus den §§ 6 oder 7 Absatz 1 um mehr als zwanzig Prozent überschreitet und nicht nach § 8 genehmigt ist. Zur Berücksichtigung der Wohnlage sind bei einfachen Wohnlagen 0,28 Euro und bei mittleren Wohnlangen 0,09 Euro von der Obergrenze abzuziehen. Bei guten Wohnlagen sind 0,74 Euro auf die Mietobergrenze aufzuschlagen.	~~(1)~~ **(2)** Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung ~~senkt auf Antrag der Mieterinnen und Mieter überhöhte Mieten durch Verwaltungsakt mit Wirkung ab dem auf den Tag der Antragstellung folgenden Kalendermonat ab.~~ **überwacht die Einhaltung des Verbots nach Absatz 1. Sie kann von Amts wegen alle Maßnahmen treffen, die insoweit zur Durchsetzung erforderlich sind.**
(3) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, die Wohnlagezuordnung durch Rechtsverordnung festzusetzen.	*unverändert*
§ 6 Mietentabelle	*Überschrift unverändert*
(1) Obergrenzen zur Bestimmung der monatlich zulässigen Miete ergeben sich in Abhängigkeit von der Wohnfläche einer Wohnung nach Maßgabe der folgenden Tabelle:	*unverändert*

Nummer	**Erstmalige Bezugsfertigkeit der Wohnung und Ausstattung**	**Mietpreis pro Quadratmeter**
1.	bis 1918 mit Sammelheizung und mit Bad	6,45 Euro

2.	bis 1918 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,00 Euro
3.	bis 1918 ohne Sammelheizung und ohne Bad	3,92 Euro
4.	1919 bis 1949 mit Sammelheizung und mit Bad	6,27 Euro
5.	1919 bis 1949 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,22 Euro
6.	1919 bis 1949 ohne Sammelheizung und ohne Bad	4,59 Euro
7.	1950 bis 1964 mit Sammelheizung und mit Bad	6,08 Euro
8.	1950 bis 1964 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,62 Euro
9.	1965 bis 1972 mit Sammelheizung und mit Bad	5,95 Euro
10.	1973 bis 1990 mit Sammelheizung und mit Bad	6,04 Euro
11.	1991 bis 2002 mit Sammelheizung und mit Bad	8,13 Euro
12.	2003 bis 2013 mit Sammelheizung und mit Bad	9,80 Euro

(2) Liegt der Wohnraum in Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, erhöht sich die Mietobergrenze nach Absatz 1 um zehn Prozent.	*unverändert*
(3) Für Wohnraum mit moderner Ausstattung erhöht sich die Mietobergrenze nach Absatz 1 um 1 Euro. Eine moderne Ausstattung liegt vor, wenn der Wohnraum wenigstens drei der folgenden fünf Merkmale aufweist: 1. schwellenlos von der Wohnung und vom Hauseingang erreichbarer Personenaufzug, 2. Einbauküche, 3. hochwertige Sanitärausstattung, 4. hochwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume, 5. Energieverbrauchskennwert von weniger als 120 kWh/(m² a).	*unverändert*
(4) Vermieterinnen und Vermieter haben den Mieterinnen und Mietern unaufgefordert innerhalb von zwei Monaten nach Inkrafttreten dieses Gesetzes und vor Abschluss eines neuen Mietvertrages Auskunft über die zur Berechnung der Mietobergrenze maßgeblichen Umstände zu erteilen.	(4) Vermieterinnen und Vermieter haben den Mieterinnen und Mietern unaufgefordert innerhalb von zwei Monaten nach Inkrafttreten des Gesetzes ~~und vor Abschluss eines neuen Mietvertrages~~ Auskunft über die zur Berechnung der Mietobergrenze maßgeblichen Umstände zu erteilen. **Die gleiche Pflicht trifft die Vermieterinnen und Vermieter neuen Mieterinnen und Mietern gegenüber vor Vertragsabschluss. Der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung gegenüber ist auf deren Verlangen in jedem Fall diese Auskunft zu erteilen**.
(5) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, die Obergrenzen zur Bestimmung der monatlich zulässigen Miete in Absatz 1 nach Ablauf von jeweils zwei Jahren nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes zum Zwecke der Anpassung an die allgemeine Reallohnentwicklung im Land Berlin durch Rechtsverordnung fortzuschreiben.	(5) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung **ist verpflichtet**, die Obergrenzen zur Bestimmung der monatlich zulässigen Miete in Absatz 1 nach Ablauf von jeweils zwei Jahren nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes zum Zwecke der Anpassung an die allgemeine Reallohnentwicklung im Land Berlin durch Rechtsverordnung fortzuschreiben.
§ 7 Miete nach Modernisierung	*Überschrift unverändert*

(1) Beabsichtigen Vermieterinnen und Vermieter nach Inkrafttreten dieses Gesetzes, die Kosten einer Modernisierungsmaßnahme

1. aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung,
2. zur Wärmedämmung der Gebäudehülle, der Kellerdecke, der obersten Geschossdecke oder des Daches,
3. zur Nutzung erneuerbarer Energien,
4. zur energetischen Fenstererneuerung,
5. zum Heizanlagenaustausch,
6. zum Aufzugsanbau oder
7. zum Abbau von Barrieren durch Schwellenbeseitigung, Türverbreiterung oder Badumbau

auf die Miete umzulegen, ist der Investitionsbank Berlin die Mieterhöhung lediglich anzuzeigen, wenn sich die Miete hierdurch um nicht mehr als 1 Euro pro Quadratmeter erhöht und die Mietobergrenze nach § 5 um nicht mehr als 1 Euro überschritten wird. Die Mieterhöhung ist insoweit auch mit Wirkung für nachfolgende Mietverhältnisse ohne Genehmigung zulässig.

Die Kosten der Modernisierung werden auch dann im Sinne des Satzes 1 umgelegt, wenn die Modernisierung nicht vermietete Wohnräume betrifft. Mehrfache Modernisierungsmaßnahmen nach Satz 1 sind im Geltungszeitraum dieses Gesetzes zulässig, soweit die Miete hierdurch insgesamt um nicht mehr als 1 Euro pro Quadratmeter erhöht wird. Andere Modernisierungskosten sind im Geltungsbereich dieses Gesetzes nicht auf die Miete umlegbar.

(1) **Erhöhen** ~~Beabsichtigen~~ Vermieterinnen und Vermieter nach Inkrafttreten dieses Gesetzes~~, die Kosten einer Modernisierungsmaßnahme~~ **nach durchgeführter Modernisierung**

1. aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung,
2. zur Wärmedämmung der Gebäudehülle, der Kellerdecke, der obersten Geschossdecke oder des Daches,
3. zur Nutzung erneuerbarer Energien,
4. zur energetischen Fenstererneuerung,
5. zum Heizanlagenaustausch **mit Heizanlagenoptimierung**,
6. zum Aufzugsanbau oder
7. zum Abbau von Barrieren durch Schwellenbeseitigung, Türverbreiterung oder Badumbau

~~auf~~ die Miete**, so ist dies der** ~~umzulegen, ist der~~ Investitionsbank Berlin ~~die Mieterhöhung lediglich~~ **elektronisch oder schriftlich** anzuzeigen**.** ~~, wenn sich die Miete hierdurch um nicht mehr als 1 Euro pro Quadratmeter erhöht und die Mietobergrenze nach § 6 um nicht mehr als 1 Euro überschritten wird. Die Mieterhöhung ist insoweit auch mit Wirkung für nachfolgende Mietverhältnisse zulässig.~~ **Im Fall von Modernisierungsmaßnahmen im Sinne von Satz 1 erhöht sich die zulässige Miete gemäß § 3 und § 6 um nicht mehr als 1 Euro pro Quadratmeter.** ~~Die Kosten der Modernisierung werden auch dann im Sinne des Satzes 1 umgelegt, wenn die Modernisierung nicht vermietete Wohnräume betrifft. Mehrfache Modernisierungsmaßnahmen nach Satz 1 sind im Geltungszeitraum dieses Gesetzes zulässig, soweit die Miete hierdurch insgesamt um nicht mehr als 1 Euro pro Quadratmeter erhöht wird. Andere Modernisierungskosten sind im Geltungsbereich dieses Gesetzes nicht auf die Miete umlegbar.~~ **Auch im Falle mehrfacher Modernisierung im Geltungszeitraum dieses Gesetzes darf sich die nach diesem Gesetz zulässige Miete insgesamt dadurch um nicht mehr als 1 Euro pro Quadratmeter erhöhen.**

(2) Absatz 1 gilt entsprechend für Modernisierungsumlagen, die zwischen dem Stichtag und dem Inkrafttreten des Gesetzes erfolgt sind. Die Mieterhöhung ist ab Inkrafttreten des Gesetzes zulässig, wenn die Anzeige innerhalb von drei Monaten nach diesem Zeitpunkt erfolgt.	(2) Absatz 1 gilt entsprechend für Modernisierungs~~umlagen~~**maßnahmen**, die zwischen dem Stichtag und dem Inkrafttreten des Gesetzes erfolgt sind. Die Mieterhöhung ist ab Inkrafttreten des Gesetzes zulässig, wenn die Anzeige innerhalb von drei Monaten nach diesem Zeitpunkt erfolgt.
§ 8 Härtefälle	*Überschrift unverändert*
(1) Die Investitionsbank Berlin kann zur Vermeidung einer unbilligen Härte auf Antrag der Vermieterinnen und Vermieter für das laufende Mietverhältnis sowie alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine angemessene Erhöhung der nach den §§ 3 bis 6 zulässigen Miete genehmigen, soweit dies aus Gründen, die nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter liegen, erforderlich ist. Die Investitionsbank Berlin hat innerhalb von drei Monaten nach vollständiger Antragstellung über den Antrag zu entscheiden und die Entscheidung den Vermieterinnen und Vermietern sowie den Mieterinnen und Mietern bekanntzugeben.	(1) Die Investitionsbank Berlin kann zur Vermeidung einer unbilligen Härte **aufgrund dieses Gesetzes** auf Antrag der Vermieterinnen und Vermieter für das laufende Mietverhältnis sowie alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine ~~angemessene Erhöhung der nach den §§ 3 bis 6 zulässigen Miete~~ **höhere als die nach den §§ 3 bis 6 zulässige** Miete genehmigen, soweit dies aus Gründen, die nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter liegen, erforderlich ist. ~~Die Investitionsbank Berlin hat innerhalb von drei Monaten nach vollständiger Antragstellung über den Antrag zu entscheiden und die Entscheidung den Vermieterinnen und Vermietern sowie den Mieterinnen und Mietern bekanntzugeben.~~ **Im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter können dabei zum Beispiel liegen: Wertsteigerungserwartungen, Renditeerwartungen, Finanzierungskosten außerhalb des Marktüblichen, Ertragserwartungen, denen auch unabhängig von diesem Gesetz überhöhte Mieten zugrunde liegen, Verluste, die durch die Aufteilung in Wirtschaftseinheiten entstehen.**
(2) Eine unbillige Härte liegt insbesondere vor, wenn die Beibehaltung der nach den §§ 3 bis 6 zulässigen Miete auf Dauer zu Verlusten für die Vermieterinnen und Vermieter oder zur Substanzgefährdung der Mietsache führen würde.	(2) Eine unbillige Härte liegt insbesondere vor, wenn die Beibehaltung der nach den §§ 3 bis 6 zulässigen Miete auf Dauer zu Verlusten für die Vermieterinnen und Vermieter oder zur Substanzgefährdung der ~~Mietsache~~ **maßgeblichen Wirtschaftseinheit** führen würde. **Ein Verlust liegt vor, wenn die laufenden Aufwendungen die Erträge für die maßgebliche Wirtschaftseinheit übersteigen. Eine Substanzgefährdung ist gegeben, wenn Erträge aus der Wirtschaftseinheit für ihre Erhaltung nicht mehr ausreichen. Eine Wirtschaftseinheit ist eine einzelne Wohnung, wenn an dieser Wohnungseigentum besteht, ein Gebäude oder mehrere Wohnungen oder Gebäude, wenn diese gemeinsam bewirtschaftet werden und in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang stehen.**
(3) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung die für einen Härtefall maßgeblichen Kriterien näher zu bestimmen.	*unverändert*

Dritter Abschnitt **Ergänzende Vorschriften und Schlussbestimmungen** **§ 9 Mietzuschuss** Wird nach § 8 eine Miete genehmigt, die die Mietobergrenze nach § 6 überschreitet, können die Mieterinnen und Mieter einen Mietzuschuss entsprechend den Bestimmungen des § 2 des Wohnraumgesetzes Berlin vom 1. Juli 2011, das zuletzt durch Gesetz vom 20. Juli 2017 (GVBl. S. 380) geändert worden ist, bei der Investitionsbank Berlin beantragen. Der Mietzuschuss darf höchstens dem die Mietobergrenze überschreitenden Betrag entsprechen.	*unverändert*
§ 10 Rechtsbehelfe (1) Ein Vorverfahren nach § 68 der Verwaltungsgerichtsordnung ist auch dann erforderlich, wenn ein Verwaltungsakt nach diesem Gesetz von der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung erlassen worden ist. (2) Rechtsbehelfe gegen Maßnahmen und Entscheidungen nach diesem Gesetz haben keine aufschiebende Wirkung. Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung entscheidet über den Widerspruch gegen einen auf Grundlage dieses Gesetzes erlassenen Verwaltungsakt und damit verbundene Maßnahmen der Verwaltungsvollstreckung.	*unverändert*
§ 11 Ordnungswidrigkeiten	*Überschrift unverändert*

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig 1. seiner Pflicht zur Mitwirkung nach § 2 Absatz 2 Satz 4 nicht, nicht richtig oder nicht vollständig nachkommt, 2. seiner Pflicht zur Mitteilung nach § 3 Absatz 1 Satz 5 nicht, nicht richtig oder nicht vollständig nachkommt, 3. die Auskunft nach § 6 Absatz 4 nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder 4. ohne erforderliche Genehmigung nach § 8 oder ohne erforderliche Anzeige nach § 7 Absatz 1 eine höhere als die nach den §§ 3 bis 7 zulässige Miete fordert.	(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig 1. seiner Pflicht zur Mitwirkung nach § 2 Absatz 3 Satz 3 nicht, nicht richtig oder nicht vollständig nachkommt, 2. seiner Pflicht zur Mitteilung nach § 3 Absatz 1 nicht, nicht richtig oder nicht vollständig nachkommt, 3. die Auskunft nach § 6 Absatz 4 nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder 4. ohne erforderliche Genehmigung nach § 8 ~~oder ohne erforderliche Anzeige nach § 7 Absatz 1~~ eine höhere als die nach den §§ 3 bis 7 zulässige Miete fordert **oder entgegennimmt oder** **5. entgegen § 7 die Erhöhung nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig anzeigt.**
(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.	*unverändert*
Artikel 2 **Änderung des Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetzes** Die Anlage zu § 2 Absatz 4 Satz 1 des Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Oktober 2006 (GVBl. S. 930), das zuletzt durch Gesetz vom 25. September 2019 (GVBl. S. 611) geändert worden ist, wird wie folgt geändert: 1. Nummer 1 wird wie folgt geändert: a) In Absatz 4 wird der Punkt am Ende durch ein Semikolon ersetzt. b) Folgender Absatz 5 wird angefügt: „(5) die Kappung überhöhter Mieten nach § 5 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin.“	**Artikel 2** **Änderung des Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetzes** Die Anlage zu § 2 Absatz 4 Satz 1 des Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Oktober 2006 (GVBl. S. 930), das zuletzt durch Gesetz vom 25. September 2019 (GVBl. S. 611) geändert worden ist, wird wie folgt geändert: 1. Nummer 1 wird wie folgt geändert: a) In Absatz 4 wird der Punkt am Ende durch ein Semikolon ersetzt. b) Folgender Absatz 5 wird angefügt: „(5) die Ordnungsaufgaben nach § 5 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin.“

2. Nummer 15 wird wie folgt geändert: a) In Absatz 6 wird der Punkt am Ende durch ein Semikolon ersetzt. b) Folgender Absatz 7 wird angefügt: „(7) die Ordnungsaufgaben nach dem Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin, soweit nicht die Investitionsbank Berlin oder die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung zuständig sind."	*Nr. 2 unverändert*
Artikel 3 **Änderung des Investitionsbankgesetzes** Das Investitionsbankgesetz vom 25. Mai 2004, das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 24. November 2015 (GVBl. S. 422) geändert worden ist, wird wie folgt geändert: 1. § 3 wird wie folgt geändert: a) Absatz 4 wird wie folgt geändert: aa) In Nummer 1 wird nach den Wörtern „§ 28 Absatz 2 bis 4 des Wohnraumförderungsgesetzes" das Wort „und" durch ein Komma ersetzt. bb) In Nummer 2 wird nach dem Wort „Zustandes" das Wort „und" angefügt. cc) Nach Nummer 2 wird folgende Nummer 3 angefügt: „3. Maßnahmen gemäß den §§ 7 bis 9 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin"	**Artikel 3** **Änderung des Investitionsbankgesetzes** Das Investitionsbankgesetz vom 25. Mai 2004, das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 24. November 2015 (GVBl. S. 422) geändert worden ist, wird wie folgt geändert: 1. § 3 wird wie folgt geändert: a) Absatz 4 wird wie folgt geändert: aa) In Nummer 1 wird nach den Wörtern „§ 28 Absatz 2 bis 4 des Wohnraumförderungsgesetzes" das Wort „und" durch ein Komma ersetzt. bb) In Nummer 2 wird nach dem Wort „Zustandes" das Wort „und" angefügt. cc) Nach Nummer 2 wird folgende Nummer 3 angefügt: „3. Maßnahmen gemäß den §§ 7 bis 9 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin" b) In Absatz 5 werden nach dem Wort „Wohnungsbindungsgesetzes" das Wort „und" durch ein Komma ersetzt und nach dem Wort „Wohnraumförderungsgesetzes" die Wörter „und nach § 11 Absatz 1 Nummer 1 **und 5** des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin" eingefügt.

b) In Absatz 5 werden nach dem Wort „Wohnungsbindungsgesetzes“ das Wort „und“ durch ein Komma ersetzt und nach dem Wort „Wohnraumförderungsgesetzes“ die Wörter „und nach § 11 Absatz 1 Nummer 1 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin“ eingefügt. 2. In § 17 Absatz 2 Satz 1 werden nach dem Wort „Förderprogrammen“ ein Komma und danach die Wörter „die Durchführung der Aufgaben nach dem Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin“ eingefügt.	2. In § 17 Absatz 2 Satz 1 werden nach dem Wort „Förderprogrammen“ ein Komma und danach die Wörter „die Durchführung der Aufgaben nach dem Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin“ eingefügt.

ZDF Frontal21

Manuskript

Beitrag: Diskussion um Berliner Mietendeckel – Gerecht oder ungerecht?

Sendung vom 4. Februar 2020

von Armin Coerper

Anmoderation:
In Berlin geht es demnächst gedeckelt zu. Fünf Jahre keine Mieterhöhungen, das soll den Menschen nach den rasanten Steigerungen der vergangenen Jahre helfen, so jedenfalls der Plan. Die Hauptstadtregierung will bundesweit ein Zeichen setzen. Frei nach dem Motto: Schaut auf diese Stadt! Wir kämpfen für die kleinen Leute und gegen gierige Investoren. Aber so einfach ist das nicht mit Gut und Böse, arm und reich. Und ob der Mietendeckel die Probleme löst, ist auch nicht ausgemacht, zeigt Armin Coerper.

Text:
Berlin zieht Menschen magisch an. Bis zu 40.000 kamen zuletzt pro Jahr, aber wo sollen die alle in der Hauptstadt leben? Die Mieten explodieren, Wohnen wird zum teuren Gut – und helfen soll ein Mietendeckel.

Im Abgeordnetenhaus - Wortgefechte, mit ganz großen Geschützen:

O-Ton Michael Müller, SPD, Regierender Bürgermeister von Berlin:
Es geht um eine zutiefst sozialpolitische Frage, es geht auch um die Frage, was erwarten wir von der sozialen Marktwirtschaft.

O-Ton Sebastian Czaja, FDP, MdA Berlin, Fraktionsvorsitzender:
Das ist der größte Tabubruch der jüngsten Geschichte, den wir heute erlebt haben.

O-Ton Frontal 21:
Welches Signal geht heute von Berlin aus, mit dem Mietendeckel?

gesetzlichen Regelung."

Das Berliner Abgeordnetenhaus hat den Mietendeckel trotzdem beschlossen.

O-Ton Prof. em. Ulrich Battis, Verfassungsrechtler, Humboldt-Universität zu Berlin:
Es wird mit dem Recht umgegangen in einer Weise, wie wir es in Deutschland in den letzten Jahrzehnten nur in der DDR gekannt haben. In der Bundesrepublik kann ich mich nicht erinnern, dass es jemals einen solchen Rechtsnihilismus gegeben hat.

Wohlwissend, dass das Verfassungsgericht den Mietendeckel sehr schnell kippen könnte, sieht sich die Mehrheit der Berliner Abgeordneten als Vorreiter in einer gesamtdeutschen Sache.

O-Ton Michael Müller, SPD, Regierender Bürgermeister von Berlin:
Wir haben Demonstrationen in allen deutschen Großstädten, wo die Menschen sich wehren gegen diese Entwicklung. Also müssen wir auch neue Wege gehen. Neue Wege sind umstritten, aber es bricht niemandem ein Zacken aus der Krone, wenn man einen Weg auch korrigiert, und dann eine rechtssichere Lösung hat.

O-Ton Prof. em. Ulrich Battis, Verfassungsrechtler, Humboldt-Universität zu Berlin:
Ja, das ist, denke ich, auch die Rechnung, man macht es einfach und wenn es dann kassiert wird, dann sagt man, wir haben es versucht und wir haben ja auch vorher schon gesagt, es ist risikoreich. Also Kinder, die sich so verhalten würden, bekämen sehr schlechte Noten.

Mieter Tobias Wirth ahnt, dass seine geplante Mietabsenkung von kurzer Dauer sein könnte. Denn wenn das Gesetz kippt, kann der Vermieter sein Geld zurückfordern. Deshalb rät der Berliner Senat auch schon, das Gesparte auf Nummer sicher beiseitezulegen. Und so droht der überhitzte Wohnungsmarkt der Hauptstadt ins Chaos zu stürzen.

Zur Beachtung: Dieses Manuskript ist urheberrechtlich geschützt. Der vorliegende Abdruck ist nur zum privaten Gebrauch des Empfängers hergestellt. Jede andere Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtgesetzes ist ohne Zustimmung des Urheberberechtigten unzulässig und strafbar. Insbesondere darf er weder vervielfältigt, verarbeitet oder zu öffentlichen Wiedergaben benutzt werden. Die in den Beiträgen dargestellten Sachverhalte entsprechen dem Stand des jeweiligen Sendetermins.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
- IV A 22 -

Berlin, den 13. November 2018
90139 (9139) 4763
martina.weeger@sensw.berlin.de

An den
Vorsitzenden des Hauptausschusses

1542

über
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

Kapitel 1295 – Förderung des Wohnungsbaus
Mietenkonzept für den Sozialer Wohnungsbau 2019

Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung vom 6. Dezember 2017 folgende Auflagen zum Haushalt 2018/2019 beschlossen:

„Der Senat und die Bezirke werden aufgefordert, bei über- oder außerplanmäßigen Ausgaben und Verpflichtungsermächtigungen sowie bei Einnahmenverzichten in grundsätzlichen (d.h. auch bei neuen Baumaßnahmen) oder finanziell bedeutsamen Fällen den Hauptausschuss vorab zu unterrichten (Kenntnisnahme)."

Kapitel 1295, Titel 16141 Erträge aus Wohnungsbauförderdarlehen

Ansatz 2017:	24.000.000,00 €
Ansatz 2018:	8.625.000,00 €
Ansatz 2019:	4.200.000,00 €
Ist 2017:	9.886.519,66 €
Verfügungsbeschränkungen:	0,00 €
Aktuelles Ist (29.10.2018):	9.758.808,62 €

Kapitel 1295, Titel 18141 Rückflüsse von Wohnungsbauförderdarlehen

Ansatz 2017:	261.027.000,00 €
Ansatz 2018:	195.000.000,00 €
Ansatz 2019:	195.000.000,00 €
Ist 2017:	347.149.330,40 €
Verfügungsbeschränkungen:	0,00 €
Aktuelles Ist (29.10.2018):	149.001.686,42 €

Kapitel 1295, Titel 66106 Schuldendiensthilfe für die Eigentumsförderung

Ansatz 2017:	65.000.000,00 €
Ansatz 2018:	56.000.000,00 €
Ansatz 2019:	55.000.000,00 €
Ist 2017:	63.994.124,52 €
Verfügungsbeschränkungen:	0,00 €
Aktuelles Ist (29.10.2018):	31.222.560,36 €

Kapitel 1295, Titel 68127 Zuschüsse zur Begrenzung der Mieten im sozialen Wohnungsbau

Ansatz 2017:	35.500.000,00 €
Ansatz 2018:	28.300.000,00 €
Ansatz 2019:	51.900.000,00 €
Ist 2017:	1.655.913,08 €
Verfügungsbeschränkungen:	0,00 €
Aktuelles Ist (29.10.2018):	5.789.625,63 €

Hierzu wird berichtet:

Beschlussempfehlung

Es wird gebeten, den nachfolgenden Bericht zustimmend zur Kenntnis zu nehmen.

In Objekten des Sozialen Wohnungsbau finden regelmäßig zum 1.April eines jeden Jahres förderungsbedingte Mieterhöhungen um 0,1278 €/m² Wohnfläche monatlich statt.

Insbesondere einkommensschwächeren Haushalten bereiten diese Mieterhöhungen erhebliche Schwierigkeiten bei der Mietenzahlung. Ab dem Jahr 2014 wurden deshalb Mietenkonzepte beschlossen, mit denen diese Mieterhöhung für bestimmte Objekte durch die Gewährung von Zuschüssen bzw. von Bedienverzichten an die betroffenen Eigentümer ausgesetzt wurden. Das Mietenkonzept 2014 – 2017 wurde für Objekte in Kategorie I-Gebieten in Großsiedlungen des Sozialen Wohnungsbaus und das Mietenkonzept 2018 für alle Wohnungskategorien im Sozialen Wohnungsbau, in denen das Mietenkonzept rechtlich umsetzbar war, beschlossen.

Das Mietenkonzept 2018 haben zum Beispiel Eigentümer für insgesamt 31.949 Wohnungen in 566 Objekten in Anspruch genommen. Zuschüsse bzw. Konditionsanpassungen haben Eigentümer von mit Aufwendungsdarlehen geförderten Objekten für insgesamt 23.340 Wohnungen erhalten. Eigentümer von Objekten, die mit IBB-Baudarlehen gefördert wurden, haben das Angebot des Mietenkonzepts 2018 für insgesamt 8.609 Wohnungen angenommen.

Die Bewilligungen der Maßnahmen aus den Mietenkonzepten enden zum 31.03.2019.
Damit kann es zu Mieterhöhungen durch das Auslaufen der Zuschüsse bzw. Bedienverzichte von bis zu 0,85 €/m² Wfl. monatlich für die Mieter kommen. Um diese Mieterhöhungen zu vermeiden, soll auch 2019 die förderrechtlich bedingte Mieterhöhung ausgesetzt werden.
Über die bisher geplante Reform des Sozialen Wohnungsbaus, mit der Mieterhöhungen im sozialen Wohnungsbau durch die Ablösung des bisherigen Kostenmietsystems durch eine soziale Richtsatzmiete vermieden werden sollten, ist bisher nicht entschieden.

Demzufolge sollen folgende Fördersegmente in ein Mietenkonzept 2019 einbezogen werden:

- In Objekten, mit denen das Land Berlin Verträge über die barwertige Rückzahlung von Aufwendungsdarlehen abgeschlossen hat, befinden sich noch 15.627 Wohnungen. Die vertragliche Regelung lässt Mieterhöhungen in diesen Objekten zu. Allerdings ist in den Verträgen auch die Verpflichtung der Annahme von Fördermitteln zur Vermeidung von Mieterhöhungen geregelt. Zur Vermeidung von Mieterhöhungen werden den Eigentümern Zuschüsse zur Verfügung gestellt. Die Eigentümer sind verpflichtet, diese auch anzunehmen.

- Bei Objekten, in denen die Eigentümer die Aufwendungsdarlehen planmäßig bedienen, verzichtet das Land Berlin auf die weitere Erhöhung der planmäßigen Bedienung der Aufwendungsdarlehen (13.726 Wohnungen). Damit entsteht den Eigentümern kein erhöhter Aufwand im Objekt, der unmittelbar zu Mieterhöhungen führen würde.

- In Objekten, in denen keine Überschüsse zur Bedienung der Aufwendungsdarlehen realisiert werden (Ruhephase mit ca. 5.451 Wohnungen), sind planmäßige Mieterhöhungen zugelassen. Die höheren Einnahmen aus den Mieten dienen dazu, in Zukunft einen Überschuss zu realisieren. Auch diese Objekte werden in das Mietenkonzept einbezogen, da die förderrechtlichen Bestimmungen dies zulassen.

- Bei Objekten, die mit IBB-Baudarlehen gefördert wurden (11.391 Wohnungen), sind Mieterhöhungen rechtlich in dem zwischen den Fördernehmern und der finanzierenden Bank (IBB) abgeschlossenen Darlehensverträgen bestimmt. Da diese zivilrechtlichen Verträge nicht einseitig vom Land Berlin geändert werden können, wird den Eigentümern dieser Objekte ein Angebot zur Annahme von Zuschüssen unterbreitet, so dass damit Mieterhöhungen vermieden werden können.

Nicht berücksichtigt werden:

- Objekte ohne Anschlussförderung (Förderjahre 1987- 1997) werden nicht in das Mietenkonzept 2019 einbezogen, weil keine förderrechtlich bedingten Mieterhöhungen erfolgen können. Die Eigentümer könnten die Miete bis zur Kostenmiete erhöhen. Das betrifft 11.963 Wohnungen.

- Objekte mit Anschlussförderung, die sich in der Nachwirkungsfrist befinden, werden ebenfalls nicht einbezogen. Mit der von den Eigentümern dieser Objekte mit 32.946 Wohnungen vorgenommenen außerplanmäßigen Rückzahlung der Aufwendungsdarlehen zum Nominalwert sind Mieterhöhungen nach dem Rückzahlungstermin nicht mehr zugelassen. Demzufolge werden auch in diesen Objekten keine Mieterhöhungen ausgesprochen.

Zusammenfassend können durch das Mietenkonzept 2019 für 34.804 Wohnungen die planmäßigen förderungsbedingten Mieterhöhungen zum 01.04.2019 ausgesetzt werden und für rd. 11.391 Wohnungen in mit IBB-Baudarlehen geförderten Objekten den Eigentümern ein Angebot für die Gewährung von Zuschüssen unterbreitet werden.

Segment		**Wohnungen**
Nicht im Mietenkonzept 2019 berücksichtigt		
1	**Wohnungen ohne Anschlussförderung** (Förderjahre 1987-1997)	11.963
2	WE in der 10/12-jähriger **Nachwirkungsfrist** nach vorzeitiger vollständiger Rückzahlung der Förderdarlehen	32.946
Im Mietenkonzept 2019 berücksichtigt		
3	Wohnungen mit Anschlussförderung in der **Ruhephase**	5.451
4	Wohnungen mit Anschlussförderung in der **Bedienphase**	13.726
5	Wohnungen mit Verträgen über die **barwertige Rückzahlung** von Aufwendungsdarlehen	15.627
		34.804
	Wohnungen in **IBB-Baudarlehen** geförderte Objekte	11.391
Summe (Aussetzen der Mieterhöhung 2019)		**46.195**

Haushaltsmäßige Auswirkungen im Kapitel 1295

Die Investitionsbank Berlin hat aus den tatsächlichen Bewilligungen in den bisherigen Mietenkonzepten sowie aus dem Anspruch auf Bewilligung von Mitteln aus einem Mietenkonzept 2018 den finanziellen Bedarf für das Mietenkonzept 2019 ermittelt.

Es geht um Haushaltsmittel in Höhe von insgesamt 12.053.700 €. Davon entfallen auf die Ausgaben rd. 8.029.600 € und auf Einnahmereduzierungen rd. 4.024.100 €.

Die Finanzierung erfolgt über folgende Haushaltstitel bei Kapitel 1295:

Titel 16141: Erträge aus Wohnungsbauförderdarlehen
Titel 18141: Rückflüsse von Wohnungsbauförderdarlehen
Titel 66106: Schuldendiensthilfe in der Eigentumsförderung
Titel 68127: Zuschüsse zur Begrenzung der Mieten im sozialen Wohnungsbau

Eine konkrete Aufteilung der erforderlichen Haushaltsmittel auf die einzelnen Haushaltstitel ist auf Basis der vorliegenden Auswertung nicht möglich.

Die Ausgaben für Zuschüsse bzw. Konditionsanpassungen für Objekte, die mit Aufwendungsdarlehen gefördert wurden, werden aus Titel 68127 beglichen, die Ausgaben für die mit IBB-Baudarlehen geförderten Objekte aus dem Titel 66106.

Insgesamt sind gegenüber dem Ansatz 2019 beim Titel 68127 (rd. 51,9 Mio. €) keine höheren Ausgaben erforderlich. Die Veranschlagung zum Titel 68127 im Doppelhaushaltsplan 2018/2019 erfolgte unter der Prämisse, dass aus dem dann geltenden Wohnungsraumgesetz Berlin (WoG Bln) Mietzuschüsse gemäß der Neuregelung gezahlt werden. Da das Gesetz nicht wie geplant in Kraft treten wird, können diese Ausgaben für die Mietzuschüsse nach dem WoVG Bln sowie für ein Mietenkonzept 2019 verwendet werden.
Aufgrund des Deckungsvermerks im Kapitel 1295 kann der Mehrbedarf des Titels 66106 auch aus dem Ansatz des Titels 68127 finanziert werden.

Die Investitionsbank Berlin wird nach Kenntnisnahme dieser Vorlage durch den Hauptausschuss mit der Umsetzung beauftragt.

In Vertretung

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Medieninformation

Aktuelle Analyse von ImmoScout24 zu den Auswirkungen des Berliner Mietendeckels

[redacted]

Berlin, 27. März 2020. Nach wie vor liegen rund 92 Prozent aller in Berlin angebotenen Bestandswohnungen über den Obergrenzen des Mietendeckels. Gleichzeitig stagniert das Angebot an Mietendeckel-konformen Mietwohnungen nach einer Datenanalyse von ImmoScout24 auf einem sehr niedrigen Stand. Das Angebot an unvermieteten Eigentumswohnungen ist seit dem Stichtag 18. Juni 2019 um 35 Prozent angestiegen.

Vor einem Monat hat das Berliner Abgeordnetenhaus den Mietendeckel beschlossen. Für die nächsten fünf Jahre werden die Berliner Mieten auf den Stand vom 18. Juni 2019 eingefroren. Mit dem Gesetz sollen weitere Mietpreissteigerungen gedämpft werden. Eine aktuelle Analyse von ImmoScout24 zeigt, dass das Mietangebot an Mietendeckel-konformen Wohnungen in Berlin vier Wochen nach Inkrafttreten des Gesetzes nicht zugenommen hat. Der von der Berliner Regierung erwartete Effekt, dass mehr günstigere Wohnungen angeboten werden, ist bisher nicht eingetreten. Gleichzeitig ist das Angebot an unvermieteten Eigentumswohnungen erheblich angestiegen.

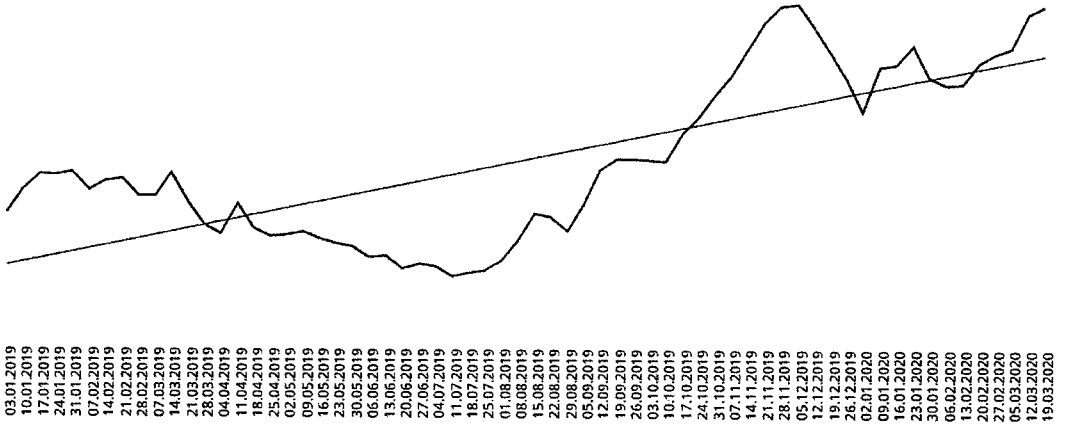
[redacted]

„Unsere Datenanalyse zeigt, dass scheinbar für viele Eigentümer aktuell der Verkauf ihrer Objekte als Eigentumswohnung attraktiver ist, als die Wohnung zu den Obergrenzen des Mietendeckels anzubieten. Das Gesamtangebot an preiswertem Wohnraum hat sich für die Einwohner von Berlin durch den Mietendeckel nicht erhöht. Das Gesetz verfehlt somit die von der Berliner Regierung beabsichtigte Wirkung", kommentiert Dr. Thomas Schroeter, Geschäftsführer von ImmoScout24.

ImmoScout24 hat untersucht, wie sich das Angebot und die Preise von Miet- und Eigentumswohnungen einen Monat nach Inkrafttreten des Mietendeckels entwickelt haben. Mit Stand vom 19. März liegen noch 92,4 Prozent aller in Berlin angebotenen Bestandswohnungen über den Obergrenzen des Mietendeckels.

Die Datenanalyse von ImmoScout24 zeigt weiterhin, dass Wohnungsangebote, die über den nun gültigen Obergrenzen des Mietendeckels liegen, seit dem 20. Februar 2020 (kurz vor Inkrafttreten des Mietendeckels) um 44,5 Prozent abgenommen haben. Vermieter haben demnach einen Teil, der bisher über den zulässigen Obergrenzen angebotenen Objekte aus dem Inseratsbestand entfernt. Gleichzeitig stagniert das Angebot an Mietendeckel-konformen Mietwohnungen allerdings auf einem sehr niedrigen Stand. Das Angebot an unvermieteten Eigentumswohnungen ist hingegen seit dem Stichtag 18. Juni 2019 um 35 Prozent angestiegen, knapp 5 Prozent davon seit Inkrafttreten des Mietendeckelgesetzes.

Medieninformation



Entwicklung des Angebots an unvermieteten Eigentumswohnungen – vor 2014 – erbaut in Berlin

[redacted]

Eine Einzelbetrachtung der Berliner Stadteile zeigt: Im Ortsteil Mitte lagen zum Erhebungsstichtag 19.03.2020 alle Bestandswohnungen über dem Mietendeckel. Mit durchschnittlich 13,67 Euro pro Quadratmeter ist die Differenz zur zukünftig geforderten Obergrenze in Mitte nach wie vor am größten. Auch in Kreuzberg und Friedrichshain liegen alle Angebote über den Höchstgrenzen. Hier fordern Vermieter im Schnitt über 10 Euro pro Quadratmeter mehr als erlaubt. Doch selbst in Lichtenberg liegen alle Wohnung über den Obergrenzen. Die Differenz zwischen der zulässigen und der geforderten Miete liegt bei 4,89 Euro pro Quadratmeter. Die geringsten Differenzen gibt es in Lichtenrade mit 2,77 Euro pro Quadratmeter und Köpenick mit 2,95 Euro pro Quadratmeter. Doch auch in der Berliner-Randlage in Köpenick liegen 71,4 Prozent der angebotenen Mietwohnungen über den Obergrenzen des Mietendeckel-Gesetzes. Im Durchschnitt überschreiten Vermietende die zulässige Miethöhe um 6,60 Euro pro Quadratmeter.

[redacted]

Neun Monate nach Inkrafttreten des Mietendeckels müssen Vermietende überhöhte Mieten aus Bestandsverträgen senken. Andernfalls droht ein Bußgeld von bis zu 500.000 Euro. Liegt die Miete bei bestehenden Mietverhältnissen unter Berücksichtigung der Lage 20 Prozent über der zulässigen Mietobergrenze gilt diese als überhöht.

Für die einfache Berechnung der zulässigen Miete bietet ImmoScout24 ab sofort einen kostenlosen Mietendeckelrechner an unter: News_Mietendeckel

[redacted]

Für die Einschätzung, ob eine Mietwohnung vom Mietendeckel betroffen ist, hat ImmoScout24 alle Mietinserate seit 1. Januar 2019 bis 19. März 2020 analysiert, die in die durch den Mietendeckel festgelegten Baualtersklassen fallen. Addiert wurden die vom Gesetz vorgesehenen Zuschläge in Höhe

Medieninformation

von 1 Euro für Modernisierungen zwischen 2004 und 2020 oder eine Luxus- bzw. gehobenen Ausstattungsqualität. Weitere Zu- bzw. Abschläge ergaben sich aus Kriterien für die Wohnlage (+ 0,74 Euro bei guter Wohnlage und - 0,09 Euro bei mittlerer Wohnlage und - 0,28 Euro bei einfachen Wohnlagen. Als Neubau geltende Wohnungen, die zwischen 2014 und 2022 erbaut worden sind, wurden nicht in der Berechnung der Abweichungen zum Mietendeckel berücksichtigt.

Über ImmoScout24

ImmoScout24 ist die führende Online-Plattform für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Seit über 20 Jahren revolutioniert ImmoScout24 den Immobilienmarkt und unterstützt jeden Monat 14 Millionen Nutzer auf dem Weg ins neue Zuhause oder in die passende Gewerbefläche. Deshalb kennen 96 Prozent der Zielgruppe ImmoScout24. Mit seinen digitalen Lösungen schafft der Online-Marktplatz Orientierung und bringt Eigentümer, Makler und Suchende erfolgreich zusammen. ImmoScout24 arbeitet an dem Ziel, Transaktionen rund um die Immobilie digital abzuwickeln und dadurch komplexe Entscheidungen für seine Nutzer einfacher zu machen. Seit 2012 ist ImmoScout24 auch auf dem österreichischen Wohn- und Gewerbemarkt aktiv und erreicht monatlich rund 3 Millionen Suchende.

Medienkontakt
Jessica Kühnel
Senior PR und Communications Managerin
Telefon: +49 30 24301-1270
E-Mail: presse@immobilienscout24.de

VERBAND BERLIN-BRANDENBURGISCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN E.V.

Stellungnahme des
BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
zum Referentenentwurf (Stand 30. August 2019) für ein

„Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin“ (Berliner MietenWoG)

Berlin, den 13. September 2019

| BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. | Lentzeallee 107 | 14195 Berlin
| Vorstand: Maren Kern, Prof. Dr. Klaus-Peter Hillebrand
| Tel: (030) 897 81-0 | Fax: (030) 897 81-249 | info@bbu.de | www.bbu.de

Vorbemerkung

Dem BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (im Folgenden: BBU) ist am 2. September 2019 von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen der Referentenentwurf zu einem „Gesetz zur Mietbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin" (Berliner MietenWoG, im Folgenden: „MietenWoG") zur Stellungnahme zugeleitet worden.

Der BBU steht seit mehr als 120 Jahren für die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft, solides Expertenwissen sowie faktenbasierte und lösungsorientierte Beiträge zu Diskussionen zu stadtentwicklungspolitischen Themen. Er ist Dachverband für 350 öffentliche, genossenschaftliche, private und kirchliche Wohnungsunternehmen in Berlin und Brandenburg. Seine Mitgliedsunternehmen bewirtschaften in Berlin mit über 715.000 Mietwohnungen rund 43 Prozent des Mietwohnungsbestandes. Mit durchschnittlichen Nettokaltmieten pro Quadratmeter von

- 6,15 € im Bestand,
- 7,45 € in der Wiedervermietung und
- 10,44 € in der Erstvermietung (Neubau)

bieten sie in allen Lagen der Hauptstadt bezahlbares und gutes Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung. Viele Mitgliedsunternehmen verzichten aus sozialer Verantwortung u.a. bewusst auf die Umlage von Modernisierungskosten, orientieren sich bei ihren moderaten Mieterhöhungen an der allgemeinen Inflationsrate und engagieren sich für stabile Nachbarschaften sowie gutes Miteinander.

Als Verband der sozialen Wohnungswirtschaft hat der BBU sowohl vor der Privatisierung vormals Berliner landeseigener Wohnungsunternehmen gewarnt, als auch vor den Folgen der Kapitalmarktderegulierung. Darüber hinaus hat der BBU als einer der ersten wohnungspolitisch relevanten Akteure bereits seit 2010 – und damit zu einem Zeitpunkt, als der Berliner Senat noch von hohen Leerständen und einer grundsätzlich eher schrumpfenden Stadt sprach – auf die Notwendigkeit von mehr Neubau und einem Wiedereinstieg in die Wohnungsbauförderung durch das Land Berlin hingewiesen. In allen diesen Punkten hat sich die Expertise des BBU als zutreffend erwiesen.

In diesen Kontext gehört auch, dass der BBU schon frühzeitig seine Besorgnis angesichts der Anspannung des Berliner Mietwohnungsmarkts und der Ausnutzung dieser Situation durch „schwarze Schafe" unter den Vermietern deutlich gemacht hat – ebenso wie seine Überzeugung, dass diesen Entwicklungen nicht nur mit verstärktem Neubau, sondern auch mit **zusätzlichen Marktregulierungen** begegnet werden muss. Hierzu hat der BBU bereits konkrete Vorschläge vorgelegt.

I. Zusammenfassung

Der geplante Eingriff in die Strukturen des Berliner Wohnungsmarktes wird nach unserer Einschätzung ganz erhebliche und langfristige Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt haben. Angesichts der Schwere dieses Eingriffs sind die Prozesse für die Erörterung und Prüfung der Ausgestaltung und der Auswirkungen des Gesetzes unverhältnismäßig kurz ausgelegt. Eine sachliche und nach unserem Demokratieverständnis mit ausreichender inhaltlicher Auseinandersetzung gebotene Debatte ist innerhalb weniger Wochen nicht möglich. Wir sehen daher bereits den zeitlichen Gesetzgebungsprozess kritisch und halten dies angesichts der absehbaren Auswirkungen für fatal.

Weiterhin möchten wir den Senat eindringlich bitten, die mit dem Mietendeckel öffentlich kommunizierte Erwartungshaltung an die Wohnungsmarktauswirkung maßvoll anzusetzen. Angesichts der Rechtsunsicherheiten und der Folgewirkungen drohen hier Enttäuschungen, die erheblichen Einfluss auf die öffentliche Meinung und das Vertrauen in die Politik haben werden.

Der BBU lehnt den vorliegenden Gesetzentwurf zu einem MietenWoG ab. Die wesentlichen Bedenken in Kurzform:

1. Das Land Berlin hat keinerlei Gesetzgebungskompetenz für die Regelung der Rechtsmaterie. Ein MietenWoG wäre daher verfassungswidrig und nichtig. Neben dieser formellen Verfassungswidrigkeit verstößt ein MietenWoG auch gegen materielle Verfassungsgrundsätze.
2. Das Gesetz entbehrt einer nachvollziehbaren und den Eingriff rechtfertigenden Grundlage. Die Begründung aus der Mieten- und Einkommensentwicklung heraus basiert nicht auf einer sachlichen und statistisch sauberen Analyse, wie sie bei einer so weitreichenden Regelung dringend geboten wäre.
3. Das Gesetz ist keinesfalls geeignet, die mit ihm angestrebten Ziele zu erreichen. Statt das Grundproblem des Berliner Mietwohnungsmarkts: die zu geringen Neubauzahlen, wirkungsvoll anzugehen, würde es zu seiner Verschärfung beitragen. Außerdem würde es weder zu einer Verbesserung der Wohnraumversorgung noch einem besseren Schutz einkommensschwacher Haushalte am Wohnungsmarkt beitragen. Darüber hinaus würden mit ihm auch noch weitere wichtige gesamtgesellschaftliche Ziele – allen voran Klimaschutz oder Generationengerechtigkeit – konterkariert.
4. Das MietenWoG würde das in Berlin bewährte Mietspiegelsystem zerstören und auf Jahre hinaus zu Mieterhöhungsbegründungen mittels Sachverständigengutachten oder Vergleichswohnungen führen. Anders ausgedrückt: **Nach dem Mietendeckel kommt der Mietenturbo.**

Mit einem MietenWoG würden viel mehr neue Probleme geschaffen als bestehende gelöst. Besonders misslich ist dabei, dass – entgegen der immer wieder bekundeten Absicht der Regierungskoalition – insbesondere gemeinwohlorientierte Vermieter Hauptleidtragende der Eingriffe wären und gegenüber anderen Vermietergruppen deutlich benachteiligt würden. Sie müssten daher ausgenommen werden. Statt sinnvoller Nachsteuerung für unzulässige bzw. überhöhte Mieten, würden generell alle Mieten bzw. alle Mietverhältnisse in Frage gestellt.

Wir bitten den Senat und den Gesetzgeber, das MietenWoG im Licht der hier vorgebrachten Argumente einer intensiven Überprüfung zu unterziehen und von einer Verabschiedung abzusehen.

II. Rechtliche Bedenken

II.1 Formelle Verfassungsmäßigkeit

Mit dem MietenWoG wird davon ausgegangen, dass das das Land Berlin – spätestens mit der Föderalismusreform 2006 – über die Kompetenz zu öffentlich-rechtlichen Maßnahmen zur Mietbegrenzung verfüge. Auf dieser Grundlage sei der Landesgesetzgeber zum Erlass von als „Mietendeckel" bezeichneten landesgesetzlichen Regelungen ermächtigt, um die „rasante Preisentwicklung auf dem freien Mietenmarkt nicht nur zu begrenzen", sondern „die Mieten auch auf ein sozialverträgliches Maß" zurückzuführen.

Hiergegen lassen sich gewichtige und sehr grundsätzliche formal-verfassungsrechtliche Bedenken anführen. Verschiedene Gutachten und Stellungnahmen kommen zu dem eindeutigen Ergebnis, dass das Land keine solchen Rechtsetzungskompetenzen hat. Ein per Landesgesetz eingeführter Mietendeckel wäre verfassungswidrig, da er geltendes Bundesrecht brechen und damit die Einheit der Rechtsordnung zerstören würde.

Zuletzt wurde durch die im Auftrag des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. vom Präsidenten a.D. des Bundesverfassungsgerichts, **Prof. Dr. Hans-Jürgen Papier**, erstellte rechtsgutachterliche Stellungnahme festgestellt (Stand September 2019):

> *„Die Länder, somit auch der Landesgesetzgeber von Berlin, verfügen nach dem Grundgesetz unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt über eine Gesetzgebungskompetenz zur Einführung eines sogenannten Mietendeckels."*

Beauftragt worden war das Gutachten durch den GdW aufgrund der mittlerweile bundesweiten Bedeutung der Diskussion um einen „Mietendeckel" und die Sorgen von Wohnungsunternehmen auch in anderen Großstädten vor einem solch weitreichenden Eingriff in ihre Unternehmenssubstanz.

Prof. Dr. Papier begründet die Verfassungswidrigkeit damit, dass durch einen Landesmietendeckel für ein und denselben Sachverhalt – nämlich den Mietpreis für Wohnraum – im Land Berlin unterschiedliche gesetzgeberische Anordnungen gelten würden: Zum einen die Vorschriften des im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) verankerten sozialen Mietrechts und zum anderen die dazu im Widerspruch stehenden Regelungen durch das MietenWoG. Damit wäre die Rechtsordnung an dieser Stelle widersprüchlich.

Prof. Dr. Papier stellt 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 habe – und damit auch von seiner Gesetzgebungskompetenz für das Mietrecht. 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." Das bundesrechtliche Mietpreisrecht übt daher in Verbindung mit dem Grundsatz der wechselseitigen bundesstaatlichen Rücksichtnahme eine Sperrwirkung aus.

Das soziale Mietpreisrecht könne nur einmal geregelt werden. Das Bundesverfassungsgericht hat schon sehr frühzeitig klargemacht, dass das bürgerliche Recht die Zusammenfassung aller Normen betreffe, die herkömmlicherweise dem Zivilrecht zugerechnet werden. Das bedeutet: Es kann kein danebenstehendes „öffentliches Recht" geben, weil auf diese Weise die grundgesetzlich garantierte Einheitlichkeit der Rechtsordnung in Gefahr gebracht würde.

Auch die Föderalismusreform von 2006 habe daran nichts geändert. Denn laut amtlicher Begründung im Zuge der Föderalismusreform I fallen lediglich die Bereiche des Wohnungswesens, d. h. das Recht der sozialen Wohnraumförderung, der Abbau von Fehlsubventionen im Wohnungswesen, das Wohnungsbindungsrecht, das Zweckentfremdungsrecht im Wohnungswesen sowie das Wohnungsgenossenschaftsvermögen in die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz der Länder. Prof. Papier stellt fest: „Vom Wohnungsmietrecht und Mietpreisrecht ist gerade nicht die Rede."

Die in Art. 28 Abs. 1 der Landesverfassung von Berlin enthaltene Bestimmung im Hinblick auf die Schaffung und Bereitstellung angemessenen Wohnraums ändert daran nichts – weil es sich dabei um Landesrecht handelt. Landesrecht kann aber, wie Prof. Dr. Papier ausführt, nur dann zur Anwendung kommen, wenn dies im Rahmen der Kompetenzordnung des Grundgesetzes geschieht. Bei einem Landesmietendeckel wäre dies nicht der Fall. Auch andere Gutachten und Stellungnahmen kommen zu dem eindeutigen Schluss, dass der Bundesgesetzgeber mit dem BGB abschließend von seiner Kompetenz zur Regelung des Mietrechts Gebrauch gemacht hat, und somit keinen Raum mehr für entsprechende Landesregelungen gibt. So auch folgende Rechtsgutachten in Auszügen:

Wissenschaftlicher Dienst des Deutschen Bundestages (2 Ausarbeitungen: „Mietpreisregulierung durch die Länder" vom 11. Februar 2019, WD3-3000-0179/19; „Gesetzgebungskompetenz für ein zeitlich begrenztes Verbot von Mieterhöhungen und Vereinbarkeit mit Art.14 GG" vom 18. Juni 2019, WD 3-3000-149/19):

- Das Miet(preis-)recht als Bestandteil des BGB wurde durch den Bund im Rahmen seiner konkurrierenden Gesetzgebung abschließend geregelt. Der Gesetzgeber (Bund oder Land) kann nicht ein und denselben Sachverhalt widersprüchlich regeln.
- Bundesrecht bricht Landesrecht, nicht umgekehrt, vgl. Art. 31 GG.
- Die Zuständigkeit der Länder für das Wohnungswesen bezieht sich allein auf öffentlich-rechtliche Maßnahmen der Wohnraumbeschaffung oder der Wohnraumnutzung, nicht auf das Mietrecht.

HEUSSEN Rechtsanwaltsgesellschaft (Mandanteninfo vom 17. Juni 2019 „Der geplante Mietendeckel in Berlin ist nichtig"):
„Ergeht eine Norm aber ohne die erforderliche Gesetzgebungszuständigkeit, ist sie verfassungswidrig und damit unheilbar nichtig. In der Folge kann sich jeder betroffene Vermieter im Geltungsbereich des geplanten Mietendeckels zur Wehr setzen."

Rechtsanwaltskanzlei GreenbergTraurig (Kurzgutachten vom 11. April 2109 „Verfassungsmäßigkeit des ‚Berliner Mietendeckels'):
„Der öffentlich-rechtliche Mietendeckel – wie auch immer er künftig bezeichnet wird – ist verfassungswidrig und juristisch massiv angreifbar."

II.2 Materielle Verfassungsmäßigkeit

a) Eingriff in die Vertragsfreiheit

Mit dem im MietenWoG geplanten Instrument der möglichen Herabsetzung von Mieten würde in wohl beispielloser Weise in bestehende Vertragsverhältnisse eingegriffen. Vielfach sind diese Mieten zwischen den Mietvertragsparteien nicht nur schon seit Jahren vertraglich vereinbart, sondern ihrerseits auch Bestandteil von über das einzelne Mietverhältnis hinausgehenden weiteren Vertragsverhältnissen.

Wer z.B. 2010 in notwendigen Wohnraum in Berlin investiert hat und seine langfristige Kalkulation – im Vertrauen auf den Rechtsstaat und die Kontinuität des Rechtsrahmens – auf die 2010 gültigen Gesetze zur Gestaltung von Mieten basierte, würde durch das MietenWoG plötzlich kriminalisiert und sähe sein Eigentum entwertet. Was gültiges Recht war, würde so mit einem Mal zu Unrecht.

Das beträfe nicht nur das unmittelbare Mietvertragsverhältnis. Vielfach würden darüber hinaus die mit den finanzierenden Banken vereinbarten Parameter nicht mehr eingehalten werden können (z.B. die vereinbarte Tilgungshöhe). Dies würde zu Kreditkündigungen und massiven wirtschaftlichen Problemen für gesetzestreue Vermieter führen, die sich dadurch in ihrem Vertrauen in das Funktionieren und die Verlässlichkeit des Rechtsstaats enttäuscht sähen.

b) Verstoß gegen das Rückwirkungsverbot

Obwohl das MietenWoG erst Anfang 2020 in Kraft treten soll, beinhaltet es an verschiedenen Stellen Rückbezüge auf den Stichtag des 18. Juni 2019. Eine Rückwirkung von Gesetzen aber ist nur zulässig, wenn sie mit Rechtssicherheit und Vertrauensschutz des Bürgers (Rechtsstaatsprinzip des Art. 20 Abs. 3 GG) vereinbar ist. Das ist bei dem MietenWoG nicht der Fall.

Beispiel: Neuvermietung am 19. Juni 2019

Nehmen wir folgenden Fall: Die Leiterin der Vermietungsabteilung eines Wohnungsunternehmens unterzeichnet am 17. Juni 2019 einen Mietvertrag, den der künftige Mieter am 19. Juni 2019 gegenzeichnet. Der Mietpreis liegt innerhalb der Bestimmungen nach der Mietpreisbremse, aber über den nach § 5 MietenWoG vorgesehenen Obergrenzen. Damit fällt der Mietvertrag unter § 3 Abs. 2 MietenWoG. Die Miete, die am 17. Juni 2019 noch zulässig gewesen wäre, soll es zwei Tage später bei Vertragsschluss nicht mehr sein. Das hätte zur Konsequenz, dass das Wohnungsunternehmen gegen das gesetzliche Verbot nach § 3 Abs. 2 MietenWoG verstößt, die vertragliche Regelung hinsichtlich der zu viel gezahlte Miete wäre nichtig. Der Mieter könnte die Mietdifferenz nach §§ 812 ff BGB zurückfordern. Das Wohnungsunternehmen sähe sich zudem dem Vorwurf einer Ordnungswidrigkeit gem. § 10 MietenWoG und erheblichen Bußgeldern ausgesetzt.

Mit diesem Beispiel wird klar, dass es sich – anders als in der Begründung des Gesetzesentwurfs behauptet – nicht um eine tatbestandliche Rückanknüpfung, sondern eine Rückbewirkung von Rechtsfolgen handelt. Die bereits fällig gewordene und bezahlte Miete verlöre durch das später in Kraft tretende Gesetz teilweise ihren Rechtsgrund. Diese sogenannte echte Rückwirkung aber ist grundsätzlich unzulässig und kann nur im Ausnahmefall gerechtfertigt werden. Zur Begründung wird in dem Referentenentwurf angeführt, dass ab dem Zeitpunkt der Beschlussfassung durch den Senat das Vertrauen der Bürger in den Fortbestand der Regelungen im BGB nicht mehr geschützt gewesen sei. Richtig ist hingegen, dass es auf den Zeitpunkt des Gesetzesbeschlusses selbst ankommt. Der Zeitpunkt, zu dem ein Gesetzesentwurf oder gar nur der Beschluss eines Eckpunktepapiers an die Öffentlichkeit gelangt, kann das Vertrauen des Bürgers in den Bestand des geltenden Rechts nicht beeinträchtigen (so das Bundesverfassungsgericht in ständiger Rechtsprechung, bspw. BVerfG, Urteil vom 19. Dezember 1961 - 2 BvL 6/59). Ganz abgesehen davon, dass sich der Inhalt der geplanten Regelungen vom Stichtag bis zum jetzigen Stand auch wesentlich verändert hat.

c) Ungerechte Gleichbehandlung von Ungleichem – z.B. von Genossenschaften und anderen gemeinwohlorientierten Vermietern

Das MietenWoG stellt Mietverhältnisse „in der eigenen Sphäre" (also z.B. Mietverhältnisse zwischen Gesellschafter und Gesellschaft, Betriebswohnungen, Wohnungen von Wohnungsbaugenossenschaften) mit sonstigen Mietverhältnissen gleich. Völlig ungleiche Sachverhalte werden hier willkürlich gleichbehandelt.

Diese Diskrepanz wird gerade am Beispiel der **Genossenschaften** sehr deutlich. Hier wird, vereinfacht gesprochen, auf Grundlage von Genossenschaftsgesetz und entsprechenden Satzungen Wohnraum von einem Unternehmen an dessen Eigentümer vermietet. Die Nutzungskonditionen werden dabei auf Grundlage der gesetzlich verbrieften genossenschaftlichen Selbstverwaltung in den Satzungen eindeutig geregelt; außerdem haben die Genossenschaftsmitglieder als Anteilseigner über die genos-

senschaftlichen Gremien auf die Konditionen der Nutzung sowie auf die Verwendung von evtl. Überschüssen weitreichenden Einfluss. Damit haben Wohnungsgenossenschaften ein klares Distinktionsmerkmal gegenüber anderen Marktteilnehmern und müssten von den Bestimmungen des MietenWoG – das ja der Begründung nach speziell auf den Schutz von Mieterinnen und Mietern abzielt – folgerichtig ausgenommen werden. Ähnliches gilt auch für **andere gemeinwohlorientiere Wohnungsunternehmen** wie z.B. den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, die z.B. per Satzung, Gesetz oder Zusatzvereinbarungen soziale Beschränkungen für ihre Bestandsbewirtschaftung zu beachten haben.

d) Verbauen des Rechtsweges

Die Höhe des im Falle eines Verstoßes angedrohten Ordnungsgeldes von bis zu 500.000 Euro könnte aufgrund ihrer in keinem Verhältnis zum vermeintlich geahndeten Schaden stehenden Höhe einer Verwehrung des Rechtsweges gleichkommen. Insbesondere kleinere Vermieter würden entmutigt und wären letztlich außerstande, die Rechtmäßigkeit von Bescheiden vor Gericht prüfen zu lassen, ohne dadurch ihre wirtschaftliche Existenz aufs Spiel zu setzen.

II.3 Weitere rechtliche Bedenken

a) Datenschutz

Der Entwurf ermächtigt die Behörden zu weitreichenden Eingriffen in die Datenautonomie von natürlichen und juristischen Personen. Zwar ist mit Art. 6 Abs. 1 Satz 1 e) DSGVO in Verbindung mit § 3 BInDSG eine Rechtsgrundlage gegeben für die Verarbeitung von personenbezogenen Daten, soweit diese für die Ausübung öffentlicher Gewalt, die dem Verantwortlichen übertragen wurde, erforderlich ist. Dies allein ist aber aus datenschutzrechtlicher Sicht nicht ausreichend. Denn für die Verarbeitung muss vielmehr eine konkrete Grundlage im Unionsrecht oder im Recht eines Mitgliedstaats bestehen, die den Anforderungen der DSGVO entspricht. Der Referentenentwurf schafft in § 2 Abs. 4 eine Grundlage für die Datenverarbeitung. Dort heißt es:

> „(4) Die nach diesem Gesetz zuständigen Stellen sind befugt, personenbezogene Daten zu verarbeiten, soweit dies zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach diesem Gesetz erforderlich ist. Die Übermittlung personenbezogener Daten an andere Behörden ist zulässig, soweit dies zur Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben dieser Behörden erforderlich ist."

Diese Rechtsgrundlage mag zwar zunächst den formellen Vorgaben der DSGVO entsprechen, wonach ein formelles Gesetz in jedem Fall als Rechtsgrundlage ausreichend ist. Inhaltlich wiederholt die Regelung die Vorgaben des Berliner Datenschutzgesetzes zur Zulässigkeit der Verarbeitung personenbezogener Daten durch öffentliche Stellen des Landes Berlin. Nach § 3 BInDSG ist die Verarbeitung personenbezogener Daten zulässig, wenn sie zur Erfüllung der in der Zuständigkeit des Verantwortlichen liegenden Aufgabe oder in Ausübung öffentlicher Gewalt, die dem Verantwortlichen übertragen wurde, erforderlich ist.

Konkrete Vorgaben zur Datenverarbeitung – zur Durchführung des Gesetzes – enthält der Entwurf allerdings nicht. Im Einzelfall wird sich insoweit die Frage stellen, ob eine von der Behörde durchgeführte Verarbeitung personenbezogener Daten wirklich zur Bewältigung ihrer Aufgaben erforderlich ist. Denn ein Gesetz als Eingriffsgrundlage in Bürgerrechte (vgl. Art. 8 EU Grundrechts-Charta) muss nach rechtsstaatlichen Grundlagen immer ausreichend bestimmt sein. Insbesondere fehlen derzeit folgende Angaben:

- welche allgemeinen Bedingungen für die Regelung der Rechtmäßigkeit der Verarbeitung durch den Verantwortlichen gelten,
- welche Arten von Daten verarbeitet werden,
- welche Personen betroffen sind,

- an welche Einrichtungen und für welche Zwecke die personenbezogenen Daten offengelegt werden dürfen,
- welcher Zweckbindung sie unterliegen,
- wie lange sie gespeichert werden dürfen und
- welche Verarbeitungsvorgänge und -verfahren angewandt werden dürfen, einschließlich Maßnahmen zur Gewährleistung einer rechtmäßig und nach Treu und Glauben erfolgenden Verarbeitung.

b) Zu unbestimmte Eingriffs- und Kontrollrechte der Bezirke

Mit dem vorgenannten Punkt der Bedenken hinsichtlich des Datenschutzes stehen auch die großen Bedenken hinsichtlich der sehr weit gefassten und vielfach pauschalen Ermächtigungen der Behörden bzw. der von ihnen „Beliehenen" für die Wahrnehmung der ihnen vom Gesetz zugedachten Kontrollrechte. Einige Beispiele:

> **§ 2 Abs. 3 Satz 3:** „Mieterinnen, Mieter, Vermieterinnen und Vermieter sowie die für diese handelnden Personen sind verpflichtet, dem zuständigen Bezirksamt auf Verlangen die erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen."
>
> **§ 3 Abs. 1 Satz 5:** „Vermieterinnen und Vermieter haben den Mieterinnen und Mietern (...) jederzeit auf Verlangen der Mieterinnen und Mieter oder des zuständigen Bezirksamtes die zum Stichtag oder in den Fällen des Satzes 3 die zum Ende der letzten Vermietung vereinbarte oder geschuldete Miete schriftlich mitzuteilen."
>
> **§ 4 Abs. 5:** „Die Mieterinnen und Mieter haben dem zuständigen Bezirksamt alle Tatsachen sowie Änderungen in den Verhältnissen, die für die Herabsetzungsentscheidung nach Absatz 1 erheblich sind, unverzüglich mitzuteilen."

Schon bei diesen drei Beispielen wird deutlich, dass das MietenWoG einen Geist des Misstrauens des Staates gegenüber natürlichen und juristischen Personen atmet. Dieser Geist der kontinuierlichen Überwachung ist dem Grundgesetz völlig fremd – im Gegenteil versteht es sich als Stärkung natürlicher und juristischer Personen gegenüber dem Staat. Diese Relation würde durch das MietenWoG in ihr Gegenteil verkehrt. Folge hiervon wäre letztlich, dass sämtliche Mietverhältnisse ständig Gegenstand staatlicher Kontrolle und Eingriffe wären; alle Mietverhältnisse würden zu perpetuell offenen Verwaltungsfällen, bei denen die Behörde oder die von ihr Beliehenen Vermieterinnen und Vermieter wie Mieterinnen und Mieter jederzeit zum Rapport bestellen könnte. In Verbindung mit den drakonischen Strafzahlungsandrohungen von § 10 entfalten diese Bestimmungen eine verhängnisvolle Wirkung aus Obrigkeitsdenken, Einschüchterung, stetigem Misstrauen und Denunziantentum.

II.4 Mangelhafte Begründung

In der Begründung des Gesetzes heißt es, dass das MietenWoG auf die sich stetig verschärfende Anspannung des Wohnungsmarkts reagiere. Diese zeige sich insbesondere bei den Wiedervermietungspreisen, die 2018 in Berlin auf 11,09 Euro nettokalt je Quadratmeter gestiegen seien. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Leerstandsquote und die Mietbelastungsquote rekurriert. Aus diesen Kennwerten wird eine manifeste oder drohende Verdrängung von Mieterinnen und Mietern aus ihren angestammten Quartieren abgeleitet, was wiederum einen Eingriff des Staates auf Grundlage des Sozialstaatsgebots aus Art. 20 GG sowie des Wohnraumversorgungsauftrags des Landes Berlin aus Art. 28 VvB rechtfertige. Das MietenWoG diene vor diesem Hintergrund dem Zweck, diesen Fehlentwicklungen entgegen zu wirken und den Wohnungsmarkt zu entspannen.

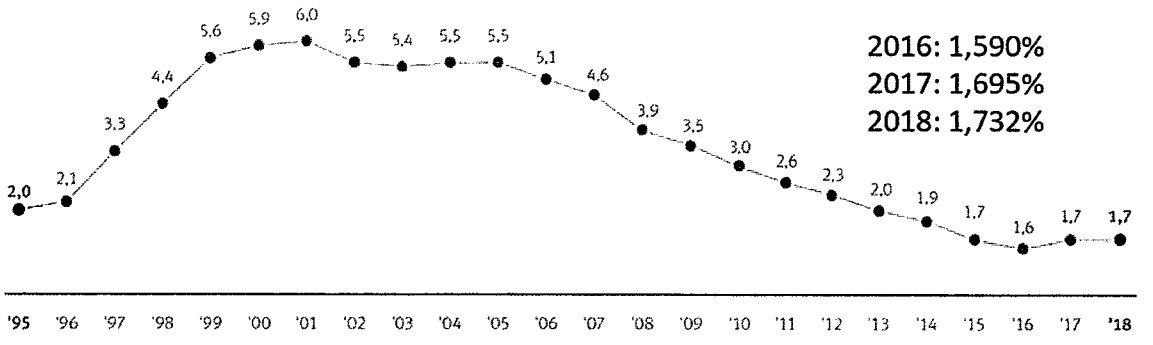
Die statistischen Grundlagen dieser Analysen halten allerdings einer näheren Betrachtung nicht stand. Damit sind sie als Begründung für einen Eingriff von so großer Reichweite nicht geeignet.

a) Unklare Leerstandsquote

So ist die Leerstandsquote in Berlin in den letzten Jahren zwar zweifellos deutlich gesunken; gesamtstädtische Daten liegen aber nicht vor. Verlässlich sind in diesem Zusammenhang nur die Daten des

BBU, bei dem die Angaben auf jährlichen Vollerhebungen unter seinen rund 144 Berliner Mitgliedsunternehmen beruhen. Dank der großen Neubauanstrengungen der Mitgliedsunternehmen konnten diese Leerstandszahlen – trotz des gleichzeitigen anhaltend starken Zuzugs nach Berlin – mittlerweile stabilisiert werden bzw. weisen sogar auf **erste Anzeigen leichter Entspannungserfolge** hin.

Grafik: Leerstandsentwicklung bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin



Für die übrigen rund 57 % des Berliner Mietwohnungsmarkts gibt es allerdings keine belastbaren Zahlen. Auch wenn der Markt insgesamt unstrittig angespannt ist, bleibt das MietenWoG eine Konkretisierung des Ausmaßes aber schuldig – angesichts der Reichweite seiner Bestimmungen ein Defizit.

b) Höhe der Wiedervermietungsmieten statistisch erheblich verzerrt

Gewichtige Bedenken lassen sich auch gegen die im MietenWoG gemachten Annahmen zur Höhe der Wiedervermietungspreise anführen. Die hierzu verwendeten Angebotsmieten spiegeln den Markt nur sehr eingeschränkt und vor allem nach oben verzerrt wider – zumal mit Blick auf den in der Begründung angeführten Zeitraum (2006 bis 2018). Während im Jahr 2006 noch ein Großteil der Wohnungsangebote über Inserate auf den Markt gebracht wurden, hat sich die Vergabepraxis inzwischen deutlich gewandelt – mit entsprechenden (aber im MietenWoG nicht berücksichtigten) Auswirkungen auf die Qualität des statistischen Fundaments von Angebotsmieten.

Bei den BBU-Mitgliedsunternehmen mit ihrem Anteil am Berliner Mietwohnungsbestand von gut 43 % und ihren Bestandsmieten von durchschnittlich 6,15 Euro lagen die tatsächlich realisierten Neuvertragsmieten 2017 im Durchschnitt bei 7,45 Euro nettokalt je Quadratmeter, und damit deutlich unterhalb der in der gesetzlichen Begründung genannten 11,09 Euro (die Angabe entstammt vermutlich der BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, eine Quellenangabe fehlt). Auch der Mittelwert des Berliner Mietspiegels von 2019 weist mit 6,72 Euro einen deutlich niedrigeren Wert als die in der Begründung angegebene Angebotsmiete aus – obwohl in die Erstellung des Mietspiegels neben Bestandsmieterhöhungen auch Wiedervermietungsmieten einfließen.

Diese Diskrepanz hat eine klare Begründung: Angebotsmieten stammen ausschließlich von medial zugänglichen Plattformen. Sie haben die große Schwäche, dass dort sowohl Neubau-Angebotsmieten als auch die Angebote von besonders luxuriösen Wohnungen einen erheblichen Einfluss haben. Nachweislich günstige Wohnungsangebote von Genossenschaften, städtischen Wohnungsbaugesellschaften oder zahlreichen privaten Kleinvermietern sind auf diesen Portalen kaum bzw. nicht repräsentiert. Gerade die günstigen Wohnungen werden mittlerweile vielfach direkt (bzw. über Wartelisten) vergeben, so dass ihre Mieten nicht (mehr) in den Analysen der Angebotsmieten berücksichtigt werden. So sind von insgesamt 52.237 im IBB Wohnungsmarktbericht 2018 erfassten Angebotsmieten gerade einmal 231 „Genossenschaften und Gemeinnützigen" zuordenbar – und damit weniger als 0,7 % der Angebote, die einem Anbietertyp zugeordnet werden konnten. Im Ergebnis erscheinen die Angebotsmieten deutlich höher als das, was im Durchschnitt tatsächlich am Markt gezahlt wird.

Vermutlich liegen die realen Werte für Wiedervermietungsmieten zwischen den Angebotsmieten (11,09 €) und den BBU-Wiedervermietungsmieten (7,45 €). Einen Anhaltspunkt für die tatsächliche Entwicklung kann der Blick auf die vom Amt für Statistik ermittelten Verbraucherpreisindizes geben. Hier zeigt sich, dass die Mietenentwicklung im Gleichklang mit der allgemeinen Preisentwicklung erfolgt (Verbraucherpreise insgesamt 2010-2018: +12,2 %; Nettokaltmieten: 15,3 %).

Verbraucherpreisindex für das Land Berlin für das Land Berlin (2010 ≙ 100)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Δ 2010 bis 2018
Verbraucherpreisindex insgesamt	100,0	102,3	104,6	106,9	107,8	107,7	108,2	110,0	112,2	12,2%
Nettokaltmieten	100,0	101,6	103,3	106,0	107,7	109,1	110,4	112,5	115,3	15,3%
Nahrungsmittel und alkoholfrele Getränke	100,0	102,8	107,0	111,5	112,2	112,3	113,2	115,5	118,1	18,1%

Preisindex für die Instandhaltung von Wohngebäuden für das Land Berlin für das Land Berlin (2015 ≙ 100)

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Δ 2010 bis 2018
100,0	102,5	105,3	107,9	110,5	113,1	117,0	122,1	129,0	29,0%

Quelle:Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

c) Fragwürdige Herleitung der Mietbelastungsquoten

Auch die in der Begründung angeführten Mietbelastungsquoten sind fragwürdig; zudem wird ihre Herleitung nicht dargelegt, sowie sie auch auf veralteten Angaben aus den Jahren 2002 und 2014 basieren. Es ist zu vermuten, dass für die Berechnung die Kennzahlenstruktur aus den Angebotsmieten mit ihren bereits angeführten erheblichen statistischen Mängeln einerseits sowie Zahlen zu einer fiktiven Einkommensentwicklung andererseits herangezogen worden sind. Denn auch bei den Angaben zu den **Haushaltseinkommen** gibt es keine validen Zahlen, die über die tatsächliche Entwicklung in dieser Zeitspanne Auskunft geben könnten.

Beide Kennzahlen sind daher für eine derartige Berechnung völlig ungeeignet, erst recht für die Begründung eines derart tiefgreifenden Eingriffs in den Mietwohnungsmarkt. Tatsächlich betont der Senat selbst immer wieder die gute Entwicklung sowohl der Berliner Haushaltseinkommen als auch der Beschäftigung, die sich beide wiederum in der hervorragenden Lage des Berliner Landeshaushalts spiegeln; vor diesem Hintergrund kann auch auf eine (deutlich) gestiegene wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Haushalte geschlossen werden. Das zeigen auch die Erfahrungen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Berlins. Deren Mieterinnen und Mieter können auf Basis der zwischen den Unternehmen und dem Berliner Senat geschlossenen Kooperationsvereinbarung ihre Miete per Härtefallantrag auf 30 % des Haushaltsnettoeinkommens absenken lassen. Bei insgesamt rund 306.000 Wohnungen gab es 2018 nur 693 Härtefallanträge (rd. 0,2 % der Mieterhaushalte) auf Absenkung der Mieten bzw. Absenkung oder Aussetzen von Erhöhungen. Davon konnten nach Prüfung der Voraussetzungen 354 Härtefallanträge bewilligt werden (rd. 0,1 % der Mieterhaushalte).

d) Keine Belege für Segregationsbewegungen

Dass in Berlin kleinräumige Veränderungen in der sozialen Bewohnerstruktur stattfinden, ist völlig unstrittig; ebenso wenig die damit verbundenen und zu vermeidenden persönlichen Härten der davon jeweils Betroffenen. Allerdings bleibt das MietenWoG konkrete Belege für die Behauptung schuldig, solche Segregationsbewegungen fänden in Berlin großräumig und auf breiter Front statt; bzw. dass das MietenWoG könne dabei ggf. Abhilfe schaffen.

Gegen diese Annahme spricht der in Berlin mit mittlerweile über 500.000 Wohnungen (= rd. 31 %) sehr hohe und in allen Lagen der Stadt präsente Anteil öffentlicher und genossenschaftlicher Wohnungen: beide Vermietergruppen stehen in besonderem Maße für bezahlbares Wohnen gerade auch für untere Einkommensschichten und damit für soziale Durchmischung.

e) Wirkungslose Mietenregulierung?

Darüber hinaus wird in der Begründung behauptet (S. 9), dass die bisherigen Maßnahmen zur Mietenregulierung in Berlin keine Erfolge gezeitigt hätten – beispielsweise die „Kappungsgrenzenverordnung" von 2013 (2018 verlängert bis 2023) oder die „Mietpreisbremse" von 2015. Der Berliner Mietspiegel von 2019 zeigt aber mit seiner durchschnittlichen jährlichen Steigerung um nur noch 2,5 Prozent (Mietspiegel 2017: +4,6 % p.a.), dass die Mietenentwicklung in Berlin deutlich abgebremst worden ist. Das bewertete auch Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher in ihrer Pressemitteilung anlässlich der Vorstellung des Mietspiegels am 13. Mai 2019 so: „Das ist (...) ein deutliches Zeichen dafür, dass die mietenstabilisierenden Maßnahmen des Landes Berlin Wirkung zeigen."

Fazit: Die formellen und materiellen verfassungsmäßigen Bedenken gegen ein MietenWoG wiegen schwer. Der Landesgesetzgeber darf Regelungen, die durch den Bundesgesetzgeber geschaffen wurden, nicht nochmals regeln oder gar modifizieren, da das Grundgesetz anordnet, dass Bundesrecht Landesrecht bricht. Das BGB gilt also in Mietsachen weiterhin und kann im Sinne der Einheitlichkeit und Eindeutigkeit der Rechtsordnung nicht durch Landesgesetz außer Kraft gesetzt werden. Andernfalls würde in Berlin in Mietsachen ein anderes Recht gelten als im übrigen Bundesgebiet. Dass der Referentenentwurf des MietenWoG in seiner Begründung an einigen Stellen sogar auf das BGB verweist (z.B. S. 24 Ausführungen zu § 6 Abs. 2 S. 1), macht die Paradoxie und die fehlende innere Konsistenz des Referentenentwurfs besonders deutlich. Da keine Gesetzgebungskompetenz besteht, wäre das Gesetz nichtig und seine Bestimmungen nicht bindend.

Darüber hinaus sind die dem MietenWoG zugrundeliegenden Annahmen völlig unzulänglich und damit unzureichend zur Begründung des beabsichtigten sehr weitreichenden Eingriffs. Das betrifft sowohl die Verwendung der statistisch sehr angreifbaren „Angebotsmieten" zur Ermittlung einer fiktiven Miethöhe als auch die Unklarheiten hinsichtlich der Entwicklung der Haushaltseinkommen oder der Mietbelastungsquoten.

III. Langfristige Erschütterung des Rechtsfriedens im Mietverhältnis

Beim MietenWoG handelt es sich – auch nach wiederholten Aussagen des Berliner Senats – um rechtliches Neuland. Entsprechend groß sind angesichts der Reichweite des geplanten Eingriffs die rechtlichen Unsicherheiten, die sich insbesondere auch aus den unter Punkt I. in dieser Stellungnahme angeführten Argumenten ergeben.

III.1 Aushebelung des Mietspiegels, oder: Mit dem Mietendeckel zum Mietenturbo

Die bewährte Mietspiegelsystematik ist Herzstück des sozialen Mietrechts in Deutschland. Sie führt bundesweit zu rechtlich zulässigen und gewollten Dämpfungen. Der BBU hat deshalb die Erarbeitung der Mietspiegel immer konsequent unterstützt und diese Mietspiegel auch mit ihrer Dämpfungswirkung anerkannt – teilweise als einziger Vermieterverband. Umso bedenklicher ist aus Sicht des BBU, dass ein MietenWoG den qualifizierten Berliner Mietspiegel aushebeln würde. Denn: Bei der Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln dürfen laut BGB nur solche Mieten berücksichtigt werden, die sich am Markt gebildet haben und entsprechend die Marktrealität abbilden. Am Berliner Mietwohnungsmarkt würden sich die Mieten nach Inkrafttreten eines MietenWoG aber nicht mehr frei bilden bzw. wären staatlich reglementiert. Der am 13. Mai 2019 erst in Kraft gesetzte neue Berliner Mietspiegel – erstmals seit 2013 wieder von allen drei Vermieterverbänden anerkannt – würde mit dem zum 11. Januar 2020 geplanten Inkrafttreten des MietenWoG außer Kraft treten.

Für die Zeit nach Aufhebung des MietenWoG – ob wie im Gesetz nach 5 Jahren vorgesehen oder bereits vorzeitig per Gerichtsurteil – hieße das: Für Mieterhöhungen nach BGB könnten Vermieter- und Mieterseite für die Bestimmung der zulässigen Miete nicht mehr auf durch den Mitspiegel abgebildete ortsübliche Vergleichsmiete zurückgreifen, sondern müssten diese durch Vergleichswohnungen oder Sachverständigengutachten belegen. Das vorhersehbare Ergebnis wäre – zumal nach einem so langen Mietenmoratorium – dass gerade die „schwarzen Schafe" innerhalb kurzer Zeit kräftige Mieterhöhungen durchführen würden. Aus dem „Mietendeckel" des MietenWoG würde so nach Auslaufen ein „Mietenturbo".

Für einen qualifizierten Mietspiegel nach den Bestimmungen von § 558d BGB bestünde nach regulärem Auslaufen des MietenWoG erst 6 Jahre später, also 2031, wieder eine rechtssichere Grundlage. Ohne Mietspiegel würde dem Senat aber auch für alle anderen Fälle, wo Orientierungsmieten benötigt werden, eine Grundlage fehlen – beispielsweise bei den Kosten der Unterkunft oder bei öffentlich geförderten Wohnungen, in deren Förderbestimmungen die Erhöhung nach Mietspiegel vorgegeben ist.

III.2 Anfechtung vor Gericht in langwierigen Verfahren

Etliche politische und wirtschaftliche Akteure haben bereits angekündigt, gegen das MietenWoG zu klagen – bis hin zur Anstrengung von Normenkontrollverfahren vor den Verfassungsgerichten von Land und Bund. Einige Verfahren aufgrund konkreter Fragen, die sich für die wohnungswirtschaftliche Praxis z.B. aus den Eckpunkten vom 18. Juni 2019 oder der angekündigten Rückwirkungsfrist zum 18. Juni 2019 ergeben haben, sind bereits anhängig.

Es liegt deshalb auf der Hand, dass ein solches Gesetz sowohl bei Vermieterinnen und Vermietern als auch Mieterinnen und Mietern zu jahrelanger Rechtsunsicherheit führen würde. Auf der Vermieterseite wäre – als nur eine von vielen Folgen – ein Investitionsattentismus als gravierende Folge zu nennen; also ein Aufschieben von Investitionen, bis hinsichtlich eines rechtlichen Sachverhalts bzw. einer Vorschrift die Sicherheit gebende Klarheit besteht.

Auf Mieterseite wäre eine gravierende Folge die Ungewissheit, wie im Falle von Mieterhöhungen zu verfahren sei, insbesondere auch mit Blick auf die Wahrscheinlichkeit einer gerichtlichen Aufhebung mit entsprechenden evtl. Zahlungsansprüchen an die Mieterinnen und Mieter. Aus dieser Perspektive

wäre das MietenWoG ein Experiment auf Kosten aller – nicht nur von Vermieterinnen und Vermietern sowie Mieterinnen und Mietern, sondern z.B. auch von mittelständischen Handwerks- und Baufirmen.

III.3 Wer ist bei Rechtsstreitigkeiten zuständig, welches Recht gilt?
Erschwert würden die unter dem vorherigen Punkt angeführten Bedenken noch durch die Unsicherheit, welches Recht (BGB oder MietenWoG) im Falle von Rechtsstreitigkeiten zur Anwendung käme. Wie sollten Mieterhöhungsverlangen oder Modernisierungsumlagen künftig begründet werden? Welche Fristen gälten, wenn das BGB durch widersprüchliches Landesrecht konterkariert würde? Welche Einspruchsmöglichkeiten gäbe es, welche Verfahrenswege wären einzuhalten? Ein MietenWoG würde absehbar letztlich zu einem Gerichts-Chaos führen, in dem Verfahren sowohl höchst ungewisse Ausgänge als auch einen höchst ungewissen Bestand hätten – beispielsweise, wenn in Mietsachen auf Grundlage eines (unwirksamen?) Berliner Landesgesetzes der Instanzenweg bis zu den obersten Bundesgerichten beschritten würde.

Fazit: Ein MietenWoG würde absehbar zu einer gravierenden Erschütterung des Rechtsfriedens zwischen Mieter- und Vermieterseite führen. Dies ginge zu Lasten nicht nur der Vermieterinnen und Vermieter sowie der Mieterinnen und Mieter, sondern auch der Verwaltung, der Gerichte und letztlich auch des Vertrauens in das Funktionieren des Rechtsstaats insgesamt.

IV. Wirtschaftliche Auswirkungen: Konterkarieren von Marktentspannung und weiteren gesellschaftlichen Zielen

In der Begründung zu einem MietenWoG heißt es (S. 8 f.): „Die Hauptursache dieser Wohnungsmarktentwicklung ist die seit Jahren steigende Nachfrage nach Wohnraum im Land Berlin. Diese Nachfrage konnte bislang nicht durch eine entsprechende Angebotserweiterung – vor allem durch Wohnungsneubau – gedeckt werden. (...) Die Aufgabe eines Sozialstaats ist es, diesem Kräfteungleichgewicht (...) wirksame Maßnahmen entgegenzusetzen."

Das MietenWoG soll ein Instrument zur Erreichung dieses Ziels sein. Hierzu müsste es dafür Sorge tragen, dass die – in der Begründung zutreffend als Ursache der Anspannung benannten – angesichts des Bedarfs zu niedrigen Neubauzahlen in Berlin gesteigert würden. Dazu würde aber ein MietenWoG keinen Beitrag leisten – im Gegenteil.

IV.1 Erhebliche Einnahmeverluste

Tatsächlich würden die Vorschriften eines MietenWoG zu erheblichen Einnahmeverlusten auf Vermieterseite führen. Nach ersten sehr vorsichtigen Schätzungen könnten sich diese allein für die BBU-Mitgliedsunternehmen auf über 200 Millionen Euro pro Jahr summieren. Unter Annahme eines wohnungswirtschaftlich gebräuchlichen Eigenkapitalansatzes von 20 % bei Investitionsprojekten stünden diese 200 Millionen Euro Einnahmeverluste entsprechend für ein Investitionsvolumen von rund 1 Milliarde Euro pro Jahr. Das wären rund 56 % des von den BBU-Mitgliedsunternehmen 2018 getätigten Gesamtinvestition in Höhe von rund 1,8 Milliarden Euro.

IV.2 Auswirkungen auf genossenschaftlichen und privaten Neubau

Vor diesem Hintergrund ist damit zu rechnen, dass sowohl (umfangreichere) Modernisierungen, wie sie zur energetischen und klimagerechten sowie zur demografischen Weiterentwicklung der Bestände notwendig sind – als auch Neubauprojekte vor allem genossenschaftlicher und privater Bauherren unterbleiben würden. Tatsächlich hat schon allein die Diskussion über ein MietenWoG nach Aussagen von Bau- und Handwerksverbänden bei Aufträgen für Bau- und Handwerksunternehmen zu einer Stornierungswelle geführt. Der Verband der Bauindustrie rechnet vor diesem Hintergrund für die nächsten Jahre mit um bis zu 7 Milliarden Euro reduzierten Umsätzen bei seinen mittelständisch geprägten Berliner Mitgliedsunternehmen. Weiter verschärft wird dies durch die parallel angeschobene Bundesratsinitiative des Landes Berlin zur Aufhebung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer, die Eigentümer mit Kosten in mehrstelliger Millionenhöhe belasten würde.

Im Ergebnis eines MietenWoG würde also aller Voraussicht nach die Neubautätigkeit in Berlin nicht zu-, sondern abnehmen. Einer BBU-Umfrage vom Juni 2019 unter seinen Berliner Mitgliedsunternehmen zufolge gehen 24 % von ihnen davon aus, dass sie im Falle eines solchen Gesetzes ihre Neubauinvestitionen ganz einstellen müssten; weitere 30 % sehen eine deutliche Reduktion vorher. Entsprechend würde sich der Angebotsmangel am Berliner Wohnungsmarkt sogar noch verstärken – mit den Mieterinnen und Mietern als Leidtragenden. Dass der Neubau mit Fertigstellungsdatum ab 2014 von den Bestimmungen des MietenWoG ausgenommen sein soll (§ 1), ändert an diesem Befund nur wenig: wird doch das Eigenkapital für solche Investitionsprojekte aus den im Bestand erzielten Überschüssen erwirtschaftet, die dann jedoch aufgrund des Mietenmoratoriums allenfalls noch eingeschränkt gegeben wären.

IV.3 Gefährdung der Klimaschutzziele des Landes Berlin

Neben den Anstrengungen zur Entspannung des Berliner Mietwohnungsmarkts würden durch die Einnahmeminderungen auch noch weitere wichtige gesamtgesellschaftliche Ziele durch ein MietenWoG konterkariert.

Der bereits zitierten Umfrage zufolge sehen fast 90 % der BBU-Mitgliedsunternehmen voraus, im Falle eines MietenWoG ihre Modernisierungsinvestitionen ganz oder deutlich einschränken zu müssen, fast 55 % sehen deutliche Abstriche auch bei der Instandhaltung vorher. Gespart werden müsste vorhersehbar bei Projekten zur energetischen Modernisierung (22 % völlige Einstellung, 69 % deutliche Reduktion) oder der Wohnumfeldgestaltung (rd. 19 % völlige Einstellung, 71 % deutliche Reduktion).

Sinkende Modernisierungsinvestitionen würden also insbesondere **Energiewende-Projekte** treffen – und das in Zeiten, wo junge Leute bei den „Fridays for Future" für mehr Klimaschutz auf die Straße gehen. Ein MietenWoG wäre nicht nur ein fatales Signal gegen diese dringend erforderlichen Klimaschutzanstrengungen, sondern auch gegen ein im Koalitionsvertrag des Berliner Senats sowie auch im Grundgesetz (Art. 20a GG) formuliertes prioritäres Politikziel.

Betroffen wären darüber hinaus auch Projekte zur **generationengerechten Weiterentwicklung** des Wohnungsbestandes, und damit ein weiteres wichtiges Politikziel sowohl des Berliner Senats als auch des Bundes. Unter einem MietenWoG wären Maßnahmen wie z.B. der Einbau von Aufzügen, die schwellenarme Modernisierung von Bädern oder der Anbau von schwellenarmen Balkonen allenfalls noch sehr eingeschränkt zu finanzieren.

IV.4 Deutliche wirtschaftliche Benachteiligung sozialer Vermieter

Besonders schädlich würde sich mit Blick auf die wirtschaftlichen Folgen die Vorschrift auswirken, dass bei Wiedervermietung höchstens die Vormiete genommen werden könnte (§ 3 Abs. 1 und 2), sofern sie unter der Mietobergrenze liegt, auf die sie sonst abgesenkt werden müsste.

Wie sollten dann aber noch die Modernisierungen finanziert werden, die von den Unternehmen der sozialen Wohnungswirtschaft in der Regel bei einem Mieterwechsel durchgeführt werden? Nach durchschnittlichen (!) Wohndauern von rund 20 Jahren in einer Wohnung von BBU-Mitgliedsunternehmen – bei Genossenschaften sogar vielfach noch deutlich länger – entstehen dabei Kosten von 20.000 Euro und mehr. Beim Beispiel einer Genossenschaft sind nach über mehrere Jahrzehnte gehender Verweildauer eines Mitglieds in einer Wohnung rund 35.000 Euro für Elektro-, Tischler-, Sanitär- und Malerarbeiten angefallen. Durch die Anhebung der Miete bei Wiedervermietung von 5,80 auf 6,50 Euro hat sie einen Horizont von 30 Jahren, bis diese Investitionen refinanziert sind. Bislang werden diese Kosten aus Rücklagen und einer moderaten Anpassung der Wiedervermietungsmieten refinanziert. Das wäre unter einem MietenWoG aber nicht mehr möglich, so dass diese Investitionen unterbleiben müssten.

Die Folgen: weniger Investitionen in Klimaschutz und Klimaanpassung, sinkender Wohnkomfort, wesentlich weniger generationsgerechte Anpassungen des Wohnungsbestandes sowie nicht zuletzt auch Einschränkungen für das Stadtbild. Besonders perfide: Gerade die Unternehmen, die in der Vergangenheit aus sozialem Verantwortungsbewusstsein auf eine Modernisierungsumlage verzichtet haben, würden nach den Vorgaben des MietenWoG stark benachteiligt (vgl. Pkt. V zu § 5 Abs. 3).

IV.5 Herabsetzung der Bonität

Zusätzlich würde die Investitionskraft der Wohnungsunternehmen durch die im Licht eines MietenWoG vielfach notwendige Neubewertung von Kreditsicherheiten und -konditionen untergraben. Die erwarteten Mieteinnahmen sind die wesentliche Grundlage für die Bewertung von Gebäuden. Werden die Mietentwicklungsmöglichkeiten per Gesetz gravierend verändert, kann das nicht ohne Folgen auf diese Bewertung haben. Durch das MietenWoG könnten deshalb auf der Basis geltenden Rechts definierte Finanzierungen in Frage gestellt werden. Der Schaden wäre dann bei den Wohnungsunternehmen, aber auch bei den Banken und den ausführenden Handwerks- und Baudienstleistern – darüber hinaus in Form sinkender Investitionsmöglichkeiten auch bei den Mieterinnen und Mietern sowie Berlin insgesamt.

IV.6 Mehr Wohnen für einkommensschwache Haushalte?
Das pauschale Mietenmoratorium bzw. die Vorgabe zu einer pauschalen Absenkung der Mieten bei Wiedervermietung, sofern die Vormiete über den in § 5 Abs. 1 definierten Obergrenzen liegt, richten sich an alle Einkommensgruppen. Im Ergebnis würden – vor allem in Verbindung mit den Bestimmungen in § 4 Abs. 2 (Definition „überhöhte Miete" mit der Möglichkeit zur Beantragung der Absenkung der Miete, sofern diese 30 % des anrechenbaren Gesamteinkommens des Mieterhaushalts übersteigt) – insbesondere einkommensstärkere Haushalte von einem MietenWoG profitieren. Sie würden bei der Bewerberauswahl vermutlich auf einem engen Wohnungsmarkt von vielen Vermietern außerhalb des BBU noch stärker bevorzugt als jetzt schon, während einkommensschwächere Gruppen das Nachsehen hätten.

Entsprechend wäre ein MietenWoG kein Beitrag zu mehr sozialer Gerechtigkeit oder Ausgewogenheit, ebenso wenig ein wirkungsstarkes Instrument gegen die in der Begründung unterstellten Segregationsprozesse (s. Pkt. II.4 d) oder zur Verbesserung der Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte. Wirklich profitieren würden diese von einer zielgruppengenaueren Förderung, die speziell ihre Möglichkeiten zum Beziehen oder zum Erhalt einer bezahlbaren Wohnung in den Blick nähme.

IV.7 Zwang zu Modernisierungsumlagen
Die geplanten Obergrenzen in § 5 Abs. 1 dürfen durch Modernisierungsumlagen unter bestimmten Umständen überschritten werden (§ 5 Abs. 3). Auf diese Weise kann paradoxerweise der Effekt eintreten, dass auch gemeinwohlorientierte Vermieter künftig mit Modernisierungsumlagen arbeiten müssen, die zuvor dieses Instrument gerade im Interesse der Mieterinnen und Mieter nicht genutzt haben.

IV.8 Keine Berücksichtigung individueller Mieterwünsche mehr
Darüber hinaus würden individuelle Modernisierungswünsche der Mieterinnen und Mieter, die in aller Regel durch freiwillige Modernisierungsvereinbarungen ausgestaltet werden, zukünftig deutlich erschwert, wenn nicht sogar unmöglich gemacht. Es kann aber kaum der Intention des Gesetzes entsprechen, dass Mieterinnen und Mieter nicht mehr mitentscheiden können, wie die von ihnen bewohnte Wohnung ausgestaltet werden soll bzw. welche Maßnahmen am besten ihren Bedürfnissen entsprechen.

IV.9 Konjunkturprogramm für Privatisierungen
Das dürfte auch für eine weitere zu erwartenden Begleiterscheinung eines MietenWoG gelten: Dass ein solches Gesetz als tatkräftige Unterstützung für **weitere Wohnungsprivatisierungen** wirken könnte. Umwandlung und Verkauf von Mietwohnungen könnten deutlich attraktiver erscheinen, weil die früheren Eigentümer sich auf diese Weise vor weiteren Markteingriffen schützen könnten. Die Folge wäre in Form von drohenden Eigenbedarfskündigungen eine Schwächung der Wohnsicherheit statt einer Stärkung.

IV.10 Einschränkung von kommunalen Vorkaufsrechten
Ein MietenWoG würde auch die Möglichkeit zur Wahrnehmung von kommunalen Vorkaufsrechten, beispielsweise durch die städtischen Wohnungsbaugesellschaften oder Genossenschaften, deutlich einschränken. Die bei solchen Vorkaufsverfahren in der Regel mittlerweile aufgerufenen Kaufpreise machen eine solide Refinanzierung auf Grundlage von Genossenschaftssatzungen oder der Kooperationsvereinbarung zwischen den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und dem Land Berlin zu einem sehr anspruchsvollen Unterfangen. Mit Inkrafttreten eines MietenWoG würde die Ausübung von Vorkaufsrechten vollends unmöglich, weil die dabei eingegangenen Finanzierungsrisiken (Mietenmoratorium, Mietenabsenkungen) nicht mehr kalkulierbar wären. Im Ergebnis würden noch weniger Wohnungen als bisher über das Vorkaufsrecht dauerhaft für eine soziale Wohnraumversorgung gesichert.

Fazit: Ein MietenWoG hätte enorme wirtschaftliche Auswirkungen auf die Vermieterinnen und Vermieter, würde ihre Investitionskraft gerade auch der gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen empfindlich einschränken und würde sich daher negativ auf Ziele wie eine Entspannung des Mietwohnungsmarkts, mehr Klimaschutz, mehr soziale Wohnraumversorgung oder eine generationengerechte Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes auswirken – zum Schaden aller Mieterinnen und Mieter.

V. Einzelaspekte

Zusätzlich zu den oben angeführten grundsätzlichen Kritikpunkten sind zahlreiche Regelungen des ohnehin unzulässigen MietenWoG auch inhaltlich nicht hinreichend bestimmt und / oder nicht praxistauglich.

Zu § 1 Anwendungsbereich

Das Gesetz definiert an dieser Stelle die Ausnahmen, die allerdings unzureichend sind. So gibt es neben reinen Wohnraummietverhältnissen in der Praxis noch zahlreiche Sonderformen der Miete, wie z.B. erlaubte Untermiete, teilgewerbliche Nutzung oder Wohngruppen aller Art. Es gibt Netto-Kalt-Mieten-Verträge oder auch Brutto-Warm-Mieten-Verträge. Dieser Differenzierung kommt das Gesetz nicht nach.

In Ziffer 2 muss der Zusatz aufgenommen werden, dass der Neubau, bezugsfertig ab 2014, **auf Dauer** von den Regelungen des Gesetzes ausgenommen ist. Die Klarstellung nur in der Begründung reicht nicht aus.

In Ziffer 4 muss klargestellt werden, dass auch Mietverträge über Wohnraum, die mit Nutzerinnen und Nutzern der Trägerwohnungen abgeschlossen werden, ebenfalls nicht unter die Anwendung fallen und nicht nur Wohnraum, der von einem Träger angemietet wird. In der Kommentierung ist dies so auch dargestellt. Es ist aber notwendig, dass dies in den Gesetzestext aufgenommen wird.

Neu mit aufzunehmen ist eine Regelung bzgl. der Wohnungen, die nach der ModInst-Richtlinie gefördert wurden und bei denen in den Förderverträgen ausdrücklich geregelt ist, dass die Mieten nach Mietspiegel angepasst werden sollen – den es durch ein MietenWoG dann aber nicht mehr gibt. Ergibt sich daraus ein Verstoß gegen den Fördervertrag? Gleiches gilt für die Bestände mit Anschlussförderung. Auch hier bedarf es einer Regelung.

Zudem sollte (vgl. Pkt. II.2 c) aufgenommen werden, dass das Gesetz ebenfalls nicht auf Wohnraummietverhältnisse bei gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen anwendbar ist. Hierbei kann es sich beispielsweise um „selbstverwaltete" Wohnungsunternehmen wie Wohnungsgenossenschaften handeln, aber auch um Unternehmen, die per Satzung, Gesetz oder Zusatzvereinbarung in ihrer Bestandsbewirtschaftung zusätzliche soziale Auflagen zu beachten haben – beispielsweise weitere Kappungsgrenzen bei Modernisierungen, Mieterhöhungen oder Modernisierungsumlagen sowie die Wohnraumversorgung besonderer Zielgruppen.

Zu § 2 Zuständigkeit, Aufgaben und Befugnisse

Die vorschriftsmäßige Umsetzung von Mietsenkungen oder Mieterhöhungen sowie von Anzeige- und Informationspflichten (beispielsweise im Zusammenhang mit Modernisierungsvorhaben) wird zu einem enormen Verwaltungsmehraufwand führen. Noch gar nicht absehbar sind dabei, um nur einige Beispiele zu nennen,

- der Personalaufwand,
- die administrativen Strukturen, beispielsweise bei einer Einbindung von „Beliehenen", der IBB oder der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen,
- der zeitliche Aufwand, z.B. von Prüf- oder Widerspruchsverfahren,
- die Rekrutierung des erforderlichen Personals (mit den erforderlichen Kompetenzen, wenn sie z.B. zur Prüfung von betriebswirtschaftlichen oder ingenieurstechnischen Fragestellungen befähigt sein müssen), oder
- die Sicherstellung einheitlicher Standards und Abläufe in allen 12 Bezirken.

Angesichts der Wichtigkeit der Gleichbehandlung im gesamten Geltungsbereich des Gesetzes sollte – abweichend von der üblichen Organisationsform der Berliner Verwaltung – ein Fachaufsichtsrecht der zuständigen Senatsverwaltung über die Bezirke eingeführt werden.
Gerade auch mit Blick auf eine ohnehin schon überlastete Verwaltung sollten deshalb bereits im Gesetz die zur praktikablen Umsetzung notwendigen Strukturen vorgesehen werden, um Rechtsunsicherheiten und auch Rechtsstreitigkeiten zu reduzieren. Sinnvoll könnte hier z.B. sein, den Ämtern Bewertungs-Musterfälle für Modernisierungen an die Hand zu geben, ebenso wie Beispielsdarstellungen für Mietsenkungsverlangen oder die Vorgabe konkreter Fristen für Mieterhöhungen analog zu den Mieterhöhungsverlangen nach BGB.

(2) Beleihungen
Aus Absatz 2 geht nicht hervor, welche Qualifikation die Beliehenen aufweisen müssen und welche „geeignete Nachweise" zu erbringen sind, um ihre Zuverlässigkeit zu überprüfen. Bei derart sensiblen Daten, die mit der Überprüfung der Einhaltung von Mietobergrenzen oder auch mit Herabsetzungsanträgen von Mietern verbunden sind, ist es unerlässlich, hier sehr konkrete Vorgaben zu machen.

Angesichts der weitreichenden finanziellen Folgen gemäß § 10 MietenWoG sowie fehlender Widerspruchsmöglichkeiten gegen die Verwaltungsakte gemäß § 9 sind die in § 2 Abs. 2 gemachten Ausführungen außerdem viel zu vage. Die Rahmenbedingungen für die Beleihung müssen per Gesetz einheitlich für alle Berliner Bezirke vorgegeben werden. In diese Regelungen sind auf jeden Fall Bestimmungen über die Haftung bzw. Amtshaftung der Beliehenen aufzunehmen. Bei der Formulierung der Kriterien zur Beleihung muss zudem dafür Sorge getragen werden, dass es sich bei den Beliehenen nicht um Träger von potenziellen Interessenskonflikten handelt – beispielsweise durch Ausschluss einer Beleihung von Vermieter- und Mieterorganisationen.

(3) Kontrollermächtigung
Auch die in § 2 Abs. 3 ausgesprochene Ermächtigung, „dem Bezirksamt auf Verlangen die erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen", ist in dieser Form viel zu unspezifisch. Es muss konkretisiert werden, zu welchem Zweck welche Unterlagen von welchen Stellen eingefordert werden können.

Zu § 3 Mietenstopp

(1) Stichtagsregelung wirksam vereinbarte Miete
Entgegen der Begründung zu § 3 Abs. 1 (S. 15) gilt die Miete nicht erst mit Zustimmung der Mieter als vereinbart, sondern mit Abgabe der Mieterhöhungserklärung, sodass in dem Fall, in dem vom Vermieter eine Mieterhöhungserklärung vor dem 18. Juni abgegeben wurde, diese gültig ist und damit die Grundlage für die Ausgangsmiete darstellt. Hierzu bedarf es einer Klarstellung.

(1) Satz 3 Wiedervermietung
Das Gesetz sieht bei der Wiedervermietung vor, dass nur die Vormiete verlangt werden kann, und auch diese nur insofern, als dass diese unter der Obergrenze in § 5 Abs. 1 liegt. Dies ist eine gravierende Vermögenseinbuße der Vermieter, die nicht gerechtfertigt ist. In Absatz 2 muss daher ausdrücklich aufgenommen werden, dass bei Wiedervermietung – insbesondere nach erfolgter Modernisierung – auch die Miete nach den Obergrenzen vereinbart werden kann und nicht nur die Vormiete. Nur so kann sichergestellt werden, dass aufgrund von langen Mietdauern und sozialem Verhalten des Vermieters lange Zeit nicht erhöhte Mieten auf ein angemessenes Maß angepasst werden. Soziale Vermieter würden sonst benachteiligt.

(2) Ggf. Absenkung der Miete bei Wiedervermietung
Höchst problematisch ist auch die Vorschrift in § 3 Abs. 2, dass eine ggf. über den Obergrenzen aus § 5 Abs. 1 liegende Miete auf das „zulässige Maß" abgesenkt werden müsste. Die etwaige Absenkung der Vormiete bei Wiedervermietung auf die Obergrenzen stellt unseres Erachtens einen ausgleichpflichtigen Eingriff in die Unternehmenssubstanz dar. Hier ist zu beachten, dass durch die willkürlich niedrig angesetzten Oberwerte vorhersehbar ein großer Teil heute im Rahmen des Mietspiegels zulässiger Bestandsmieten abgesenkt werden müsste. Dies stellt ebenfalls eine echte gesetzliche Rückwirkung dar. Nicht zuletzt vor diesem Hintergrund bzw. in analoger Bewertung hat der Bundesgesetzgeber bei der Definition der Mietpreisbremse die Beibehaltung der Vormiete als Ausnahme ausdrücklich zugelassen.

(3) Jährliches Steigerungspotenzial
Die jährliche Steigerung von 1,3 % bis zur Obergrenze ist unzureichend, da die Erhöhungsbeträge im Centbereich liegen. Allein schon der Vergleich mit der Berliner Baupreisinflation von 6,3 % (2018) macht deutlich, dass die vorgesehene Steigerungsmöglichkeit nicht auskömmlich sein kann. Die Wohnungswirtschaft sieht eine Erhöhungsmöglichkeit um mindestens 2,5 % pro Jahr als notwendig an. Außerdem müsste klargestellt werden, dass auch eine kumulierte Erhöhung auf Grundlage mehrerer Jahre möglich ist (analog § 558 Abs. 3 BGB). Die Härtefallregelung nach § 7 bringt an der Stelle keinen Ausgleich der Ungerechtigkeit, da nicht klar definiert ist, nach welchen Kriterien entschieden wird, ob eine höhere Miete genommen werden kann oder nicht. Darüber hinaus erscheint es auch als inakzeptable Vorstellung, dass Wohnungsunternehmen mit – wie bei vielen Genossenschaften – oft mehr als 100jähriger erfolgreicher Tradition als soziale Vermieter und stolze Bauherren durch ein MietenWoG ohne jedes eigene Verschulden zu „Härtefällen" und amtlichen Bittstellern gemacht würden.

Zu § 4 Herabsetzung überhöhter Mieten

Diese Bestimmung ist als Eingriff in die Vertragsfreiheit und als Verstoß gegen das Rückwirkungsverbot verfassungswidrig (s. Pkt. II.2 a und b). Darüber hinaus sind die Regelungen in diesem Paragraphen unklar und nicht praktikabel. Nach dem Wortlaut im BGB wird die Mietbelastung nur für eine angemessene Wohnungsgröße berechnet und herabgesetzt. Soll die Herabsetzung auch dann auf die in § 5 Abs. 1 definierten Oberwerte erfolgen, wenn dabei die Marke von 30 % Haushaltsbelastung unterschritten würde? Bleibt die Herabsetzung dann als Vormiete die Bezugsgröße für die Wiedervermietung? Hier muss – analog zu den Mietminderungen aufgrund von Mängeln – klargestellt werden, dass das nicht der Fall ist.

(5) Änderung der Einkommensverhältnisse
Das Gesetz verpflichtet Mieterinnen und Mieter, Änderungen in ihren eine Herabsetzungsentscheidung rechtfertigenden Einkommensverhältnissen unverzüglich dem Bezirksamt mitzuteilen. Unklar bleibt allerdings, in welcher Form das bei wem zu erfolgen hat sowie vor allem, welche Folgen sich daraus für die Miethöhe ableiten. Darüber hinaus müsste klargestellt werden, ob Mieterinnen und Mieter im Falle einer Zuwiderhandlung auf Grundlage von § 10 Abs. 1 ebenfalls mit einer Geldbuße in der in § 10 Abs. 2 MietenWoG definierten Höhe belegt werden sollen (hier würde die Absurdität der Höhe der Strafbewehrung besonders deutlich)?

Gerade im Bereich der niedrigen und mittleren Einkommen treten zudem häufig Einkommensschwankungen auf, die in kurzfristigen Abständen zu einer Neubewertung der 30 %-Belastungsgrenze führen können. Hier fehlen gesetzliche Klarstellungen, wie mit kurzfristigen Einkommensschwankungen umgegangen werden soll.

Soweit Haushalte von dem gesetzlichen Anspruch auf Mietsenkung Gebrauch machen, wären die entstehenden Einnahmeverluste den Vermietern durch den Berliner Senat auszugleichen, da es sich hier um einen ausgleichpflichtigen Substanzverlust und eine eher sozialpolitisch einzustufende Leistung

handelt. Dem Senat steht hier die Alternative eines Mietzuschusses zur Verfügung, die Mieterinnen und Mietern direkt gezahlt wird.

Zu § 5 Mietobergrenzen

(1) Tabelle Mietobergrenzen
Die Mietobergrenzen anhand von fiktiv fortgeschriebenen überholten Mietspiegelmieten willkürlich zu ermitteln, stellt eine Ungleichbehandlung und unzulässige Reduzierung von derzeit zulässigen Mietenausprägungen des Mietspiegels dar. Die gewählten Mietobergrenzen stellen einen sehr vereinfachenden und pauschalen Weg dar, eine differenzierte Mietspiegeltabelle mit 96 Mietspiegelfeldern auf gerade einmal 7 Baualtersklassen bzw. Wertkategorien zu reduzieren (Minderausstattung ist gesondert zu betrachten). Diese Gleichmacherei bzw. Vereinfachung beinhaltet von vornherein Ungerechtigkeiten, weil sich seit Jahrzehnten rechtstreue Vermieter hier einer ungerechten Reglementierung gegenübersehen. Etwaige Mietobergrenzen sind daher zumindest ausgehend vom Mietspiegel 2019 zu ermitteln und um **Zuschläge für die Lage und für besonders umfangreiche Ausstattungsvarianten zu ergänzen**.

Die Zusammenlegung der Baualtersklassen 1973 bis 1990 Ost und West ist nicht nachzuvollziehen und stellt eine erhebliche und unbegründete Benachteiligung der West-Bestände in dieser Baualtersklasse dar, obwohl es für die Differenzierung in Ost und West gerade im Mietspiegel technisch-sachlogische Gründe gibt. Bei den Tabellenwerten dürfte der Wert für 2003 bis 2013 in Höhe von 9,80 Euro in keinem Fall ausreichend sein, da nicht berücksichtigt wurde, dass 2012 und 2013 für 10-jährige Darlehen ein deutlich über den heutigen Werten liegender Kapitalzins von 3 % zu zahlen war. Daher sind die Werte dringend zu überprüfen und nach oben anzupassen.

Randbemerkung: Der Senat müsste dann im Gegenzug auch bei der Grundstückspolitik die Kaufpreise und Erbbauzinsen lageunabhängig festsetzen, was derzeit nicht erfolgt. Wenn aber auf diesen Grundstücken Wohnungsbau entstehen soll, dann entspricht es nur der Gerechtigkeit, wenn gleiche Maßstäbe angesetzt werden, wie bei der Festsetzung der Mieten.

(3) Modernisierungszuschläge zu den Mietoberwerten
Die Zuschläge für Obergrenzen nach Modernisierungsumlage benachteiligen alle sozialen Vermieter, die keine Modernisierungsumlagen genommen haben. Hier sind Alternativen erforderlich, um auch **umlagefreie** Modernisierungstatbestände angemessen zu berücksichtigen. Angesichts der gesetzlichen Aufbewahrungsfristen von 10 Jahren für alle Unterlagen (Art. 257 HGB), sind Dokumentationen für 15 Jahre zudem nicht praktikabel. Darüber hinaus sind die angegebenen Modernisierungszuschläge mit 1,40 bzw. 1 Euro über den Mietobergrenzen nach § 5 Abs.1 nicht annähernd auskömmlich und würden zu einer drastischen Verringerung der Wirtschaftskraft der Wohnungsunternehmen führen. Notwendig wären Modernisierungszuschläge von mindestens 2 Euro. Ggf. könnte auch die Definition von Modernisierungspauschalen hier evtl. mehr Sinn machen.

(4) Auskunftspflicht des Vermieters innerhalb von 2 Monaten nach Inkrafttreten des Gesetzes
Die hier gesetzte Frist ist angesichts der in § 5 Abs. 3 gemachte Vorschriften, denen zufolge beispielsweise die Umlagen aufwändig ermittelt werden müssten, völlig unzureichend. Notwendig ist hier eine Verlängerung auf mindestens 9, eher aber sogar 12 Monate.

(5) Anpassung der Obergrenzen durch SenSW
Die Ermächtigungsbestimmung zur Fortschreibung der Tabelle der Mietobergrenzen ist in eine Muss-Bestimmung umzuwandeln, da sonst Vermieter von Wohnungen mit Mieten bereits an den Obergrenzen gegenüber anderen Vermietern bei der Mietenentwicklung benachteiligt würden. Die Obergrenzen sind alternativ jährlich mit dem Lebenshaltungskostenindex fortzuschreiben.

Hierzu ein Beispiel: Auch die Erbpachtverträge des Landes Berlin werden regelmäßig indexiert fortgeschrieben. Erhöht das Land Berlin also die Erbpachtzinsen ohne dass die Erbbauberechtigen, ihre Mieten hierzu im gleichen Umfang fortschreiben können, entstehen Substanzverluste, die unseres Erachtens wieder einen Schadensersatzanspruch der betroffenen Wohnungsunternehmen gegenüber dem Land Berlin auslösen können.

Zu § 6 Erhöhung der Miete nach Modernisierung

In § 6 bedarf es dringend der ergänzenden Regelung, dass auch bei Wiedervermietung ein Modernisierungszuschlag zulässig ist. Oft werden Modernisierungen in unbewohntem Zustand, also nach Auszug des Vormieters, durchgeführt, sodass sie weder erklärt noch umgelegt werden können.

Insgesamt sind die vorgesehenen Anzeige- und Genehmigungspflichten für Modernisierungen nicht geeignet, dies z.B. in den Bezirksämtern praktikabel nachzuhalten. Wir gehen davon aus, dass diese Vorgaben – zumal in Kombination der Verringerung der Einnahmen der Unternehmen – zu einer deutlichen Reduzierung der Modernisierungstätigkeit führen werden. Insbesondere bestehen berechtigte und erhebliche Zweifel daran, dass die zur Bewertung der oft komplexen Modernisierungsprojekte notwendige **Sachkompetenz** in den Bezirksämtern vorhanden ist bzw. in der zur reibungslosen Gesetzesumsetzung erforderlichen Zeit aufgebaut werden kann. Daran ändert auch nichts, dass die Bezirksämter sich Beliehener bedienen können (§ 2 Abs. 2). Weil auch zur Auswahl und Kontrolle dieser Beliehenen sehr spezialisierte Sachkompetenz in den Bezirksämtern gegeben sein müsste.

(1) Anzeigepflicht

Die Anzeigepflicht für Modernisierungen von bis zu einem Euro über der in § 5 Abs. 1 jeweils definierten Obergrenze muss entfallen. Wenn der Senat, wie in seiner Begründung dargestellt, davon ausgeht, dass eine Erhöhung bis zu dieser Höhe zumutbar ist und daher keiner Genehmigung bedarf, sollte auch eine Anzeige entbehrlich sein. Die Anzeigepflicht muss entfallen, um allen Beteiligten den enormen Verwaltungsaufwand zu ersparen.

(2) Genehmigungspflicht

Die in diesem Absatz aufgeführten Begründungen zur Genehmigung von Modernisierungsumlagen oberhalb der in § 5 Abs. 1 definierten Obergrenzen sind viel zu vage und bedürfen der Konkretisierung. Was ist mit „angemessen und unabweisbar" gemeint und wie soll der Nachweis erfolgen? Wie kann der Nachweis geführt werden, dass die Modernisierung z.B. einer einzelnen Wohnung oder selbst eines einzelnen Gebäudes „zur Erreichung der Klimaschutzziele des Landes Berlin erforderlich ist"? Ab wann ist die Beseitigung von Ausstattungsdefiziten als „zwingend erforderlich" anzusehen?

Sinnvollerweise sollten alle Modernisierungsmaßnahmen generell als genehmigt gelten, zu denen die Eigentümer z.B. per Gesetz verpflichtet sind oder die zu einer Energieeinsparung führen oder die einen barrierearmen Wohnungsumbau darstellen. In diesen Fällen könnten Mieter dann bei Bedarf eine Überprüfung beantragen. Weiterhin sollten alle Mieterhöhungen nach Modernisierungen, die ganz oder teilweise mit Fördermitteln des Bundes oder des Landes finanziert wurden, als grundsätzlich genehmigt gelten. Für diese Fälle findet ohnehin eine amtliche Prüfung der Maßnahme statt. Beide Vorschläge würden erheblich zur Verwaltungsentlastung beitragen.

(3) Genehmigungsprozedere

Hier fehlt eine Klärung der Frage was passiert, wenn die 3 Monate Bearbeitungsfrist durch das Bezirksamt nicht eingehalten werden – was angesichts aufgrund der Antragsfülle erwartbar ist. Welche Rechte hat der Vermieter dann? Wird eine längere Genehmigungsfrist auch bei etwaigen zweckentfremdungsrechtlichen Genehmigungen berücksichtigt? Unseres Erachtens ist eine Genehmigungsfiktion erforderlich, um die im Rahmen der aufgeführten Genehmigungstatbestände wohnungs- und

stadtentwicklungspolitischen Ziele erreichen zu können. Notwendig wäre auch eine Checkliste, was unter einer „vollständigen Antragstellung" zu verstehen ist.

Zu § 7 Härtefälle

Auch hier gelten die bereits zu § 6 geltend gemachten Bedenken hinsichtlich der zur Bewertung der komplexen – in diesem Fall betriebswirtschaftlichen – Sachverhalte in den Bezirksämtern notwendigen Kompetenzen. Darüber hinaus seien nochmals die zu § 3 Abs. 3 gemachten Hinweise angeführt, dass es eine abwegige Vorstellung ist, dass traditionsreiche und als soziale Vermieter erfolgreiche Wohnungsunternehmen durch das MietenWoG ohne jedes eigene Verschulden zu Bittstellern und Härtefällen gemacht würden.

Die Definition der Härtefälle ist zudem unzureichend. Soll es laut Referentenentwurf tatsächlich um eine angemessene „Erhöhung" der zulässigen Miete gehen, d.h. über die bislang vorgesehenen 1,3 % hinaus? Unseres Erachtens geht es hier doch darum, dass bestehende Mieten bei Wiedervermietung nicht auf den niedrigen Mietoberwert abgesenkt werden müssen und dass auch eine Absenkung unter den Bedingungen der 30 % - Haushaltsbelastungsquote unterbleibt. Werden diese beiden Aspekte ausgesetzt, können zumindest Status-quo-Mieten zur Beibehaltung der Objektrentabilität gesichert werden. Dies ist gerade mit Blick auf heutige Vertragsmietengestaltungen für Vorkaufsrechtsobjekte oder Mieten nach Auslaufen der sozialen Wohnungsbauförderung früherer Jahre zwingend notwendig.

Sofern tatsächlich Mieten über den Oberwerten nach Bescheid des Bezirksamtes erhöht werden dürfen, ist rechtlich sicherzustellen, dass die betreffenden Mieter diese erhöhten Mieten auch zahlen. Hier sehen wir erhebliches Konfliktpotenzial, da die Mietzuschuss-Option gemäß § 8 nur unter besonderen persönlichen Voraussetzungen der Mieter gewährt wird.

(1) Genehmigung höherer Mieten

Die Bestimmungen zur Genehmigung einer angemessenen Erhöhung der nach §§ 3 bis 6 zulässigen Miete durch das Bezirksamt sind viel zu vage. Insbesondere bedarf es einer Konkretisierung der Gründe, die „nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter liegen" sowie der Kriterien für ihren Nachweis bzw. ihre Überprüfung.

(2) Unbillige Härte

Die Einschränkung der Härtefallklausel auf Verluste auf Dauer ist nicht akzeptabel. Wirtschaftlich ist je nach Gesellschaftskonstellation bereits das erste Jahr mit Verlusten eine Gefahr für den Fortbestand z.B. sehr kleiner Vermietungsgesellschaften oder Genossenschaften. Es wird keine Bank und kein Gesellschafter bereit sein, bereits kurz- und mittelfristige Verluste aufzufangen. Insofern ist die Begrifflichkeit „auf Dauer" zu streichen.

Zu § 8 Mietzuschuss

Für diese Bestimmung sollten im Landeshaushalt die entsprechenden Rücklagen eingestellt werden, was nach unserer Kenntnis noch nicht erfolgt ist.

Zu § 9 Rechtsbehelfe

Angesichts der schwerwiegenden Eingriffe in das Eigentum, die das Gesetz vorsieht, und angesichts der Bedrohung durch die exorbitanten Bußgelder aus § 10 Abs. 2 ist aus rechtsstaatlichen Erwägungen die Gewährleistung eines Widerspruchsverfahrens dringend geboten. Problematisch dürfte dies insbesondere sein, wenn entsprechende Entscheidungen durch Beliehene erfolgen sollen. Zumindest in diesen Fällen muss eine Widerspruchsmöglichkeit vorgesehen werden.

Zu § 10 Ordnungswidrigkeiten

Angesichts der Komplexität dieses Gesetzes und der Rechtsunsicherheiten allein als Überlagerungen mit dem Bundesrecht, halten wir eine Einschränkung auf zumindest „grobe Fahrlässigkeit" für rechtlich geboten.

(2) Höhe der Geldbuße

Die Höhe der Geldbuße von bis zu 500.000 Euro steht in keinerlei Verhältnis zum durch eine evtl. Ordnungswidrigkeit verursachten Schaden (vgl. hierzu auch Pkt. II.2 d).

Berlin, den 13. September 2019
BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Anlage ASt 11

Neubau in den Bezirken

Wohnungen entstehen oft nicht dort, wo Neuberliner hinziehen

05.12.19 | 08:13 Uhr

Neue Statistiken zeigen, dass in den vergangenen zehn Jahren nur wenige neue Wohnungen in Berlin entstanden - obwohl die Bevölkerung stark wuchs. Wenn gebaut wurde, dann meistens nicht gerade da, wo die meisten Neuberliner hinzogen.

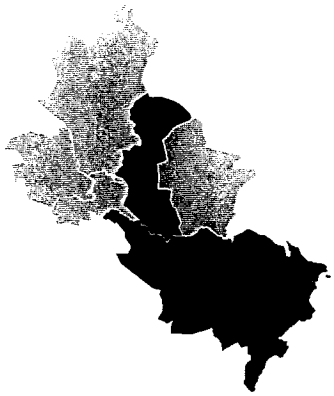
15 Kommentare

Die Hauptstadt wächst, wenngleich inzwischen ein wenig langsamer. Rund 360.000 Menschen mehr als noch 2010 wohnen in Berlin. Zugleich ist die Anzahl der Wohnungen um nicht einmal 40.000 gewachsen. Die bekannten Folgen: Die Mieten steigen, der Wohnraum wird knapp. Doch das Problem ist nicht gleichmäßig in der Stadt verteilt.

Wo in Berlin die meisten Wohnungen entstanden sind

Prozentualer Zuwachs an Wohnungen von 2010 zu 2018*

mehr als 4,9%
1,2% bis 4,9%
0% bis 1,1%
weniger als 0%



**Die unregelmäßigen Abstände in der Legende sind gewählt, um die Unterschiede deutlicher hervorzuheben.*

Denn Zahlen der Statistikämter belegen: Die Bezirke, die in besonderem Maße von dem Zuzug betroffen sind, sind in der Regel nicht dieselben wie die, in denen neue Wohnungen entstehen.

Anlage ASt 11

Wo in Berlin die Bevölkerung am meisten gewachsen ist

Prozentualer Zuwachs an Bevölkerung zwischen 2010 und 2018*

mehr als 14,6%
11,6% bis 14,6%
7,8% bis 11,5%
weniger als 7,8%



Mitte hat die größte Diskrepanz

Besonders stark ist die Diskrepanz im Bezirk Mitte. Während die Bevölkerung um 17,4 Prozent anwuchs, kamen nur 3,1 Prozent mehr Wohnungen hinzu. Ähnlich ist die Situation in Pankow: 13,1 Prozent mehr Menschen als 2010, aber nur 4,2 Prozent mehr Wohnungen. Von den Bezirken mit dem stärksten Zuzug hat Lichtenberg noch das beste Verhältnis von Zugezogenen (+14,6 Prozent) zu Neubauten (+8,3 Prozent).

Relativ viele neuer Wohnraum entstand in Treptow-Köpenick. Die Bevölkerung wuchs hier um 12,7 Prozent, aber auch die Zahl der Wohnungen wuchs um 10,6 Prozent. Auch Marzahn-Hellersdorf lag mit 4,1 Prozent beim Wohnungszuwachs noch gut im Rennen. In fast allen Westberliner Bezirken dagegen ging der Wohnungsneubau zurück.

Beim Wohnungsbau hinkt Berlin hinterher

Insgesamt hängt Berlin beim Wohnungsbau deutlich dem Rest der Republik hinterher. Während bundesweit innerhalb der vergangenen zehn Jahre die Zahl der Wohnungen um 4,8 Prozent stieg, sind es in Berlin nur 2,2 Prozent mehr. Auch in Brandenburg ist man mit einem Zuwachs von 3,6 Prozent unter dem Bundesschnitt.

MEHR ZUM THEMA

Statistik zur Einwohnerzahl
So viele Menschen wohnen in Berlin

Das Statistische Bundesamt macht als eines der Hauptprobleme den Mangel an Baupersonal aus. So schreibt es in seiner Analyse für den gesamten deutschen Wohnungsmarkt: "Während die Anzahl der Beschäftigten im Wohnungsbau von 2008 bis 2018 um lediglich 25 Prozent stieg, haben sich die Auftragsbestände in diesem Zeitraum nahezu vedreifacht."

Beitrag von Haluka Maier-Borst und Matthias Pohl

Anlage ASt 12



HAMBURG

Mietendeckel stößt auf Ablehnung

Veröffentlicht am 14.02.2019 | Lesedauer: 3 Minuten

Von Antonia Thiele

Bürgerschaft äußert nahezu geschlossen Ablehnung gegen Linken-Antrag. Die Zahl der Debatten ist insgesamt im vergangenen Jahr gestiegen

Die Linksfraktion hat für ihre Forderung nach einem Mietendeckel für Hamburg am Mittwoch in der Sitzung der Bürgerschaft fraktionsübergreifend deutliche Ablehnung erfahren. Mehrere Parlamentarier kritisierten den Antrag als „populistisch". Die Fraktion hatte dem Antrag den Beitrag eines Juristen in einer Fachzeitschrift zugrunde gelegt, dem zufolge Bundesländer Mieten deckeln könnten. Der „Mietenwahnsinn" habe in Hamburg (https://www.welt.de/themen/hamburg-staedtereise/) Programm, sagte Sudmann, die wohnungspolitische Sprecherin der Linken. „Ein Mietendeckel kann die Abzockerei der Mieter durch gierige Vermieter und Aktionäre beenden."

Die Linken suggerierten auf diese Weise, dass es einfache Lösungen gebe, sagte Stadtentwicklungssenatorin Dorothee Stapelfeldt (SPD). Sie halte dieses Vorgehen für „absolut falsch". „Sie disqualifizieren sich selbst für die Debatte über Hamburgs wichtigstes Thema." Mehrere Abgeordnete wiesen wie Dorothee Stapelfeldt darauf hin, dass eine solche durch die Länder per Gesetz vorgeschriebene Höchstmiete rechtlich nicht umsetzbar sei. Die Forderung nach einem Mietendeckel sei angesichts des heftigen Streits unter Juristen darüber ein „unausgegorener Schnellschuss", sagte der stadtentwicklungspolitische Sprecher der Grünen, Olaf Duge. Es gehe der Fraktion mit ihrem Antrag nur um die „Durchsetzung ihres kruden Weltbildes", kritisierte Jens P. Meyer, Stadtentwicklungsexperte der FDP-Fraktion. Und Detlef Ehlebracht (AFD) sprach in Bezug auf den Antrag der Linken von einer „real existierenden Sozialismus-Variante".

Auch der Anfang Februar zwischen Bund und Ländern erzielte Kompromiss zur Reform der Grundsteuer gab Anlass zu Debatte. Zwar hatte Hamburgs Finanzsenator Andreas Dressel (SPD) kurz nach der Einigung erklärt, man sei nun auf dem Weg zu einem Konsens „ein deutliches Stück vorangekommen". Die Haushaltsexpertin der FDP, Jennyfer Dutschke,

Anlage ASt 12

nannte dieses Kompromissmodell allerdings einen „Scholz light-Vorschlag“ – also einen, in dem für die Berechnung der Abgabe Fläche, Lage und tatsächliche Nettomieten kombiniert werden. Die FDP favorisiert ein reines Flächenmodell. Dutschke sagte, sie befürchte einen „erheblichen Schaden für viele Gewerbetreibende“ in der Stadt. Der Finanzsenator solle sich in den Verhandlungen für Nachbesserungen einsetzen, forderte auch die CDU. Die Reform sei zwar unbedingt nötig, hieß es dazu von den Linken, jedoch sollten die Kosten nicht über die Nebenkosten auf die Mieter übertragen werden. „Es gibt keinen Grund dafür, dass die Mieter diese Kosten tragen und die Profiteure von der Bodenpreissteigerung sich an den Kosten nicht beteiligen“, sagte der finanzpolitische Sprecher der Fraktion, Norbert Hackbusch.

Die Diskussionsbereitschaft der Parlamentarier hatte die Bürgerschaftspräsidentin Carola Veit bereits vor der Sitzung bei der Vorstellung des Tätigkeitsberichtes für das vergangene Jahr unterstrichen. Die Zahl der angemeldeten Debatten stieg dem zufolge von 177 im Vorjahr auf 184. Dabei machten mehr Abgeordnete Gebrauch von der 2017 eingeführten Form der Kurzdebatte. Die Zahl der auf zwei Minuten Sprechzeit pro Redner begrenzten Beiträge erhöhte sich von 42 auf 68. Veit hob die Arbeit der Enquete-Kommission „Kinderschutz und Kinderrechte weiter stärken“ hervor, die im November ihre Arbeit abgeschlossen hatte. Ein weiteres besonderes Format im Jahr 2018 sei der G-20-Sonderausschuss gewesen, der sich mit den Ausschreitungen rund um den G-20-Gipfel im Juli 2017 beschäftigt hatte. Der Sonderausschuss sei ein Beispiel dafür, wie ein Parlament auch eine „Befriedungsfunktion“ haben könne, sagte die Bürgerschaftspräsidentin.

© Axel Springer SE. Alle Rechte vorbehalten.

Die WELT als ePaper: Die vollständige Ausgabe steht Ihnen bereits am Vorabend zur Verfügung – so sind Sie immer hochaktuell informiert. Weitere Informationen: http://epaper.welt.de

Der Kurz-Link dieses Artikels lautet: https://www.welt.de/188763579

Anlage ASt 13

Bauen ist Trumpf in Hamburg: SPD überzeugt Wähler mit Wohnungspolitik

NEWS 24.02.2020 Bürgerschaftswahl 2020

Haufe Online Redaktion



Bild: Haufe Online Redaktion

Hamburg will nicht regulieren: Der wiedergewählte SPD-Regierungschef Tschentscher hat vielmehr versprochen, noch mehr bezahlbare Wohnungen zu bauen

Während Berlin den Mietmarkt streng reguliert und auf Widerstand vor allem aus der Immobilienbranche stößt, macht sich Hamburg Freunde mit einer aktiven Wohnungsbaupolitik. Beobachter erklären den Erfolg der Regierungspartei SPD bei der Bürgerschaftswahl auch damit.

Einer der Gründe für den Wahlerfolg der Regierungsparteien SPD und Grünen bei der Bürgerschaftswahl am 23. Februar ist laut Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW), auch deren Wohnungspolitik der vergangenen fünf Jahre. Die bisherige Regierung ist auch im "Bündnis für das Wohnen", einer Allianz zwischen Politik und Immobilienbranche engagiert, das seit 2011 mehr als 55.000 Wohnungen gebaut hat, darunter mehr als 20.000 öffentlich geförderte, wie Breitner erklärt.

VNW-Chef Breitner gratulierte dem alten und neuen Ersten Bürgermeister von Hamburg Peter Tschentscher (SPD), der erklärte seinen Kurs beibehalten zu wollen. Offen blieb zunächst, mit wem die SPD in der neuen Legislaturperiode koalieren wird: Mehrere Wirtschaftsverbände mahnten nach Angaben der Nachrichtenagentur dpa Tschentscher, sich nicht vorschnell erneut auf die Grünen als Regierungspartner festzulegen.

Anlage ASt 13

Herausforderung der Zukunft: Vereinbarkeit "Bezahlbares Wohnen" und Klimaschutz

Die große Herausforderung der kommenden Jahre besteht laut VNW darin, bezahlbares Wohnen und Klimaschutz miteinander zu verbinden. Alleingänge der Politik beim Klimaschutz seien hier kontraproduktiv, meint Breitner: "Wir freuen uns darauf, auch mit dem neuen Senat ein Bündnis für das Wohnen und das Klima zu vereinbaren. Dafür reichen wir unsere Hand".

Nur wenn die Wohnungswirtschaft mitgenommen werde, könnten die ambitionierten Einsparziele beim CO2-Ausstoß erreicht werden. Es werde nicht gelingen, Klimaschutz gegen den Wunsch der Mieter nach bezahlbarem Wohnen durchsetzen zu wollen.

Könnte Hamburgs Wohnungspolitik mutiger sein?

Katja Karger, Chefin des Deutschen Gewerkschaftsbundes (DGB), sagte, der künftige Senat müsse die Weichen stellen für ein nachhaltiges Hamburg, das nicht nur Arbeit, Soziales und Ökologie klug unter einen Hut bekomme, sondern auch mutige Lösungen für mehr bezahlbaren Wohnraum liefere. Was sie damit meint, sagte die DGB-Chefin nicht.

Die Hamburger SPD mache das "sehr gut", sei es bei gebührenfreien Kitas, beim sozialen Wohnungsbau oder einer pragmatischen Wirtschaftspolitik, lobte Bundesfinanzminister Olaf Scholz seine Parteikollegen in der Hansestadt. So hat Hamburg etwa mit dem sogenannten Drittelmix, ein Drittel der Wohnungen sollen öffentlich gefördert sein, und nicht wie in anderen Städten 50 Prozent, Investoren bei "Laune" gehalten. So hatte etwa die Nachbargemeinde Norderstedt erst vor Kurzem die Wohnungswirtschaft mit einer 50-Prozent-Quote für Sozialwohnungen verärgert.

Während die Preise für Wohneigentum in Hamburg in den vergangenen Jahren weiter stark gestiegen sind, ist Tschentscher stolz auf die nachlassende Mietpreisdynamik. "2018 sind die Mieten für die Bestandswohnungen in Hamburg im Durchschnitt noch um 1,3 Prozent gestiegen. Das ist unterhalb der Inflationsrate", sagte er Ende November 2019 auf einem SPD-Parteitag. Deutschlandweit betrage der Anstieg vier Prozent und in Berlin rund sechs Prozent.

Laut VNW ist Hamburg damit auf dem richtigen Weg, eine ausgewogene Mischung von Mietwohnungen und privatem Wohneigentum zu erhalten. Dafür dürfte auch die kommunale Saga mitverantwortlich sein, die nicht privatisiert worden war, und aktiv baute.

Kapazitätsengpässe in der Bauwirtschaft verhindern mehr Wohnungsneubau

Der BFW Landesverband Nord, der die private Wohnungswirtschaft in Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein repräsentiert, teilte mit, dass die Mitgliedsunternehmen im vergangenen Jahr rund 4.300 Wohnungen fertiggestellt haben. Das ist zwar knapp ein Viertel weniger als 2018, aber der zweithöchste Wert seit 2010. Das Ergebnis lasse darauf hoffen, dass Hamburg das Ziel des Bündnisses für das Wohnen erreiche, "nämlich den Bau von 10.000 Wohnungen pro Jahr", sagte Sönke Struck, Vorstandschef des BFW-Landesverbands Nord.

Die Baubeginne hätten eigentlich höhere Fertigstellungszahlen für Hamburg erwarten lassen, meint Struck, aber: "Wir bekommen hier den Personalmangel und die daraus resultierenden Kapazitätsengpässe in der Bauwirtschaft zu spüren. Projekte, die wir früher in 18 Monaten zu Ende gebracht hätten, dauern jetzt 24 Monate". Vor einem Jahr waren die BFW-Nord-Unternehmen davon ausgegangen, dass sie 2019 in Hamburg mit dem Bau von rund 7.300 Wohnungen würden beginnen können – tatsächlich waren es nur knapp 4.000. Für 2020 planen die befragten Unternehmen in Hamburg den Baustart für mehr als 5.000 Wohnungen.

Auch der BFW Landesverband Nord spricht sich klar für eine Fortsetzung des Wohnbündnisses in Hamburg aus.

Das könnte Sie auch interessieren:

Hamburg: Jetzt bekommt auch die Hafencity ein "Recycling"-Wohnhochhaus

2019/2020: Hamburg stellt 287 Millionen Euro für bezahlbares Wohnen bereit

Stadtquartier statt Knast: Hamburg geht Projekt "Santa Fu" wieder an

dpa

Anlage ASt 14

3 Fragen an ... die Hamburger Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Kooperative Wohnungspolitik, Drittel-Mix & Co.

Während in Berlin noch über den sogenannten Mietendeckel diskutiert wird, ist der Hamburger Wohnungsmarkt im deutschen Städtevergleich gut ausgestattet. Hamburg stellte im vergangenen Jahr 58 Wohnungen je 10.000 Einwohner fertig, in Berlin waren es nur 46. Warum?

Barbara Ketelhut, Pressesprecherin der Hamburger Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, über ambitionierte Wohnungsbauprogramme, günstige Durchschnittsmieten und Alternativen zum Mietendeckel.

In Gegensatz zu vielen anderen deutschen Städten ist Hamburg beim Wohnungsneubau sehr erfolgreich und steht an der Spitze? Was wurde in der Hansestadt anders gemacht?

Wir haben in Hamburg angesichts der Wohnungsknappheit schon 2011 großen Handlungsbedarf gesehen. Deshalb haben wir gehandelt, die Wohnungspolitik zum Herzstück unserer Politik gemacht und ein ambitioniertes Wohnungsbauprogramm entwickelt.

Gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft haben wir das Bündnis für das Wohnen in Hamburg geschlossen und uns auch gemeinsam mit den Bezirken klare Ziele gesteckt: Jahr für Jahr Baugenehmigungen erst für 6.000 und ab 2016 sogar für 10.000 Wohnungen. Das ist uns in den letzten acht Jahren gelungen, und wir haben so mit unserer kooperative Wohnungspolitik viel erreicht. Auch im sozialen Wohnungsbau haben wir unsere Ziele erreicht und bringen jedes Jahr 3000 Wohnungen auf den Weg. Hamburg hat den Bestand des städtischen Wohnungsunternehmens SAGA nicht veräußert, sondern die SAGA zu einem Leistungsfähigen aber natürlich sozial ausgerichteten Wohnungsunternehmen mit 134.000 Wohnungen befördert.

Heute haben wir in Hamburg einen Wohnungsbestand der SAGA und der Genossenschaften von etwa 270.000 Wohnungen, der aktuell günstige Durchschnittsmieten von rund 6,70 €/m² nettokalt aufweist. Städtische Grundstücke vergeben wir nicht mehr nach dem Höchstpreisgebot sondern nach dem besten Konzept. Für alle Wohnungsbauvorhaben in Hamburg auf städtischen Flächen gilt der "Drittel-Mix", d.h. ein Drittel ist immer öffentlich geförderter Mietwohnungsbau, ein Drittel freifinanzierter Mietwohnungsbau und ein Drittel sind Eigentumswohnungen.

Warum will Hamburg, anders als Berlin, keinen Mietendeckel einführen?

Der angespannte Wohnungsmarkt und die steigenden Mieten machen uns auch in Hamburg nach wie vor Sorgen, aber wir setzen auf andere Instrumente als den Mietendeckel, wie er derzeit in Berlin diskutiert wird. So hat der Hamburger Senat neben dem Wohnungsneubauprogramm zahlreiche Maßnahmen ergriffen, um dafür zu sorgen, dass in unserer Stadt auch weiterhin bezahlbares Wohnen für alle möglich ist: In Hamburg gilt flächendeckend die Mietpreisbremse, wir haben die Kappungsgrenzenverordnung umgesetzt und verlängert und wir haben das Wohnraumschutzgesetz verschärft.

Es gelten zwölf soziale Erhaltensverordnungen verbunden mit einer Umwandlungsverordnung. Im Übrigen halten wir einen landesrechtlichen Mietendeckel in der derzeit diskutierten Form für verfassungsrechtlich problematisch.

Anlage ASt 14

Wie wird es Hamburg auch ohne Mietendeckel und Enteignungen nachhaltig gelingen, bezahlbaren Wohnraum in der City in großer Zahl anzubieten?

In Hamburg, sind wir mit unserer kooperativen Wohnungspolitik seit 2011 gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft und den Bezirken große Erfolge erzielt. Insgesamt haben wir seit 2011 Baugenehmigungen für rund 93.000 Wohnungen erteilt und 2018 wurden rund 11.000 Wohnungen gebaut. So entlasten wir den nach wie vor angespannten Wohnungsmarkt.

Von den jährlich über 10.000 Baugenehmigungen für Wohnungen sind 3000 öffentlich gefördert. Hamburg ist bei den Pro-Kopf-Vergleichswerten bundesweiter Spitzenreiter im Sozialwohnungsbau. Ein wichtiger Schwerpunkt der Hamburger Stadtentwicklung liegt in der Innenentwicklung. Dort sind Flächen für rund 130.000 Wohnungen möglich.

So behält Hamburg seinen Charakter, bleibt die lebenswerte, grüne Metropole am Wasser und entwickelt sich dennoch weiter zu einer urbanen, modernen Stadt mit gemischten, sozial ausgewogenen Quartieren. Hamburg soll - das ist dem Senat ein wichtiges Anliegen - auch künftig eine Stadt für alle bleiben.

Kommission von Bundestag und Bundesrat
zur Modernisierung der bundesstaatlichen Ordnung

Projektgruppe 5

Regionale Themen

PAU-5/0001

Zur internen Verwendung

Staatsministerium Baden-Württemberg

Projektgruppe 5 "Regionale Themen " Arbeitspapier/Tischvorlage für die 1. Sitzung der Projektgruppe am 16. Juni 2004

Staatsministerium Baden-Württemberg Stuttgart, den 15. Juni 2004

Projektgruppe 5: Regionale Themen

Arbeitspapier / Tischvorlage für die 1. Sitzung der Projektgruppe
am Mittwoch, dem 16. Juni, 17.30 bis 19.00 Uhr, Bundestag, Raum 2 S 015

I. **Arbeitsauftrag:**

Die Projektgruppe hat den Auftrag, für das Themenfeld „mögliche Gesetzgebungskompetenzen mit regionaler Bedeutung", d.h. für Themen mit Regionalbezug, die nicht Gegenstand einer anderen Projektgruppe sind, Vorschläge zu erarbeiten, auf deren Grundlage Texte für Änderungen des Grundgesetzes entworfen werden können. Gegebenenfalls sollen auch Textvorschläge beigefügt werden.

Die Projektgruppe muss sich damit vor dem Hintergrund der bisherigen Diskussionen in der Arbeitsgruppe 1 vor allem mit den Themenbereichen Öffentliche Fürsorge (Art. 74 Abs. 1 Nr. 7 GG), Recht der Wirtschaft (Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG), Arbeitsmarktpolitik (Art. 74 Abs. 1 Nr. 12 GG) und Wohnungswesen (Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG) befassen. Weitere Themen sollten das Bodenrecht (Art. 74 Abs. 1 Nr. 18), die wirtschaftliche Sicherung der Krankenhäuser (Art. 74 Abs. 1 Nr. 19a GG) und der Straßenverkehr (Art. 74 Abs. 1 Nr. 22 GG) sein.

II. **Ausgangspunkt:**

Ziel der Kommission ist die Verbesserung der Handlungs- und Entscheidungsfähigkeit von Bund und Ländern, die deutlichere Zuordnung politischer Verantwortlichkeiten und die Steigerung der Zweckmäßigkeit und Effizienz der Aufgabenerfüllung. Ausgehend von dieser Vorgabe einer am Maßstab der Subsidiarität auszurichtenden Neuordnung der Gesetzgebungskompetenzen von Bund und Ländern spricht sich die Projektgruppe im Grundsatz dafür aus, Sachverhalte mit Regionalbezug in die Regelungszuständigkeit der Länder zu geben.

Eine eindeutige und allgemein gültige Definition des Regionalbezugs allein nach recht-

lichen Kriterien erscheint nicht möglich. Vorbehaltlich der notwendigen politischen Bewertung im Einzelfall ist ein Regionalbezug im Sinne der Abschichtung der Zuständigkeiten von Bund und Ländern jedoch dann anzunehmen, wenn Sachverhalte nicht zwingend einen länderübergreifenden Bezug (negative Abgrenzung im Sinne von Art. 72 II GG) haben und regional unterschiedliche Ausprägungen regional unterschiedliche Lösungen nahe legen. Dabei sind Entscheidungs-, Ausführungs- und Finanzierungsverantwortung möglichst eng zusammenzuführen.

III. **Öffentlichen Fürsorge:**

1. Beratungsgegenstand:

Nach den bisherigen Kommissionsberatungen sind von den auf der Grundlage von Art. 74 Abs. 1 Nr. 7 GG erlassenen Gesetzen vor allem die Sozialhilfe sowie die Kinder- und Jugendhilfe Gegenstand des Auftrags der Projektgruppe. Für familienpolitisch motivierte Gesetzgebungen, insbes. für das Kinder- und das Erziehungsgeld, wurde bisher kein Beratungsbedarf geltend gemacht. Eine Befassung mit dem sozialen Entschädigungsrecht (insbes. Häftlingshilfegesetz, Opferentschädigungsgesetz, Stiftung Hilfswerk für behinderte Kinder, HIV-Hilfegesetz) ist nicht notwendig. Die Kompetenz des Bundes erscheint insoweit unstreitig.

2. Grundsätze:

Maßnahmen der öffentlichen Fürsorge sind in erster Linie von den kommunalen Gebietskörperschaften auszuführen und von ihnen auch zu finanzieren. Diese verfügen deswegen über die größte Erfahrung, was die effiziente und effektive Bewältigung sozialer Notlagen und die Befriedigung sozialer Bedürfnisse auf örtlicher und regionaler Ebene angeht. Ihr Wissen und ihre Erfahrung müssen bei der Formulierung der rechtlichen Regelungen in besonderem Maße berücksichtigt werden; dies gelingt am besten dann, wenn die Gesetzgebungskompetenz bei den Ländern liegt. Schon nach der gegenwärtigen Rechtslage geben einfachgesetzliche Öffnungsklauseln Hinweise auf das Bedürfnis, die normativen Vorgaben an regionale Besonderheiten anzupassen.

Vor diesem Hintergrund kann allein der Verweis auf ein bundesstaatliches Gebot, die

Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse anzustreben, die Bundeseinheitlichkeit der Regelung nicht rechtfertigen. Gleichwertige Lebensverhältnisse lassen sich bei regional unterschiedlichen Sachverhalten nur durch Regelungen verwirklichen, die Spielräume eröffnen, um auf solche Unterschiede angemessen reagieren zu können. Angesichts der Bindung aller staatlichen Organe an das verfassungsrechtlich verankerte Sozialstaatsprinzip ist nicht zu befürchten, dass durch Änderungen in der Kompetenzzuordnung bundesweite Leistungs- und Qualitätsstandards, die bei einer Lösung über ein Zugriffsrecht der Länder vom Bund faktisch weiterhin gesetzt werden können, in unzuträglicher Weise in Frage gestellt werden. Soweit dabei von Land zu Land unterschiedliche politische Entwürfe realisiert werden, stellt dies das spezifische Innovationspotenzial der bundesstaatlichen Ordnung unter Beweis.

Bundeseinheitliche Regelungen können demgegenüber geboten sein, wenn ein Sachverhalt Auswirkungen in mehreren Ländern hat und auf Grund von länderdifferenten Regelungen die Rechtseinheit nicht mehr gewahrt wäre. Zwingende bundeseinheitliche Regelungen können schließlich auch dann sinnvoll und akzeptabel sein, wenn ein Sachverhalt wegen seiner politischen Dimension der Gestaltungsmacht einzelner Länder entzogen sein soll, wenn bei Länderdifferenzen Regelungen aus praktischen Gründen eine aufwendige Selbstkoordination der Länder erforderlich wäre oder wenn mit einem Regelungsbereich letztlich nennenswerte Gestaltungsspielräume nicht gewonnen werden können.

3. ***Sozialhilfe:***

3.1. Regelungsgegenstand:

Das Bundessozialhilfegesetz regelt die Sozialhilfe in Form der Hilfe zum Lebensunterhalt und der Hilfe in besonderen Lebenslagen, insbesondere Anspruchsberechtigung und -voraussetzungen, Form, Maß und Arten der Leistungen, Anrechnung von Einkommen und Vermögen, den Übergang von Ansprüchen zwischen verschiedenen Trägern der Sozialhilfe, Kostenersatzregelungen, Träger der Sozialhilfe und Verfahrensbestimmungen.

3.2. Unstreitige Zuordnung:

Jedenfalls für den Übergang von Ansprüchen zwischen verschiedenen Trägern der Sozialhilfe und gegen einen nach Bürgerlichem Recht Unterhaltspflichtigen und bei Kostenersatzregelungen - soweit gegen Dritte gerichtet - sind wegen der potenziell länderübergreifenden Auswirkungen bundeseinheitliche Regelungen sinnvoll.

Für Verfahrensbestimmungen und für Regelungen über die Organisation (Festlegung der Sozialhilfeträger) sollen nach Maßgabe der in der Projektgruppe 1 (Art. 84 GG) zu treffenden Entscheidung künftig ausschließlich die Länder zuständig sein.

3.3. Entscheidungsgegenstand:

Zu entscheiden ist die Frage, ob eine Veränderung der bisherigen Zuständigkeitsverteilung bei den Voraussetzungen (einschließlich der Anrechnung von Einkommen und Vermögen) sowie bei der quantitativen und qualitativen Ausgestaltung von sozialen Leistungen des Staates möglich und sinnvoll ist.

Nach der einen Ansicht spricht für eine Übertragung auf die Länder insbesondere, dass sich soziale Notlagen sowohl individuell als auch in quantitativer Hinsicht regional unterschiedlich darstellen und deswegen – auch im Hinblick auf die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse – regional unterschiedliche Regelungen geboten sind.

Zum einen spricht viel dafür, dass regional unterschiedliche Lebenshaltungskosten nicht nur durch die von der Lage auf dem örtlichen Wohnungsmarkt abhängigen Kosten der Unterkunft, sondern auch durch andere Faktoren bedingt sind; deren Ermittlung kann auch durch die Länder aufgrund verfassungsrechtlich abgesicherter normativer Vorgaben erfolgen. Zum anderen kann es sinnvoll sein, wenn zur Bewältigung der regional unterschiedlichen (quantitativen und qualitativen) Problemlagen regional unterschiedliche Bewältigungsstrategien ermöglicht werden (insbesondere im Hinblick auf die Voraussetzungen und die qualitative Ausgestaltung der Hilfeleistung). Schließlich sollte es möglich sein, bei ähnlichen Herausforderun-

gen die Effizienz unterschiedlicher Lösungsmodelle auszutesten.

Nach der anderen Ansicht spricht für die Beibehaltung der bestehenden Kompetenzverteilung insbesondere, dass sich nur durch bundeseinheitliche Regelungen die vom Grundgesetz geforderte Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse erreichen und gleichzeitig ein negativer Wettbewerb unterbinden lässt, der im Ergebnis zu Lasten der auf staatliche Unterstützung angewiesenen Menschen gehen würde. Sinnvolle Differenzierungen können durch einfachgesetzliche Öffnungsklauseln in ausreichendem Umfang gewährleistet werden.

Um jedenfalls einheitliche Grundstrukturen zu gewährleisten, kommt schließlich bei einem vermittelnden Ansatz in Betracht, bundesrechtliche Regelungen bei allgemeinen Bestimmungen über den Inhalt, die Aufgabe, den Gegenstand und den begünstigten Personenkreis einer Hilfeleistung vorzusehen; auch auf Fragen der Datennutzung im Sozialbereich und die Regelung statistischer Erhebungen kann die Bundeskompetenz erstreckt werden.

3.4. Vergleichbare Regelungen:

Für Regelungen, die für bestimmte Personengruppen die allgemeinen Vorschriften über die Sozialhilfe als einer subsidiären Unterhaltsleistung verdrängen - hierzu zählen insbesondere die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz und nach dem Grundsicherungsgesetz - hat entsprechendes zu gelten.

Bei den Wohnhilfen (Wohngeld) sollte ebenfalls nach den gleichen Grundsätzen verfahren werden.

4. ***Kinder- und Jugendhilfe:***

4.1. Regelungsgegenstand:

Das geltende Kinder- und Jugendhilfegesetz (SGB VIII) benennt als Aufgaben der Jugendhilfe zum einen (Sach-, Dienst- und Geld-) Leistungen; diese erfassen neben den eigentlich jugendfürsorgerischen Leistungen (z.B. die als individuelle

Rechtsansprüche ausgestaltete Hilfe zur Erziehung und die Eingliederungshilfe) auch weitere Soll-Regelungen für die öffentlichen Jugendhilfeträger, die wie die Regelungen über die Förderung von Kindern in Tageseinrichtungen einen jugendpflegerischen Ansatz verfolgen. Zum anderen regelt das Gesetz „andere Aufgaben der Jugendhilfe", die teilweise wie die Regelungen über die Pflegeerlaubnis einen ordnungsrechtlichen Charakter haben, teilweise die Mitwirkung der Behörden in anderen, insbesondere zivilrechtlichen und jugendstrafrechtlichen, Verfahren betreffen.

4.2. Position der Ministerpräsidenten:

Die Ministerpräsidenten haben sich dafür ausgesprochen, den Ländern neben der Kompetenz für „subsidiäre öffentliche Lebensunterhaltsleistungen" (Sozialhilfe und ähnliche Hilfeleistungen des Staates) auch die Zuständigkeit für „ergänzende öffentliche Leistungen im Bereich der Bildung und Erziehung" zu übertragen. Die Ministerpräsidenten haben diese Forderung nicht näher konkretisiert.

4.3. Entscheidungsgegenstand:

Zu entscheiden ist die Frage, ob eine Veränderung der bisherigen Zuständigkeitsverteilung bei der Kinder- und Jugendhilfe möglich und sinnvoll ist. Dabei soll eine Übertragung sowohl zur Gänze als auch in Teilen geprüft werden.

Nach der einen Ansicht spricht insbesondere die Nähe zur grundlegenden Kompetenz der Länder für Bildung und Erziehung jedenfalls für eine Teilübertragung der Kinder- und Jugendhilfe. Aus der engen Verknüpfung gesetzlicher Vorgaben für Bildung und Erziehung sowie für die Kinder- und Jugendhilfe werden Synergien erhofft, die sich auch mit Blick auf regional ganz erheblich unterschiedliche Bedarfs- und Versorgungssituationen positiv auf die soziale Entwicklung und die Lebenswirklichkeit junger Menschen auswirken und die Effizienz und die Effektivität des Mitteleinsatzes verbessern können. Weitere enge Bezüge bestehen zum ebenfalls weitgehend landesrechtlichen Ordnungsrecht. Schließlich enthält das geltende Recht an mehreren Stellen Vorbehalte für das Landesrecht, in denen die nähere Ausgestaltung auch materiell-rechtliche Regelungen dem Landesgesetzgeber

überlassen wird; damit ist die Notwendigkeit einer Berücksichtigung länderspezifischer Besonderheiten im Gesetz bereits angelegt.

Nach der anderen Ansicht bedarf es im Bereich der Kinder- und Jugendhilfe bundeseinheitlicher Vorgaben, um in der für die Zukunft der Gesellschaft zentralen Frage der sozialen und gesundheitlichen Entwicklung der jungen Generation eine Auseinanderentwicklung qualitativer und quantitativer Standards innerhalb Deutschlands zu verhindern. Diese Garantie gleichwertiger Lebensverhältnisse in ganz Deutschland ist nach dieser Ansicht entscheidende Voraussetzung für eine ungehinderte Mobilität der Menschen und für die Schaffung und Garantie von Chancengerechtigkeit für alle Kinder und Jugendliche.

Soweit Regelungen über „andere Aufgaben der Jugendhilfe" einen Bezug zu bundesrechtlich geregelten Rechtsgebieten haben, bietet sich eine Länderkompetenz - ungeachtet des grundsätzlichen Ausgangspunkts - nicht an.

IV. Wohnungswesen

1. Beratungsgegenstand:

In der Kommission ist aus dem Kompetenztitel des Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG bislang nur das Wohnungswesen behandelt worden, während weder zu den dort erwähnten Kompetenzmaterien mit Bezug zur Agrarstrukturpolitik (Grundstücksverkehr, landwirtschaftliches Pachtwesen) noch zum Bodenrecht ein erstes Meinungsbild ermittelt worden ist.

Das Wohnungswesen i.S. der genannten Bestimmung umfasst alle Angelegenheiten, die sich auf Wohnzwecken dienende Gebäude beziehen; auf der Grundlage dieses Kompetenztitels sind Regelungen über die Bewirtschaftung des Wohnraums, der Wohnbauförderung und den sozialen Wohnungsbau erlassen worden.

Von Bedeutung sind vor allem das Wohnraumförderungsgesetz und das Wohngeldgesetz (wird teilweise auch der „öffentlichen Fürsorge" (Art 74 Abs. 1 Nr. 7 GG) zugeordnet). Das Gesetz über den Abbau von Fehlsubventionierungen im Wohnungsbau (Fehlbelegungsabgabe) und das Wohnungsbindungsgesetz sind nur noch für nach dem

Zweiten Wohnungsbaugesetz geförderte Wohnungen von Bedeutung. Hinzu kommen das Altschuldenhilfegesetz und das Wohnungsgenossenschafts-Vermögensgesetz, die die Entlastung der ostdeutschen Wohnungswirtschaft bezwecken.

Das Eigenheimzulagengesetz fällt demgegenüber nicht unter Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG, sondern unter 105 Abs. 2 GG.

2. Grundsätze

Die Regelungen über das Wohnungswesen bezwecken in erster Linie im Wege der objekt- oder personenbezogenen Förderung die Sicherung einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung. Sie treffen somit stets auf einen durch die spezifisch regionalen und örtlichen Verhältnisse geprägten Wohnungsmarkt. Diesen Besonderheiten müssen die Regelungen im Interesse einer effizienten Verfolgung der Gesetzeszwecke Rechnung tragen. Die Notwendigkeit einer flexiblen Ausgestaltung und Anwendung der rechtlichen Vorgaben wird nach der geltenden Rechtslage insoweit anerkannt, als z.B. das Wohnraumförderungsgesetz den Ländern die weitere Ausfüllung der in ihm aufgestellten Grundsätze überträgt sowie die Möglichkeit von Abweichungen eröffnet.

Länderdifferente Lösungen scheiden demgegenüber dann aus, wenn Regelungen des Wohnungswesens in einem engen Zusammenhang mit anderen bundesrechtlichen Vorschriften stehen.

3. Entscheidungsgegenstand:

Zu entscheiden ist die Frage, ob eine Veränderung der bisherigen Zuständigkeitsordnung im Bereich des Wohnungswesens möglich und sinnvoll ist. Dabei soll eine Übertragung sowohl zur Gänze als auch in Teilen geprüft werden.

Die eine Ansicht stellt maßgeblich darauf ab, dass beim Wohnungswesen der örtliche Bezug besonders eng ist und die eine Differenzierung nach örtlichen und regionalen Besonderheiten und Unterschieden besonders nahe liegt. Die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt haben sich in den verschiedenen Regionen in signifikanter Weise auseinander entwickelt - vor allem im Osten gibt es wegen der Abwanderung der Bevölke-

rung teilweise einen dramatischen Wohnungsleerstand, während in wirtschaftlich besser gestellten Regionen noch Wohnungsmangel herrscht -, so dass - auch unter städtebaulichen Aspekten - je auf Länderebene angepasste Regelungsmodelle geboten sind. Beim Wohngeld, das eine Nähe zu Leistungen der „öffentlichen Fürsorge" i.S. von Art. 74 Abs. 1 Nr. 7 GG aufweist, wird auch auf die dortige Argumentation verwiesen.

Die andere Ansicht betont, dass bereits im Rahmen der stellenweise weiten bundeseinheitlichen Vorgaben flexibel auf die unterschiedlichen Ausgangslagen reagiert werden könne. Die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse sei insbesondere bei der Gewährung von Wohngeld als Zielvorgabe zu beachten.

Soweit im bisherigen Normbestand auch zivil- oder steuerrechtliche Bestimmungen enthalten sind, berührt dies als solches die hier aufgeworfene Kompetenzfrage nicht; es bleibt jedoch im Einzelfall zu prüfen, ob ein unlösbarer Zusammenhang mit solchen Vorschriften bei der Kompetenzabgrenzung zu berücksichtigen ist.

Kommission
von Bundestag und Bundesrat
zur Modernisierung der
bundesstaatlichen Ordnung
- Sekretariat -

Berlin, 8. April 2004

Telefon: 01888 91 00 -
Telefax: 01888 91 00
E-Mail:
Bearbeiterin:
Az.4.4.2.2

Protokollvermerk

4. Sitzung der Arbeitsgruppe "Gesetzgebungskompetenzen und Mitwirkungsrechte"

der Kommission von Bundestag und Bundesrat zur Modernisierung der bundesstaatlichen Ordnung

am Donnerstag, dem 01. April 2004, 9.00 Uhr, Bundestag

RBm Klaus Wowereit eröffnet die 4. Sitzung der Arbeitsgruppe und stellt die Tagesordnung fest.

Tagesordnungspunkt 1: Europa
[Verbesserung der grenzüberschreitenden Zusammenarbeit, Übertragung von Hoheitsrechten (Art. 24 GG)]

RBm Klaus Wowereit erläutert, dass es im folgenden um die Verbesserung der grenzüberschreitenden Zusammenarbeit durch die Möglichkeit gehen werde, Hoheitsrechte auch auf benachbarte auswärtige Staaten oder grenznachbarschaftliche Einrichtungen zu übertragen. Bundeskanzler Schröder und Präsident Chirac hätten anlässlich des 40. Jahrestages des Elysée-Vertrages 2003 die Unterstützung für das Projekt "Eurodistrikt Straßburg-Kehl" betont. Letztlich seien von der Thematik aber nicht nur Baden-Württemberg, sondern alle Grenzländer betroffen.

Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen hätten federführend den der Arbeitsgruppe vorliegenden und von der MPK unterstützten Vorschlag zur Ergänzung von Art. 24 Abs. 1 GG erarbeitet. Er bitte, den Vorschlag noch einmal kurz zu erläutern. Sodann sollten insbesondere auch die Kommunalvertreter Stellung nehmen, denn es gehe schließlich vor allem um kommunale grenzüberschreitende Zusammenarbeit.

MP Erwin Teufel führt aus, dass es sich bei der Thematik der grenzüberschreitenden Zusammenarbeit um eine "Randfrage" in doppeltem Sinne handele, da sie derzeit nur wenige Länder wie Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen betreffe, dort aber für Randgemeinden von zentraler Bedeutung sei. Zunehmend werde sie aber auch für die ostdeutschen Länder mit ihren osteuropäischen Nachbarstaaten wichtig werden.

...

3c. Art. 74 Abs. 1 Nr. 12 GG: Arbeitsmarktpolitik und Arbeitsvermittlung auf regionaler Ebene

Dieser Tagesordnungspunkt wird angesichts der fortgeschrittenen Beratungszeit auf die nächste Arbeitsgruppensitzung vertagt.

3d. Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG: Wohnungswesen

StM Dr. Thomas de Maizière schlägt vor, das "Wohnungswesen" in Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG zu streichen und in den Kompetenzbereich der Länder zu übertragen. Aus der Auflistung der Bundesregierung (AU 43, S. 11)) sei ersichtlich, dass dieser Bereich nicht EU-rechtlich bestimmt sei. Es handele sich vielmehr um ein Thema mit regionalem Bezug. Mietrecht und das wohnungsbezogene Steuerrecht sollten dagegen selbstverständlich weiterhin Bundesangelegenheit bleiben.

Abg. Erika Simm erläutert, man vor dem Hintergrund, dass einige auf der Grundlage des Kompetenztitels "Wohnungwesen" erlassene Regelungen, wie z.B. das Altschuldenhilfegesetz und das Wohnungsbindungsgesetz ausliefen, der Position von StM Dr. de Maizière zuneigen könne.

Allerdings gebe es nach ihrer Auffassung zwei Gesetze unter Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG, die einen wesentlichen und weiterhin aktuellen Regelungsgehalt aufwiesen. Dies sei zum einen das 2. Wohnungsbaugesetz i.d.F. v. 1.1.2002, das auch Berührungspunkte zu anderen Gesetzgebungsmaterien aufweise, wie z.B. Steuer-, Zivil- und Landesplanungsrecht. Sie vertrete die Auffassung, dass dem Bund grundsätzlich das Recht zur Wohnungsbauförderung für seinen Bereich zugebilligt werden müsste. Im Übrigen sei Wohnungsbauförderung durch den Bund aber eher ein Relikt aus der Nachkriegszeit. Heute seien regionale Regelungen sachgerechter. Als zweites Gesetz in diesem Zusammenhang nenne sie das Wohngeldgesetz, das aber unter dem Aspekt der Sicherung einer angemessenen, menschenwürdigen Wohnung eher dem Bereich der öffentlichen Fürsorge zuzuordnen sei und deshalb auch im Rahmen dieser Materie beraten werden sollte.

Prof. Dr. Edzard Schmidt-Jortzig ist der Ansicht, dass im Kompetenztitel des Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG nur Grundstücks- und Bodenrecht bestehen bleiben sollten. Alle übrigen Bereiche einschließlich des Wohnungswesens seien zu streichen.

Die Diskussion um eine Neuverteilung der Kompetenzmaterien verliere allgemein an Brisanz, wenn man sich folgendes vor Augen führe: Entgegen der von Kollegen Meyer getroffenen Einschätzung einer sich abzeichnenden Lockerung der Interpretation des Art. 72 Abs. 2 GG durch das Bundesverfassungsgericht sei wohl eher die Fortsetzung der restriktiven Auslegung anzunehmen. Als Folge dessen würden viele Kompetenztitel in Art. 74 GG vom Bund nicht mehr in Anspruch genommen werden können, weil die Voraussetzung der Erforderlichkeit zu verneinen sei.

Abg. Dr. Norbert Röttgen regt vor dem Hintergrund der geführten Diskussion an,

- entsprechend dem Vorschlag von Prof. Dr. Schmidt-Jortzig die Materie "Woh-

nungswesen" und weitere bei Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG aufgeführte Materien zu streichen und allein das Grundstücks- und Bodenrecht in diesem Kompetenztitel zu belassen.

- Einzelne verbleibende Restmaterien könnten - wie Kollegin Simm dies angedeutet habe - anderen Kompetenztiteln, z.B. der öffentlichen Fürsorge oder dem Bürgerlichen Recht, ausdrücklich klarstellend zugewiesen werden.

Tagesordungspunkt 4: Verschiedenes

Für die nächste Arbeitsgruppensitzung am 14. Mai 2004 schlägt Abg. Dr. Norbert Röttgen folgende Beratungsgegenstände vor:

- Arbeitsmarkt- und Arbeitsvermittlung
- Kulturförderung
- Innere Sicherheit einschließlich Versammlungsrecht
- ev. Ergebnisse aus der Besprechung vom 6. Mai 2004

Er berichtet des Weiteren aus der Vorbesprechung der Arbeitsgruppe, dass aus Sicht der Koordinatoren vorbehaltlich weiterer Festlegungen in der Kommissionssitzung am 14. Mai 2004 zum Thema "Europa" aus dem Bereich der AG 1 sowohl die Frage der EU-Außenvertretung als auch die Problematik der EU-Rechtsumsetzung thematisiert werden sollten.

Abg. Volker Kröning fordert, angesichts der Tatsache, dass vor der Kommissionssitzung zum Thema "Europa" keine Arbeitsgruppensitzungen zu gesonderten Vorbereitung stattfänden, die Akteursgruppen zur inhaltlichen Vorbereitung auf. Im Zusammenhang mit der nationalen Umsetzung von EU-Recht müsse man sich auch mit den vorliegenden Vorschlägen auseinandersetzten, die nationale Kompetenzordnung an der EU-Kompetenzordnung zu orientieren bzw. eine eigene Umsetzungskompetenz für EU-Recht zu schaffen .

Prof. Dr. Hans-Günter Henneke erinnert an seine früher bereits schon einmal geäußerte Bitte, in der Arbeitsgruppe die Frage kommunaler Mitwirkungsrechte aufzurufen. Er sei diesbezüglich auch an einer Stellungnahme der Sachverständigen interessiert.

Ende der Sitzung: 12.55 Uhr

Nächste Sitzung der AG 1: 14. Mai 2004, 8.30 - 10.30 Uhr (Einladung erfolgt gesondert)

Anlage: Anwesenheitslisten (nur per Post)

gez.

Mietendeckel: Bezirksamt ist bislang nicht arbeitsfähig

Einen Monat nach Inkrafttreten fehlen der Verwaltung vor allem die zusätzlichen Mitarbeiter

JULIA LEHMANN

Seit dem 23. Februar ist der Mietendeckel in Berlin (MietenWoG Bln) Gesetz. Geregelt werden darin Mietenobergrenzen bei Wohnungen. Auf die Berliner Bezirksämter kommen seither neue Aufgaben zu, die Personal und die Einrichtung einer neuen Verwaltungseinheit erfordern. Auch einen Monat später fehlen dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg genau diese beiden Voraussetzungen, um den Mietendeckel umzusetzen. Und das ist nicht allein der Einschränkungen durch das Coronavirus geschuldet.

Dass die im Rahmen des Mietendeckels formulierten Vorschriften durch die Vermieter eingehalten werden, wird hauptsächlich durch Sachbearbeiter der Ordnungsämter der Bezirksämter überwacht. Welche Aufgaben sich aus dem Gesetz konkret ergeben, regele eine Ausführungsvorschrift der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, die auch einen Monat nach Inkrafttreten des Gesetzes noch nicht vorliege, teilt Christiane Heiß (Grüne), Bezirksstadträtin für den Bereich Ordnungsamt in Tempelhof-Schöneberg, mit. Die Bezirke kennen also ihre Aufgaben noch immer nicht im Detail.

Im Moment könne der Bezirk den Mietendeckel aber auch aus dem Grund nicht umsetzen, weil der nötige Verwaltungsbereich noch nicht existiere. „Die Bezirke haben von Beginn an den Senat darauf aufmerksam gemacht, dass die Bezirksverwaltungen aufgrund des geringen zeitlichen Vorlaufs nach dem Inkrafttreten des Gesetzes noch keine arbeitsfähigen Verwaltungsstellen haben werden. Der Senat hat darauf leider nicht reagiert", sagt Stadträtin Heiß.



Hinter der Häuserfassade ist der Fernsehturm zu sehen. FOTO: A. REDL

Um diesen Verwaltungsbereich zu schaffen, sind neue Mitarbeiter nötig, aber auch Umzüge innerhalb der Verwaltungsgebäude. 153 neue Mitarbeiter sucht die Senatsverwaltung. 48 befristete neue Stellen sollen in den Bezirken geschaffen werden, also vier pro Bezirk. In den Stellenausschreibungen haben Senat und Bezirk einheitliche Voraussetzungen und Anforderungen der gesuchten Sachbearbeiter formuliert. Während Bezirke wie Charlottenburg-Wilmersdorf, Marzahn-Hellersdorf, Mitte, Neukölln und Steglitz-Zehlendorf bereits im Internet ihre Gesuche geschaltet haben, sucht man nach denen von Tempelhof-Schöneberg und anderen vergeblich.

Da die Ämter wegen des Coronavirus derzeit nur bedingt arbeitsfähig sind, kann nicht genau gesagt werden, wann diese veröffentlicht werden können, so die Bezirksstadträtin. Man prüfe darüber hinaus auch, ob Personal innerhalb des Bezirksamts umgesetzt werden kann. Laut Senatsverwaltung sollten bereits bis Ende Februar Mitarbeiter aus dem eigenem Personalstamm der Bezirke umgeschult worden sein.

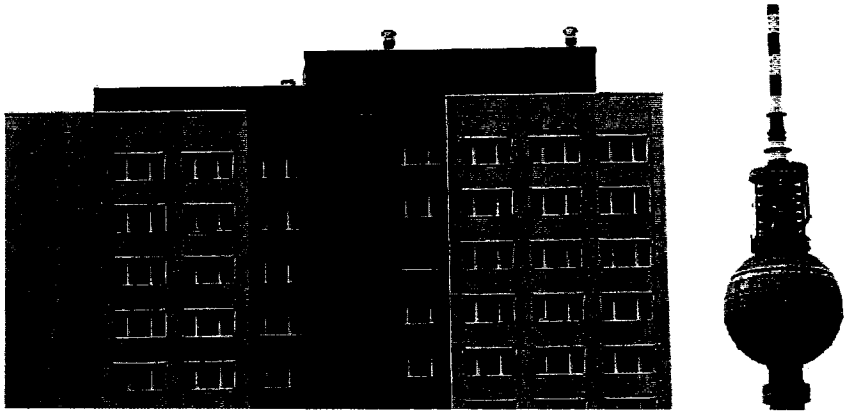
Um der eigenen Aufgabenerfüllung gerecht zu werden, habe sich der Senat einen neunmonatigen Aufschub nach Inkrafttreten des Gesetzes gewährt, um zunächst Personal zu rekrutieren und die strukturellen Voraussetzungen zu schaffen, sagt Christiane Heiß. Den Bezirken wurde dieser Aufschub nicht zugesprochen. „Dies ist nicht nachvollziehbar, da dies auf die Bezirke ebenfalls zutrifft." Es käme hinzu, dass es der Senatsverwaltung bisher nicht gelungen sei, eine IT-Anwendung zur Verfügung zu stellen, die die Tätigkeiten vollständig unterstützt. „Die bisher zur Verfügung gestellte Anwendung lässt derzeit lediglich eine Datenerfassung und das Versenden einer Eingangsbestätigung zu. Weitere Funktionalitäten sollen erst nach und nach erarbeitet werden."

LOGIN REGISTRIEREN

Viel Arbeit durch den Mietendeckel 13.11.2019, 18:17 Uhr

Berlins Behörden brauchen rasch mehr Personal

Ende des Monats will Berlins Senat den Mietendeckel beschließen. Für die Verwaltung entstehen neue Aufgaben. Welche Stellen jetzt besetzt werden müssen. VON ULRICH ZAWATKA-GERLACH



Wohnungen sind in Sichtweite des Berliner Fernsehturms FOTO: DPA/JÖRG CARSTENSEN

Noch wird der Entwurf „zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung", besser bekannt als Mietendeckel, von den zwölf Bezirken begutachtet. Der Rat der Bürgermeister arbeitet an einer Stellungnahme, größere Korrekturvorschläge sind nicht zu erwarten – und der rot-rot-grüne Senat hofft, den Gesetzentwurf am 26. November beschließen zu können. Notfalls eine Woche später.

Wenn das klappt, könnte das Mietengesetz noch in diesem Jahr im Berliner Abgeordnetenhaus eingebracht und ab Januar in den Fachausschüssen des Parlaments beraten werden. Nach der inoffiziellen Zeitplanung des Senats soll der bundesweit kontrovers diskutierte Mietendeckel möglichst im Februar 2020 in Kraft treten.

Tagesspiegel Checkpoint



Alle aktuellen Entwicklungen rund um das Coronavirus lesen Sie jeden Morgen im Checkpoint. Jetzt kostenlos für den Newsletter anmelden.

Ihre E-Mail-Adresse Los geht's

Ich stimme den Werbe-Richtlinien zu (optional).

Dann wird es spannend – wenn das Gesetz einer verfassungsrechtlichen Prüfung standhält. Denn Rot-Rot-Grün in Berlin hat erfahrungsgemäß nicht das Problem, Ideen zu entwickeln, sondern sie anschließend ordentlich und bürgerfreundlich umzusetzen.

Was kommt mit dem Mietendeckel auf die zwölf Bezirke zu?

Zuerst einmal muss die Stadtentwicklungsbehörde, die von der Linken-Politikerin Katrin Lompscher geführt wird und den Gesetzentwurf maßgeblich erarbeitet hat, 48 befristete Stellen für die Bezirksämter ausschreiben und pünktlich besetzen. Den Bezirken fällt hauptsächlich die Aufgabe zu, die Einhaltung des Mietenstopps zu kontrollieren.

LIVE ABSTIMMUNG • 2.863 MAL ABGESTIMMT

Ist ihr Zuhause gut vor Einbrüchen geschützt?



Ja, ich bin rundum abgesichert

Nein, in puncto Sicherheit besteht Nachholbedarf

DER TAGESSPIEGEL

OPINARY

Eine klassische Ordnungsaufgabe, für die jedem Bezirk vier sogenannte Beschäftigungspositionen zugeteilt werden. Die Stellen werden von der Stadtentwicklungsverwaltung zentral ausgeschrieben. „Die Einstellungsgespräche finden voraussichtlich im ersten Quartal 2020 statt", teilte Lompschers Behörde auf Anfrage mit.

[In unseren Leute-Newslettern berichten wir wöchentlich aus den zwölf Berliner Bezirken. Die Newsletter können Sie hier kostenlos bestellen: leute.tagesspiegel.de]

Es wird nicht einfach sein, für diese Aufgaben rechtzeitig qualifiziertes Personal zu finden, weil die Stellen „für die Dauer des Gesetzes", also auf fünf Jahre befristet sind. An der Aufgabenbeschreibung der Stellen und der tarifliche Eingruppierung der neuen Mitarbeiter wird noch gearbeitet.

Was muss die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung selbst leisten?

Die Behörde koordiniert alle öffentlichen Aufgaben, die mit der Umsetzung des Mietendeckels zu tun haben und die auf die Bezirke, die Stadtentwicklungsverwaltung und die landeseigene Investitionsbank Berlin verteilt werden. Lompschers Verwaltung ist in erster Linie für die „Kappung überhöhter Mieten" auf Antrag von Mietern entsprechend einer komplizierten Mietentabelle verantwortlich. Die zweite große Aufgabe, die der Behörde zufällt, ist die Entscheidung über Widersprüche von Mietern oder Vermietern gegen „einen auf Grundlage dieses Gesetzes erlassenen Verwaltungsakt und damit verbundene Maßnahmen der Verwaltungsvollstreckung".

Für die Mietenkappung benötigt die Stadtentwicklungsverwaltung nach eigener Berechnung 140 Stellen, die ab Frühjahr 2020 ausgeschrieben und im Herbst nächsten Jahres besetzt werden sollen. Auch dieser Zeitrahmen ist knapp bemessen. Zwar werden die Regelungen für Mietsenkungen erst neun Monate nach dem gesetzlichen Mietenmoratorium gültig, aber es dürfte ein Kraftakt werden, 140 neue Mitarbeiter für diese Aufgaben zu finden. Denn auch diese Beschäftigungspositionen sind befristet, „je nach Beginn des Inkrafttretens der Mietenkappung bzw. entsprechend dem zu erwarteten Antragsaufkommens". Eine zeitliche Eingrenzung, die etwas wolkig klingt.

Für die „ministerielle Umsetzung" des Mietengesetzes benötigt die Stadtentwicklungsbehörde fünf weitere Stellen. Davon zwei im höheren und drei im gehobenen Dienst, zuständig für die „Fachaufsicht und Anleitung gegenüber der Investitionsbank Berlin", für die Erarbeitung von Rechtsverordnungen und Ausführungsvorschriften, der Organisierung geeigneter IT-Verfahren und als Kontaktleute zu den Bezirken.

Wie bereitet sich die Investitionsbank Berlin (IBB) auf ihre Aufgaben vor?

Die landeseigene Bank muss wegen des neuen Mietengesetzes ihren traditionellen Aufgabenkatalog (Wirtschafts- und Immobilienförderung) erweitern. Mieterhöhungen nach Modernisierungen, soweit sie einen Euro pro Quadratmeter nicht übersteigen, sind der IBB künftig anzuzeigen.

Werden höhere Modernisierungskosten auf die Miete umgelegt, ist dies genehmigungspflichtig. Außerdem prüft die Investitionsbank Härtefälle auf Antrag von Vermietern, die wegen des Mietendeckels in eine wirtschaftliche Schieflage geraten – und Zuschüsse an Mieter, wenn der Vermieter die gesetzliche Obergenze nicht einhalten kann.

Für diese Aufgaben erhält die IBB vom Land Berlin ein „Bearbeitungsentgelt". Die offizielle Beauftragung der Förderbank soll erfolgen, sobald der Senat seinen Gesetzentwurf für den Mietendeckel beschließt, also spätestens Anfang Dezember. „Wir haben erste Vorbereitungen getroffen", sagte der IBB-Sprecher Jens Holtkamp dem Tagesspiegel. Auch die IBB wird wohl zusätzliches Personal einstellen, hat aber intern noch nicht entschieden, wann und wie viel. Denn auch die IBB muss sofort arbeitsfähig sein, sobald das Mietengesetz in Kraft tritt, also wahrscheinlich im Februar 2020.

Bereitet sich die Justizverwaltung des Senats auf eine Klagewelle vor?

Zwar hat der Senat die ursprünglichen Pläne der Senatorin Lompscher verworfen, dass betroffene Mieter und Vermieter im Konfliktfall gleich vor Gericht ziehen müssen. Das neue Gesetz sieht ein Widerspruchsverfahren vor, für das die Stadtentwicklungsbehörde zuständig ist.

Trotzdem rechnet Justizsenator Dirk Behrendt (Grüne) mit erheblichem Handlungsbedarf. „Nach unseren Schätzungen müssten sechs neue Kammern beim Berliner Verwaltungsgericht eingerichtet werden", so ein Sprecher der Justizverwaltung.

Das entspräche einem Personalbedarf von sechs Planstellen für Richter der Besoldungsstufe R2 (je nach Berufserfahrung 5 143 bis 7 161 Euro Grundgehalt), 12 weitere Richterplanstellen der Besoldungsstufe R1 (4 296 bis 6 564 Euro) und sechs niedrig dotierte Mitarbeiterstellen.

Einen Anstieg von Gerichtsverfahren erwartet Behrendt auch an den Zivilgerichten, „da für Mieterinnen und Mieter ein direktes Vorgehen gegen das Handeln der Vermieter weiterhin naheliegend erscheint". Andererseits dürfte sich wegen des Mietendeckels die Zahl der Klagen gegen Mieterhöhungen verringern, schätzt die Justizbehörde. Beides gleiche sich vermutlich aus, deshalb sei bei den Zivilgerichten derzeit kein höherer Personalbedarf zu erwarten.

Werden neue Büros und IT-Lösungen benötigt?

Das gehört zu den vorbereitenden Maßnahmen für den Mietendeckel, die in der Hand der Senatorin Lompscher liegen. Offenbar sollen die Mitarbeiter näher zusammenrücken: Nach Auskunft der Verwaltung wird „der zusätzliche Raumbedarf gegenwärtig unter Beachtung der Möglichkeiten einer weiteren Verdichtung der Arbeitsplätze ermittelt und mit der Finanzverwaltung des Senats abgestimmt".

Mehr zum Thema



Mietendeckel in Berlin
Genossenschaften steigen aus Bauprojekt in Neukölln aus
Von Ralf Schönball

Auch für die IT setzt man wohl auf sparsame Lösungen. Ein schon genutztes EDV- Fachverfahren solle „kurzfristig modifiziert" werden. Auch die IBB braucht dem Vernehmen nach keine spezielle EDV.

Mehr lesen? Jetzt E-Paper gratis testen!

Thema: Senat

Anlage ASt 19

Verfassungsklage angekündigt

Lompscher erwartet schnelle juristische Klärung zu Mietendeckel

23.10.19 | 11:27 Uhr

Experten mahnen, Mieter sollten durch Mietsenkungen gespartes Geld lieber zurücklegen - falls der Mietendeckel vor Gericht scheitert. Berlins Bausenatorin Lompscher ist allerdings optimistisch, dass es schon vor ersten Mietsenkungen juristische Klarheit gibt.

54 Kommentare

Berlins Bausenatorin Katrin Lompscher (Linke) geht davon aus, dass die erwarteten Klagen gegen den Mietendeckel schnell entschieden werden. Das sagte sie am Mittwochmorgen dem rbb-Inforadio. "Der Passus zur Absenkung von überhöhten Mieten tritt ohnehin neun Monate nach dem Rest des Gesetzes in Kraft", so Lompscher. Sie würde sich "nicht wundern", wenn bis dahin die verfassungsrechtliche Klärung abgeschlossen sei.

Mieter, die in Betracht ziehen, einen Antrag auf Mietsenkung zu stellen, riet Lompscher dennoch, die Entscheidung der Gerichte abzuwarten. "Es ist doch klar, dass ich hier nicht vorhersehen kann, wie das ausgeht", sagte sie wörtlich. Zuvor hatten Experten gewarnt, dass erzwungene Mietsenkungen zu hohen finanziellen Nachforderungen führen könnten, sollte der Mietendeckel vor Gericht scheitern.

CDU kündigt Klage an

Der Berliner CDU-Chef Kai Wegner hatte bereits angekündigt, dass seine Partei gegen den geplanten Mietendeckel klagen werde. Er sei unzulässig, ungeeignet und unsozial, so Wegner, das Gesetz werde Rot-Rot-Grün "um die Ohren fliegen". Für Mieter sei das Gesetzeswerk eine trügerische Hoffnung.

PRO & CONTRA

Kommentar | Pro Berliner Mietendeckel
Ein Instrument, das wirken könnte

Kommentar | Contra Berliner Mietendeckel
Der Deckel passt nicht auf den Topf

Elisabeth Winkelmeier-Becker, die rechtspolitische Sprecherin der CDU/CSU-Fraktion im Bundestag, sprach dem Berliner Senat die Zuständigkeit ab. "Der Bund hat die Gesetzgebungskompetenz für das Bürgerliche Recht und damit für das Mietrecht. Da der Bund bereits das Mietrecht geregelt hat, kann nicht jedes Land eigene Regelungen hierzu erlassen."

FDP-Fraktionschef Sebastian Czaja sprach von einem "Tabubruch": Der Mietendeckel sei ein Bekenntnis zur Enteignung. Außerdem werde die Berliner Verwaltung in den Kollaps getrieben.

Der Mieterverein hält den Mietendeckel dagegen für richtig. Geschäftsführer Reiner Wild nannte ihn eine Folge des wohnungspolitischen Versagens der Bundesregierung. Widerspruch kam aus der Immobilienwirtschaft: Der Mietendeckel verhindere Modernisierungen und Neubau. Die Industrie- und Handelskammer sprach von einem rechtswidrigen Eingriff.

Lompscher rechnet nicht mit verspäteter Mietenexplosion

Dass nach dem möglichen Ende des Deckels in fünf Jahren die Mieten erneut stark ansteigen, befürchtet Lompscher indes nicht. Man werde rechtzeitig dafür sorgen, dass es eine Übergangregelung für eine schnelle Rückkehr in den Mietspiegel gebe, so Lompscher. "Parallel dazu bin ich mir übrigens sicher, dass auch die Diskussion auf Bundesebene weitergehen wird, ob und wie das soziale Mietrecht auf Bundesebene weiter geschärft werden kann."

Anlage ASt 19

MEHR ZUM THEMA

Wohnungspolitik
Wie aus dem Mietendeckel ein Risiko für Mieter werden kann

Außerdem betonte Lompscher, dass Berlin neben dem Mietendeckel weiter auf Neubau setze. "Wir werden den Wohnungsbau noch weiter forcieren, weil der neben der Bremsung überhöhter Mieten das zweite zentrale Element ist, um den Berliner Wohnungsmarkt wieder in eine Balance zu bringen", sagte Lompscher.

Enteignungs-Initiative fordert Nachbesserung

Die Initiative "Deutsche Wohnen Co. enteignen" bewertet den geplanten Berliner Mietendeckel als "Schritt in die richtige Richtung", fordert aber noch Nachbesserungen. "Der Mietendeckel gibt den Menschen eine Atempause und nimmt ihnen die Angst vor der nächsten Mieterhöhung", sagte Bündnissprecher Rouzbeh Taheri am Mittwoch der Deutschen Presse-Agentur. "Wir finden das richtig und notwendig." Allerdings sehe er bei der angedachten Möglichkeit, bei Modernisierungen für mehr Klimaschutz und Barrierefreiheit bis zu einem Euro je Quadratmeter auf die Miete umzulegen, die Gefahr von Schlupflöchern für Mieterhöhungen. Und: Die Absenkungsmöglichkeit für Bestandsmieten sei "zu schwach".

LOGIN REGISTRIEREN

Anlage ASt 20

Gültig ab März 2020

26.11.2019, 18:39 Uhr

Berliner Senat beschließt Gesetzentwurf zum Mietendeckel

Rot-rot-grüne Koalition beschließt den Mietendeckel. Das Gesetz entlastet die Mieter um 2,5 Milliarden Euro. Jetzt muss das Parlament noch zustimmen. VON RALF SCHÖNBALL UND ROBERT KIESEL



Katrin Lompscher stellt sich den Fragen zum Mietendeckel. FOTO: WOLFGANG KUMM/ DPA

So richtig gut gelaunt war Berlins Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen Katrin Lompscher (Linke) nicht, als sie am Dienstag nach der Senatssitzung sagte: „Ich kann Vollzug melden" – der Senat habe sich zum zweiten Mal mit dem Gesetzesentwurf zur Deckelung und Senkung der Mieten in Berlin beschäftigt und diesen für gut befunden. Nun wird der geplante Mietendeckel zur weiteren Beratung in das Abgeordnetenhaus eingebracht, bereits am Donnerstag ist er Thema der Aktuellen Stunde.

Rot-Rot-Grün will die Mieten für 1,5 Millionen vor 2014 gebaute Wohnungen fünf Jahre auf dem Stand von Mitte 2019 einfrieren. Für Neuvermietungen hat der Senat Obergrenzen festgelegt zwischen 3,93 Euro und 9,80 Euro pro Quadratmeter. Diese richten sich nach dem Alter des Wohnhauses, wobei es zwölf Baualtersklassen gibt: zwischen „2003 bis 2013" und „bis 1918". Auch die Ausstattung der Wohnung spielt eine Rolle.

Sogar Mietsenkungen bei laufenden Verträgen wird es geben, falls der Vermieter mindestens 20 Prozent mehr verlangt, als die Obergrenze für das Wohnhaus zulässt. Vermieter, die sich nicht an die Mietobergrenzen halten, droht ein Bußgeld von 500 000 Euro im äußersten Fall.

Senat genehmigt Mittel für zusätzliche 48 Stellen

Dem Querschuss durch den Rat der Bürgermeister, der zuletzt eine Zuständigkeit der Berliner Bezirke bei der Bearbeitung der Bürgeranfragen zu dem Gesetz abgelehnt hatte, begegnete der Senat mit der Bereitstellung zusätzlicher Mittel für insgesamt 48 Stellen.

Weil es aber „sinnvoll und wichtig" sei, die Bezirke einzubeziehen, bleibe es dabei: Alle müssen mitziehen bei der Umsetzung der erstmals in Deutschland in dieser Form geplanten tiefgreifenden Regulierung des Wohnmarktes – sogar Berlins Förderbank IBB. „Die Aufgabe ist nicht nur neu, sondern auch groß", sagte Lompscher.

Für die Mieter ist das geplante Gesetz ein Geldsegen, denn sie werden nach Schätzungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung um insgesamt rund 2,5 Milliarden Euro entlastet. Diese Summe fehlt wiederum den Vermietern, die in Anhörungen und Stellungnahmen gewarnt hatten, dass dieses Gesetz nicht nur die Mieten einfrieren werde, sondern auch die Investitionen in den Wohnungsbestand.

Anlage ASt 20

Beatrice Kramm, Präsidentin der Industrie- und Handelskammer Berlin, sprach am Dienstag von einem „schon jetzt beträchtlichen Schaden für den Standort", weil private Investoren und Genossenschaften ihre Investitionen zurückfahren und „Betriebe aus der Baubranche von Auftragsrückgängen berichten". Kramms Einschätzung, wonach der Mietendeckel verfassungswidrig sei, parierte Lompscher mit der Feststellung, der Senat betrete „Neuland".

Lompscher: Gesamter Senat ist verantwortlich, falls Projekt vor Gericht scheitert

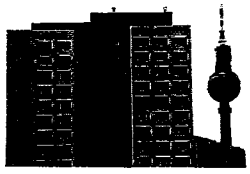
Lompscher geht von einem positiven Ausgang gerichtlicher Überprüfungen des Mietendeckels aus. Dennoch riet sie Mietern dazu, im Falle von Mietsenkungen die eingesparten Beträge zur Seite zu legen. Auf welche Weise das geschehen soll, will die Senatorin mit einer großen Aufklärungskampagne vor Einführung des neuen Gesetzes kommunizieren.

Sollten die Gerichte das Gesetz kippen, sieht Lompscher den ganzen Senat in der politischen Verantwortung: Den ersten „Aufschlag" hätten „SPD-Politiker" gegeben, das Gesetz sei gemeinsam von Linken, Grünen und SPD entwickelt worden.

Gegengutachten empfiehlt Neubau

Nahezu zeitgleich zur Sitzung des Senats präsentierte die CDU-Fraktion im Abgeordnetenhaus ein von ihr in Auftrag gegebenes Gutachten des Instituts der Deutschen Wirtschaft zu den volkswirtschaftlichen Folgen des Mietendeckels. Das Ergebnis: Der Mietendeckel wird die Situation am Wohnungsmarkt verschärfen und nicht entspannen, Investitionen in Bestände werden zurückgehen und mehr Mietwohnungen an Selbstnutzer verkauft. Das einzige hilfreiche Instrument zur Entspannung der Situation sei der Neubau von Wohnungen, genau wie von der CDU gefordert.

Mehr zum Thema



Linken-Parteitag fordert Branchenverband heraus
BBU soll Kampagne gegen Mietendeckel und Volksbegehren stoppen
Von Robert Kiesel und Stefan Jacobs

Zustimmung kam vom Landeschef der Partei, Kai Wegner, sowie Andreas Mattner, Präsident des Zentralen Immobilien Ausschuss ZIA, Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Maren Kern, Chefin des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen, erklärte, der Mietendeckel habe „das Potenzial, am Wohnungsmarkt Chaos zu stiften".

Mehr lesen? Jetzt E-Paper gratis testen!

Themen: Senat Mieten

LOGIN REGISTRIEREN

Anlage ASt 21

Lompscher zum Mietendeckel

22.01.2020, 11:27 Uhr

„Einen Zuwachs an Luxuswohnungen brauchen wir nicht"

Der Wedding kommt – was die Immobilienpreise angeht. Das Interesse an einer Mietendeckel-Veranstaltung war deshalb groß. Doch es gab auch Kritik. VON LAURA HOFMANN



Katrin Lompscher (Linke), Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, hofft auf den Mietendeckel. FOTO: KAY NIETFELD/DPA

Von 2015 bis 2017 sind nirgendwo in Berlin die Angebotsmieten so stark gestiegen wie in Wedding: nämlich um 20 Prozent. Besonders dramatisch ist das, weil dort 30,7 Prozent der Einwohner unter 65 Jahren von Hartz IV leben, in Gesundbrunnen sind es sogar 37,7 Prozent.

Im Bezirk Mitte, zu dem diese beiden Ortsteile gehören, verfügen 15 Prozent der Haushalte über ein Nettoeinkommen von weniger als 900 Euro. Gleichzeitig liegt die durchschnittliche Angebotsmiete in Mitte bei 12,50 Euro nettokalt pro Quadratmeter.

Eine Diskrepanz, die erklärt, warum die Hoffnungen auf den Mietendeckel in Wedding und Gesundbrunnen besonders groß sind. Zu sehen war das am Dienstagabend im Glaskasten des ExRotaprint. Ins ehemalige Produktionsgelände einer Druckmaschinenfabrik, das seit 2007 gemeinnützig verwaltet wird und Gewerbe, soziale Einrichtungen und Kultur beherbergt, hatte die Linke aus dem Bezirk geladen.

Ehrengast: Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher aus Lichtenberg, die den mehr als 100 Interessierten Rede und Antwort zum „Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung" stehen sollte. Ein Wohlfühltermin für die 57-Jährige, die mit enthusiastischem Applaus begrüßt wurde.

Anlage ASt 21

LIVE ABSTIMMUNG • 3.377 MAL ABGESTIMMT

Ist ihr Zuhause gut vor Einbrüchen geschützt?

Was denken Sie?
Stimmen Sie ab.

Ja, ich bin rundum abgesichert

Nein, in puncto Sicherheit besteht Nachholbedarf

OPINARY

Das Grundgefühl an diesem Abend: Dankbarkeit, gepaart mit ein wenig Skepsis

Sätze wie „Was wir hier in Berlin machen, ist auch ein Impuls für eine grundsätzlichere Befassung mit der Frage: Wieviel darf Wohnen eigentlich kosten?" treffen an Terminen wie diesem auf viel Zustimmung. Die allgemeine Stimmung an diesem Abend: Dankbarkeit, gepaart mit ein wenig Skepsis.

Denn auch die für das Gesetz verantwortliche Senatorin kann nicht alle Fragen beantworten. Zu individuell ist jeder einzelne Fall. Da ist der Student aus Wedding, der in einer WG in der Maxstraße wohnt, in der jedes Zimmer einzeln und möbliert vermietet wird.

Da ist der mittelalte Mann mit zum Zopf gebundenem Haar, der nach der zu erwartenden Beurteilung durch das Bundesverfassungsgericht fragt. Lompscher: „Natürlich sind wir recht zuverlässig, dass wir erstens ein solches Gesetz erlassen dürfen und dass wir es zweitens verfassungsgemäß ausgestaltet haben."

Dass dies aber vor allem eine Hoffnung Lompschers und der rot-rot-grünen Koalition insgesamt - und natürlich auch die vieler Mieterinnen und Mieter - ist, zeigt sich zum Beispiel an diesem Satz, die sie hinterherschiebt: „Wir haben eine ziemlich solide Grundlage...drücken wir uns einfach die Daumen." Und daran, dass die Senatorin ihren Rat wiederholt, Mieter sollten lieber das gesparte Geld zurücklegen, bis die Gültigkeit des Mietendeckels abschließend juristisch geklärt ist.

Mietendeckel ist große Aufgabe für die Bezirke, vor der sie auch Angst hatten

Ramona Reiser, die als Stadträtin für Bürgerdienste für die Überwachung des Gesetzes zuständig ist, sagte: „Mit dem Mietendeckel kommt eine ganz große Aufgabe auf den Bezirk zu." Voraussichtlich fünf neue Mitarbeiter werde das Bezirksamt einstellen, voraussichtlich auch neue Büroräume brauchen.

Zuerst sei die Angst in der Verwaltung groß gewesen, gibt Reiser zu. „Aber jetzt glauben wir, das ist zu schaffen." Auch weil einige Aufgaben, die ursprünglich die Bezirke übernehmen sollten, nun vom Senat oder der Investitionsbank Berlin wahrgenommen werden.

[In unseren Leute-Newslettern berichten wir wöchentlich aus den zwölf Berliner Bezirken. Die Newsletter können Sie hier kostenlos bestellen: leute.tagesspiegel.de]

Für die Absenkung von Mieten, die mehr als 20 Prozent über den festgesetzten Obergrenzen liegen, wird die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zuständig sein. „Vielleicht wird es eine Behörde für Wohnungswesen geben, die wird schon 100 Leute haben müssen", sagte Lompscher dazu.

Eigentlich eine Forderung aus der SPD, die allerdings vom sozialdemokratischen Finanzsenator eher kritisch gesehen wird. Begründung: Ein solches Amt zum Laufen zu bringen, dauere deutlich länger als eine neue Abteilung in einer Senatsverwaltung zu bilden.

Zur Kritik, dass Genossenschaften Neubauprojekte absagen müssten, weil ihnen durch den Mietendeckel die finanziellen Mittel fehlen, sagte Lompscher: „Genossenschaften, die nicht mehr bauen können, sollen an uns herantreten, damit wir prüfen können, wie wir da eine Finanzierungslücke füllen können."

"Der Markt ist sozial blind"

Dem Neubau von Luxuswohnungen erteilte sie eine politische Absage: Es könne sein, dass Investoren, die Höchstmieten verlangen, in Zukunft nicht mehr in Berlin bauen wollen. Aber: „Einen Zuwachs an Luxuswohnungen brauchen wir nicht", so Lompscher.

Dass der Markt das Wohnungsproblem nicht löst, davon ist auch Katharina Mayer überzeugt, die wohnungspolitische Sprecherin der Linksfraktion in der Bezirksverordnetenversammlung Mitte. „Der Markt ist sozial blind."

Als Beispiel zieht sie die Aussage eines Investors heran, der auch in Wedding aktiv ist: Ausländische Investoren gingen viel unbefangener an Stadtteile wie diesen heran, die noch nicht wirklich angesagt sind, aber in Zentrumsnähe liegen.

„Die gucken sich nur die Lage an, nicht die soziale Situation hier", sagt Mayer. Sie wisse von einer ganzen Familie, die sich eins der vielen neuen Mikroapartments in Wedding, eigentlich gedacht für eine Person, teile. Andere Mieter würden von Wedding oder Gesundbrunnen an den Stadtrand verdrängt.

"Dann baut niemand mehr eine Wohnung"

Erst gegen Ende der Veranstaltung regte sich ein wenig Widerstand gegen das linke Panel, das übrigens - anders als sonst häufig der Fall - ausschließlich aus Frauen bestand (nur der Moderator, der Abgeordnete Tobias Schulze, war männlich).

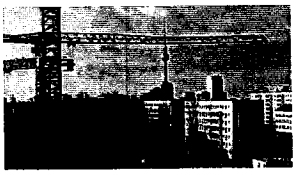
Ein Kleinvermieter, der eine 100 Quadratmeter große Wohnung in Wedding besitzt, meldete sich zu Wort. Er erzählte, dass er derzeit auf eigene Kosten Hausschwamm beseitigen müsse.

Der Mietendeckel, der für seine Wohnung nur noch eine Miete von etwas mehr als sechs Euro pro Quadratmeter zulässt, würde ihn finanziell in Schwierigkeiten bringen. Und er sieht schwarz für die Zukunft des Neubaus in der Stadt: „Niemand glaubt daran, dass in den nächsten fünf Jahren genug Wohnungen gebaut werden, damit der Mangel verschwindet, der das Gesetz begründet", sagt er.

Das wiederum könne dazu führen, dass der Mietendeckel immer wieder verlängert werde. Außerdem fürchtet er, dass auch das Alter von Neubauten, die vom Mietendeckel ausgenommen sind, weiter herabgesenkt werden würde. Aus dieser Sorge heraus „baut niemand mehr eine Wohnung".

Lompscher reagierte nüchtern: Es sei nicht beabsichtigt, die Altersgrenze von Neubauten, die bisher bei Jahrgang 2014 liegt, einfach zu ändern. Was eine Verlängerung des Mietendeckels angeht, drückte sie sich eindeutig mehrdeutig aus: „Man kann nicht sagen, dass es auf keinen Fall verlängert wird, aber auch nicht, dass es auf jeden Fall verlängert wird."

Mehr zum Thema



Letzte Beratungen zum Mietendeckel
Berliner sollen selbst gegen Vermieter klagen
Von Ronja Ringelstein und Ulrich Zawatka-Gerlach

Katharina Mayer hatte am Dienstag Geburtstag. „Was gibt's Schöneres zum Geburtstag als einen Mietendeckel?", fragte Moderator Schulze. Antwort Mayer: „Enteignung vielleicht?"

Mehr lesen? Jetzt E-Paper gratis testen!

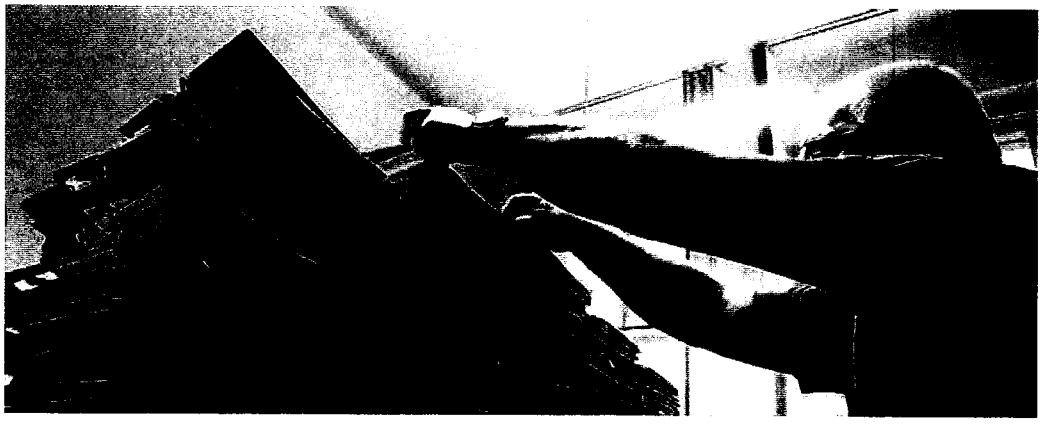
LOGIN REGISTRIEREN

Anlage ASt 22

Keine Richter und Softwareprobleme 18.11.2019, 12:42 Uhr

Beim Berliner Landgericht verzögern sich Verfahren massiv

Kapitulation der Ziviljustiz? In einem Brief weist eine Zivilkammer die Anwaltschaft auf die Möglichkeit hin, das Land wegen der Verzögerungen zu verklagen. VON FATINA KEILANI



Aufgetürmt: Die Gerichte seien nicht in der Lage, Anwaltspost elektronisch zu verbreiten, sagt Kammerpräsident Marcus Mollnau. FOTO: STEPHANIE PILICK/DPA

Kapituliert nach der Strafjustiz nun auch die Ziviljustiz in Berlin? In einem Schreiben des Landgerichts, das dem Tagesspiegel vorliegt, klingt es danach. Sinngemäß teilt die Vorsitzende einer Zivilkammer ihrem Adressaten, einem Berliner Rechtsanwalt, darin mit: Bitte schicken Sie keine weiteren Schriftsätze, denn hier ist kein Richter, der sie lesen könnte, Ihren Termin hebe ich hiermit auf, vor Herbst 2020 gibt es wahrscheinlich auch keinen neuen, und wollen Sie nicht vielleicht das Land Berlin auf Entschädigung verklagen wegen überlanger Verfahrensdauer? Der Brief muss an mehrere Empfänger versendet worden sein.

Der Kopf des Briefs enthält die Namen der Parteien und den Beschluss, dass der eigentlich für Oktober angesetzte Termin aufgehoben wird, die dann folgenden Absätze sind in einer anderen Schriftart und enthalten Erklärungen. Danach fehlt der Kammer seit August und mindestens bis Jahresende der Berichterstatter zu dem Fall.

Bis März 2020 seien alle Termine voll, und danach sei ein Großverfahren zu bearbeiten. „Die Parteien werden auf die Möglichkeit hingewiesen, Entschädigungsanträge gemäß Paragraph 198 GVG wegen überlanger Verfahrensdauer zu stellen, damit die personelle Unterbesetzung des Gerichts nicht zu ihren finanziellen Lasten geht", schreibt die Vorsitzende.

Ein Blick in das zitierte Gerichtsverfassungsgesetz ergibt: Es sind 100 Euro Entschädigung vorgesehen, pro Monat. Damit kann sicherlich kein Unternehmen gerettet werden, für das etwas auf dem Spiel steht.

Ein Blick in den Geschäftsverteilungsplan des Gerichts ergibt: Der Zivilkammer am Standort Tegeler Weg, aus der das Schreiben kam, fehlt tatsächlich seit August ein Dezernent, und auch in zahlreichen anderen Kammern gibt es Fluktuation und damit verbunden auch mehrmonatige Vakanzen.

Post muss körperlich überbracht werden

Unterbesetzung ist nicht nur bei den Richtern ein Problem, auch bei den Geschäftsstellenmitarbeitern. Auf ihrer Internetseite berichtet die Berliner Rechtsanwaltskammer unter Berufung auf den neuen Landgerichtspräsidenten, seit Jahresbeginn würden in beiden zivilen Eingangsregistraturen des Landgerichts „erhebliche Bearbeitungsrückstände" bestehen, die zu einer „großen zeitlichen Verzögerung" bei der Eintragung neuer Verfahren führten.

Anlage ASt 22

„Es dauert derzeit bis zu vier Monate, bis die Klagen registriert sind und das Klageverfahren überhaupt beginnt!", schildert Kammerpräsident Marcus Mollnau die Situation. Die Gerichte seien großteils nicht in der Lage, am elektronischen Rechtsverkehr teilzunehmen. Anwaltspost wird demnach ausgedruckt, gestempelt, von Hand der Papierakte zugefügt und dann in körperlicher Form quer durch Berlin transportiert, da das Landgericht drei Standorte habe.

Die Situation in der Zivilgerichtsbarkeit habe sich hinsichtlich der Verfahrensdauer und der effizienten Verfahrensgestaltung in den vergangenen Jahren verschlechtert. Hauptgrund sei der Mangel an Personal; zudem gebe es viele Abordnungen von Richtern. Von den erfreulich zahlreichen Neueinstellungen hätten vor allem Strafjustiz und Sozialgerichtsbarkeit profitiert.

Neue Stellen werden nicht besetzt

Unter Justizsenator Dirk Behrendt (Grüne) ist die Zahl der Stellen für Richter, Staatsanwälte und Justizbedienstete stark gestiegen, es ist jedoch schwierig und langwierig, die Stellen tatsächlich zu besetzen. Mollnau betont, der neue Landgerichtspräsident Holger Matthiessen habe – anders als seine Vorgänger – die Kritik der Anwaltschaft aufgenommen und Abhilfe versprochen.

Auf der Internetseite der Kammer ist von rund zwei Monaten zwischen Eingang der Klage und Weitergabe an die zuständige Kammer die Rede, versehen mit dem Hinweis: Der Landgerichtspräsident bitte die Anwaltschaft darum, auf telefonische Nachfragen bei den zivilen Eingangsregistraturen zu verzichten, da dies einen zusätzlichen Aufwand verursache. Dadurch werde die Eintragungstätigkeit weiter verzögert.

Softwarewechsel sorgt für Verzögerungen

„Wenn sie Post nicht bearbeiten, Mails nicht annehmen und man auch nicht anrufen soll, was sollen wir dann tun?", fragt Anwalt W., der in mehreren Fällen Dienstaufsichtsbeschwerden erhoben hat, um Bewegung in die Sachen zu bringen. Daraufhin bekam er einen Brief vom Landgerichtspräsidenten mit Erklärungen.

Danach ist die Umstellung auf die neue Software „Forumstar" mitursächlich für die Verlangsamung, zu der auch längerfristige personelle Ausfälle und die übliche Steigerung der Eingangszahlen zum Jahresende beitrugen. Zum Jahresende verjähren viele Ansprüche, wenn sie nicht geltend gemacht werden.

Mehr zum Thema



Brandbrief aus dem Berliner Landgericht
"Wir sind am Ende. Wir können nicht mehr"
Von Fatina Keilani

Anwalt W. vertritt viele Start-ups und Softwarefirmen, und diese hätten wenig Verständnis, wenn man ihnen sage, bis zu einer Entscheidung könnten drei Jahre vergehen. „Dann kläre ich die Sache lieber selbst statt vor Gericht", heiße es dann mitunter. Bedenken des Anwalts hinsichtlich jeder Form der Selbstjustiz würde oft mit dem Spruch begegnet, das sei doch egal, denn das Strafverfahren, falls es überhaupt eins gebe, werde ja sowieso eingestellt. Nun macht sich Anwalt W. Sorgen um das Vertrauen in den Rechtsstaat. Er sehe es bei seinen Mandanten jedenfalls schwinden, sagt er.

Mehr lesen? Jetzt E-Paper gratis testen!

Anlage ASt 22

LOGIN REGISTRIEREN

Mietendeckel in Berlin

30.01.2020, 14:30 Uhr

In zentralen Citylagen sinken die Mieten am stärksten

Wohlhabende werden vom Mietendeckel am meisten profitieren, zeigt eine Analyse. Das umstrittene Gesetz könnte die Mieten in teuren Lagen halbieren. VON RALF SCHÖNBALL



Altbauten in Berlin-Kreuzberg. Im Viertel könnten die Mieten durch den Mietendeckel besonders stark sinken. FOTO: GETTY IMAGES/ISTOCKPHOTO

Elf Euro weniger Miete pro Quadratmeter und Monat im Durchschnitt in Mitte: 400 bis 500 Euro sparen Mieter pro Monat so bei einer bisher teuren Altbauwohnung.

Dies ergibt ein Vergleich zwischen den heute verlangten Mieten für Wohnungen auf der Online-Plattform „Immobilienscout24" und der dafür maximal zulässigen Miete nach Einführung des Mietendeckels. Errechnet haben das die Betreiber der Plattform.

Tagesspiegel Checkpoint



Berlins beliebtester Newsletter: Kostenlos anmelden für die Checkpoint Kurzstrecke.

Ihre E-Mail-Adresse

Los geht's

Ich stimme den Werbe-Richtlinien zu (optional).

Etwa 100.000 Online-Inserate wurden ausgewertet

Wer eine Wohnung sucht, kennt die Adresse vermutlich: Bei „Immobilienscout24" werden Immobilien zur Miete und zum Kauf angeboten. Und die Immobilienscouts sind nach eigenen Angaben der „mit Abstand größte" digitale Vermittler überhaupt.

Rechtzeitig vor der Verabschiedung des Gesetzes am Donnerstag im Abgeordnetenhaus haben sie etwa 100.000 Online-Inserate ausgewertet und den Vergleich gezogen: Was werden diese Immobilien kosten, wenn der Deckel kommt.

LIVE ABSTIMMUNG • 32.024 MAL ABGESTIMMT

Sollte es mehr Sozialwohnungen geben?

Was denken Sie?
Stimmen Sie ab.

TAGES SPIEGEL

Ja, das würde vielen Menschen helfen

Nein, das sollte nicht Aufgabe des Staates sein

DER TAGESSPIEGEL

OPINARY

Die wichtigste Erkenntnis: Am meisten profitieren Mieter von Wohnungen in zentralen City- oder anderen begehrten Lagen, bis hinunter zum bisher teuren Südwesten der Stadt. So betrug zum Stichtag am vergangenen Donnerstag der „Abstand" der geforderten Nettokaltmiete zur staatlich gedeckelten Miete in Mitte 11,61 Euro je Quadratmeter und Monat.

Ähnlich groß ist der Abstand der Analyse zufolge in Kreuzberg und auch Charlottenburg. Geringer sei die Differenz in Köpenick und Spandau. Dasselbe gelte für Karow. Wobei sogar dort 66 Prozent mehr Miete für Wohnungen verlangt werden, als das angekündigte Gesetz künftig zulässt.

Deutlich über der Mietgrenze

Um so viel übersteigen die momentanen Angebotsmieten*
die Obergrenze laut Mietendeckel
(Nettokaltmiete pro Quadratmeter im Durchschnitt)

Suche in Tabelle

Seite 1 von 3 >

Bezirk oder Ortsteil	Euro
Mitte	11,61
Kreuzberg	9,34
Prenzlauer Berg	8,79
Grunewald	8,23
Friedrichshain	7,96
Tiergarten	7,74
Wilmersdorf	7,70
Charlottenburg	6,65
Schöneberg	6,31
Pankow	6,15
Neukölln	5,96
Steglitz	5,95
Weißensee	5,16
Wedding	4,82
Reinickendorf	4,63

** Angebote auf der Plattform „Scout24"*

Tabelle: Tagesspiegel/Fabian Bartel • Quelle: Scout24

Auch die Folgen des angekündigten Gesetzes glauben die Datenexperten der Immobilienplattform ausgemacht zu haben. Das Angebot an Eigentumswohnungen sei „rasant angestiegen". 40 Prozent mehr nicht vermietete Immobilien als im Juni 2019 würden inseriert und 25 Prozent mehr vermietete Objekte. Die Immobilienscouts vermuten, dass Eigentümer fürchten, keine oder nicht ausreichende Renditen erzielen zu können.

Angeboten würden die Wohnimmobilien trotzdem nicht zu Schleuderpreisen. Im Gegenteil, die Kaufpreise seien erneut gestiegen.

Anlage ASt 23

Weitere Artikel zum Thema Mietendeckel:

- Der Berliner Wohnungsverband rät Hauseigentümern zu Gesetzestreue. Ex-Justizsenator Heilmann ruft Grünen-Abgeordnete auf, gegen das Gesetz zu votieren.
- Für die Umsetzung des neuen Gesetzes sollen die Mieter nun selbst aktiv werden. Doch was bedeutet das konkret?
- Berlins Koalitionäre haben ihren Mietendeckel stark verändert, um die angekündigten Klagen zu überstehen. Das Nachsehen haben die Mieter. Ein Kommentar.

Die politischen Ziele werden durch den Mietendeckel den Plattform-Betreibern zufolge nicht erreicht. Im Gegenteil, es entstehe eine „soziale Unwucht", so Geschäftsführer Thomas Schroeter.

Ein Musterpaar im durchgentrifizierten Mitte – er Unternehmensberater, sie Radiomoderatorin – spare monatlich „um die 400 Euro" Miete für ihre Altbauwohnung. Der Malermeister aus Marzahn mit der Krankenschwester dagegen nur „100 bis 200 Euro". Dass die Einsparung der Marzahner prozentual größer ist, gemessen am Einkommen, gaben die Analysten auf Nachfrage allerdings zu.

Verheerende Folgen für die Alterssicherung

Verheerende Folgen hat der Mietendeckel für das Musterpaar Mitte 50 („Hagen und Simona"), die eine Wohnung als Alterssicherung für 6000 Euro pro Quadratmeter erwarben. Während die Anleger vor dem Mietendeckel 15 Euro Miete je Quadratmeter erzielen und davon ihre Kreditraten bezahlen können, fehlen ihnen bei gedeckelten Mieten gut 8500 Euro im Jahr.

[In unseren Leute-Newslettern berichten wir wöchentlich aus den zwölf Berliner Bezirken. Die Newsletter können Sie hier kostenlos bestellen: leute.tagesspiegel.de]

So wie bei Hagen und Simona gerate die „Finanzierungsgrundlage" bei etwa 120.000 Immobilienkäufern in Berlin in Gefahr. Die alle dürfen allerdings auf die Härtefallklausel hoffen, die das Mietendeckel-Gesetz für Not leidende Anleger vorsieht. Auch das gaben die Immobilienscouts im Gespräch zu. Ob die Klausel greift und unter welchen Bedingungen, sei allerdings noch unklar.



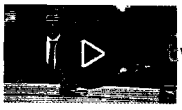
Berliner Mietendeckel

Wohnungsverband rät Vermietern, Mieten zu senken

Von Ralf Schönball

Fazit der Analyse: Der Deckel löse keine Probleme und der Fehlbedarf an Wohnungen existiere weiter.

Mehr lesen? Jetzt E-Paper gratis testen!
Thema: Mieten



IMMOBILIEN KOSTENEXPLOSION

Baupreise steigen wie seit zehn Jahren nicht

Veröffentlicht am 10.07.2018 | Lesedauer: 5 Minuten



Von **Michael Fabricius**
Leitender Redakteur Immobilien

Der Bauboom wird immer kostspieliger. Weil es so viele Aufträge gibt, suchen sich inzwischen die Handwerker ihre Kunden aus, nicht umgekehrt. Für große Auftraggeber wird das zu einem ernsthaften Problem.

Der Bau von neuen Wohngebäuden wird immer teurer. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes kletterten die Baupreise für Wohnhäuser im Mai gegenüber dem Vorjahr um 4,1 Prozent. Das sei der stärkste Anstieg seit mehr als zehn Jahren, teilte die Behörde mit. Der Preisanstieg bezieht sich auf alle Formen von Wohnhäusern, nur Fertighäuser werden in dieser Statistik nicht erfasst.

Die steigenden Baukosten betreffen nicht nur den Neubau, sondern auch Instandhaltungen und Modernisierungen. Preise für Instandhaltungsarbeiten – ohne Schönheitsreparaturen – stiegen gegenüber dem Vorjahr um 3,8 Prozent, meldeten die Statistiker. Von der Kostenexplosion sind am Ende alle betroffen: private Bauherren, Kapitalanleger, Mieter oder beispielsweise auch ältere Hauseigentümer, die ihre Immobilie modernisieren möchten.

Und der in vielen Großstädten dringend benötigte Neubau von bezahlbaren Wohnungen rückt in immer weitere Ferne. Denn parallel zu den Baukosten steigen auch die Grundstückspreise weiter. Viele Kommunen schaffen es nicht, trotz hoher Nachfrage günstiges Bauland zügig bereitzustellen. Auch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (Bima) kann die Erwartung zurzeit nicht erfüllen, günstige Bund-Grundstücke an Bauherren weiterzugeben.

Grund für die gestiegenen Preise sind die hohe Nachfrage nach Bauleistungen als Folge des Immobilienbooms, Kapazitätsengpässe bei Baufirmen und Handwerkern, aber auch Personalmangel sowie das schwache Produktivitätswachstum in der Branche. Während in Industrie, Handel und Dienstleistung der technische Fortschritt stärker genutzt wird und die

Produktivität in den vergangenen Jahren rasant zugenommen hat, geht die Entwicklung im Bauhandwerk und bei der Planung kaum voran, kritisieren Experten.

Auch der Innenausbau wird teurer

Weil Handwerker fehlen, beginnt die erste Preiserhöhung schon in der Rohbauphase. Entsprechende Arbeiten am Mauerwerk und bei Zwischendecken verteuerten sich von Mai 2017 bis Mai 2018 um 4,6 Prozent. Bei Betonarbeiten betrug der Anstieg sogar 5,4 Prozent – was unter anderem mit Engpässen bei der Materialbeschaffung und bei Spezialmaschinen begründet wird.

Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten gingen im Preis um 3,6 Prozent nach oben, Zimmer- und Holzbauarbeiten um 4,3 Prozent. Auch der Innenausbau wird teurer, und hier besonders der Einbau von Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen: Hier betrug der Preisanstieg fünf Prozent innerhalb von nur zwölf Monaten.

Private Bauherren, die ein schlüsselfertiges Haus bestellen, bekommen die Preissteigerungen im Einzelnen oft gar nicht zu Gesicht. Bei ihnen steigt einfach der Gesamtbetrag, den der Bauträger am unteren Ende der Rechnung aufruft. Projektentwickler wie etwa die Primus Immobilien AG dagegen beobachten sehr genau, welche Gewerke ihre Preise erhöhen, und warum.

„Aus unserer Sicht sind die Preise vor allem in den Gewerken Elektro sowie Heizung, Lüftung, Sanitär gestiegen", sagt Primus-Vorstand Sebastian Fischer. „Über die vergangenen fünf Jahre haben wir Steigerungen von 30 bis 40 Prozent beobachtet, wobei etwa zwei Drittel des Anstiegs allein auf die vergangenen zwei Jahre entfallen." Das Unternehmen ist vor allem in der Region Berlin-Brandenburg tätig.

„Für viele ist der Handwerker-Beruf nicht mehr attraktiv"

Fischer nennt im Wesentlichen drei Gründe für den Preisanstieg: gestiegene technische Anforderungen, gestiegene Lohnkosten aufgrund begrenzter Verfügbarkeit von Handwerkern und höhere Materialkosten. „Beispielsweise führte die Novellierung der Energieeinsparverordnung 2016 zu höheren Anforderungen bei der Dämmstoffstärke und Fensterverglasung, was höhere Lohn- und Materialkosten mit sich bringt", so Fischer. Nicht

zuletzt seien die Materialkosten gestiegen: „Momentan erhöhen die Hersteller halbjährlich ihre Preise zwischen 2,5 und fünf Prozent."

Allerdings gebe es auch einen ganz schlichten Kapazitätsengpass im Handwerk. „Bei Handwerksdienstleistungen übersteigt die Nachfrage das Angebot bei Weitem", sagt der Primus-Vorstand. „Gute Handwerker suchen sich ihre Aufträge gegenwärtig aus. Fehlender Nachwuchs verstärkt das Problem." Offenbar sinkt die Freude an einem handwerklichen Beruf. „Für Schulabgänger und Azubis ist der Handwerksberuf heutzutage nicht mehr attraktiv", beobachtet Fischer.

Strenge Umweltvorschriften werden von der Branche gerne und häufig ins Feld geführt, um die steigenden Preise zu begründen. Nur hat es seit Anfang 2016 hier aber keine Verschärfung mehr gegeben, sodass dieses Argument wohl nur noch zum Teil plausibel erscheint.

Klaus Freiberg, Vorstandsmitglied und Chief Operating Officer des börsennotierten Wohnungskonzerns Vonovia, sagt: „Einen guten Teil der aktuellen Preissteigerungen kann man nicht mehr nur mit regulatorischen Eingriffen begründen – also beispielsweise mit Vorschriften für Bautechnik und Energieeffizienz. Vielmehr beobachten wir massive Kapazitätsengpässe insbesondere in der mittelständigen Bauwirtschaft. Hier werden mitunter beliebig hohe Preise aufgerufen, allein weil alternative Angebote fehlen. Das hat auch Folgen für die Kosten einer Modernisierung."

Der Preisanstieg nährt sich selbst

Vonovia führt – koordiniert durch die eigene Handwerkermannschaft – pro Jahr rund 18.000 Modernisierungen durch. Zusammen mit dem Neubau von Wohngebäuden vor allem in modularer Bauweise investiert Vonovia pro Jahr etwa eine Milliarde Euro. Freiberg beobachtet dabei eine fatale Entwicklung in der mittelständischen Bauwirtschaft: „Weil die Auftragsbücher voll sind, geht die Innovationskraft in der Bauwirtschaft tendenziell zurück – ein typischer Effekt. Bedauerlicherweise sinkt damit beispielsweise für die Hersteller von Heizungsanlagen der Druck, neue Produkte zu günstigen Preisen zu entwickeln."

Der Preisanstieg nährt sich also selbst. Während großen und kleinen Bauherren bis auf Weiteres wohl nichts anderes übrig bleibt, als die hohen Preise zu akzeptieren, stellt der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) Forderungen an die

Politik: „Die Zahl der Bauvorschriften hat sich seit dem Jahr 1990 auf 20.000 vervierfacht. Die Vorgaben zum Lärm- und Brandschutz, zur Energieeinsparverordnung und Barrierefreiheit widersprechen sich teilweise gegenseitig und machen jedes Gewerk zur Wissenschaft“, sagte BFW-Präsident Andreas Ibel.

Auch das treibe die Preise. „Die Immobilienwirtschaft benötigt dringend stabile und langfristige Rahmenbedingungen und Planungssicherheit, damit sie die notwendigen Investitionen in die Ausbildung von Nachwuchs vornehmen kann.“

© Axel Springer SE. Alle Rechte vorbehalten.

Die WELT als ePaper: Die vollständige Ausgabe steht Ihnen bereits am Vorabend zur Verfügung – so sind Sie immer hochaktuell informiert. Weitere Informationen: http://epaper.welt.de

Der Kurz-Link dieses Artikels lautet: https://www.welt.de/179074596

VDI Wissensforum

Baukostenentwicklung in Deutschland – Treiber und Eindämmungsmaßnahmen



(25.07.2016)

In deutschen Wachstumsregionen und Großstädten ist es ein bekanntes Problem: Es steht zu wenig Wohnraum zur Verfügung und wenn es welchen gibt, ist er zu teuer. Einsparpotenziale im Bereich Planen und Bauen gewinnen dadurch an Bedeutung. Die Baukostensenkungskommission hat Ende 2015 Ideen vorgelegt, Treibern der Baukosten effektiv entgegen zu wirken. Besonders das serielle Bauen rückt hierbei in den Fokus.

Entwicklung der Baukosten in Deutschland

Bei einem näheren Blick auf die
Baukostenentwicklung
der letzten Jahre in Deutschland fällt auf: Die Entwicklung der Baupreise verläuft zyklisch, und zwar relativ parallel zur allgemeinen konjunkturellen Entwicklung. Die
Kostensteigerung
, die ein Aufschwung mit sich bringt, geben Bauunternehmen dann auch für gewöhnlich an ihre Kunden weiter.

Die Zahlen belegen jedoch auch, dass der Anstieg der Baupreise während eines Aufschwungs regelmäßig stärker ausfällt als der Anstieg der allgemeinen Preise. Abbildung 1 zeigt deutlich: Baukosten und Preisindex des BIP entwickeln sich seit 1960 auffallend parallel zueinander.

Anlage ASt 25

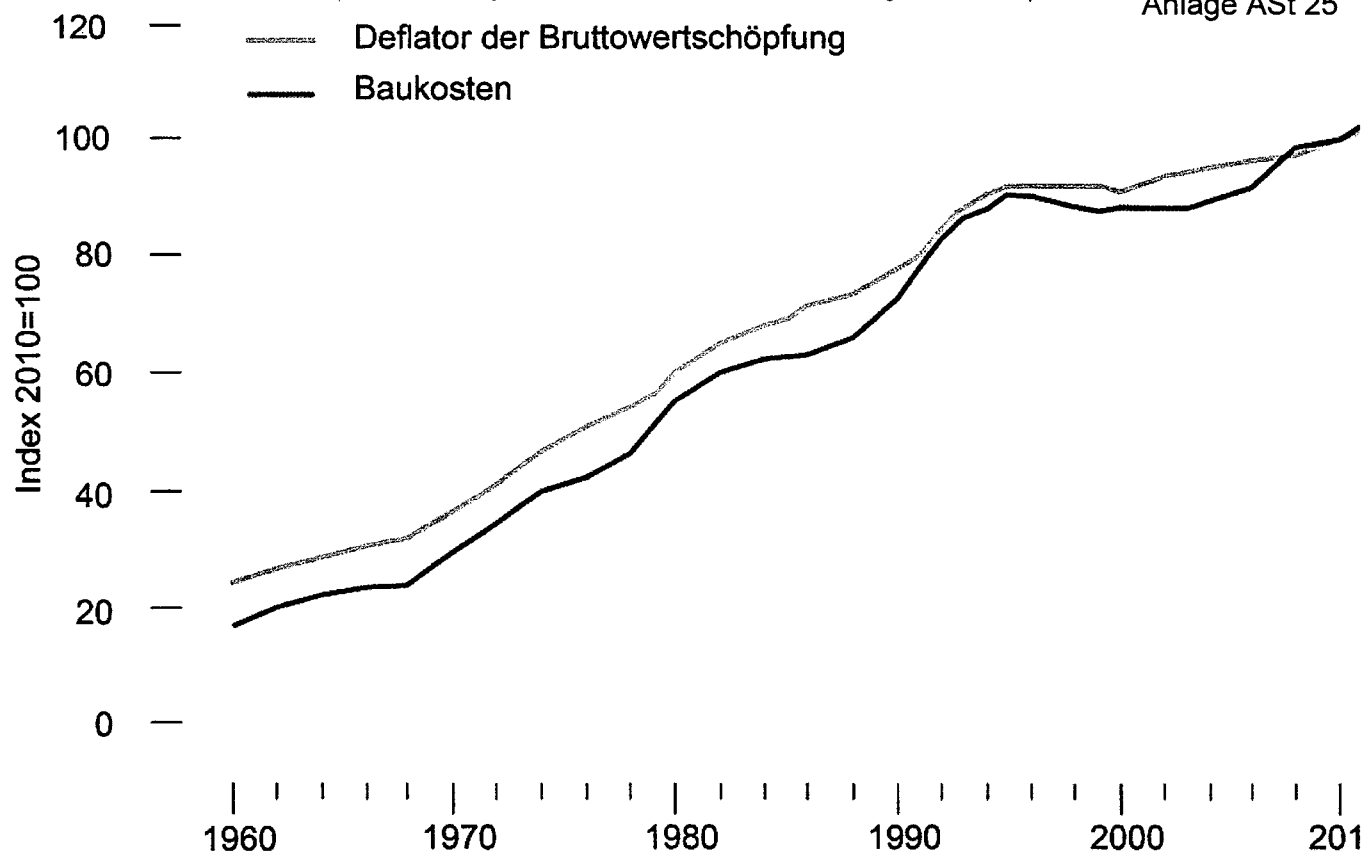


Bild 1

Es lohnt sich jedoch auch ein Blick auf die
einzelnen Kostengruppen
, da diese doch zum Teil erhebliche Unterschiede in ihrer Entwicklung aufweisen:

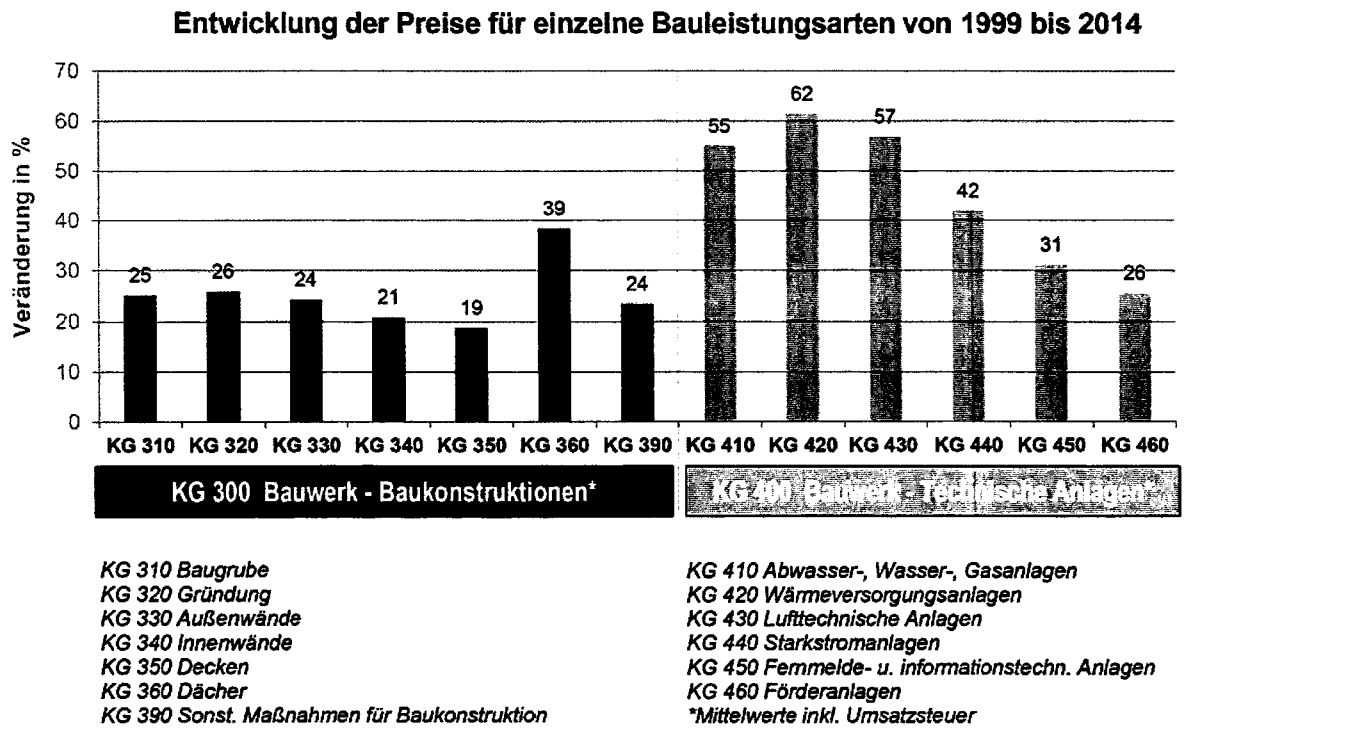


Bild 2

Welche Aspekte die Baukostenentwicklung antreiben

Ein wesentlicher Treiber der Baukostenentwicklung in Deutschland besteht in den wachsenden
Qualitäts- und Komfortanforderungen
an Gebäude. Dieser „qualitative Effekt" der Baukostensteigerung kann nur mithilfe eines neuen „Modells" Berücksichtigung finden. Ein Beispiel dafür hat die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen entwickelt. Unter Einbeziehung der zusätzlichen Anforderungen an das Bauen ergibt sich eine zusätzliche

Anlage ASt 25

Kostensteigerung von 9 %

. Die neue Energieeinspar-Verordnung wird ab 2016 vermutlich erneut etwa 9 % Steigerung bewirken.

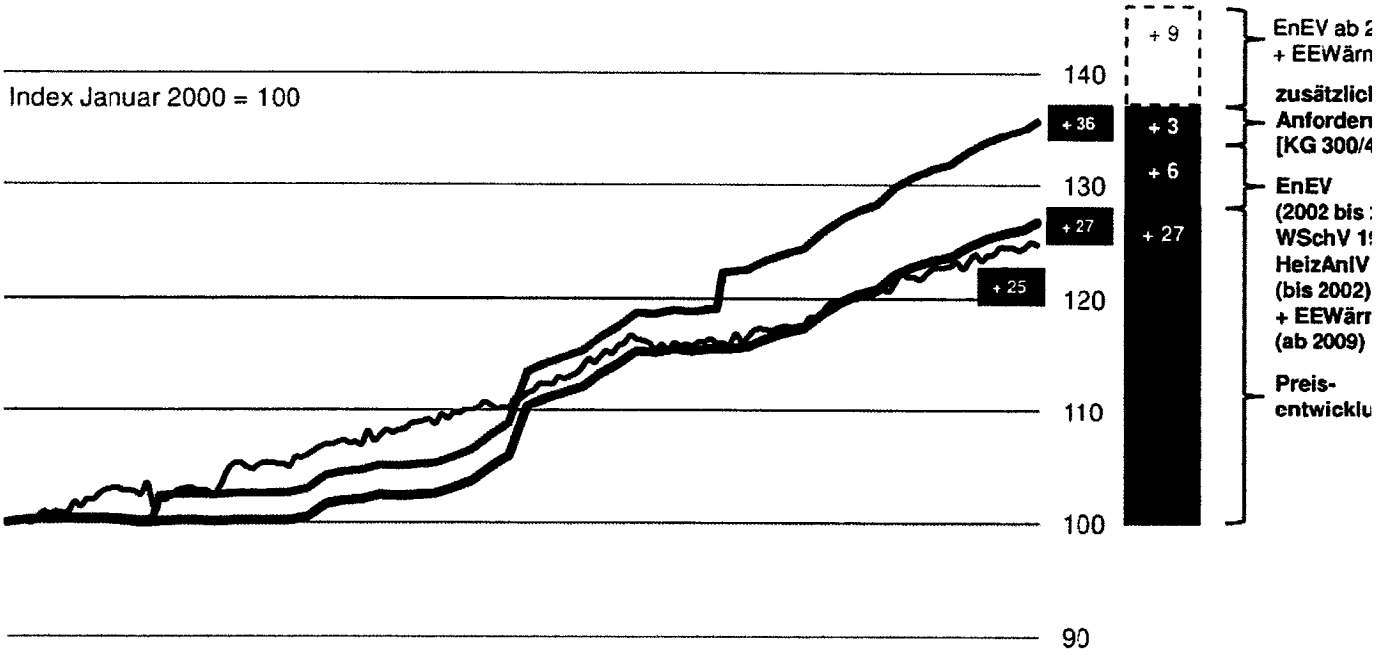


Bild 3

Ein zweiter entscheidender Kostenpunkt beim Thema Planen und Bauen besteht in der wachsenden Bedeutung der

technischen Gebäudeausrüstung

. Sie erfordert umfassendere Fachplanungen. Das treibt die Planungskosten natürlich weiter in die Höhe.

Mit welchen Maßnahmen sich Baukosten eindämmen lassen

Insgesamt lassen sich 4 Bereiche ausmachen, in denen erhebliche

Einsparpotenziale

im Hinblick auf Planen und Bauen bestehen:

- Die Gestaltung des Baukörpers und seiner Grundrisse
- Die Verbesserung der Prozessqualität beim Bauen
- Die Lebenszyklusbetrachtung von Wohnimmobilien
- Serielles Bauen

Ein Beispiel dafür, wie

Baukörper und Grundriss

zu optimieren sind, besteht in der Erhöhung der Flächeneffizienz. Durch eine reduzierte Gesamtfläche können die Gesamtbaukosten verringert werden. Auch der Verzicht auf kostenintensive Kellerräume kann erstaunliche Einsparpotenziale zu Tage fördern.

Durch integrierte Planung lässt sich auch beim Thema

Prozessqualität beim Bauen

einiges an Einsparungen herausholen. Dies setzt gut funktionierende Kommunikationsstrukturen zwischen den Projektbeteiligten voraus. Computergestützte Planungsmethoden bieten ebenso vielversprechende Möglichkeiten wie der Austausch von Gebäudeinformationen durch das Building Information Modeling (BIM).

Die

Lebenszyklusbetrachtung von Wohnimmobilien

kann ebenfalls lohnend sein. Hier kommt es in erster Linie darauf an, nicht länger Investitions- gegen Nutzungskosten auszuspielen. Ein solches Vorgehen vernachlässigt diverse Optimierungspotenziale, die die holistische Betrachtung der Lebenszykluskosten mit sich bringt.

Serielles Bauen als erhebliches Einsparpotenzial

Vor allem das

serielle Bauen

bietet vor dem Hintergrund der Baukostensenkung zahlreiche Möglichkeiten. Die industrielle Vorfertigung und Standarisierung von Einzelelementen, Einzelgruppen und ganzen Raummodulen bringt ganz unterschiedliche

Einspareffekte

mit sich:

- kostengünstige Produktion der Fertigteile im Werk
- kürzere Bauzeiten und vollständig entfallende Leerlaufzeiten
- Beschränkung der Montage auf die Baustelle
- sofortige Belastbarkeit der Bauteile nach Einbau
- Unabhängigkeit der Produktion von Witterungsverhältnissen
- Senkung der Personalkosten und somit auch der Baukosten

Wie hoch die entsprechenden
Kosteneinsparungen
dann letzten Endes ausfallen, hängt nichtsdestoweniger sehr stark vom jeweiligen Einzelprojekt ab. Produktionsform, Produkte und individuelle Rahmenbedingungen können hier zwar große Unterschiede bewirken. Die mittelbaren
Kostenvorteile durch Bauzeitverkürzungen
wirken jedoch in jedem Fall.

Problematisch bleibt, dass viele Bauherren die serielle Bauweise mit Stichwörtern wie Massenwohnungsbau, Großsiedlungen, Uniformität oder Monotonie abqualifizieren. Dabei bewirken
standarisierte Elemente
nicht zwangsläufig die Realisierung vollständig gleicher, einfach aneinandergereihter Konstruktionen.

Fazit und Ausblick

Aus ganz unterschiedlichen Gründen sind die Baukosten in den letzten Jahren stark gestiegen. Gezielt mit
geringeren Baukosten
auszukommen und gleichzeitig negative Auswirkungen auf die Folgekosten zu vermeiden ist daher ein wichtiges Arbeitsfeld der Baubranche. Auf Kellerräume zu verzichten kann ebenso effektiv sein, wie
standarisierte Konstruktionen
zu verwenden.

Wichtig ist nun: Die Branche sollte sich für die Chancen der digitalen Technologien sowie für das seriellen Bauen öffnen. Wenn außerdem „Planung" und „Ausführung" zusammen geführt werden, lassen sich
enorme Einsparpotenziale
freisetzen.

Autor des Artikels:

Prof. Dr.-Ing. Guido Spars
, Leiter des Fachgebiets Ökonomie des Planens und Bauens, Bergische Universität Wuppertal

M.A. Architektin Olivera Obadovic
, Wissenschaftliche Mitarbeiterin am Fachgebiet Ökonomie des Planens und Bauens, Bergische Universität Wuppertal

Baupreise 20.07.2016, 13:51 Uhr

Mit den Kränen dreht sich die Preisspirale

Die Baupreise laufen der allgemeinen Preisentwicklung davon. Grund sind vor allem gestiegene gesetzliche Anforderungen und höhere Grundstückskosten. VON GERD W. SEIDEMANN UND REINHART BÜNGER



Auf Grundlage seiner Neubaudatenbank geht der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen davon aus, dass die steigenden... FOTO: REINHART BÜNGER

„Die Baupreise in Deutschland – das sind die Probleme", sagt Stefan Klingsöhr, Geschäftsführer der in Berlin tätigen Klingsöhr Unternehmensgruppe. Der Projektentwickler redete sich in dieser Woche in einem Hintergrundgespräch weiter in Rage: „Ich habe seit meiner Unternehmensgründung 1994 eine fünfzigprozentige Preisexplosion erlebt und dann fördern wir auch noch das Ankleben von Styropor an Wände, das nach zehn bis zwanzig Jahren als Sondermüll entsorgt werden muss." Wie soll er da preiswert Wohnraum schaffen – eine Voraussetzung für tragbare Mieten?

Nach Angaben des Statistikamtes stiegen die Baupreise in Berlin zwischen Mai 2015 und 2016 um 2,3 Prozent, während das allgemeine Preisniveau in diesem Zeitraum nur um 0,3 Prozent zulegte. Damit steigen die Baupreise fast achtmal so schnell wie die übrigen Preise.

Auch die Zahlen, die jetzt der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) in Berlin vorlegte, führen immer nur in eine Richtung: „Konnte man ein durchschnittliches Mehrfamilienhaus im Jahr 2000 für 1739 Euro pro Quadratmeter (ohne Grundstückskosten) erstellen, ist dies heute an den Top-Standorten nur noch für 3190 Euro pro Quadratmeter möglich", berichtete GdW-Präsident Axel Gedaschko.

Das bedeutet: Für den gleichen Geldbetrag, für den im Jahr 2000 preisbereinigt noch zehn Einheiten gebaut werden konnten, gibt es 2016 nur noch 7,8. Das ist nach Ansicht der GdW ein Grund, warum die Wohnungsunternehmen „trotz beachtlicher Anstrengungen" den Bedarf an bezahlbaren Neubauwohnungen in den Ballungsgebieten nicht decken können.

Anlage ASt 26

LIVE ABSTIMMUNG • 16.700 MAL ABGESTIMMT

Bezahlbare oder umweltfreundliche Energie: Was ist Ihnen wichtiger?



Bezahlbar. Energie muss erschwinglich bleiben!

Umweltfreundlich. Die Zukunft der Energie ist grün!

DER TAGESSPIEGEL

OPINARY

„Es führt kein Weg daran vorbei, die Rahmenbedingungen für den bezahlbaren Wohnungsneubau zu verbessern", appellierte Gedaschko an die Politik. Die ersten Schritte seien mit den Ergebnissen des „Bündnisses für bezahlbares Wohnen" und der Baukostensenkungskommission getan, aber die Umsetzung lasse derzeit noch auf sich warten. Neubau finde daher zum Großteil nur noch im oberen Mietpreissegment statt.

Die reinen Baupreise stiegen nicht viel mehr als die Lebenshaltungskosten

Die in dieser Woche vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg veröffentlichten aktuellen Baupreisindizes bestätigen die vom GdW beschriebene Entwicklung. Die Baupreise laufen der allgemeinen Preisentwicklung weiterhin davon. Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen ermittelte im Jahresvergleich 2015 zu 2014 für die Neubauten seiner Mitgliedsunternehmen allein im Jahresvergleich einen Baukostenanstieg (inklusive Bauland) um fast zwölf Prozent auf rund 2930 Euro pro Quadratmeter.

Der BBU führt die Entwicklung auf gestiegene Baupreise und die rasante Preisentwicklung beim Bauland zurück und schließt sich Gedaschkos Forderungen an: Es geht um die Vereinfachung von Baustandards, eine Verbesserung der Versorgung mit bezahlbarem Bauland, die Reduzierung der Grunderwerbsteuer und die Senkung des Mehrwertsteuersatzes auf Bauleistungen. Unter dem Dach des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen sind rund 350 öffentliche, genossenschaftliche, private und kirchliche Wohnungsunternehmen in Berlin-Brandenburg organisiert.

Doch ist der rasante Anstieg der Preise allein von Bund, Ländern und Kommunen zu verantworten? Wohl kaum. So sind die Bauwerkskosten von Mehrfamilienhäusern in Deutschland nach Angaben der GdW seit dem Jahr 2000 um rund 49 Prozent gestiegen (Baukonstruktion wie Baugrube, Außenwände und technische Anlagen wie Wasser- und Energieversorgung).

Bei den reinen Baupreisen gab es im gleichen Zeitraum dagegen „lediglich" einen Anstieg von rund 31 Prozent – leicht höher als die Lebenshaltungskosten, bei denen die Zunahme laut Statistischem Bundesamt bei 25 Prozent lag. Die Baukosten insgesamt, die neben den Kosten des Bauwerks auch die Außenanlagen, Ausstattungen und die Baunebenkosten enthalten, gingen zwischen den Jahren 2000 und 2016 sogar um 60 Prozent nach oben.

Die Neubaukosten pro Quadratmeter Wohnfläche (ohne Grundstück) in einem Muster-Mehrfamilienhaus sind von 1739 Euro im Jahr 2000 auf 2788 Euro im vergangenen Jahr gestiegen (ohne Top-Lagen). 330 Euro davon gingen allein auf das Konto von Bund, Ländern und Kommunen durch Vorgaben und Anforderungen, zudem werde das Ordnungsrecht immer schärfer, rechnete Gedaschko vor.

Seit dem Jahr 2000 sei die Energieeinsparverordnung (EnEV) vier Mal novelliert worden – mit immer höheren Anforderungen. Allein das habe die Bauwerkskosten um 6,5 Prozent ansteigen lassen. Bei Berücksichtigung der EnEV 2016 kommen Kostensteigerungen von sieben Prozent zum Tragen. In Verbindung mit dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz in der gültigen Fassung kommen nochmals weitere zwei Prozent Bauwerkskostensteigerung dazu.

Immer noch verkaufen die Kommunen Grundstücke an den Höchstbietenden

Anlage ASt 26

Dass die Mieten im Bestand steigen, hat natürlich auch weitere Gründe. „Die größten Preiserhöhungen für die Mieter sind in den vergangenen Jahren durch steigende Energiepreise, Stromkosten und Steuern entstanden. Diese drastische Teuerung gilt in ganz Deutschland und für alle Mieter", erklärte Gedaschko.

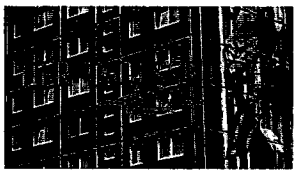
Während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 „nur" um 21 Prozent gestiegen sind, kletterten die Preise bei den kalten Betriebskosten – Wasserversorgung, Müllabfuhr, Steuern und andere Dienstleistungen – im gleichen Zeitraum um 24 Prozent nach oben. Größter Preistreiber bei den Wohnkosten sind weiterhin eindeutig die Energiepreise. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um mehr als 72 Prozent gestiegen. Derzeit sind die Preise in diesem Segment aber wieder rückläufig.

Die Stromkosten, die meistens direkt mit den Anbietern abgerechnet werden und daher kein Bestandteil der von den Wohnungsunternehmen umgelegten Betriebskosten sind, kletterten seit dem Jahr 2000 ebenfalls um 103 Prozent.

Ein Dorn im Auge der Wohnungsbauer ist auch die Praxis vieler Kommunen, ihre Grundstücke immer noch nach dem Höchstpreisverfahren zu verkaufen. Das heißt: Der Investor, der am meisten Geld hinlegt, bekommt das Baugrundstück. Wenn Bauunternehmen die Höchstpreise für den Erwerb zahlen, rechnet sich das am Ende nur mit einer entsprechend hohen Miete.

Berechnungen haben ergeben, dass eine Subventionierung von Bodenpreisen eine Mietenersparnis von zehn bis 20 Prozent bringen kann. Die Kommunen seien hier gefordert, die Grundstücke an den Bewerber mit dem besten Konzept für bezahlbaren Wohnraum zu vergeben, sagt GdW-Präsident Gedaschko.

Mehr zum Thema



Gentrifizierung
Wohnungsnot in Berlin erreicht die Mittelschicht
Von Ralf Schönball

Projektentwickler Klingsöhr hält von alledem gar nichts und setzt auf die gezielte Förderung von sozialem Wohnungsbau und auf Vereinfachungen beim Aufstellen von Bebauungsplänen – damit mehr Grundstücke auf den Markt kommen. „Lasst doch Marktpreise regieren – dann gibt es auch wieder vernünftige Preise. Mögliche Gewinne werden ohnehin durch die steigenden Grundstückspreise im Rahmen gehalten."

Branche - 24.04.2018

Wohnungsmangel, teurere Bauleistungen und knappes Bauland

Blockierter Wohnungsneubau: Warum Baufirmen höhere Preise verlangen

Stark steigende Mieten und Immobilienpreise, die kaum einer mehr bezahlen kann: Wohnen wird zum Luxusgut. Wohnungsneubau ist nötiger denn je. Die steigenden Baupreise schrecken allerdings ab. Das liegt unter anderem an teureren Bauleistungen. Was dahinter steckt.

Von Jana Tashina Wörrle



Der Wohnungsbau läuft auf Hochtouren, doch er wird auch immer teurer. - © Wolfilser/Fotolia.com

WEITERE BEITRÄGE ZU DIESEM ARTIKEL

Sozialer Wohnungsbau: Änderung des Grundgesetzes rückt näher (/sozialer-wohnungsbau-bau-fordert-aenderung-des-grundgesetzes/150/3094/364930)

Mietpreisbremse einfach erklärt: Das gilt seit 2020 (/uebersicht-zur-mietpreisbremse-was-sie-zum-thema-wissen-muessen/150/3093/365886)

Wer derzeit eine Wohnung sucht, hat es schwer – vor allem in den größeren Städten, egal ob zur Miete oder zum Kauf. Auch Bauplätze sind rar. So wird die Wohnungsknappheit in Deutschland immer größer. Neubauten fehlen und so viele wie nötig wären wird es wohl so schnell auch nicht geben. Zumindest rechnet der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) eher mit einem **Sinken der Neubautätigkeiten** – in den kommenden Jahren auf 250.000 oder noch darunter.

Die Bundesregierung strebt eigentlich Zahlen von rund 375.000 Wohneinheiten jährlich an, um der Knappheit entgegenzuwirken. Der wohl ausschlaggebendste Grund: die hohen Preise. So sind die Immobilienpreise nach Angaben von empirica im vergangenen Jahr um gut sieben Prozent gestiegen. Laut Statistischem Bundesamt legten die **Baupreise** im Februar diesen Jahres im Vergleich zum Vorjahresmonat um vier Prozent zu – was die Statistiker als "höchsten Anstieg der seit November 2007 mit 5,8 Prozent" werten.

Zudem ist in den vergangenen Jahren zu wenig gebaut worden. Das beklagt das Verbändebündnis Wohnungsbau. So sei allein in den vergangenen acht Jahren eine **"Wohnungsbaulücke" von einer Million Wohneinheiten** entstanden, meldet der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes (ZDB), der dem Bündnis angehört. Diese Lücke – die ein großes sozialpolitisches Konfliktpotenzial berge – gelte es schnellst möglich zu schließen. Ansetzen sollte die Bundesregierung erst einmal bei den Sozialwohnungen. Nötig sei hierbei ein Neubau von 80.000 zusätzlichen Wohnungen pro Jahr.

Föderalismusreform verhindert Sozialwohnungsbau

Dass hier ein Nachholbedarf entstanden ist, haben auch Union und SPD erkannt und im Koalitionsvertrag eine Grundgesetzänderung angekündigt, (https://www.deutsche-handwerks-zeitung.de/sozialer-wohnungsbau-bau-fordert-aenderung-des-grundgesetzes/150/3094/364930) damit der Bund in Zukunft wieder Einfluss auf die Fördergelder nehmen kann, die er den Ländern für den sozialen Wohnungsbau gewährt. Durch die Föderalismusreform, die noch bis 2019 Bestand hat, können die Länder derzeit den Zweck der Ausgaben selbst festlegen und so fließen Teile der 1,5 Milliarden Euro auch in das Tilgen von Schulden statt in neue Wohnungen.

Das Verbändebündnis hatte von der neuen Bundesregierung zudem gefordert, dass bessere steuerliche Anreize für mehr bezahlbaren Wohnungsbau erforderlich seien wie eine Erhöhung der AfA und für Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten wahlweise eine befristete Sonderabschreibung oder Investitionszulagen für den Neubau bezahlbarer Mietwohnungen. Außerdem sei eine deutliche Erhöhung der KfW-Förderung für die altersgerechte und energetische Gebäudesanierung notwendig. Das alles hat die Bundesregierung bisher aber nicht aufgegriffen.

Einfluss auf die Preisanstiege haben jedoch viele Faktoren und einige davon stehen als Aufgaben im Koalitionsvertrag der Großen Koalition.

Das macht Neubauten derzeit so teuer

Ein Faktor, der immer wieder genannt wird, sind die **Bauleistungen, die mit höheren Summen zu Buche schlagen.** So wird bereits öffentlich beklagt, dass vor allem die Gewerke des Bauhauptgewerbes mehr für ihre Arbeit verlangen. Das Statistische Bundesamt gibt die Preisanstiege für den Rohbau mit einem Plus von 4,4 Prozent und Ausbauarbeiten mit einem Plus von 3,6 Prozent per Februar an. Damit setzt sich der Preisanstieg insgesamt fort, von unter zwei Prozent in den Jahren 2015 und 2016 auf knapp drei Prozent in 2017.

Für Andreas Geyer, den Leiter Hauptabteilung Wirtschaft beim ZDB, zeigt diese Entwicklung der Preise für Bauleistungen klar, „dass es den Bauunternehmen nun besser als früher gelingt, ihre Kostensteigerungen auch an den Markt weiter zu geben." Lange wäre dies nicht möglich gewesen, wenn man als Baufirma konkurrenzfähig sein wollte. Denn gestiegen sind auch die **Kosten für das Baugewerbe.**

So schlagen die **Einkaufspreise für Material** stark zu Buche (jeweils der Anstieg von Februar 2017 auf Februar 2018:

- Beton: +2,7%
- Betonstahl: +19,9%
- Bitumen: +8,6%
- Nadelschnittholz: +4,5%

"Dies sind natürlich nur einige Beispiele für wichtige Einkaufspositionen", erklärt Geyer. Erhöht haben sich zudem die **Löhne für Bauarbeiter.** So wurde der Mindestlohn 1 in den alten und neuen Ländern zum ersten Januar 2018 von 11,30 auf 11,75 Euro pro Stunde erhöht. Ein Anstieg von vier Prozent. Ab dem 1. März 2019 gibt es eine weitere Erhöhung auf 12,00 Euro pro Stunde.

Jede Verschärfung der EnEV kostet

Weiteren Einfluss auf die Kosten für Neubauten haben gesetzliche Bauvorgaben – besonders die zum Erreichen einer besseren Energieeffizienz. Denn um die eigenen und die europäischen Klimaziele zu erreichen, möchte die Bundesregierung, dass in Deutschland nur noch **Gebäude** gebaut werden, die **möglichst energieeffizient** sind – gut gedämmt, mit neuen, klimafreundlichen Heizungen versehen und mit intelligenten Stromzählern (http://www.deutsche-handwerks-zeitung.de/intelligente-stromzaehler-verspaeten-sich/150/3091/348330) ausgestattet, die helfen, den Verbrauch zu kontrollieren. Doch das setzt Investitionen der Bauherrn voraus – Investitionen, die gesetzlich vorgeschrieben sind. Die Energieeinsparverordnung (EnEV) gibt Bauherrn klare Bauvorgaben an die Hand.

Doch das kostet. Allein durch die **Verschärfung der EnEV** zum 1. Januar 2016 ist das **Bauen** in Deutschland im Mittelwert **um etwa 7,3 Prozent teurer** geworden. Nimmt man auch andere Faktoren – neben den gestiegenen Umweltauflagen – hinzu und schaut sich einen längeren Zeitraum an, dann sind es sogar 40 Prozent, die ein Neubau heute im Schnitt mehr kostet als noch im Jahr 2000.

Der Umwelt und dem Klima zuliebe mag das nötig sein, doch der Schaffung von Wohnungen in einigen Regionen Deutschlands kommt dies nicht unbedingt entgegen. **Hohe Baukosten verhindern, dass ausreichend neuer und vor allem auch für einkommensschwache Bevölkerungsschichten bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird.** Aus Sicht des deutschen Baugewerbes ist aktuell ein Punkt erreicht, an dem neue Vorgaben hinsichtlich der Gebäudedämmung und des Einsatzes neuer Energiespartechnik keine signifikante Verbessrung für die Umwelt mehr bringen – Kostensteigerungen allerdings schon.

Andreas Geyer begrüßt es daher sehr, dass die Bundesregierung angekündigt hat, vor jedem Schritt in Richtung neuer gesetzlichen Regelungen für mehr Energieeffizienz in Gebäuden eine **Folgekostenabschätzung** einzubeziehen. "Jede weitere Verschärfung der EnEV muss also genau geprüft werden", erklärt er.

Kritik am angeblichen Kostentreiber Energieeffizienz

Dass die Erhöhung der Energieeffizienz durch bauliche Maßnahmen und die Vorgaben der EnEV die Baukosten stark steigen lässt, sieht die Deutsche Umwelthilfe (DUH) anders. Schon als im Jahr 2015 die Studie "Kostentreiber für den Wohnungsbau" (http://www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de/fileadmin/images/Studien/kostentreiber/kostentreiber-fuer-den-wohnungsbau_studie.pdf) veröffentlicht wurde, die eine starke Diskussion über die **Umweltauflagen für den Bau** hervorgerufen hat, kritisierte die DUH, dass wichtige Einflussfaktoren außer Acht geblieben seien. Die Studie stammte von der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen und veröffentlichte Zahlen zu den steigenden Baukosten durch die staatlich festgeschriebenen Standards für das energieeffiziente Bauen.

Anlage ASt 27

Mit einbezogen werden müsste aus Sicht der DUH, dass **die Mehrkosten für Energiesparmaßnahmen langfristig Einsparungen bei den Energiekosten bringen** und mehr als kompensiert werden könnten. Zudem sei die Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden ist ein wichtiger Baustein, um zukünftig zu erwartenden Preissteigerungen im Energiebereich entgegenzutreten. Doch die DUH gab auch zu, dass klar sein müsse, dass ein klimaneutraler Gebäudebestand in Deutschland nicht kostenneutral zu erreichen sei.

Die DUH sieht es grundsätzlich als kritisch an, wenn in der öffentlichen Debatte die negative **Verknüpfung von Energieeffizienz und sozial verträglicher Entwicklung im Wohnungsbau** hergestellt wird. Für eine erfolgreiche Energiewende spiele die Energieeffizienz eine zentrale Rolle und dabei komme dem Gebäudesektor aufgrund der Tatsache, dass er für etwa ein Drittel der CO_2-Emissionen verantwortlich ist, eine besondere Bedeutung zu. An die Bundesregierung gerichtet teilte die DUH mit, dass diese zusätzlich zu dem Recht auf Wohnraum nicht die Rechte ihrer Bürger auf eine unbelastete Umwelt und nachhaltige Energieversorgung aufs Spiel setzen dürfe.

Die Studie können Sie hier nachlesen.>>> (http://www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de/fileadmin/images/Studien/kostentreiber/kostentreiber-fuer-den-wohnungsbau_studie.pdf)

Der ZDB wirkt sowohl in der sogenannten Baukostensenkungskommission mit als auch im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen, das auch vom Bundesbauministerium unterstützt wird und derzeit vor allem an einer besseren Akzeptanz für Neubauten wirbt. Denn diese sind dort, wo sie gebaut werden, oft nicht gerade beliebt – und das obwohl sie so dringend nötig sind.

Neues Bauland: Bauern sollen Land abgeben

Wie groß der Druck auf die Politik derzeit ist, neuen Wohnraum zu schaffen, zeigt auch der Ansatz im Koalitionsvertrag, dass **Landwirte** dazu motiviert werden sollen, Äcker und Wiesen für eine Prüfung freizugeben, ob man sie in **Bauland umwandeln** könnte. "Wir wollen die Gewinnung von Wohnbauland von Landwirten durch steuerlich wirksame Reinvestitionsmöglichkeiten in den Mietwohnungsbau nach einer verfassungsrechtlichen Prüfung verbessern", heißt es dazu von der Großen Koalition.

Denn **Bauland ist derzeit knapper denn je** und so sind auch die Preise für neue Bauplätze vor allem in den ländlichen Gebieten nahe der Großstädte und in den wirtschaftlich starken Regionen Deutschlands stark gestiegen. Doch die Kommunen weisen seit Jahren zu wenig Bauland aus. Ein Grund liegt daran, dass die Kommunen angehalten sind, den **Flächenverbrauch in Deutschland** zu reduzieren.

Folgen für die Neubaupreise haben aber auch steuerliche Faktoren. So sind auch staatlich gesetzte Kosten wie **die Grunderwerbssteuer und die Grundsteuer,** die beide in den vergangenen Jahren und vor allem in den Metropolregionen stetig gestiegen sind, Kostenreiber. Die Grundsteuer (https://www.deutsche-handwerks-zeitung.de/grundsteuer/150/3098/369644) in ihrer aktuellen Berechnung haben die Richter des Bundesverfassungsgerichts kürzlich allerdings für verfassungswidrig erklärt und die Politik muss nun eine neue gesetzliche Grundlage für eine Berechnung nach aktuellen Grundstückwerten erarbeiten.

Zudem legen die Bundesländer den Steuersatz für die Grunderwerbsteuer seit dem Jahr 2006 selbst fest. Einige Länder haben diese Freiheit für starke Preiserhöhungen genutzt. Gestiegen sind außerdem die Gebühren für Notare und Grundbuchämter und die **Maklerprovisionen.**

Damit bezahlbare Wohnungen entstehen können, muss auch Sicht des ZDB auch ein Umdenken bei den Bauvorgaben von Mehrfamilienhäusern stattfinden. Doch hierbei tut sich bereits was. So haben einige Kommunen in den vergangenen Jahren das besonders kostenrelevante Verhältnis von Wohnfläche zu

Gesamtfläche angepasst und entsprechende Regelungen erarbeitet – etwa, dass zwei Pkw-Stellplätze pro Wohnung, die verpflichtend angeboten werden müssen, zu viel sind. Bezahlbarer Wohnraum kann nur durch einen hohen Wohnflächenanteil an den Gesamtflächen erreicht werden. Um bei dem genannten Beispiel zu bleiben, soll deshalb statt Garagen Wohnraum geschaffen werden. Dass sich in den wohnraumknappen Städten auch die Mobilität verändert und immer mehr Menschen Bus, Bahn und Fahrrad nutzen, kommt der Entwicklung entgegen.

Handwerkliche Bauprodukte werden vom Markt verdrängt

Was das Bauen immer aufwendiger und damit auch teurer macht, sind zudem **verwissenschaftliche Baunormen.** Die Komplexität der Regelungen führt dazu, dass immer mehr Fachleute mit einbezogen werden müssen. Konnte noch vor ein paar Jahren ein Architekt alleine mit einem Statiker ein Gebäude planen und bis zur Bauabnahme führen, so brauchen wir heute einen Fachmann für Brandschutz, einen für den Schallschutz, einen für Wärmeschutz und noch einige mehr, die zusätzlich eine Expertise abgeben müssen, bevor ein Gebäude fertig ist.

Der Grund liegt an gestiegenen Anforderungen unter anderem an den **Gesundheits- und den Umweltschutz.** Ganz besonders zeige sich das beim **Brandschutz** (https://www.deutsche-handwerks-zeitung.de/brandschutzschalter-holzbau-wehrt-sich-gegen-einbaupflichten/150/3094/350020) **,** für den immer neue bauliche Auflagen gelten würden. Doch immer wenn sich Gesetze ändern, muss es auch jemand geben, der sich damit auskennt und die Regelungen in der Praxis überprüft. So entsteht eine Spirale an zunehmend notwendigen Expertenwissen und stetig steigendem Aufwand.

Kostentreiber sind aber auch die Baumaterialien selbst und hier kommen europäische Vorgaben mit ins Spiel. So ist der bürokratische Aufwand für Architekten und Planer geringer, wenn sie von der Bauproduktenindustrie angebotene Systemprodukte einsetzen, die die bauaufsichtlichen Vorgaben für ein Bauteil mit einer Systemzulassung erfüllen. Dass diese Systemprodukte häufig teurer sind als praktisch identische genormte Bauprodukte ärgert das Bauhandwerk. Jedoch erschweren mangelhafte europäische Bauproduktnormen die Planung mit konventionellen Bauprodukten. So steigen insgesamt die Baukosten und die traditionellen auf der Baustelle oder in der Werkstatt der Fachunternehmen gefertigten Bauprodukte werden vom Markt verdrängt.

© deutsche-handwerks-zeitung.de 2020 - Alle Rechte vorbehalten

Eingang: 06.05.2020
Eingang B2: 20.05.2020

Verfahren

2 BvF 1/20
früher AR 3536/20

über den Antrag festzustellen,

dass §§ 3, 4, 5 Abs. 1, § 6 Abs. 1 bis 4, §§ 7 und 11 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) in der Fassung des Artikel I des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020 (GVBl. 2020, S. 50) mit Artikel 72 Abs. 1, Artikel 31 GG und §§ 549 in Verbindung mit § 535 Abs. 2, § 555f Nr. 3, §§ 556 bis 556g, § 557 Abs. 1, 2, §§ 557a, 557b, 558 bis 558d, 559, 559b, 559c und 573 BGB sowie § 5 WiStG und § 291 StGB, hilfsweise mit dem rechtsstaatlichen Gebot der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung, unvereinbar und nichtig sind.

ja	nein	
☐	☐	Pressemitteilung
☐	☐	JURIS
☐	☐	Homepage
☐	☐	Fachpresse
☐	☐	BVerfG-K
☐	☐	Venice Commission
☐	☐	Ausgangsgericht
☐	☐	Ausgangsbehörde

Übersetzung ins Englische

☐	☐	Entscheidung
☐	☐	Pressemitteilung

Verfahren in der Zuständigkeit des 2. Senats

Art. 31; 72 Abs. 1 GG

Antragsteller:

1. **Dr. Luczak**, Jan Marco
   Platz der Republik 1, 11011 Berlin

Weitere Beschwerdeführer siehe Rückseite

Bevollmächtigte:

1. Rechtsanwälte **Prof. Dr. Wolfgang Spoerr LL.M. und Dr. Henning Bälz,**
   in Sozietät Rechtsanwälte Hengeler, Mueller Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB,
   Behrenstraße 42, 10117 Berlin
   (Vollmacht Bl. d.A.; Az.: 93467571v11)
2. Prof. Dr. Heinrich Amadeus **Wolff,**
   Rudolf-Ditzen-Weg 12, 13156 Berlin
   (Vollmacht Bl. d.A.; Az.: 93467571v11)

Anlagenband 2

z. Schr. v. 05-05-2020, S. 1 ff.

Berichterstatter: BVR Huber

Weggelegt:

AKTE aufzubewahren bis :
danach Archivgut (§35b Abs.5 S.1 bzw. Abs.6 BVerfGG)

SONDERHEFT aufzubewahren bis:
danach Archivgut (§35b Abs.5 S.2 bzw. Abs.6 BVerfGG)

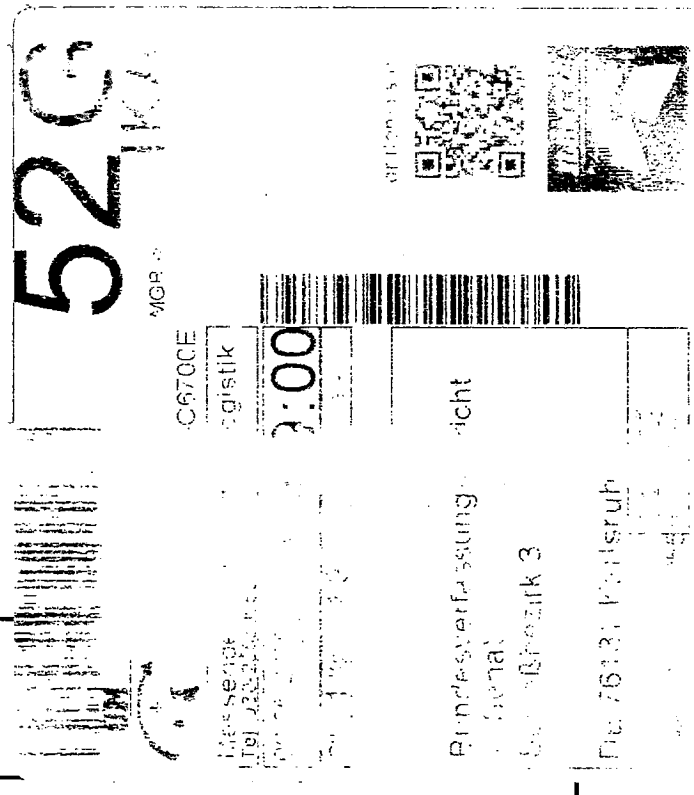
Kostenrechnung – Kostenvermerk – Bl.

Karlsruhe, den

Geprüft gem. § 3 Abs. 5 KostVfg bis Bl.

Das Verfahren ist erledigt				
Entscheidung des Senats				Auf sonstige Weise
Urteil	Beschluss	Beschluss gemäß § 24 BVerfGG	Mitentschieden	☐ Rücknahme ☐ gem. § 7 AktO ☐ Abgabe an 1. Senat ☐ Sonstiges
Bl.	Bl.	Bl.		Bl.

Computer erl



30.4.2020

OP@L VERSANDAUFTRAG

FON: 030.23.55.00.55
FAX: 030.23.55.00.33

mess

SDG-NR: 2004300937

KdNr.: 65031 Ref.:

ABHOLUNG

ZUSTELLUNG
Bundesverfassungsgericht
2. Sensat
Schloßbezirk 3
DE-76131 Karlsruhe

ABHOL-TERMIN
05.05.2020 Zeit: 18:00 bis 19:00 Uhr
Hinweise: 6.OG

ZUSTELL-TERMIN
06.05.2020 Zeit: 08:00 bis 09:00
Hinweise:

Hinweise:

PKS-Nr : 02004300937 - Packstück 1 von 1 - Gew.(Kg): 10,00 Maße (cm): 35 x

RECHTSANWÄLTE NOTARE

Prof. em. Dr. Dr.
Rechtsanwalt | Of Counsel

Juristische Fakultät

Postanschrift:

Telefon +49 [30]
Telefax +49 [30]

Rechtsgutachten

Verfassungsrechtliche Prüfung

des Referentenentwurfes eines

Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung in Berlin
(Berliner MietenWoG)

im Auftrag der Senatskanzlei des Landes Berlin

vorgelegt von

Prof. Dr. Dr.

HUMBOLDT-UNIVERSITÄT ZU BERLIN

Zusammenfassung

1. Dem Berliner Landesgesetzgeber fehlt die Kompetenz zum Erlass der Regelungen zu Mietobergrenzen (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 5 des Referentenentwurfs) und zur Herabsetzung von Mieten (§ 4 des Referentenentwurfs). Denn die Regelungen stehen in diametralem Gegensatz zum bundesgesetzlichen Konzept des sozial abgefederten zivilen Mietrechts. Dem Landesgesetzgeber ist es nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts verwehrt, konzeptionelle Entscheidungen des Bundesgesetzgebers zu verfälschen.

2. Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes für Mietrecht nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG schließt die Gesetzgebungskompetenz der Länder für das Wohnungswesen nicht prinzipiell aus. Das soziale Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs begrenzt jedoch die landesgesetzlichen Möglichkeiten, mietpreisrechtliche Regelungen zu treffen.

3. Ob und wie Mietpreisrecht durch das Land ausgestaltet werden kann und inwieweit es durch das soziale Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches begrenzt wird, kann weder pauschal durch den Hinweis „Mietpreisbremse vs. Mietendeckel" entschieden werden, noch durch die schlichte Entgegensetzung von Privatrecht und öffentlichem Recht. Vielmehr muss im Detail anhand der jeweiligen Vorschriften und ihres Regelungsgehalts entschieden werden.

4. Als Teil eines (notwendig noch aufzustellenden) wohnungspolitischen Konzepts zur Herstellung eines ausgeglichenen Wohnungsmarktes ist dagegen das auf fünf Jahre befristete Mietenmoratorium nach § 3 Abs. 1 des Referentenentwurfs von der Gesetzgebungskompetenz des Landes für das Wohnungswesen gedeckt. Es hat in kompetenzieller Hinsicht neben den bundesrechtlichen Vorschriften des sozialen Mietrechts Bestand.

5. Die Verfassungswidrigkeit der § 3 Abs. 2 i.V.m. § 5 (Mietobergrenzen) und § 4 (Herabsetzung von Mieten) des Referentenentwurfs schlägt auf die Regelungen der §§ 6, 7 und 8 durch und macht auch sie verfassungswidrig.

6. Mit Blick auf die Eigentumsgarantie des Art. 14 GG begegnet das auf fünf Jahre befristete Mietenmoratorium nach § 3 Abs. 1 des Referentenentwurfs keinen grundsätzlichen Bedenken. Die maßgeblichen Wertungen des Bundesverfassungsgerichts aus seinem aktuellen Beschluss vom 18.07.2019 zur bundesgesetzlichen Mietpreisbremse lassen sich insoweit übertragen.

HUMBOLDT-UNIVERSITÄT ZU BERLIN

7. Ausführungen in der Begründung zum Referentenentwurf geben Anlass zu Zweifeln, ob die Regelung zum Mietenmoratorium in § 3 Abs. 1 geeignet ist, die mit dem Gesetz verfolgten Ziele der Begrenzung des Anstiegs der Angebotsmieten und des Erhalts einer sozial ausgewogenen Zusammensetzung der Mieterschaft in den verschiedenen Wohngebieten zu erreichen.

8. Die tiefgreifende Belastung der Bürgerinnen und Bürger durch die mangelnde Vollzugsfähigkeit der §§ 3 Abs. 2, 4, 5, 6, 7 und 8 des Referentenentwurfs und durch den Ausschluss wirksamen Rechtsschutzes ist mit dem Rechtstaatsgebot des Art. 20 Abs. 1 GG unvereinbar.

9. Zur Vermeidung europarechtlicher Risiken erscheint es ratsam, neue Wohnformen, die Dienstleistungselemente umfassen, wie seniorengerechtes Wohnen mit Angeboten verschiedener (Pflege-)Dienstleistungen, betreutes Wohnen oder Mikrowohnen / „Serviced Apartments" von der Anwendung des Gesetzes auszunehmen.

10. Sollte der Gesetzgeber § 5 des Referentenentwurfs dahin ändern, dass die Mietobergrenzen auch die Lage einer Wohnung berücksichtigen, bedürfte dies einer gründlichen Überarbeitung der §§ 4 und 5 des Referentenentwurfs. Diese Überarbeitung müsste allerdings so ausgestaltet sein, dass sie nicht mehr als verfassungswidriges und mangels Kompetenz des Landes nicht gedecktes Gegenmodell zum sozialen Mietrecht des BGB zu bewerten wäre. Zudem müssten die derartig geänderten §§ 4 und 5 den Anforderungen Rechnung tragen, die Art. 14 GG an verhältnismäßige Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Eigentums stellt. Allein der Verweis auf die Härtefallregelung in § 7 des Referentenentwurfs genügt nicht.

[redacted] RECHTSANWÄLTE NOTARE

Gutachtenauftrag

Der Chef der Senatskanzlei Berlin hat durch Schreiben vom 27.09.2019 den Auftrag erteilt, juristisch zu prüfen

1. *„Inwieweit begegnen der vorliegende Referentenentwurf eines „Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin" (Berliner MietenWoG) und die darin enthaltenen Maßnahmen möglichen Bedenken hinsichtlich einer landesrechtlichen Kompetenz zum Erlass von Regelungen in diesem Politikbereich, sowie hinsichtlich weiterer Rechtmäßigkeitserwägungen?*

2. *Falls Bedenken hinsichtlich der Landeskompetenz und/oder weiterer Rechtmäßigkeitsfragen existieren: Auf welche Weise könnte diesen abgeholfen werden?"*

[redacted] RECHTSANWÄLTE NOTARE

Sachverhalt

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat am 23.09.2019 zur Senatsvorlage den Entwurf eines „Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung" der Senatskanzlei zur Kenntnisnahme und zur Weiterleitung an den Rat der Bürgermeister vorgelegt.

Die Beschlussfassung des Senats über die Vorlage soll bis zum Vorliegen der Stellungnahme des Rats der Bürgermeister zurückgestellt werden.

> *„Zur Absicherung der Umsetzung des Gesetzes zum Zeitpunkt des Inkrafttretens sind die Investitionsbank Berlin, die Bezirksämter sowie die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mit diesem Senatsbeschluss in die Lage zu versetzen, die vorbereitenden Maßnahmen unverzüglich einzuleiten. Hierzu gehören insbesondere die Ausschreibung der Stellen und Beschäftigungspositionen, die Anmietung der Büros, die Beauftragung der Investitionsbank Berlin sowie die Beauftragung der IT-Lösungen."*
>
> S. 1 des Entwurfs der Senatsvorlage

Die Vorlage stellt auf eine sich stetig verschärfende Anspannung des Wohnungsmarktes ab. Die nicht durch Angebotserweiterung gedeckte steigende Nachfrage nach Wohnraum in Berlin führe zu einem Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage. Aufgrund steigender Angebotsmieten und modernisierungsbedingter Mieterhöhungen drohe einkommensschwachen Bevölkerungsschichten die Verdrängung, wodurch der soziale Frieden in der Stadt gefährdet sei (S. 3 des Entwurfs der Senatsvorlage).

Nach der Begründung hätten die mietpreisrechtlichen Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches aber auch die seit 2014 wieder aufgenommene Förderung des Neubaus preisgebundener Mietwohnungen und andere Maßnahmen des Landes diese Entwicklung nicht hinreichend wirksam verhindern können. Ein unverzügliches öffentlich-rechtliches Eingreifen in den Berliner Wohnungsmarkt mit Hilfe des Gesetzentwurfs soll nach der Begründung des Gesetzes der Anspannung auf dem Wohnungsmarkt und ihren Folgen entgegenwirken und die Bevölkerung vor allzu raschen Veränderungen der Stadtgesellschaft, insbesondere umfassenden Verdrängungsprozessen und dadurch bedingten sozialen Verwerfungen schützen (S. 4 des Entwurfs der Senatsvorlage).

[redacted] RECHTSANWÄLTE NOTARE

HUMBOLDT-UNIVERSITÄT ZU BERLIN

Der mit „Mietenstopp" überschriebene § 3 Abs. 1 des Referentenentwurfs verfügt ein Mietenmoratorium und verbietet es für die Geltungsdauer von fünf Jahren, für bestehende Wohnraummietverhältnisse höhere Wohnraummieten zu fordern als sie grundsätzlich am 18.06.2019 wirksam vereinbart bzw. geschuldet waren (S. 4 des Entwurfs der Senatsvorlage).

Zusätzlich sollen Mietobergrenzen nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 5 des Referentenentwurfs gelten. Dabei „handelt es sich um auf die Wohnfläche bezogene, gesetzlich bestimmte Miethöchstpreise, die auf dem Berliner Mietspiegel 2013 beruhen." Die Mietobergrenzen gelten für die Erst- und die Wiedervermietung von Wohnraum. Auf Antrag eines Mieters kann eine Mietabsenkung erfolgen, soweit die Mietbelastung im Einzelfall mehr als 30% des Haushaltseinkommens beträgt, die Miete die Mietobergrenze überschreitet und nicht bereits genehmigt ist (§ 4 des Referentenentwurfs).

§ 6 schafft für Modernisierungsmieterhöhungen besondere Genehmigungs- und Anzeigepflichten. § 7 enthält eine Härtefallregelung, der zufolge im Einzelfall höhere Mieten als die vom Gesetz allgemein zulässigen genehmigt werden können. Zur Kompensation besonderer Härten für einkommensschwache Mieterinnen und Mieter regelt § 8 einen Mietzuschuss. Zuständig für die Herabsetzung der Modernisierungsmieterhöhung, die Härtefallentscheidung und die Entscheidung über den Mietzuschuss soll die Investitionsbank Berlin sein (Art. 3 des Referentenentwurfs). Art. 2 des Referentenentwurfs überträgt die übrigen Aufgaben nach dem Berliner Mieten-WoG auf die Bezirksämter.

§ 9 des Referentenentwurfs schließt Vorverfahren sowie die aufschiebende Wirkung von Rechtsbehelfen aus. § 10 des Referentenentwurfs regelt Ordnungswidrigkeitstatbestände, die mit einer Geldbuße bis zu EUR 500.000 geahndet werden können.

Gemäß Art. 4 des Referentenentwurfs soll das Gesetz am Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft treten.

[redacted] RECHTSANWÄLTE NOTARE

HUMBOLDT-UNIVERSITÄT ZU BERLIN

Rechtliche Prüfung

I. Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin für das Wohnungswesen 7
1. Kein Wegfall der Kompetenz „Wohnungswesen" 8
2. Begrenzte Sperrwirkung des sozialen Mietrechts des BGB 10
3. Kompetenzabgrenzung nach Regelungsinhalten 12
II. Einzelprüfung der Gesetzgebungskompetenz 14
1. „Mietenstopp" 14
2. Mietobergrenzen, Herabsetzung von Mieten 17
3. Verfassungsmäßigkeit der §§ 6, 7 und 8 20
III. Grundrechtsschutz 20
1. Gesetzgeberisches Ziel 20
2. Geeignetheit 21
3. Erforderlichkeit 22
4. Angemessenheit 22
IV. Vollzugsfähigkeit 23
V. Europäische Grundfreiheiten und Dienstleistungsrichtlinie 24
VI. Gesetzesreparatur 25

I. Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin für das Wohnungswesen

Gemäß der „bundesstaatlichen Grundregel" des Art. 70 Abs. 1 GG

BVerfG E 16, 64, 79

haben die Länder das Recht der Gesetzgebung, soweit nicht das Grundgesetz dem Bund Gesetzgebungskompetenzen verleiht. Gemäß Art. 70 Abs. 2 GG bemisst sich die Abgrenzung der Gesetzgebungskompetenzen zwischen Bund und Ländern nach den Vorschriften des Grundgesetzes über die ausschließliche und die konkurrierende Gesetzgebung. Der Regierungsentwurf beruft sich auf die Gesetzgebungskompetenz der Länder für das Wohnungswesen.

[redacted] RECHTSANWÄLTE NOTARE

Entwurf der Senatsvorlage S. 4

Bis zur Föderalismusreform I im Jahre 2006 war das Wohnungswesen nach dem Vorbild von Art. 10 Nr. 4 WRV in Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG als Teil der konkurrierenden Gesetzgebung aufgeführt. Der Kompetenztitel Wohnungswesen ist vom Bundesverfassungsgericht in seinem grundlegenden Rechtsgutachten zur Kompetenzverteilung zwischen Bund und Ländern im Bau- und Bodenrecht als historisch abgeleitete, einschlägige und spezielle Sondermaterie neben dem Allgemeinen Bodenrecht deklariert worden.

Baurechtsgutachten vom 16.06.1954, BVerfG E 3, 407/413 f.

Seit der Föderalismusreform I ist der Titel Wohnungswesen im Grundgesetz nicht mehr enthalten. Seitdem fällt die Zuständigkeit für das Wohnungswesen nach Art. 70 Abs. 1 GG allein in die Zuständigkeit der Länder.

Altes Bundesrecht bleibt gemäß Art. 125a Abs. 1 GG gültig, bis ein Land eigene Regelungen trifft.

1. Kein Wegfall der Kompetenz „Wohnungswesen"

Teilweise wird bestritten, dass mit der Streichung des Titels Wohnungswesens im Grundgesetz das öffentlich-rechtliche Mietpreisrecht als Teil des Wohnungswesens in die alleinige Zuständigkeit der Länder gefallen ist.

Für alleinige Zuständigkeit der Länder *Weber,* JZ 2018, 1022; *ders.*, ZMR 2019, 389, 394; *Putzer,* NVwZ 2019, 283, 285; *Mayer/Artz*, Rechtsgutachten für die Fraktion der SPD im Abgeordnetenhaus von Berlin vom 16.03.2019, S. 36; dagegen *Beuermann,* GE 2019, 164; *Papier,* Landeskompetenz zur Einführung eines sogenannten Mietendeckels? Rechtsgutachtliche Stellungnahme im Auftrag des Bundesverbandes Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. – GdW aus September 2019, *Schede/Schuldt*, Kurzgutachten für den BFW Landesverband Berlin Brandenburg zur Verfassungsmäßigkeit des „Berliner Mietendeckels" vom 06.05.2019, S. 4ff.

Die Ansicht, mit der Streichung von Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG im Zuge der Föderalismusreform I sei der gesamte Bereich des Wohnungswesens einschließlich des Rechts der Wohnungsmiete und des Mietpreisrechts in die allgemeine Zuständigkeit der Länder nach Art. 70 GG gefallen, weist *Papier* unter Bezugnahme auf die amtliche Begründung zum Entwurf des Gesetzes zur Änderung des Grundgesetzes vom 07.03.2006 (BT Drs. 16/813) zurück.

GdW Gutachten S. 13

In der Begründung des Entwurfs des GG-Änderungsgesetzes heißt es auf S. 13:

[redacted] RECHTSANWÄLTE NOTARE

HUMBOLDT-UNIVERSITÄT ZU BERLIN

> *„Die bisherige konkurrierende Gesetzgebungskompetenz für das Wohnungswesen wurde erheblich eingeschränkt. Es bleibt nur die Kompetenz zur Regelung des Wohngeldrechts, des Altschuldenhilfrechts, des Wohnungsbauprämienrechts, des Bergarbeiterwohnungsbaurechts und des Bergmannssiedlungsrecht erhalten. Die übrigen Bereiche des Wohnungswesens, d.h. das Recht der sozialen Wohnraumförderung, der Abbau von Fehlsubventionierung im Wohnungswesen, das Wohnungsbindungsrecht, das Zweckentfremdungsrecht im Wohnungswesen sowie das Wohnungsgenossenschaftsvermögensrecht fallen damit in die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz der Länder."*

Da vom Wohnungsmietrecht und Mietpreisrecht in der Gesetzesbegründung nicht die Rede sei, gehe der Grundgesetzänderungsgesetzgeber offenbar davon aus, dass das soziale Mietrecht einschließlich des Mietpreisrechts Bestandteil des bürgerlichen Rechts sei und damit im BGB seine abschließende Regelung finde.

Diese Interpretation der Gesetzesbegründung ist unzutreffend. Sie unterstellt dem Grundgesetzgeber eine Absicht, die den Intentionen der Föderalismusreform und deren Genese eklatant widersprechen. Die Föderalismusreform I sollte gerade die Gesetzgebungskompetenzen der Länder erweitern. Genau dies war das Hauptziel der von den Präsidenten der Landesparlamente initiierten Reform.

> *Weber* hat in ZMR 2019, 389, 393 detailliert nachgewiesen, dass von Anfang an bei der Vorbereitung der Grundgesetzänderung unstrittig war, das Wohnungswesen auf die Länder zu übertragen.

Die von *Papier* zitierte Stelle sollte die den Bund verbleibende konkurrierende Gesetzgebungskompetenz verdeutlichen, nicht aber das traditionell zum Wohnungswesen zählende Mietpreisrecht aus der Länderkompetenz ausschließen.

> So klar auch *Weber* a.a.O. S. 393f.

Dass seit der Föderalismusreform II und in deren Folge entgegen der Intention der Föderalismusreform I ein „Krebsgang" der Landeskompetenzen stattgefunden hat,

> dazu *Battis/Eder,* NVwZ 2019, 592

ändert an der Zuweisung des gesamten Wohnungswesens – bis auf die vom Gesetzgeber ausgenommenen Teile – auf die Länder nichts.

2. Begrenzte Sperrwirkung des sozialen Mietrechts des BGB

Gewichtiger ist das Argument, durch den Erlass des sozialen Mietrechts im BGB, insbesondere durch die Regelungen zur Mietpreisbremse,

> die zudem in der laufenden Legislaturperiode des Bundestages verschärft worden ist und weiter verschärft werden soll, zuletzt dazu Kabinettsbeschluss vom 18.09.2019; s.a. Beschluss des Koalitionsausschusses vom 18.08.2019,

sei die Gesetzgebungskompetenz der Länder für ein öffentlich-rechtliches Einschreiten auf dem Wohnungsmarkt nach dem Vorbild der über ein Jahrhundert in Deutschland unter wechselnden Verfassungen erlassenen Wohnraumbewirtschaftungsgesetze und Mietpreisgesetze ausgeschlossen.

> So *Papier,* GdW Gutachten, S. 7ff.; *Schede/Schuldt*, Kurzgutachten für den BFW, S. 4ff.; *Beuermann*, GE 2019, 164. Das Gutachten des Wissenschaftlichen Dienstes des Deutschen Bundestages vom 05.02.2019 WD 3- 3-029/19 S. 6, welches in der Öffentlichkeit immer wieder für die Ausschlusswirkung des BGB-Mietrechts angeführt wird, kommt hingegen zu dem Ergebnis, „dass auf Grund der grundsätzlichen Zuordnung des Mietpreisrechts zum bürgerlichen Recht [...] eine gesetzliche Mietpreisbindung nur in engen Grenzen dem Wohnungswesen als Bereich des öffentlichen Rechts zugeordnet werden" kann. „Um nicht den Kompetenztitel des Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG zu unterfallen, müsste das entsprechende Gesetz schwerpunktmäßig einen öffentlich rechtlichen Regelungsgegenstand betreffen." Das Gutachten verweist ausdrücklich darauf, dass ein solches Gesetz eine gesetzliche Mietpreisbindung in ein der Wohnraumbeschaffung und der Wohnraumnutzung dienendes Regelungskonzept einbinden müsse. Die Bezugnahme von *Papier* (S. 7) auf die Ausarbeitung des Wissenschaftlichen Dienstes (S. 7) geht daher fehl. Skeptischer sind die Ausarbeitungen des Wissenschaftlichen Dienstes vom 11.02.2019 – WD 3-3000-017/19 und WD 3-3000-149/19 vom 16.08.2019; s.a. Stellungnahme des DAV zum Referentenentwurf des Berliner MietenWoG von September 2019, S. 3 Rn. 1. Der DAV nimmt zu der Streitfrage keine Stellung.

Unter Berufung auf die Gesetzgebungskompetenz des Bundes für das Mietrecht des BGB verneint *Papier* eine Gesetzgebungszuständigkeit des Landes Berlin, die sich auf das öffentlich-rechtliche Wohnungswesen und speziell das öffentlich-rechtliche Mietpreisrecht stützt. Die Regelung der Mietpreisbremse schließe ein Tätigwerden der Länder aus. Einem Mietendeckel, „der ganz eindeutig das vom Bund geregelte Konzept eines sozialen Mietpreisrechts sprengt bzw. diesem widerspricht", fehle verfassungsrechtliche Legitimation. So führt *Papier* aus:

[redacted] RECHTSANWÄLTE NOTARE

HUMBOLDT-UNIVERSITÄT ZU BERLIN

> *„Der Berliner Landesgesetzgeber würde – wie bereits erwähnt – mit seinen Regelungen eines sogenannten Mietendeckels bundesgesetzlich geregelte Rechte und Pflichten der Parteien eines Mietvertragsverhältnisses über Wohnraum suspendieren, die im Bundesrecht aus sozialpolitischen Gründen bzw. im öffentlichen Interesse vorgenommenen Einschränkungen der Vertragsautonomie obsolet werden lassen und stattdessen durch das anders geartete und weitaus rigidere Instrument einer Mietendeckelung und einer Mietabsenkung durch Verwaltungsakt ersetzen. Dafür besitzt der Landesgesetzgeber evidentermaßen keine Regelungsbefugnis."*
>
> *Papier,* GdW Gutachten, S. 10.

In dieser Pauschalität ist der Ausschluss des Landesgesetzgebers, wie auch die Stellungnahme des Wissenschaftlichen Dienstes vom 05.02.2019 belegt, nicht haltbar.

Die fundierten Monografien von *Hügemann*, „Die Geschichte des öffentlichen und privaten Mietpreisrechts vom 1. Weltkrieg bis zum Gesetz zur Regelung der Miethöhe von 1974" (1998) und *Kerner*, „Wohnraumzwangswirtschaft in Deutschland" (1996) belegen detailliert, dass unter den Gesetzgebungstitel Wohnungswesen seit mehr als 100 Jahren in Deutschland und unter wechselnden Verfassungen einschließlich des Kontrollratsgesetzes Nr. 18 vom 08.03.1946 stets, wenn auch mit unterschiedlicher Intensität, neben dem bürgerlich-rechtlichen Mietrecht, öffentlich-rechtliche Wohnraumbewirtschaftungs- und Mietpreisregelungen galten. Eigenart dieser öffentlich-rechtlichen Gesetze war stets, dass sie das ursprünglich liberalistisch an der Vertragsfreiheit ausgerichtete Mietrecht des BGBs überlagert und eingeschränkt haben.

> BVerwG E 1, 87; E 4, 24; *Weber* ZMR 2019, 389, 390

Daran hat sich angesichts der Fortgeltung des Preisrechts bis heute im Prinzip nichts geändert. Schon früh hat das Bundesverfassungsgericht

> BVerfG E 61, 149, 175

darauf hingewiesen, dass Kompetenzregelungen des Grundgesetzes insbesondere historisch auszulegen sind. Keine der aufgeführten Gutachter widerspricht dem Vorrang der historischen Auslegung für die Kompetenztitel.

> Die Überbetonung des zivilrechtlichen Mieterschutzes zu Lasten einer Elimi-
> nierung des öffentlich-rechtlichen Mieterschutzes, insbesondere durch die Be-

HUMBOLDT-UNIVERSITÄT ZU BERLIN

rufung auf die Widerspruchsfreiheit und die Einheit der Rechtsordnung erinnern fatal an die seinerzeitige Diskussion um das Urteil der Bundesverfassungsgerichts zur Nassauskiesung (BVerfG E 52, 1). Das Bundesverfassungsgericht hatte entgegen dem Bundesgerichtshof die radikale Begrenzung des Grundeigentums durch das damalige Wasserhaushaltsgesetz für verfassungsgemäß erklärt. Die Folge der Entscheidung ist, dass der verfassungsrechtliche Eigentumsschutz am Grundwasserspiegel – ggf. also 50 cm unter der Erdoberfläche – endet. Dies ist seinerzeit von der ganz überwiegenden zivilrechtlichen Literatur als grober Übergriff und Missachtung von § 903 BGB gegeißelt worden. Dabei wurde geflissentlich übersehen, dass das im § 903 BGB dem Eigentümer eingeräumte Recht nach Belieben mit seinem Eigentum zu verfahren, ausdrücklich nur im Rahmen der Gesetze gilt. Zu diesen Gesetzen zählte damals auch der § 1a Wasserhaushaltsgesetz aF ebenso wie heute wirksam erlassene Gesetze zum Wohnungswesen.

Im Ergebnis ist daher festzustellen, dass übereinstimmend mit den oben genannten Autoren das Land Berlin die Gesetzgebungskompetenz für das Wohnungswesen und damit auch für das Mietpreisrecht hat.

Weber, dem Meinungsführer und „Wiederentdecker" dieser Kompetenz, ist jedoch insoweit entgegenzutreten, als er pauschal feststellt, – insoweit mit umgekehrten Vorzeichen vergleichbar der von ihm bekämpften Gegenmeinung –, dass das Land nach „freiem wohnungspolitischem Belieben"

ZMR 2019, 389, S. 392

„ohne weiteres"

ZMR 2019, 389, S. 394

von seiner „auf dem Gebiet des öffentlichen Rechts weitgehende(n) wohnungspolitische(n) Gestaltungsfreiheit" Gebrauch machen könne. Sie zu nutzen sei keine rechtlich, sondern eine politische Frage.

A.a.O., S. 394. *Weber* hat seine in JZ 2018, 1022, 1026 anklingenden Zweifel (s.a. *Putzer,* NVwZ 2019, 283, 286) hinsichtlich der Gesetzgebungskompetenz des Bundes für die Mietpreisbremse in ZMR 2019, 389, 392 noch ausgebaut. Durch die Entscheidung des BVerfG vom 18.07.2019 – 1 BvL 1/18, 1 BvL 4/18, 1 BvR 1595/18 haben sich die vom Landgericht Berlin geäußerten Zweifel an der Ausgestaltung der Gesetzgebungskompetenz des Bundes bzw. des Landes bei Erlass der Mietpreisbremse erledigt. Die Ausführungen von *Weber* zur Verteilung der Gesetzgebungskompetenz zwischen Bund und Ländern sind insoweit überschießend.

3. Kompetenzabgrenzung nach Regelungsinhalten

Die Erkenntnis, dass soziales Miet(preis)recht sowohl im BGB, also durch den Bund, als auch öffentlich-rechtlich durch das Land Berlin geregelt werden kann, befreit nicht von der Abgrenzung der jeweiligen Zugriffsmöglichkeiten im

Einzelfall. Beide Rechtsmaterien betreffen die Wohnungsmiete, wobei das BGB auf das Rechtsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter abstellt, das öffentliche Recht hingegen sachbezogen auf den Wohnraum.

Die dem deutschen Recht eigene ausgeprägte Unterscheidung von Privatrecht und öffentlichen Recht und damit die schlichte Entgegensetzung von zivilrechtlichem Zugriff und freiem verwaltungsrechtlichen Zugriff geht fehl.

So richtig *Papier*, GdW Gutachten, S. 7

Für den Fall, dass Bundes- und Landesgesetzgeber in demselben Sachbereich regelnd tätig werden, hat das Bundesverfassungsgericht in Bezug auf die konkurrierende Gesetzgebung festgestellt:

> *„Stehen landesgesetzliche Regelungen mit der bundespolitischen Regelung im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung im Widerspruch, überschreiten sie den dem Landesgesetzgeber belassenen Zuständigkeitsbereich".*

BVerfG E 98, 83, 98

Zu Recht weist *Papier* darauf hin, dass

GdW Gutachten, S. 11

gerade „konzeptionelle Entscheidungen eines zuständigen Bundesgesetzgebers [...] durch den Landesgesetzgeber nicht verfälscht werden" dürfen.

BVerfG E 98, 265, 301

Diese für die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz konstatierten Grundsätze können auf die Ausübung der konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz durch den Bund und die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz eines Landes bei gleichem Sachbereich übertragen werden. Das Bundesverfassungsgericht hat auch im Verhältnis zwischen ausgeübter konkurrierender Gesetzgebungskompetenz des Bundes und ausschließlicher Landesgesetzgebungskompetenz ausdrücklich entschieden:

> *„Das Rechtsstaatsprinzip verpflichtet alle rechtsetzenden Organe des Bundes und der Länder, die Regelungen jeweils so aufeinander abzustimmen, dass den Normadressaten nicht gegenläufige Regelungen erreichen, die die Rechtsordnung widersprüchlich machen. Welche der einen Widerspruch begründenden Regelungen zu weichen hat, bestimmt sich grundsätzlich*

[redacted] RECHTSANWÄLTE NOTARE

HUMBOLDT-UNIVERSITÄT ZU BERLIN

nach dem Rang, der Zeitenfolge und der Spezialität der Regelungen."

BVerfG, Urt. v. 07.05.1998 – 2 BvR 1991/95 u. 2004/95 – NJW 1998, 2341

Das Rangverhältnis eines landesrechtlichen Mietendeckels zu bundesgesetzlichen Mietpreisbremse ist klar: Bundesrecht bricht Landesrecht (Art. 31 GG). Auch die zeitliche Priorität kann der Bundesgesetzgeber hinsichtlich der Mietpreisbremse für sich beanspruchen. Das Kriterium der Spezialität dürfte hier nicht entscheidend sein. Soweit ein echter Widerspruch zwischen bundesgesetzlicher Mietpreisbremse und dem geplanten Mietendeckel besteht, entfaltet die bundesgesetzliche Normierung Sperrwirkung für den Landesgesetzgeber.

Soweit das soziale Mietrecht des BGBs eine abschließende Regelung enthält, ist die Gesetzgebungskompetenz des Landes daher ausgeschlossen, auch soweit sie öffentlich-rechtlich konzipiert ist.

S.a. Gutachten *Mayer/Artz*, S. 34

Die Landeskompetenz für das Wohnungsgesetz umfasst auch ein öffentlich-rechtliches Preisrecht. Inwieweit ein solches Preisrecht durch das Land ausgestaltet werden kann und inwieweit es durch das soziale Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches begrenzt wird, kann weder pauschal durch den Hinweis „Mietpreisbremse vs. Mietendeckel" entschieden werden, noch durch die schlichte Entgegensetzung von Privatrecht und öffentlichem Recht, sondern muss im Detail anhand der jeweiligen Vorschriften und ihrem Regelungsgehalt geprüft werden.

Diese Überlegung liegt hinsichtlich der Kompetenzentscheidung auch der Ausarbeitung des Wissenschaftlichen Dienstes vom 05.02.2019 zugrunde, wenn dort (S. 6) für das öffentlich-rechtliche Tätigwerden ein Konzept eingefordert wird.

II. Einzelprüfung der Gesetzgebungskompetenz

1. „Mietenstopp"

Das Mietenmoratorium des § 3 Abs. 1 des Referentenentwurfs gilt nicht für Neubauten. Es ist zudem zeitlich befristet. Mietenmoratorien waren in der Vergangenheit typische Instrumente des öffentlich-rechtlichen Mietpreisrechts.

Dazu w.N. bei *Hügemann*, Die Geschichte des öffentlichen und privaten Mietpreisrechts vom 1. Weltkrieg bis zum Gesetz zur Regelung der Miethöhe von

[redacted] RECHTSANWÄLTE NOTARE

1974, 1989, S. 88, 184, 186, 277, 296, 315; *Kerner*, Wohnraumzwangswirtschaft in Deutschland, 1996, S. 254, 275, 333, 451, 549; *Pergande*, Die Gesetzgebung auf dem Gebiet des Wohnungswesens und des Städtebaus, Festschrift 50 Jahre Deutsche Bau- und Bodenbank, 1973, S. 54; bei *Hügemann* S. 284 finden sich beklemmende Ausführungen zur ideologischen Begründung des Mietpreisrechts der „gerechten Miete" im Nationalsozialismus; Zur Geschichte des zivilrechtlichen Mietrechts s. nur *Blankenagel/Schröder/Spoerr*, NZM 2015, 1, 4.

Die bundesrechtliche Mietpreisbremse und das geplante Berliner Mietenmoratorium sind funktionell nicht deckungsgleich.

Dazu bereits *Mayer/Artz*, Gutachten S. 32ff.

Das Mietenmoratorium ist ausgerichtet auf den Wohnungsmarkt. Die Mietpreisbremse zielt auf den schuldrechtlichen gegenseitigen Vertrag zwischen Vermieter und Mieter. Die Mietpreisbremse setzt den Vertrag nicht außer Kraft, sondern knüpft an seine Struktur an und modifiziert den Preisanstieg orientiert am Marktgeschehen. Die Mietpreisbremse beseitigt nicht das den gegenseitigen Vertrag kennzeichnende Synallagma. Das Mietenmoratorium geht insoweit über die Mietpreisbremse hinaus, als es für einen befristeten Zeitraum verhindert, dass die Marktpreise steigen. Die Mietpreisbremse federt Auswirkungen des Marktgeschehens auf den privaten Vertrag sozial ab. Das Mietenmoratorium zielt auf eine sozial ausgewogene Zusammensetzung der Mieterschaft in den verschiedenen Wohngebieten. Es soll die typische „Berliner Mischung" als Ausdruck einer sozialstaatlich orientierten und legitimierten Städtebaupolitik erhalten.

Das Mietenmoratorium ist kein Selbstzweck, es dient dazu, der Politik in Zusammenarbeit mit Wirtschaft und Zivilgesellschaft die Möglichkeit zu schaffen und Zeit zu geben, die Schieflage des Wohnungsmarktes durch ein schlüssiges Gesamtkonzept wirksam zu beseitigen.

S.a. Ausarbeitung des Wissenschaftlichen Dienstes vom 05.02.2019, S. 6. In seinem Beschluss zur Mietpreisbremse hat das Bundesverfassungsgericht im Rahmen der Erforderlichkeitsprüfung unter Rückgriff auf die Ausführungen von *Blankenagel, Schröder* und *Spoerr* sowie *Derleder* insbesondere die Förderung des Wohnungsbaus angesprochen (Beschl. v. 18.07.2019 – 1 BvL 1/18, 1 BvR 1595/18, 1 BvL 4/18 – Umdruck Rn. 67). *Blankenagel, Schröder* und *Spoerr* weisen zurecht darauf hin, dass sich die Politik von Bund und Ländern und auch vieler Kommunen (z.B. Dresden, Düsseldorf) aus der Wohnungsbaupolitik, der Bodenmarktpolitik und der indirekten steuerlichen Förderung des Wohnungsbaus zurückgezogen haben (NZM 2015 1, 2).

Das Bundesverfassungsgericht hat hinsichtlich der Mietpreisbremse ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese nur als vorübergehende Maßnahme ge-

HUMBOLDT-UNIVERSITÄT ZU BERLIN

dacht sei, die gegenüber nachhaltigen Maßnahmen der Wohnungsbauförderung als nachrangig verstanden werden soll.

> BVerfG, Beschl. v. 18.07.2019 – 1 BvL 1/18, 1 BvR 1595/18, 1 BvL 4/18 – Umdruck Rn. 118

Dieser Gedanke gilt auch für das Mietenmoratorium. Äußerungen des Regierenden Bürgermeisters zu einem Mietenbündnis mit der Wohnungswirtschaft

> Der Tagesspiegel vom 21.03.2019, S. 11

gehen in diese Richtung und sollten unter Aufgreifen zivilgesellschaftlicher Vorschläge

> (bsph. *von Einem*, Der Tagesspiegel vom 01.04.2019, S. 8, der überzeugende Nachweis für bisherige Versäumnisse und künftige Möglichkeiten aufweist, Bodenspekulation und hohe Mieten zu stoppen)

zu einem wohnungspolitischen Konzept fortentwickelt werden. Dazu gehört nicht zuletzt auch eine Verbesserung der Verwaltungsstrukturen in Berlin, insbesondere der in den letzten Jahren zurückgefahrenen und nun überforderten Bauverwaltungen. Das Land sollte auch über den Bundesrat Verbesserungen des Planungsrechtes und des Städtebaurechtes insgesamt vorantreiben. Insbesondere die zahlreichen Vorschläge der vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat berufenen Baulandkommission harren der Umsetzung. Die vorgesehenen Vorschläge zur Novellierung des Baugesetzbuches, z.B. Vorkaufsrechte, bessere Steuerungsfähigkeit von § 34 BauGB sind weniger wichtig als die ebenfalls vorgeschlagene Wiedereinführung einer Grundsteuer C. Vorschläge gibt es genug.

Aufgabe des Berliner Landesgesetzgebers – und damit der Berliner Landespolitik – ist es, innerhalb der Fünfjahresfrist ein stimmiges Konzept für weitere Reformvorhaben zu erarbeiten und dessen Umsetzung zu betreiben. Hierzu zählt auch für die Aktivierung von Flächenpotenzialen; wenn große Quartiersentwicklungen wie die Elisabethaue oder Buch V nicht aktiv vorangetrieben werden, werden umso größere Anstrengungen in anderen Bereichen notwendig sein. Zu diesem Kontext gehört auch die bisher sehr zögerliche Umsetzung der gemeinsamen Landesplanung mit Brandenburg. Es ist schon verwunderlich, wenn für eine gemeinsame Planungsregion wie Berlin sie mit Brandenburg bildet, im Referentenentwurf lapidar vermerkt wird, „das Gesetz hat keine Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg."

> S. 6 Entwurf der Senatsvorlage

HUMBOLDT-UNIVERSITÄT ZU BERLIN

Über den Bundesrat könnte das Land Berlin zudem eine Vorreiterrolle für die notwendige bundesrechtliche Flankierung im Planungs-, Bau- und Steuerrecht spielen, auch unter Rückgriff auf das „SPD-Wohnwende-Papier", das die SPD Bundestagsfraktion am 24.09.2019 verabschiedet hat, in dem der Zusammenhang von bundespolitischen Maßnahmen und dem Berliner Mietendeckel thematisiert wird.

> SPD Bundestagsfraktion. Eine sozialverantwortliche Wohnungspolitik für Menschen, nicht für Märkte, S. 2

Die Befristung des Mietendeckels auf fünf Jahre wird damit begründet, dass angesichts der überlangen Planungsabläufe und der beschränkten Kapazitäten der Bauwirtschaft eine kurzfristige Umsteuerung auf dem Wohnungsmarkt in Berlin nicht möglich sei. Gleiches gilt für eine wirksame Umsteuerung der Bodenmarktpolitik des Landes, die immerhin eingesetzt hat. Diese durch das geplante Gesetz „gewonnene" Zeit wird der Landesgesetzgeber nutzen müssen. Tut er dies nicht, wird ein weiterer Mietenmoratorium in fünf Jahren wohl nicht mehr als Teil eines stimmigen Konzepts kompetenziell zu rechtfertigen sein.

Heute aber gilt: Das zeitlich befristete Mietenmoratorium nach § 3 Abs. 1 ist als Teil eines wohnungspolitischen Konzepts zur Widerherstellung eines ausgeglichenen Wohnungsmarktes von der Gesetzgebungskompetenz des Landes für Wohnungswesen gedeckt und hat neben den Vorschriften des sozialen Mietrechts des BGB Bestand.

2. Mietobergrenzen, Herabsetzung von Mieten

Die Mietobergrenzen für die Anschlussvermietung (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 5) und die Herabsetzung von Mieten, die über den im Gesetz bestimmten Grenzen liegen (§ 4) unterscheiden sich grundlegend vom Mietenmoratorium nach § 3 Abs. 1. Die §§ 4 und 5 bilden ein Gegenkonzept zum zivilrechtlichen, sozial abgefederten Mietvertragsrecht des BGB, in das sie mit Inkrafttreten (§ 10 Abs. 2 des Referentenentwurfs) eingreifen. Die Regelungen zur Obergrenze weichen fundamental vom zivilrechtlichen Vertragsrecht ab, indem sie die Lage einer Wohnung, also das neben der Ausstattung und dem Preis für den Inhalt des gegenseitigen Vertrages maßgebliche Kriterium ausschließen. Und auch der Zustand der Wohnungen wird durch die in § 5 gewählten Ausstattungsmerkmale „Sammelheizung und Bad" völlig unzureichend abgebildet: Die Kategorie „ohne Sammelheizung und ohne Bad" dürfte im Jahr 2019 nur einen

HUMBOLDT-UNIVERSITÄT ZU BERLIN

verschwindend geringen Anteil des Marktes fassen, während auf dem Markt entscheidenden Ausstattungsmerkmale und insbesondere die Attraktivität und Werthaltigkeit umfassend sanierten und modernisierten Altbaubestandes aus der Zeit vor 1918 im Katalog des § 5 keinerlei Niederschlag findet. Das Gleichgewicht, das das soziale Mietrecht des BGB zwischen Vermieter und Mieter schaffen soll, wird dadurch gezielt ausgehebelt. Die Härtefallregelung des § 7 ändert daran nichts. Der Mietvertrag des BGBs ist ein klassischer gegenseitiger (synallagmatischer) Vertrag, der nach dem ursprünglichen liberalen Konzept des BGBs nicht die in Vermietermärkten schwächere Stellung des Mieters gegenüber dem Vermieter kompensierte. Nach dem liberalen Modell des BGBs genügt es, dass jede Partei die eigene Leistung nur deshalb verspricht, weil sie in den Genuss der Gegenleistung kommen will. Keine der beiden Leistungen entsteht ohne die andere (genetisches Synallagma). Der gegenseitige Vertrag erfordert nach dem Konzept des BGBs nicht, dass die Leistungen jeweils angemessen im Sinne von marktgerecht sind. Die Ausnutzung einer stärkeren Marktstellung ist prinzipiell unschädlich innerhalb der vom BGB gesetzten Grenzen.

Wegen der strukturellen Unterlegenheit des Mieters in Vermietermärkten ist in einer längeren Entwicklungsphase das soziale Mietrecht des BGBs stetig ausgeweitet worden, gipfelnd in den erweiterten Vorschriften über die Mietpreisbremse. Die §§ 4 und 5 des Referentenentwurfs enthalten jedoch ein Gegenkonzept zum sozialen, aber das Marktgeschehen nur abfedernden, den Markt letztlich aber auch verzögernd abbildenden Mietrecht des BGBs. Der bundesrechtliche Zivilgesetzgeber hat – anders als in früheren Zeiten – mit den Mitteln des Zivilrechts den Mieterschutz hinsichtlich der Preisbildung systematisch ausgeweitet. Die Anreicherung des ursprünglich liberalen Modells des synallagmatischen Mietrechts durch soziale Schutzvorschriften zugunsten des Mieters begrenzt die landesgesetzgeberische Ausübung der Gesetzgebungskompetenz zum Wohnungswesen. Daran ändert es nichts, dass die §§ 4 und 5 des Referentenentwurfs öffentlich-rechtlicher Natur sind. Nur kompetenzgemäßes, öffentliches Recht kann zivilrechtlich wirksame Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums sein.

So grundsätzlich richtig *Papier*, GdW Gutachten, S. 11

Die §§ 4 und 5 stehen im Unterschied zu § 3 Abs. 1 in diametralem Gegensatz zum bundesgesetzlichen Konzept des sozial abgefederten zivilrechtlichen Mietrechts. Dem Landesgesetzgeber ist es nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts zur konkurrierenden Gesetzgebung verwehrt,

konzeptionelle Entscheidungen des Bundesgesetzgebers zu verfälschen, vorliegend geradezu in ihr Gegenteil zu verwandeln.

BVerfG E 98, 93, 98 sowie 98, 365, 301; *Papier*, GdW Gutachten, S. 11

Nichts anderes gilt im Verhältnis zwischen ausgeübter konkurrierender Gesetzgebungskompetenz des Bundes und ausschließlicher Landesgesetzgebungskompetenz nach § 70 Abs. 1 GG. Denn letztere reicht nur soweit, wie das Grundgesetz dem Bund nicht Gesetzgebungsbefugnisse verleiht.

Das Mietenmoratorium nach § 3 Abs. 1 hebelt die vertraglichen Vereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter nicht aus; ein echter Widerspruch der Rechtsordnung besteht insoweit nicht. Das ist der entscheidende Unterschied zu den §§ 4 und 5, die sich davon abkoppeln, indem sie das neben dem Zustand einer Wohnung wichtigste Kriterium für die Vertragsgestaltung, die Lage des Grundstücks, bewusst aussparen, hinsichtlich der Ausstattung der Wohnungen auf nicht sachgerechte Merkmale abstellen und damit das System des synallagmatischen Vertrages zerstören. Daraus folgt, dass für den Erlass der Regelungen von Mietobergrenzen (§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 5) und zur Herabsetzung von über den im Gesetz bestimmten Grenzen liegenden Mieten (§ 4) keine Gesetzgebungskompetenz aus dem Titel Wohnungswesen für das Land Berlin besteht.

Bemerkenswert ist, dass die Stellungnahme des Republikanischen Anwältinnen- und Anwältevereins und der Gesellschaft für Freiheitsrechte zur Verbändeanhörung in den Teilen A und B dem Gesetzgebungsverfahren gegenüber ausgesprochen aufgeschlossen argumentiert. In der Einzelprüfung unter C aber kompetenzrechtliche Bedenken gegen die §§ 4 (S. 24 der Stellungnahme) und 5 (S. 25 und 26 der Stellungnahme) zutreffend geltend macht.

Wenn in der Begründung des Referentenentwurfs angeführt wird,

Entwurf der Senatsvorlage S. 28

der Verzicht auf das Kriterium Lage diene der Rechtssicherheit, so klingt dies beinahe wie Hohn angesichts der Verfassungswidrigkeit der Regelung und deren Folgen in der unausweichlichen verfassungsgerichtlichen Prüfung.

Auch der Hinweis, der Verzicht auf das Kriterium Lage diene der einheitlichen Behandlung der Mieterinnen und Mieter im gesamten Land Berlin,

Entwurf der Senatsvorlage S. 28

kann nicht überzeugen. Die gleiche Behandlung von Mieterinnen und Mietern in bevorzugten Lagen, z.B. dem Kurfürstendamm mit Mieterinnen und Mietern

HUMBOLDT-UNIVERSITÄT ZU BERLIN

in weniger bevorzugten Lagen (bei gleichem Baujahr und gleicher Ausstattung mit Bad und Heizung) behandelt Mieterinnen und Mieter der sehr unterschiedlichen Lagen gerade nicht gleich.

3. Verfassungsmäßigkeit der §§ 6, 7 und 8

Angesichts der Verfassungswidrigkeit der §§ 4 und 5 des Referentenentwurfs ist es entbehrlich, auf die darauf aufbauenden Regelungen der §§ 6, 7 und 8 einzugehen. Die Verfassungswidrigkeit der §§ 4 und 5 schlägt auf die Regelungen der §§ 6, 7 und 8 durch.

III. Grundrechtsschutz

Soweit die geplanten Regelungen zu Mietobergrenzen und Herabsetzung von Mieten in § 3 Abs. 2 i.V.m. § 5 sowie § 4 des Referentenentwurfs sowie die darauf aufbauenden Regelungen der §§ 6, 7 und 8 schon mangels Gesetzgebungskompetenz des Landesgesetzgebers verfassungswidrig sind, erübrigt sich eine Prüfung auf mögliche Grundrechtsverletzungen.

Bei der Prüfung der Einführung des Mietenmoratoriums (§ 3 Abs. 1) auf seine Vereinbarkeit mit der Eigentumsgarantie des Art 14 GG, dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, dem Gleichheitssatz und der allgemeinen Handlungsfreiheit weisen die auch in der Begründung des Referentenentwurfs aufgegriffenen Ausführungen des Bundesverfassungsgerichts zur verfassungsrechtlichen Zulässigkeit der bundesgesetzlichen Mietpreisbremse

BVerfG, Beschl. v. 18.07.2019 – 1 BvL 1/18, 1 BvR 1595/18, 1 BvL 4/18 –

den Weg: Das Bundesverfassungsgericht hat die Einführung der Mietpreisbremse im BGB als grundsätzlich zulässiges Mittel zum Schutz der auch durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützten Mieter gewertet. Diese Überlegungen können auf die Regelung des Mietenmoratoriums in § 3 Abs. 1 übertragen werden, wobei die Geeignetheit, Erforderlichkeit und Angemessenheit der Regelung mit Blick auf das konkret verfolgte gesetzgeberische Ziel zu prüfen ist.

1. Gesetzgeberisches Ziel

Nach der Begründung verfolgt das Gesetz das Ziel, die Bevölkerung vor allzu raschen Veränderungen der Stadtgesellschaft zu schützen und den sozialen

[redacted] RECHTSANWÄLTE NOTARE

HUMBOLDT-UNIVERSITÄT ZU BERLIN

Frieden in Berlin zu erhalten. Das Gesetz schütze einkommensschwache Bevölkerungsschichten vor Verdrängung aufgrund steigender Angebotsmieten oder höherer Mieten nach Modernisierung.

Das Bundesverfassungsgericht hat in anderem Zusammenhang die in der Begründung thematisierte städtebauliche Zielsetzung der Erhaltung gemischter Wohnviertel sowie die Verhinderung der Verdrängung von Bevölkerungsgruppen aus nachgefragten Stadtvierteln als grundsätzlich legitim anerkannt.

2. Geeignetheit

Ausführungen in der Begründung zum Referentenentwurf geben Anlass zu Zweifeln, ob die Regelung zum Mietenmoratorium in § 3 Abs. 1 geeignet ist, die mit dem Gesetz verfolgten Ziele der Begrenzung des Anstiegs der Angebotsmieten und des Erhalts einer sozial ausgewogenen Zusammensetzung der Mieterschaft in den verschiedenen Wohngebieten zu erreichen.

Um geeignet zu sein, müsste die Regelung den in der Gesetzesbegründung angeführten Fehlentwicklungen entgegenwirken. Die Begründung stellt vor allem auf den Schutz einkommensschwacher Teile der Bevölkerung vor steigenden Angebotsmieten ab. Das Mietenmoratorium kann sich aufgrund des Anwendungsbereichs des Gesetzentwurfs nur auf Angebote zur Neuvermietung im Wohnungsbestand auswirken. Das Angebot im Neubau ist nach § 1 Ziff. 3 – mit guten Gründen – von der Anwendung des Gesetzes ausgenommen. Für die Neuvermietung von Bestandswohnungen gilt die Mietpreisbremse des BGB. Hier müsste die Gesetzesbegründung deutlich machen, inwieweit die Regelung zum Mietenmoratorium geeignet ist, zusätzlich zur bundesgesetzlichen Mietpreisbremse einen Beitrag zum Schutz vor hohen Angebotsmieten sein leisten. Dies sollte durch Quellen, Nachweise und Statistiken belegt oder zumindest belegbar sein. Bislang ist die in den Begründungen der Senatsvorlage und des Referentenentwurfs dokumentierte Datenlage dünn.

Wenn das Moratorium auf eine breiter angelegte Begründung gestützt würde – z. B. auch die Befriedung des durch die sehr kontrovers geführte Diskussion in Unruhe geratenen Umfeldes unter Störung des jahrzehntelang stabilen Verhältnisses zwischen Mieter- und Vermieterseite als Ziel benannte –, die beanstandeten nachteiligen Entwicklungen mit validen Daten belegt und auch der Nutzen nachvollziehbar dargestellt würde, sollte die Geeignetheit des Moratoriums gegeben sein. Hier sollte der Gesetzgeber noch Aufwand betreiben

HUMBOLDT-UNIVERSITÄT ZU BERLIN

z. B. auch durch Bezüge auf Beiträge und Belege der beteiligten Fachverwaltungen/Fachverbände, um seine Motive und die Zielerreichung transparenter zu machen. Dieser noch zu leistende Aufwand kann die Regelung zum Mietenmoratorium gegenüber einer zu erwartenden verfassungsrechtlichen Überprüfung absichern.

3. Erforderlichkeit

Ob und inwieweit das Moratorium des § 3 Abs. 1 zur Regulierung der Angebotsmieten bei der Neuvermietung von Bestandswohnungen erforderlich ist, sollte in der Begründung dargelegt werden. Hierbei ist ebenso wie hinsichtlich der Geeignetheit in Rechnung zu stellen, dass Mieterinnen und Mieter schon nach der bundesgesetzlichen Mietpreisbremse bei Neuvermietungen vor überzogenen Mieten geschützt sind.

4. Angemessenheit

Wenn sich nachweisen lässt, dass die Deckelung der Bestandsmieten bei Neuvermietung dem vom Gesetzgeber verfolgten Zweck besser als die schon geltende Regelung zur Mietpreisbremse zur Geltung verhilft, müsste der Eingriff in die Position der Vermieterinnen und Vermieter auch angemessen sein. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein Mietenmoratorium nicht nur den verhältnismäßig geringen und bereits durch die Mietpreisbremse erfassten Bereich der Neuvermietung des Bestandes betrifft, sondern darüber hinaus auch den wesentlich weiter reichenden Anwendungsbereich der ansonsten nach dem sozialen Mietrecht des BGB zulässigen Mieterhöhungen bei Bestandsmietverhältnissen. Hierzu äußert sich der Entwurf der Begründung nicht, der nur auf Angebotsmieten und Modernisierungserhöhungen abstellt.

Eine auf fünf Jahre befristete Regelung überschreitet die vom Bundesverfassungsgericht zum Schutz des Eigentums der Vermieter aufgezeigten Grenzen der Belastbarkeit in aller Regel nicht. Das hat das Bundesverfassungsgericht in seinem jüngsten Beschluss zur bundesgesetzlichen Mietpreisbremse deutlich gemacht.

> BVerfG, Beschl. v. 18.07.2019 – 1 BvL 1/18, 1 BvR 1595/18, 1 BvL 4/18 – Umdruck Rn. 103

Dies dürfte grundsätzlich auch für den Fall gelten, dass wie vom Bundesverfassungsgericht ausdrücklich anerkannt

HUMBOLDT-UNIVERSITÄT ZU BERLIN

Beschl. v. 18.07.2019 – 1 BvL 1/18, 1 BvR 1595/18, 1 BvL 4/18 – Umdruck Rn. 53, 103 sowie BVerfG E 79, 292, 303; E 101, 54, 75

aus der mietvertraglichen Überlassung einer Wohnung Erträge gezogen werden, die zur finanziellen Grundlage für die eigene Lebenshaltung insbesondere im Alter beiträgt.

> Anders werden intensivere Eingriffe in Eigentumspositionen zu beurteilen sein, etwa durch längerfristige Mietenmoratorien oder wenn getätigte Investitionen durch Regelungen wie in den §§ 4 und 5 des Referentenentwurfs in erheblichem Maße nachträglich entwertet werden. Letzteres braucht hier nicht vertieft zu werden, da die §§ 4 und 5 – wie oben dargestellt – bereits aus anderen Gründen verfassungswidrig sind.

Schließlich ist durch die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zur Mietpreisbremse geklärt, dass die Betroffenheit, die durch die Festlegung eines Stichtages entsteht, grundsätzlich hinzunehmen ist.

S. 22 des Entwurfs der Senatsvorlage

IV. Vollzugsfähigkeit

Gemäß Art. 3 Abs. 1 Nr. 1c des Referentenentwurfs soll die Investitionsbank Berlin im Wege der Beleihung über Maßnahmen gemäß §§ 4, 6, 7 und 8 des MietenWoG entscheiden. Gemäß Art. 2 des Referentenentwurfs wird die Zuständigkeit der Bezirke für den Vollzug der Ordnungsaufgaben nach dem MietenWoG klargestellt. Dagegen gibt es als solches aus verfassungsrechtlicher Sicht nichts zu erinnern.

Da aber das Gesetz am Tag nach seiner Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt in Kraft treten soll, ist nach dem derzeitigen Verfahrensstand davon auszugehen, dass das Gesetz zum Beginn des Jahres 2020 in Kraft treten wird.

Es ist nach Äußerungen der Investitionsbank Berlin, die die Hauptlast der des Vollzuges des Gesetzes zu tragen hat, ausgeschlossen, dass vor Ende des Jahres 2020 eine funktionsfähige Organisation mit einsatzfähigem Personal und funktionsfähiger IT bereit steht, die in der Lage sein werden, das Gesetz zu vollziehen.

Der Tagesspiegel vom 27.09.2019, S. 1

Selbst wenn eine in die politische Diskussion eingebrachte Lösung zur Errichtung einer für die Umsetzung des Gesetzes zuständigen, zentralen Landes-

HUMBOLDT-UNIVERSITÄT ZU BERLIN

behörde zustande käme, würde der Vollzug des Gesetzes kaum eher zu erwarten sein.

Der rechtsstaatliche Grundsatz der Bestimmtheit von Rechtsvorschriften und der ebenfalls rechtsstaatliche Vorbehalt des Gesetzes,

> dazu *Jarass/Pieroth,* GG, 15. Aufl. 2018, Art. 20 Rn. 82; *Sachs,* GG, 8. Aufl. 2018, Art. 20 Rn. 126, 129

schreiben verfassungsrechtlich vor, dass Rechtsnormen, insbesondere solche, die in Grundrechte der Bürger eingreifen, die Rechtslage für den Betroffenen so regeln müssen, dass die Folgen für ihn erkennbar sind und er sein Verhalten darauf einrichten kann.

> S.a. BVerfG E 108, 186, 235; E 110, 33/53; E 134, 141/184

Die Vorschriften der §§ 4 und 5 sowie 6, 7 und 8 des Referentenentwurfs sind zwar als solche klar gefasst, aber angesichts der Komplexität des Vollzuges ist es den Bürgerinnen und Bürgern nicht zuzumuten einerseits durch ein Gesetz ab Beginn des Jahres belastet zu werden, ohne dass andererseits von der staatlichen Seite die Vollziehbarkeit des Gesetzes im jeweiligen Einzelfall gesichert ist.

Gemäß § 9 Satz 1 des Referentenentwurfs soll vor einem verwaltungsgerichtlichen Klageverfahren gegen Maßnahmen und Entscheidungen nach dem MietenWoG kein Vorverfahren bei den Bezirksämtern erfolgen. Das entlastet zwar die Bezirksämter, belastet aber umso stärker die Verwaltungsgerichtsbarkeit. Dadurch wird das Vertrauen der Bürger in eine rechtsstaatliche Verwaltung nicht gefördert, zumal gemäß § 9 Satz 2 des Referentenentwurfs Rechtsbehelfe keine aufschiebende Wirkung haben. Eine derart einseitige Belastung der Bürger durch die mangelnde Vollzugsfähigkeit des Gesetzes und den Ausschluss wirksamen Rechtsschutzes ist mit dem Rechtsstaatsgebot des Art. 20 GG unvereinbar.

V. Europäische Grundfreiheiten und Dienstleistungsrichtlinie

Hinzuweisen ist des Weiteren auf rechtliche Risiken, die sich aus europarechtlichen Anforderungen ergeben. Dies gilt insbesondere, soweit der Referentenentwurf auch Anwendung im Bereich von neuen Wohnformen beansprucht, die Dienstleistungselemente umfassen. § 1 Nr. 4 des Referentenentwurfs nimmt lediglich „Wohnheime" von der Anwendung des geplanten Gesetzes aus. Möbliertes Wohnen, betreutes Wohnen, seniorengerechtes Wohnen mit

[redacted] RECHTSANWÄLTE NOTARE

HUMBOLDT-UNIVERSITÄT ZU BERLIN

Angeboten verschiedener (Pflege-)Dienstleistungen sowie Mikrowohnen, betrieben als „Serviced Apartments", z.B. für Studenten, fallen dagegen grundsätzlich in den Anwendungsbereich des Europarechts. Soweit die vorgesehenen Regelungen die Erbringung der Dienstleistungen betreffen, ist eine detaillierte (bislang nicht erfolgte) Auseinandersetzung mit den betroffenen Betriebskonzepten erforderlich, insbesondere vor dem Hintergrund der verbindlichen Vorgaben der unmittelbar anwendbaren Europäischen Dienstleistungsrichtlinie (Richtlinie 2006/123/EG). Alternativ könnten diese neuen Wohnformen von der Anwendung des Gesetzes ausgenommen werden.

VI. Gesetzesreparatur

Aus dem Vorangegangenen folgt, dass der auf fünf Jahre befristete Mietenstopp nach § 3 Abs. 1 MietenWoG als Teil eines wohnungspolitischen Konzepts verfassungsgemäß ist. Die Rechtsfolgen treten mit Inkrafttreten des Gesetzes ein. Rechtsschutz ist vor den Verwaltungsgerichten dann möglich.

Sollte der Gesetzgeber § 5 dahin ändern, dass die Mietobergrenzen auch die Lage berücksichtigen und nach sachgerechten Ausstattungsmerkmalen differenzieren, so bedürfte dies einer gründlichen Überarbeitung (Neuregelung von § 5 – Mietobergrenzen – und von § 4 – Herabsetzung überhöhter Mieten –), die bis zum vorgesehenen Inkrafttreten Anfang 2020 kaum leistbar sein dürfte. Eine solche Überarbeitung stünde zudem vor dem Problem, dass sie so ausgestaltet sein müsste, dass sie nicht mehr als verfassungswidriges, da kompetenziell nicht gedecktes Gegenmodell zum sozialen Mietrecht des BGBs zu bewerten wäre. Außerdem müsste sie den Anforderungen, die insbesondere Art. 14 GG an verhältnismäßige Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Eigentums stellt, hinreichend Rechnung tragen. Allein der Verweis auf die Härtefallregelung in § 7 des Referentenentwurfs genügte dazu nicht – erst recht nicht, wenn die für Härtefallentscheidungen zuständige Stelle (nach dem Referentenentwurf die Investitionsbank Berlin) nicht in der Lage ist, spätestens zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes Härtefallanträge zu bearbeiten und zu bewilligen.

Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Aspekte eines „Mietendeckels“ für das Land Berlin

1. Inwieweit besteht für das Land Berlin
eine Gesetzgebungskompetenz,
durch kodifiziertes Landesrecht
einen sogenannten Mietendeckel einzuführen?

2. Wo müssten diese Regelungen im
Miethöherecht ansetzen?

Rechtsgutachten

für die Fraktion der SPD im Abgeordnetenhaus von Berlin

erstellt von

Prof. Dr.

Prof.

(Universität Bielefeld)

16. März 2019

v2.3 27032019

Gliederung

Zusammenfassung I

Einleitung und Hintergrund 1

Teil A – Öffentlich-rechtliche Fragen 2

I. Vorüberlegungen 2

II. Grundsätze der Gesetzgebungszuständigkeit und der Kompetenzverteilung 4
1. Regel-Ausnahme-Verhältnis: Grundsätzliche Allzuständigkeit der Länder 4
2. Zuständigkeit des Bundes 6
a) Ausschließliche Gesetzgebungszuständigkeit des Bundes 6
b) Konkurrierende Gesetzgebungszuständigkeit des Bundes 7
3. Zwischenergebnis 9

III. Die soziale Wohnraumgarantie der Verfassung von Berlin 9
1. Allgemeines: Soziale Gewährleistungen im Verfassungsrecht 9
2. Das Recht auf Wohnen in Art. 28 Verfassung von Berlin 11
3. Das Recht auf Wohnen als Staatszielbestimmung 12

IV. Keine Einschränkungen der Gesetzgebungszuständigkeit des Landes Berlin aus dem Grundgesetz 14
1. Keine Kompetenzsperre wegen ausschließlicher Bundeskompetenz 15
2. Keine Kompetenzsperre wegen Bundeskompetenz im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung 15
a) Keine Bundeszuständigkeit für das Wohnungswesen 15
b) Keine Sperre wegen der Bundeszuständigkeit für das Recht der Wirtschaft 16
c) Keine Sperre wegen der Bundeszuständigkeit für das Bürgerliche Recht 18
aa) Öffentliches Mietrecht 19
bb) „Bürgerliches Recht" als tradierter Normenbestand 25
cc) Auslegung der Bundeskompetenzen mit Rücksicht auf spezifische Staatsziele der Länderverfassungen (Recht auf Wohnraum) 30
3. Keine Einschränkungen der Gesetzgebungszuständigkeit des Landes Berlin wegen der bundesrechtlichen Regelung zur „Mietpreisbremse" 31
a) Kein Kompetenzwiderspruch zwischen Mietenbremse und Mietendeckel 31
b) Keine abschließende bundesgesetzliche Regelung 34
4. Zwischenergebnis 36

V. Zusammenfassung – Ergebnis Kompetenzfrage 36

Teil B – Privatrechtliche Fragen 38

I. Eingriff in den Mietmarkt zur Sicherung des Rechts auf Wohnen 38

II. Neuvertragsmieten und Mietänderungen im Bestand 39
1. Zulässige Miethöhe bei Vertragsabschluss 39
2. Mieterhöhung im laufenden Mietverhältnis 40
a) Unbefristeter Mietvertrag und Verbot der Änderungskündigung 40
b) Kompensation durch das Vergleichsmietensystem 41
c) Investition in die Wohnung und Mieterhöhung nach Modernisierung 42

III. Entwicklungen auf dem Mietmarkt in Ballungsräumen 42
1. Ansteigen der Mieten wegen Modernisierung des Bestands 42
2. Neubau von Wohnraum und umfassende Modernisierung im Bestand 44

3. Steigende Mieten ohne Investitionen des Eigentümers resp. Vermieters 45

IV. Einführung einer vorübergehenden Mietendeckels im Bestand und bei Vertragsabschluss 47
1. Abgrenzung vom zivilrechtlichen Reglement 47
2. Zeitlich begrenzter Ausschluss des Recht auf Mieterhöhung nach § 558 BGB 48
   a) Regelungsansatz 48
   b) Mittelfristige Auswirkungen einer solchen Regelung 49
      aa) Kurzzeitiges Ansteigen der Einzelvertragsmieten in laufenden Vertragsverhältnissen 49
      bb) Zwischenzeitliche Erhöhung der ortsüblichen Vergleichsmiete 49
      cc) Konstante Mieten in Bestandsmietverhältnissen 50
      dd) Gedämpftes Ansteigen der ortüblichen Vergleichsmiete 50
3. Befristeter Ausschluss der Privilegierung der sog. Vormiete 51
   a) Regelungsansatz 51
   b) Mittelfristige Auswirkungen einer solchen Regelung 53
      aa) Absenkung des Mietniveaus bei Neuabschluss von Verträgen 53
      bb) Absenkung der ortsüblichen Vergleichsmiete 53
4. Rechtslage nach Auslaufen des Mietendeckels 54

V. Unangetastete Bereiche des Mietpreisrechts 55

VI. Regelungsoptionen 56

Schlussbetrachtung 57

Zusammenfassung

A.

1. Die Länderzuständigkeit stellt unter dem Grundgesetz den Regelfall dar. Es bedarf keiner gesonderten Begründung der Länderzuständigkeit durch einen bestimmten, definierten Kompetenztitel. Zu prüfen ist allein, ob sich aus dem Grundgesetz wegen einer Kompetenzzuschreibung an den Bund eine Kompetenzsperre für die Ländergesetzgebung ergibt. Ist dies nicht der Fall, bleibt die Länderebene zuständig – so wie hier.

2. Anders als das Grundgesetz enthält die Verfassung von Berlin ein Recht auf Wohnraum (Art. 28 Abs. 1 VvB). Das in Art. 28 Abs. 1 VvB beschriebene Staatsziel ist auf einfachrechtliche Konkretisierungen des Regelungsgehaltes auf Landesebene zwingend angewiesen. Wohnraumgesetzgebung auf Landesebene in Berlin ist die Erfüllung eines Verfassungsauftrags und Einlösung eines Verfassungsversprechens und hat bei der Auslegung der Kompetenzordnung Gewicht.

3. Mietpreisrecht wird nicht ausschließlich durch das Privatrecht geregelt. Es lässt sich eine gesonderte Regulierungsschicht an Öffentlichem Mietrecht beschreiben.

4. Eine ausschließliche Bundeszuständigkeit, die einer Mietendeckel-Gesetzgebung auf Landesebene entgegengehalten werden könnte, ist nicht in Sicht.

5. Es besteht auch keine Sperre für eine entsprechende Gesetzgebungsaktivität des Landes Berlin unter dem Aspekt der konkurrierenden Gesetzgebung. Eine Bundeszuständigkeit für das „Wohnungswesen" existiert seit 2006 nicht mehr. Es ergibt sich auch keine Sperre aus der Bundeszuständigkeit für das „Recht der Wirtschaft" oder das „bürgerliche Recht". Auch aus der kompetenzrechtlichen Analyse der auf Bundesebene ins Werk gesetzten „Mietenbremse" folgt nichts anderes.

6. Unabhängig von der Definition von Sachmaterien wie „bürgerliches Recht" tritt im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung eine Sperrwirkung für die Ländergesetzgebung jedenfalls erst dann ein, wenn der Bund eine abschließende gesetzliche Regelung vorgenommen hat. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Die „Mietenbremse" ist

offenkundig wegen ihrer Verordnungsermächtigung für die Landesregierungen keine abschließende Regelung des Bundes.

7. Das Land Berlin verfügt aufgrund seiner eigenen materiellen Gesetzgebungsgewalt über die Gesetzgebungszuständigkeit für einen „Mietendeckel".

B.

1. Zur Sicherung des landesverfassungsrechtlich verbürgten Rechts auf Wohnen ist es verhältnismäßig, Vermietern zeitlich befristet durch Landesrecht zu untersagen, bestimmte Ansprüche aus dem Miethöherecht des BGB geltend machen zu dürfen. Sinnvoll und angemessen erscheint ein öffentlich-rechtliches Eingreifen sowohl hinsichtlich der zulässigen Miethöhe bei Beginn des Mietverhältnisses als auch bei der Mieterhöhung im Bestand.

2. Betroffene Regelungstatbestände sind das Recht auf Mieterhöhung nach § 558 BGB und die Berufung auf den Ausnahmetatbestand der Vormiete nach § 556e Abs. 1 BGB. Die Einführung eines solchen zeitlich befristeten Mietendeckels hätte auch nach dessen Auslaufen positive Folgewirkungen auf den Wohnraummietmarkt in Berlin.

3. Unangetastet sollten Reglungen bleiben, die im Zusammenhang mit Investitionen des Vermieters in die Qualität der Wohnung oder den Neubau stehen.

4. Es erscheint unverhältnismäßig, durch Landesrecht in laufende Mietverhältnisse mit dem Ziel einzugreifen, wirksam vereinbarte Bestandsmieten zu senken.

Einleitung und Hintergrund

Anlass für die Erstellung dieses Gutachten sind Überlegungen zur Einführung eines „Mietendeckels" auf Landesebene in Berlin.[1]

Danach soll für das gesamte Land Berlin ein Mietpreisstopp eingeführt werden, um die dramatische Preisentwicklung am Berliner Mietenmarkt einzudämmen. Eine Festlegung auf ein bestimmtes Modell besteht noch nicht. Neben einem „Einfrieren" der Mieten [2] wäre auch denkbar, dass die Mieten nur noch bis zur Höhe einer „Verordnungsmiete" steigen dürfen.[3]

Mit Blick auf die Regelungen, die das in der Zuständigkeit des Bundes stehende Mietrecht als Teil des Bürgerlichen Rechts betreffen, stellt sich die Frage, inwieweit für das Land Berlin überhaupt eine Gesetzgebungskompetenz besteht, durch kodifiziertes Landesrecht einen Mietendeckel einzuführen (dazu Teil A,).

Daneben stellen sich etliche privatrechtliche Fragen zur konkreten Ausgestaltung eines solchen Mietendeckels. Hier geht es darum, an welchen Regelungen des geltenden Miethöherechts angeknüpft werden kann, um das verfolgte Ziel zu erreichen (dazu Teil B.).

---

[1] Angestoßen durch den Beitrag von P. Weber, Mittel und Wege landesrechtlichen Mietpreisrechts in

[2] https://www.spd-berlin-mitte.de/dl/Berliner_Mietendeckel_2019_01.pdf

[3] Vgl. E. Högl/J. Zado/K. Wegner, Berlin könnte eine eigene Mietpreisregulierung einführen, https://www.tagesspiegel.de/berlin/wohnungsnot-in-der-hauptstadt-berlin-koennte-eine-eigene-mietpreisregulierung-einfuehren/23880014.html.

Teil A – Öffentlich-rechtliche Fragen

Die Mieten- und Wohnraumfrage ist die soziale Frage unserer Zeit.[4] Insoweit geht es nicht um Privatangelegenheiten, sondern um die öffentliche Verantwortung zur Daseinsvorsorge.[5] Kaum eine andere Materie fordert die Umsetzung des in Art. 14 Abs. 2 GG niedergelegten Verfassungsversprechens so nachdrücklich ein: „Eigentum verpflichtet." Eigentum verpflichtet – aber wen? Dies führt unmittelbar auf die sich im Kontext einer immer dramatischer werdenden Mieten- und Wohnraumsituation stellenden Kernfrage: Wer ist zuständig?

Die Rechts- und Verfassungsordnung hält für die Zuständigkeits- und Verantwortungsfrage eine Reihe von Antworten bereit, die von der Abgrenzung zwischen den Privaten untereinander, der Trennlinie zwischen Privatautonomie und staatlicher Verantwortung, aber auch der Verantwortungszurechnung im föderalen Gefüge handelt. Diese Abgrenzungsfragen stehen nicht unverbunden nebeneinander, sondern sind miteinander eng verwoben.

Um diese Kompetenzfragen geht es im ersten Teil dieses Rechtsgutachtens.

I. Vorüberlegungen

Staatliche Mietpreisbegrenzungen eröffnen in Deutschland [6] für das dem Privatrecht zuzurechnende Mietrecht sofort einen öffentlich-rechtlichen Diskussionsraum.[7] Nicht

---

[4] Siehe auch M. Artz, Viel zu diskret, Süddeutsche Zeitung v. 17.9.2018, S. 2.

[5] Dies hat sogar eine menschenrechtliche Dimension. Der EGMR erkennt für den Wohnungsmarkt den Bedarf einer staatlichen Regulierung an, EGMR (III. Sektion), Urt. v. 28.1.2014 – 30255/09 (Bittó u.a./Slowakei), NJW 2015, 605 (606).

[6] Andernorts besteht auch in föderalen Systemen eine Mietpreiskontrolle mit unaufgeregter Selbstverständlichkeit, so in der Schweiz ("Mietzinskontrolle", Art. 269 ff. OR). Zwar regelt der Bund in der Schweiz das Mietrecht umfassend, gleichwohl können Kantone Maßnahmen zur Bekämpfung der Wohnungsnot ergreifen, Eingriffe in das mietrechtliche Vertragsverhältnis können durch das sozialpolitische Ziel gerechtfertigt sein (BGer, Urteil 1C_184/2013 v. 8.1.2014, vgl. auch BGer, Urteil 1C_500/2013 vom 25.9.2014 für subventionierte Wohnungen; BGer, Urteil 1C_405/2015 v. 6.4.2016, Bewilligungspflicht von Renovationen). In Frankreich sind Bemühungen zur Mietpreislenkung in Ballungsräumen zum Teil von den Gerichten gestoppt worden, allerdings mit Blick auf ungleiche Anwendung der Begrenzungen, siehe allgemein L. Nicolas-Vullierme, Mietpreisbildung in der Wohnraummiete in Frankreich, NZM 2018, 137; für eine jüngere Gerichtsentscheidung in der zweiten verwaltungsgerichtlichen Instanz Cour administrative d'appel Paris v. 26.6.2018, Nr. 17PA03805.

selten konzentriert sich diese Diskussion auf die sich gegenüber stehenden Grundrechtpositionen und das richtige Verständnis des im Grundgesetz verbürgten Eigentumsgrundrechts (Art. 14 GG). [8] Dieser Frage vorgelagert und Gegenstand der nachfolgenden gutachtlichen Stellungnahme ist die in gewissem Sinne noch grundsätzlichere Kompetenzfrage: Inwieweit besteht für das Land Berlin überhaupt eine Gesetzgebungskompetenz, durch kodifiziertes Landesrecht einen Mietendeckel einzuführen?

Ausgangspunkt für die Beantwortung dieser Frage sind die Grundsätze der Gesetzgebungszuständigkeit und der Kompetenzverteilung unter dem Grundgesetz, wonach den Ländern die Regelzuständigkeit zukommt (dazu II.). Von erheblicher Bedeutung ist dabei im vorliegenden Fall die soziale Wohnraumgarantie der Verfassung von Berlin (dazu III.). Aus dem Grundgesetz ergeben sich keine Einschränkungen der Gesetzgebungszuständigkeit des Landes Berlin. Auch die auf Bundesebene bereits eingeführten Regelungen zur Einrichtung einer „Mietpreisbremse" stehen einem auf Landesebene eingeführten Mietendeckel nicht entgegen (dazu IV.).

---

[7] S. aus der jüngeren Diskussion P. Weber, Mittel und Wege landesrechtlichen Mietpreisrechts in angespannten Wohnungsmärkten, JZ 2018, 1022; M. Putzer, Ein Mietendeckel für Berlin. Zur Zuständigkeit der Länder für ein Mietpreisrecht, NVwZ 2019, 283; ablehnend Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages, Gesetzliche Mietpreisregulierung durch die Länder aufgrund der Gesetzkompetenz für das Wohnungswesen, WD 3-3000-029/19 (5.2.2019); R. Beuermann, Das Grundeigentum 3/2019, 164.

[8] Diese Frage wird nachfolgend nicht vertieft. Einiges spricht dafür, dass bei verhältnismäßiger Ausgestaltung eines Mietendeckels unter Wahrung der Substanz des Eigentums keine Einwände unter dem Aspekt der Eigentumsgarantie durchgreifen werden. In diesem Sinne Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestags, Mietpreisregulierung durch die Länder, WD 3-3000-017/19 (11.2.2019), S. 8 ff. Auch die Eigentumsgarantie der Europäischen Menschenrechtskonvention dürfte bei gleichförmiger und verhältnismäßiger Ausgestaltung eines Mietendeckels nicht verletzt werden, für ein Gegenbeispiel in einer slowakischen Regelung, die sich bereits im Ausgangspunkt als diskriminierend darstellte EGMR (III. Sektion), Urt. v. 28.1.2014 – 30255/09 (Bittó u.a./Slowakei), NJW 2015, 605.

II. Grundsätze der Gesetzgebungszuständigkeit und der Kompetenzverteilung

1. Regel-Ausnahme-Verhältnis: Grundsätzliche Allzuständigkeit der Länder

Die Verteilung der Gesetzgebungszuständigkeiten zwischen Bund und Ländern bemisst sich nach der „Grundregel unserer bundesstaatlichen Verfassung für jede Art von Gesetzgebung",[9] Art. 70 Abs. 1 GG:

> „Die Länder haben das Recht der Gesetzgebung, soweit dieses Grundgesetz nicht dem Bunde Gesetzgebungsbefugnisse verleiht."

Dieses Regel-Ausnahme-Verhältnis zugunsten der Länder [10] hat in Deutschland eine lange Tradition.[11] Es beruht auf der Ausgangsannahme von unabgeleiteten und ursprünglichen Gesetzgebungskompetenzen der Länder.[12]

Es bedarf damit keiner gesonderten Zuweisung von Kompetenzen für bestimmte Materien an die Länder.[13] Grundsätzlich sind die Länder zuständig, das BVerfG hat sogar von einer „Vermutung für die Gesetzgebungszuständigkeit der Länder" gesprochen.[14]

---

[9] BVerfGE 16, 64 (79) – Einwohnersteuer.

[10] BVerfGE 111, 226 (247) – Juniorprofessur; A. Uhle, in: Maunz/Dürig, Grundgesetz-Kommentar, 84. EL August 2018, Art. 70 Rn. 7; ebenso J. Rozek, in: v.Mangoldt/Klein/Starck (Hrsg.), Grundgesetz, 7. Auflage 2018, Art. 70 Rn. 2 mwN.

[11] Eine Art. 70 GG entsprechende explizite Vorläufervorschrift findet sich indessen weder in der Bismarck-Verfassung noch in der Weimarer Reichsverfassung, näher dazu A. Uhle, in: Maunz/Dürig (Hrsg.), Grundgesetz-Kommentar, 84. EL August 2018, Art. 70 Rn. 7 ff.; für die Historie siehe H.-W. Rengeling, Gesetzgebungszuständigkeit, in: HStR VI, 2008, § 135 Rn. 48ff.

[12] Eine Traditionslinie, die bis zur Bismarck-Verfassung zurück reicht, vgl. A. Uhle, in: Maunz/Dürig (Hrsg.), Grundgesetz-Kommentar, 84. EL August 2018, Art. 70 Rn. 7; vgl. BVerfGE 106, 62 (143) – Altenpflegegesetz.

[13] Siehe W. Rudolf, Die Ermächtigung der Länder zur Gesetzgebung im Bereich der ausschließlichen Gesetzgebung des Bundes, AöR 88 (1963), 159 (162); ein entsprechender Vorschlag wurde auf dem Herrenchiemseer Verfassungskonvent diskutiert, letztlich aber verworfen, Verfassungskonvent auf Herrenchiemsee, Plenarsitzungen: Siebenter Sitzungstag (23. August 1948), in: Bucher (Bearb.), Der Parlamentarische Rat 1948–1949, Bd. 2, 1981, S. 403 ff. (471 f.), zit. nach A. Uhle, in: Maunz/Dürig (Hrsg.), Grundgesetz-Kommentar, 84. EL August 2018, Art. 70 Rn. 12.

[14] BVerfGE 26, 281 (297) – Gebührenpflicht von Bundesbahn und Bundespost. Deutlich BVerfGE 42, 20 (28) – Öffentliches Wegeeigentum: „Nach der Systematik des Grundgesetzes streitet bei Zweifeln zwar eine Vermutung zugunsten der Zuständigkeit der Länder, nicht aber zugunsten einer Bundeskompetenz (BVerfGE 26, 281 [297]; 15, 1 [17]). Es muß gewissermaßen der "Nachweis" geführt werden, daß die geregelte Materie einem der in Art. 74 GG aufgeführten Sachbereiche zugeordnet ist." Ob Art. 70 GG eine Zuständigkeitsvermutung oder doch schlicht eine Kompetenzverteilungsregel enthält ist indessen im Schrifttum intensiv diskutiert worden, siehe dazu auch A. Uhle, in: Maunz/Dürig (Hrsg.), Grundgesetz-Kommentar, 84. EL August 2018, Art. 70 Rn. 33 mwN; eingehend R. Wagner, Die Konkurrenzen der Gesetzgebungskompetenzen von Bund und Län-

Damit ist im Zweifelsfall bei unklar abgegrenzten Kompetenzzuschreibungen eine enge Auslegung der Kompetenztitel des Bundes zugunsten der Länder geboten.[15]

Was die Zuständigkeit des Bundes angeht, so legt Art. 70 Abs. 2 GG abschließend fest, dass diese unter zwei Kategorien [16] fallen:

> „Die Abgrenzung der Zuständigkeit zwischen Bund und Ländern bemisst sich nach den Vorschriften dieses Grundgesetzes über die ausschließliche und die konkurrierende Gesetzgebung."

Der Bund kann demnach bestimmte Sachmaterien als ausschließliche Zuständigkeit beanspruchen, diese Sachgebiete sind bereits durch diese Einordnung für die Länder jedenfalls gesperrt. Im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung, für die im Parlamentarischen Rat auch der Begriff „Vorranggesetzgebung" diskutiert worden war,[17] kommt es darauf an, ob und in welchem Umfang der Bund von einer Gesetzgebungszuständigkeit Gebrauch gemacht hat.

An diesem System der „Residualkompetenz" der Länder [18] ist seit 1949 festgehalten worden. Es findet sich auch in etlichen anderen föderalen oder quasiföderalen Systemen,[19] wobei aber auch die Gegenkonzeption mit einer Regelvermutung für die Zuständigkeit der übergreifenden Ebene denkbar ist.[20] Zwar ist in Deutschland zuletzt

---

dern, 2010, S. 105 ff; im Herrenchiemseer Verfassungskonvent wurde in der dritten Plenarsitzung v. 9.9.1949 stets von einer „Zuständigkeitsvermutung" zugunsten der Länder gesprochen, vgl. JöR N.F. 1 (1951), 460.

[15] Für den Kompetenztitel „Bürgerliches Recht" in Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG in diesem Sinne ausdrücklich P. Krause, Das historische Argument zur Begründung einer Bundeskompetenz für das Staatshaftungsgesetz, NVwZ 1982, 281 (284); generell schließt nach dem BVerfG „die Systematik des Grundgesetzes eine extensive Interpretation der Zuständigkeitsvorschriften zugunsten des Bundes" aus, BVerfGE 26, 246 (254) – Ingenieur.

[16] Ob die Grundsatzgesetzgebung hier als gesonderte Kategorie anzusehen ist, womit Art. 70 Abs. 2 GG nicht abschließend wäre, erscheint zweifelhaft. Richtigerweise ist die Grundsatzgesetzgebung als Sonderfall der ausschließlichen Bundeszuständigkeit einzuordnen, so auch A. Uhle, in: Maunz/Dürig (Hrsg.), Grundgesetz-Kommentar, 84. EL August 2018, Art. 70 Rn. 157 mwN. zum Streitstand.

[17] W. Werner (Bearb.), Der Parlamentarische Rat 1948–1949, Bd. 3, 1986, S. 41 ff.

[18] Zur Zweideutigkeit des Begriffs, der bundesfreundlich oder länderfreundlich gedeutet werden kann, M. Heintzen, Die Beidseitigkeit der Kompetenzverteilung im Bundesstaat, DVBl. 1997, 689; zum Begriff auch J. Isensee, Die bundesstaatliche Kompetenz, in: HStR VI, 2008, § 133 Rn. 25.

[19] Zu nennen sind Österreich, die Schweiz, USA (dazu jeweils mwN. A. Uhle, in: Maunz/Dürig (Hrsg.), Grundgesetz-Kommentar, 84. EL August 2018, Art. 70 Rn. 165) aber auch – als quasi-föderales System – die Europäische Union.

[20] Allgemein zur rechtsvergleichenden Perspektive M. Bothe, Die Kompetenzstruktur des modernen Bundesstaates in rechtsvergleichender Sicht, 1977, S. 137 ff.

im Zuge der Föderalismusreform über den Übergang zu einem Trennsystem nachgedacht worden, in dem Zuständigkeiten jeweils Bundes- oder Landesebene als ausschließliche Zuständigkeit zugewiesen worden wären, man entschied sich jedoch mit Blick auf die größere Flexibilität der Kompetenzordnung zur Beibehaltung des gegenwärtigen Systems.[21]

2. Zuständigkeit des Bundes

Der Bund kann unter dem Aspekt einer ausschließlichen Gesetzgebungszuständigkeit oder nach den Regeln für den Bereich der konkurrierenden Zuständigkeit zur Gesetzgebung ermächtigt sein.

a) Ausschließliche Gesetzgebungszuständigkeit des Bundes

Die Kategorie der ausschließlichen Gesetzgebungszuständigkeit des Bundes erscheint selbsterklärend zu sein und für Länder keinen Raum zur Gesetzgebung zuzulassen. Darauf deutet bereits die tiefere Begründung für die ausschließliche Gesetzgebungszuständigkeit des Bundes hin: Für bestimmte Materien wird offenbar angenommen, dass diese sinnvollerweise nur einheitlich durch den Bund geregelt werden können.[22]

Völlig außen vor sind die Länder nicht. Nach Art. 71 GG haben die Länder im Bereich der ausschließlichen Gesetzgebung des Bundes dann die Befugnis zur Gesetzgebung, wenn und soweit sie hierzu in einem Bundesgesetz ausdrücklich ermächtigt werden. Damit wird die Sperrwirkung der ausschließlichen Gesetzgebungszuständigkeit zur Regel erklärt, die nur ausnahmsweise durchbrochen werden kann, durch ausdrückliche bundesgesetzliche Ermächtigung der Landesgesetzgeber. Das BVerfG hat zu dieser Ermächtigung der Länder in seiner Rechtsprechung betont,

---

[21] A. Uhle, in: Maunz/Dürig (Hrsg.), Grundgesetz-Kommentar, 84. EL August 2018, Art. 70 Rn. 42, mwN.

[22] A. Uhle, in: Maunz/Dürig (Hrsg.), Grundgesetz-Kommentar, 84. EL August 2018, Art. 71 Rn. 21; vgl. ferner F. Wittreck, in: Dreier (Hrsg.), Grundgesetz – Kommentar, 3. Auflage 2015, Art. 71 Rn. 5.; zudem BVerfGE 18, 407 (414f.) – Verordnung als Landesrecht.

dass Art. 71 GG auch den Zweck verfolgt, „Gegenstände der ausschließlichen Gesetzgebung einer regional differenzierten Sachregelung zugänglich zu machen".[23]

Die praktische Bedeutung dieser Ausnahme ist indessen bisher gering geblieben.[24] Dies dürfte daran liegen, dass die ausschließliche Gesetzgebungszuständigkeit regelmäßig Materien umfasst, „die den Gesamtstaat betreffen, keinen regionalen Bezug aufweisen oder die Leistungsfähigkeit der Länder bei typisierender Betrachtungsweise evident überschreiten".[25]

Die Sperrwirkung der ausschließlichen Gesetzgebungszuständigkeit des Bundes gegenüber den Ländern hängt nicht davon ab, ob der Bund bereits tätig geworden ist. Welche Materien genau im Bereich der ausschließlichen Gesetzgebungszuständigkeit liegen, ergibt sich im Wesentlichen, aber nicht abschließend, aus der Auflistung in Art. 73 GG. Auch anderswo im Grundgesetz finden sich ausschließliche Gesetzgebungszuständigkeiten des Bundes.[26]

b) Konkurrierende Gesetzgebungszuständigkeit des Bundes

Die nach Art. 70 Abs. 2 GG vorgesehene konkurrierende Gesetzgebungszuständigkeit des Bundes wird in Art. 72 GG näher ausgestaltet.

Wörtlich heißt es in Art. 72 Abs. 1 GG:

---

[23] BVerfGE 116, 24 (65) – Einbürgerung; BVerfGE 18, 407 (418) – Verordnung als Landesrecht.

[24] A. Uhle, in: Maunz/Dürig (Hrsg.), Grundgesetz-Kommentar, 84. EL August 2018, Art. 71 Rn. 17.

[25] P. M. Huber, Klare Verantwortungsteilung von Bund, Ländern und Kommunen?, Gutachten D zum 65. Deutschen Juristentag, 2004, S. 54.

[26] Ein Beispiel für eine ausdrücklich als ausschließliche Bundeskompetenz bezeichnete Kompetenz ist die Zuständigkeit für die Gesetzgebung über Zölle und Finanzmonopole gem. Art. 105 Abs. 1 GG. Etliche Vorschriften des Grundgesetzes sehen durch den Vorbehalt einer bundesgesetzlichen Regelung eine ausschließliche Gesetzgebungskompetenz des Bundes vor, ohne dass dieser Terminus ausdrücklich eingesetzt würde, siehe etwa Art. 4 Abs. 3 Satz 2 GG (Kriegsdienstverweigerung); Art. 21 Abs. 3 GG (Parteien); Art. 23 Abs. 1 Satz 2 GG (Übertragung von Hoheitsrechten an die EU); Art. 24 Abs. 1 GG (Übertragung von Hoheitsrechten auf zwischenstaatliche Einrichtungen); Art. 26 Abs. 2 Satz 2 GG (Kriegswaffen); Art. 29 GG (Neugliederung des Bundesgebietes); Art. 38 Abs. 3 GG (Bundestagswahlen); Art. 41 Abs. 3 GG (Wahlprüfung); Art. 45b Satz 2 GG (Wehrbeauftragter); Art. 45c Abs. 2 GG (Petitionsausschusses); Art. 48 Abs. 3 Satz 3 GG (Abgeordnetenrechte); Art. 54 Abs. 7 GG (Wahl des Bundespräsidenten); Art. 59 Abs. 2 Satz 1 GG (Zustimmung zur Ratifikation völkerrechtlicher Verträge).

> „Im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung haben die Länder die Befugnis zur Gesetzgebung, solange und soweit der Bund von seiner Gesetzgebungszuständigkeit nicht durch Gesetz Gebrauch gemacht hat."

Und weiter, in Art. 72 Abs. 2 GG:

> „Auf den Gebieten des Artikels 74 Abs. 1 Nr. 4, 7, 11, 13, 15, 19a, 20, 22, 25 und 26 hat der Bund das Gesetzgebungsrecht, wenn und soweit die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse im Bundesgebiet oder die Wahrung der Rechts- oder Wirtschaftseinheit im gesamtstaatlichen Interesse eine bundesgesetzliche Regelung erforderlich macht."

Bei der konkurrierenden Gesetzgebungszuständigkeit des Bundes bestehen seit der Föderalismusreform 2006 mithin zwei Unterkategorien. Zum einen gibt es die an bestimmte Voraussetzungen geknüpfte „konditionierte konkurrierende Gesetzgebung",[27] für die das Erforderlichkeitskriterium nach Art. 72 Abs. 2 gilt – für die dort aufgezählten Kompetenztitel. Die Zuständigkeit für das Bürgerliche Recht (Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG) ist übrigens mit der Föderalismusreform 2006 aus dieser Aufzählung gestrichen worden.

Daneben gibt es die „unkonditionierte konkurrierende Gesetzgebung" als „voraussetzungsunabhängige Vorranggesetzgebung des Bundes", entweder abweichungsfest oder abweichungsoffen (Art. 72 Abs. 3 GG).[28] Letzteres bezieht sich auf die mit der Föderalismusreform 2006 den Ländern eröffnete Möglichkeit, für einen abschließend im GG niedergelegten Katalog von Sachmaterien[29] von Bundesgesetzgebung abweichende Regelungen zu treffen.

Es handelt sich bei der konkurrierenden Gesetzgebungszuständigkeit um die praktisch bedeutsamste Kompetenzkategorie des Grundgesetzes.[30]

---

[27] A. Uhle, in: Maunz/Dürig (Hrsg.), Grundgesetz-Kommentar, 84. EL August 2018, Art. 70 Rn. 159; ders., in: Maunz/Dürig (Hrsg.), Grundgesetz-Kommentar, 84. EL August 2018, Art. 72 Rn. 65 ff.

[28] A. Uhle, in: Maunz/Dürig (Hrsg.), Grundgesetz-Kommentar, 84. EL August 2018, Art. 70 Rn. 159.

[29] Beispielsweise das Jagdwesen oder die Hochschulzulassung und die Hochschulabschlüsse. Diese Neuerung stand 2006 in Zusammenhang mit der Abschaffung einer Rahmenkompetenz des Bundes.

[30] A. Uhle, in: Maunz/Dürig (Hrsg.), Grundgesetz-Kommentar, 84. EL August 2018, Art. 72 Rn. 73.

3. Zwischenergebnis

Festzuhalten ist für die Beantwortung der Frage nach der Länderzuständigkeit, dass diese grundsätzlich den Regelfall darstellt und keiner gesonderten Begründung durch einen Kompetenztitel bedarf. Zu prüfen ist allein, ob sich aus dem Grundgesetz eine Kompetenzsperre für die Ländergesetzgebung ergibt.

III. Die soziale Wohnraumgarantie der Verfassung von Berlin

Kompetenzbestimmungen sind in aller Regel auslegungsbedürftig, nicht selten umstritten.[31] Für die Auslegung können neben den Kompetenzbestimmungen und der Kompetenzarchitektur auch allgemeinere Verfassungsgehalte eine Rolle spielen. So können Grundrechte sich als negative Kompetenzschranken erweisen.[32]

Vorliegend könnte indessen eine als Grundrecht angelegte Gewährleistung in der Verfassung von Berlin sich nicht als kompetenzbegrenzend, sondern vielmehr als hilfreich für die Begründung einer Kompetenz erweisen: das Recht auf Wohnen aus Art. 28 VvB.

1. Allgemeines: Soziale Gewährleistungen im Verfassungsrecht

Wohnen und ein Recht auf Wohnen gehören zum Themenfeld der sozialen Gewährleistungen im Verfassungsrecht.[33]

Diese Gewährleistungen sind im Grundgesetz nicht als soziale Grundrechte entfaltet. In der Auslegung des Grundgesetzes hat nach 1949 die Betonung der Freiheit des Einzelnen dominiert. Der Standardeinwand gegen soziale Grundrechte ist dabei,

---

[31] Zur Auslegung in diesem Kontext siehe auch T. Herbst, Gesetzgebungskompetenz im Bundesstaat – Eine Rekonstruktion der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts, 2014, S. 110 ff.

[32] Zu diesem Konzept H. Ehmke, Wirtschaft und Verfassung, 1961, S. 29 ff.; P. Häberle, Öffentliches Interesse als juristisches Problem, 1970, S. 666; E. Denninger, JZ 1975, 545 (549); R. Alexy, Theorie der Grundrechte, 2. Aufl., 1994, S. 223 f. mwN.; F. C. Mayer, Die drei Dimensionen der Europäischen Kompetenzdebatte, ZaöRV 61 (2001), 577 (583 ff.)

[33] Vgl. BVerfGE 125, 175 (223) – Hartz IV.

dass der Staat keine ungelösten Versprechen abgeben soll um das Vertrauen der Bürger in Politik und Verfassung nicht zu erschüttern.[34] Indem die sozialen Verbürgungen nicht als Grundrechte konzeptualisiert werden, würden sie „enttäuschungsfest“ [35] gemacht. Subjektive Rechte auf Leistungen begründet in dieser Lesart der freiheitliche Sozialstaat gerade nicht. Seine Funktion erschöpft sich in seiner Eigenschaft als organisierender, koordinierender und aktivierender Staat.[36] Er verbessert durch sozialstaatliche Maßnahmen die Freiheitsbetätigung seiner Bürger.[37]

Die Sparsamkeit des Grundgesetzes im Hinblick auf soziale Grundrechte stellt sich im europaweiten wie im innerdeutschen Rechtsvergleich zunehmend als Sonderfall dar. Der Verfassungstrend geht deutlich in eine andere Richtung. Etliche EU-Mitgliedstaaten kennen detailliertere soziale Verfassungsgewährleistungen als das Grundgesetz, bis hin zu sozialen Grundrechten. Eine zunehmende Bedeutung sozialer Grundrechte lässt sich heute auch in der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs verzeichnen.[38]

In den Verfassungen der neuen Bundesländer finden sich sozialgestaltende Aussagen, die weit über die Festlegungen des Grundrechtsteils im Grundgesetz hinausgehen. Ein Beispiel findet sich in Art. 28 Abs. 1 VvB (Recht auf Wohnen).

Das bedeutet aber nicht, dass die soziale Dimension nach dem Grundgesetz vollständig der Sphäre der Bürger überlassen bleibt. Dem Staat kommt sehr wohl auch eine „sozialstaatliche Schutzpflicht“ [39] und eine Verantwortung für die Daseinsvorsorge zu. Die Sozialbindung erschöpft sich mithin nicht nur in einem Verweis auf die

---

[34] D. Murswiek, Grundrechte als Teilhaberechte, soziale Grundrechte, in: HStR IX, 2011, § 192, Rn. 50.

[35] Vgl. E.-W. Böckenförde, Die sozialen Grundrechte im Verfassungsgefüge, in: ders./Jekewitz/Ramm (Hrsg.), Soziale Grundrechte, 1981, S. 7 ff.

[36] Zu dieser Funktion vgl. bereits H. Heller, Staatslehre, 1934, S. 230; dazu auch T. Kingreen, Das Sozialstaatsprinzip im europäischen Verfassungsverbund, 2003, S. 130.

[37] K.-P. Sommermann, in: v. Mangoldt/Klein/Starck (Hrsg.), Grundgesetz, 7. Aufl. 2018, Art. 20 Rn. 112.

[38] Siehe nur jüngst EuGH, Urt. v. 6. Nov. 2018, Rs. C-569/16 u. C-570/16, ECLI:EU:C:2018:871 – Bauer.

[39] J. Isensee, Das Grundrecht als Abwehrrecht und als staatliche Schutzpflicht, in: HStR IX, 2011, § 191, Rn. 198; vgl. auch T. Weigelt, Die wachsende Stadt als Herausforderung für das Recht, 2016, S. 61.

eigenverantwortlichen Entscheidungen Privater zu sozialverpflichtetem Verhalten.[40] Der Sozialstaat schützt vielmehr vor den Risiken des Marktes um eine effektive Freiheitsausübung unter den Bedingungen ungleicher gesellschaftlicher Machtverhältnisse überhaupt erst zu ermöglichen.[41]

Das Grundgesetz verbürgt dies[42] durch ein Verfassungsstrukturprinzip, das Sozialstaatsprinzip, adjektivisch gefasst in Art. 20 Abs. 1 GG.[43] Nach dem BVerfG ist das Sozialstaatsprinzip „in besonderem Maße auf einen Ausgleich sozialer Ungleichheiten zwischen den Menschen ausgerichtet".[44] Es verpflichtet den Gesetzgeber sich um einen „erträglichen Ausgleich der widerstreitenden Interessen und um die Herstellung erträglicher Lebensbedingungen für alle zu bemühen".[45]

2. Das Recht auf Wohnen in Art. 28 Verfassung von Berlin

Anders als das Grundgesetz enthält die Verfassung von Berlin ein Recht auf Wohnraum. Im Wortlaut bestimmt Art. 28 Abs. 1 VvB Folgendes:

> „Jeder Mensch hat das Recht auf angemessenen Wohnraum. Das Land fördert die Schaffung und Erhaltung von angemessenem Wohnraum, insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen, sowie die Bildung von Wohnungseigentum."

---

[40] So O. Bachof, Begriff und Wesen des sozialen Rechtsstaates, VVDStRL (12) 1954, 37 (44 f.); das BVerfG spricht davon, dass zur Umsetzung des Sozialstaatsprinzips die Einbeziehung privater möglich ist, BVerfGE 22, 180 (204) – Jugendhilfe.

[41] J. Isensee, Das Grundrecht als Abwehrrecht und als staatliche Schutzpflicht, in: HStR IX, 2011, §191, Rn. 199.

[42] Im Zuge des deutschen Einigungsprozesses wurde immerhin über die weitere Verankerung sozialer Verbürgungen im Grundgesetz diskutiert, BT-Drs. 12/6000, S. 75 ff.

[43] Art. 20 Abs. 1 GG: „Die Bundesrepublik Deutschland ist ein demokratischer und sozialer Bundesstaat." Das BVerfG kompensiert das Fehlen sozialer Grundrechte mit Hilfskonstruktionen, etwa mit dem Grundrecht auf Gewährleistung eines menschenwürdigen Existenzminimums, einem subjektivrechtlichen sozialen Schutz aus der Verfassung, siehe BVerfGE 125, 175 (222 f.) – Hartz IV; früher bereits BVerfGE 33, 303 (331 ff.) – Numerus Clausus.

[44] BVerfGE 35, 348 (355f.) – Armenrecht juristischer Personen.

[45] BVerfGE 1, 97 (105) – Hinterbliebenenrente I.

Der Wortlaut deutet an sich auf eine grundrechtliche Gewährleistung im Sinne eines subjektiven Rechts hin, zumal Abs. 2 von der Unverletzlichkeit der Wohnung handelt, fraglos ein Grundrecht.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Berliner VerfGH wirkt das Recht auf Wohnraum indessen grundsätzlich nicht unmittelbar anspruchsbegründend, vielmehr

> „stellt Art. 28 Abs. 1 Satz 1 VvB eine Staatszielbestimmung dar, die das Abgeordnetenhaus und den Senat von Berlin verpflichtet, das im Rahmen staatlicher Einflussnahme und unter Berücksichtigung anderer staatlichen Aufgaben und Pflichten Mögliche zu tun, für Schaffung und Erhaltung von Wohnraum zu sorgen." [46]

Ein mit der Verfassungsbeschwerde von Einzelnen einklagbares Grundrecht enthält Art. 28 VvB demnach nicht. Ob diese restriktive Lesart des Art. 28 Abs. 1 Satz 1 VvB durch den Berliner VerfGH zwingend ist, lässt sich durchaus bezweifeln.[47] Für den vorliegenden Zusammenhang ist aber die Frage, ob das Recht auf Wohnen im Wege der Verfassungsbeschwerde eingeklagt werden kann, nachrangig. Jedenfalls ist auch der Berliner VerfGH der Auffassung, dass die Vorschrift einen rechtlichen, normativen Gehalt hat: als Staatszielbestimmung.

3. Das Recht auf Wohnen als Staatszielbestimmung

Etliche der sozialen Bestimmungen in den Verfassungen der Bundesländer werden als Staatszielbestimmungen gedeutet. Danach vermitteln sie objektive, bindende Aufgaben, die der Staat fortdauernd zu beachten und zu erfüllen hat.[48] Diese Verpflichtung kann nicht von einer wirtschaftlichen Lage abhängig gemacht werden. Der

---

[46] VerfGH, Beschl. v. 29.8.2003 – 16/03 Rn. 30; VerfGH, Beschl. v. 13.12.2001 – 165/01 u.a. Rn. 14, unter Hinweis auf VerfGH, Beschl. v. 22.5.1996 – 34/96, LVerfGE 4, 62 (63 f.).

[47] Differenziert zu als "Recht auf..." formulierten Staatszielbestimmungen K.-P. Sommermann, Staatsziele und Staatszielbestimmungen, 1997, S. 371.

[48] Zur Definition von Staatszielen W. Brohm, Soziale Grundrechte und Staatszielbestimmungen in der Verfassung: Zu den gegenwärtig diskutierten Änderungen des Grundgesetzes, JZ 1994, 213 (215 Fn. 16).

Geltungsanspruch dieser verfassungsrechtlichen Vorgaben besteht konjunkturunabhängig in jeder Lage.[49]

Die Berliner Landesverfassung enthält in Art. 28 Abs. 1 VvB einen über die Verbürgungen des Grundgesetzes hinausgehenden Gehalt. Diese Abweichung ist Ausdruck eines Föderalismus, der ja gerade von Bestrebungen im Bundesstaat handelt, die Besonderheiten der Gliedstaaten hervorzuheben und ihnen Rechnung zu tragen.[50] Jeder Gliedstaat hat eine spezifische Verfassungstradition, die sich auf die jeweilige gesellschaftliche und kulturelle Entwicklung stützt.[51] Dies lässt sich als spezifischer Identitätskern der Landesverfassung [52] verstehen.[53]

Der Grundrechtskatalog des Grundgesetzes spricht zudem nur einen Teil der heutigen zentralen gesellschaftspolitischen Fragen an.[54] Die Länderverfassungen mit ihren zusätzlichen Verbürgungen können hier als Ergänzung angesehen werden.

Bei Art. 28 Abs. 1 VvB handelt es sich um eine in besonderem Maße gebiets- und zeitabhängige Staatszielbestimmung. In einer Welt, in der Digitalisierung und Virtualisierung zentrale Paradigmen auch und gerade im Recht sind, bleibt das Wohnen altmodisch analog. Wohnen und Wohnraum lassen sich nicht von seiner spezifischen Gebietsbezogenheit lösen.[55] Auf der rechtlichen Ebene legt dies eine besondere föderale Dimension der Steuerungsaspekte des Wohnraumrechts nahe, weil nur so dieser Gebietsbezogenheit und der je nach Gebiet unterschiedlichen Lage Rechnung getragen werden kann.

---

[49] Dazu M. Sachs, Leistungsrechte, in: Stern (Hrsg.), Das Staatsrecht der BRD, Bd. III/1, 1988, S. 687 (717 ff.).

[50] J. Isensee, Subsidiaritätsprinzip und Verfassungsrecht, 1968, S. 35.

[51] Vgl. P. Häberle, Verfassungsrechtliche Aspekte der kulturellen Identität, JöR (55) 2007, 317 (321).

[52] Hier lassen sich Parallelen ziehen zum Schutz der Verfassungsidentität der Mitgliedstaaten der EU gegenüber der Europäischen Union, Art. 4 Abs. 2 EUV, siehe BVerfGE 123, 267 (340, 344) – Lissabon und bereits BVerfGE 37, 271 (279) – Solange I und BVerfGE 73, 339 (375) – Solange II.

[53] Siehe zum Schutz der Länderidentität über Art. 79 Abs. 3 GG M. Heintzen, Die Beidseitigkeit der Kompetenzverteilung im Bundesstaat, DVBl. 1997, 689 (692).

[54] Vgl. W. Brohm, Soziale Grundrechte und Staatszielbestimmungen in der Verfassung: Zu den gegenwärtig diskutierten Änderungen des Grundgesetzes, JZ 1994, 213 (214).

[55] Vgl. für eine Notwendigkeit einer regionalen Differenzierung im Wohnungsbereich bereits R. Scholz, Identitätsprobleme der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie, NVwZ 1982, 337 (343); ferner aus jüngerer Zeit T. Weigelt, Die wachsende Stadt als Herausforderung für das Recht, 2016, S. 71.

Der BerlVerfGH sieht aus Art. 28 Abs. 1 VvB das Abgeordnetenhaus und den Senat von Berlin verpflichtet, das im Rahmen staatlicher Einflussnahme und unter Berücksichtigung anderer staatlicher Aufgaben und Pflichten Mögliche zu tun, für die Schaffung und Erhaltung von Wohnraum zu sorgen.[56]

Das in Art. 28 Abs. 1 VvB beschriebene Staatsziel ist nämlich auf einfachrechtliche Konkretisierungen des Regelungsgehaltes auf Landesebene zwingend angewiesen. Wohnraumgesetzgebung auf Landesebene in Berlin stellt sich damit nicht nur als Aktivierung einer Residualkompetenz dar, sie ist auch Erfüllung eines Verfassungsauftrags und Einlösung eines Verfassungsversprechens.[57]

Dieses über das Bundesstaatsprinzip auch auf Ebene der Bundesverfassung für die Auslegung des Grundgesetzes spürbare Gewicht des Rechts auf Wohnraum wird bei der Frage nach möglichen Hindernissen für die Aktivierung einer Gesetzgebungskompetenz des Landes zu berücksichtigen sein.

IV. Keine Einschränkungen der Gesetzgebungszuständigkeit des Landes Berlin aus dem Grundgesetz

Aus den im Grundgesetz vorgesehenen Bundeskompetenzen ergeben sich im vorliegenden Zusammenhang keine Kompetenzsperren für den Landesgesetzgeber.

Eine ausschließliche Bundeszuständigkeit, die einer Mietendeckel-Gesetzgebung auf Landesebene entgegengehalten werden könnte, ist nicht in Sicht (dazu 1.). Es besteht auch keine Sperre für eine entsprechende Gesetzgebungsaktivität des Landes Berlin unter dem Aspekt der konkurrierenden Gesetzgebung (dazu 2.). Auch aus der kompetenzrechtlichen Analyse der auf Bundesebene ins Werk gesetzten „Mietenbremse“ ergibt sich nichts anderes (dazu 3.).

---

[56] VerfGH, Beschl. v. 29.8.2003 – 16/03 Rn. 30; VerfGH, Beschl. v. 13.12.2001 – 165/01 u.a. Rn. 14, unter Hinweis auf VerfGH, Beschl. v. 22.5.1996 – 34/96, LVerfGE 4, 62 (63 f.).

[57] Hier liegt ein Unterschied zur Konstellation in Sachen Mindestlohn: Dieser wird auf Landesebene - in der Verfassung des Freistaats Bayern - nicht als Recht zugesichert, er „kann“ eingeführt werden, siehe Art. 169 BV.

1. Keine Kompetenzsperre wegen ausschließlicher Bundeskompetenz

Eine die Ländergesetzgebung sperrende ausschließliche Zuständigkeit des Bundes ist weder dem Katalog des Art. 73 GG noch einer anderen Regelung des Grundgesetzes zu entnehmen.

2. Keine Kompetenzsperre wegen Bundeskompetenz im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung

Art. 72 GG hindert unter bestimmten Voraussetzungen für die Materien der konkurrierenden Gesetzgebung die Länder daran, selbst gesetzgeberisch tätig zu werden.

Eine Sperrwirkung für die Ländergesetzgebung tritt nach Art. 72 Abs. 2 GG allerdings nicht bereits dadurch ein, dass der Bund auf einem Gebiet der konkurrierenden Gesetzgebung in irgendeiner Form gesetzgeberisch tätig wird, sondern erst dann, wenn er eine abschließende gesetzliche Regelung vorgenommen hat.[58]

Vorliegend ergibt sich keine Kompetenzsperre. Eine Bundeszuständigkeit für das Wohnungswesen besteht nicht mehr (dazu a). Es ergibt sich auch keine Sperre aus der Bundeszuständigkeit für das Recht der Wirtschaft (dazu b) oder das Bürgerliche Recht (dazu c).

a) Keine Bundeszuständigkeit für das Wohnungswesen

Eine Bundeszuständigkeit für das Wohnungswesen steht einer Ländergesetzgebung nicht entgegen. Bis zur Föderalismusreform 2006 enthielt der Katalog des Art. 73 Abs. 1 GG einen Titel für das „Wohnungswesen" (Art. 73 Abs. 1 Nr. 18 GG a.F.). In diesem Kompetenztitel spiegelte sich der im Parlamentarischen Rat bestehende Konsens, die mit dem Wiederaufbau und der Wohnungsnot nach dem Krieg im Zusammenhang stehenden Sachgebiete der Zuständigkeit des Bundes zu überantwor-

---

[58] B. Pieroth, in: Jarass/ders., Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland, 15. Auflage 2018, Art. 72 Rn. 6 ff.; A. Uhle, in: Maunz/Dürig (Hrsg.), Grundgesetz-Kommentar, 84. EL August 2018, Art. 72 Rn. 82.

ten, wobei sogar eine ausschließliche Gesetzgebungskompetenz erwogen wurde.[59] Neben der Wohnraumbeschaffung wurde unter diesen Titel auch die Regelung des Rechts der Wohnraumnutzung (wie etwa Wohnraumbewirtschaftung und Mieterschutz) eingeordnet.[60] Das Mietpreisrecht wurde in jener Zeit indessen unter den Kompetenztitel des Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG gefasst, wonach der Bund die Zuständigkeit für das Wirtschaftsrecht hat, „als deren Bestandteil das Mietpreisrecht zu gelten hat".[61]

Wie immer auch dieser Sachbereich „Wohnungswesen" zu interpretieren war:[62] Mit Streichung des Kompetenztitels unterfällt dieser Bereich - mit Ausnahme einiger in Art. 72 GG aufgelisteter Sonderaspekte[63] - der Gesetzgebungskompetenz der Länder.[64]

b) Keine Sperre wegen der Bundeszuständigkeit für das Recht der Wirtschaft

Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG überlässt dem Bund die konkurrierende Gesetzgebungszuständigkeit für „das Recht der Wirtschaft". Es ist unschwer zu erkennen, dass ein solch allgemeiner Kompetenztitel das Potenzial hat, als „Auffangzuständigkeit" zu

---

[59] H. Wandersleb, Die Gesetzgebungsbefugnis des Bundes auf dem Gebiete des Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesens, DÖV 1959, 244.

[60] H. Wandersleb, Die Gesetzgebungsbefugnis des Bundes auf dem Gebiete des Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesens, DÖV 1959, 244.

[61] H. Wandersleb, Die Gesetzgebungsbefugnis des Bundes auf dem Gebiete des Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesens, DÖV 1959, 244. (245).

[62] Siehe näher zu den Motiven und Positionen, die zur Abschaffung des Kompetenztitels geführt haben in den Dokumenten der Föderalismusreformkommission Arbeitsunterlage 2 - Bund/Länder-Arbeitsgruppe „Innerstaatliche Kompetenzordnung": Bericht zur innerstaatlichen Kompetenzordnung - Bestandsaufnahme und Problembeschreibung v. 17. Dezember 2002, S. 96 ff.

[63] Die Gesamtmaterie Wohnungswesen ist durch die heute in Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG aufgeführten Einzelzuständigkeiten ersetzt worden. Dies betrifft das Wohngeldrecht, das Altschuldenhilferecht, das Wohnungsbauprämienrecht, das Bergarbeiterwohnungsbaurecht und des Bergmannssiedlungsrecht. Alle anderen Bestandteile des „Wohnungswesens" sind auf die Länder übergegangen. „Die übrigen Bereiche des Wohnungswesens, d. h. das Recht der sozialen Wohnraumförderung, der Abbau von Fehlsubventionierung im Wohnungswesen, das Wohnungsbindungsrecht, das Zweckentfremdungsrecht im Wohnungswesen sowie das Wohnungsgenossenschaftsvermögensrecht fallen damit in die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz der Länder.", BT-Drs. 16/813, S. 13 (Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes).

[64] Folgerichtig hat das Land Berlin 2013 bereits von seiner Zuständigkeit in diesem Bereich mit der Verabschiedung eines Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes Gebrauch gemacht, GVBl. 2013, 626.

wirken. Für den Fall, dass keine speziellere Bundeskompetenz greift, lässt sich zu fast jedem Lebenssachverhalt ein ökonomischer Zusammenhang konstruieren.

Insoweit entspricht Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG in Unbestimmtheit und Funktion der Flexibilitätsklausel in Art. 352 AEUV oder der *interstate commerce clause* (Bundeszuständigkeit für den Handel zwischen den *states*) in der amerikanischen Bundesverfassung (Art. 1 Abs. 8 Satz 3).[65] Das BVerfG hat zu Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG keine sonderlich begrenzende Rechtsprechungslinie verfolgt.[66]

Aus der Rechtsprechung ergibt sich dann auch, dass Vorschriften über Preisbildung und Preisüberwachung grundsätzlich unter Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG fallen.[67]

Für den Bereich des Mietpreisrechts besteht indessen kein auf diesen Kompetenztitel gestütztes einschlägiges Bundesrecht. Die Mietpreisbremse von 2015 ist auf den Kompetenztitel für „Bürgerliches Recht" in Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 gestützt worden, dazu sogleich.

Zwar ist das noch vor Inkrafttreten des Grundgesetzes kurz vor der Währungsreform 1948 vom Wirtschaftsrat des vereinigten Wirtschaftsgebietes [68] verabschiedete Preisgesetz von 1948 [69] vom BVerfG im Jahre 1958 für den Fall, dass es unter dem Grundgesetz verabschiedet worden wäre, im Bereich des Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG verortet worden.[70] Der noch immer als Bundesrecht fortgeltende § 2 Abs. 1 PreisG enthält eine Verordnungsermächtigung durch die Preise festgesetzt oder genehmigt werden, oder durch die sonst der Preisstand aufrechterhalten werden soll. Wörtlich:

> § 2 Preisgesetz
>
> (1) Die für die Preisbildung zuständigen Stellen können Anordnungen und Verfügungen erlassen, durch die Preise, Mieten, Pachten, Gebühren und sonstige Entgelte für Güter

---

[65] Siehe für einen vergleichenden Blick auf die USA und den europäischen Binnenmarkt bereits W.-H. Roth, Freier Warenverkehr und staatliche Regelungsgewalt in einem Gemeinsamen Markt, 1977, zur *interstate commerce clause* insbesondere S. 93 ff.

[66] In der Rechtsprechung sei die „Tendenz zu einer umfassenden Kompetenzauslegung [...] in diesem Bereich besonders ausgeprägt", A. Uhle, in: Maunz/Dürig (Hrsg.), Grundgesetz-Kommentar, 84. EL August 2018, Art. 74 Rn. 130.

[67] BVerfGE 21, 296, es ging dort um das vorkonstitutionelle Rabattgesetz.

[68] Britische und US-amerikanische Besatzungszone.

[69] Übergangsgesetz über Preisbildung und Preisüberwachung (Preisgesetz) vom 10. April 1948, WiGBl. S. 27.

[70] BVerfGE 8, 274 (294) – Preisgesetz.

> und Leistungen jeder Art, ausgenommen Löhne, festgesetzt oder genehmigt werden, oder durch die der Preisstand aufrechterhalten werden soll.
>
> (2) Zuständig sind:
>
> a) der Direktor der Verwaltung für Wirtschaft des Vereinigten Wirtschaftsgebietes (Direktor für Wirtschaft), wenn Bestimmungen für mehr als ein Land erforderlich sind oder wenn die Preisbildung den Verkehr mit Gütern und Leistungen in mehr als einem Land beeinflusst oder beeinflussen kann;
>
> b) die Obersten Landesbehörden, soweit nicht der Direktor für Wirtschaft zuständig ist.

Auf die Ermächtigung in § 2 Abs. 1 gestützt ist im Jahre 1951 eine Verordnung der zuständigen Bundesminister über Maßnahmen auf dem Gebiet des Mietpreisrechts ergangen.[71]

Diese ist indessen mit der sog. Abbaugesetzgebung von 1960[72] außer Kraft gesetzt worden. Ob auf § 2 PreisG heute noch Mietpreisbegrenzungen gestützt werden könnten, wird bezweifelt.[73] Darauf kommt es vorliegend aber gar nicht an.

Jedenfalls fehlt es in diesem Bereich an der abschließenden gesetzlichen Regelung, die erforderlich ist, um eine Materie der konkurrierenden Gesetzgebung für die Länder zu sperren.[74]

c) Keine Sperre wegen der Bundeszuständigkeit für das Bürgerliche Recht

Nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG erstreckt sich die konkurrierende Gesetzgebungszuständigkeit des Bundes auf das bürgerliche Recht. Das Mietrecht gehört zu den Kernmaterien des Schuldrechts, das im Bürgerlichen Gesetzbuch umfänglich seit langem geregelt ist, so dass nicht selten die Vermutung geäußert wird, dass für die

---

[71] Verordnung PR Nr. 71/51 über Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts v. 29.11.1951, BGBl. I 1951, 920.

[72] Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht vom 23. 6. 1960 (Abbaugesetz), BGBl. I 1960, 389.

[73] M. Putzer, Ein Mietendeckel für Berlin. Zur Zuständigkeit der Länder für ein Mietpreisrecht, NVwZ 2019, 283 (285).

[74] Vgl. A. Uhle, in: Maunz/Dürig (Hrsg.), Grundgesetz-Kommentar, 84. EL August 2018, Art. 72 Rn. 82. Gerade bei einem derart weit gefassten Kompetenztitel wie „Recht der Wirtschaft" ist gut nachvollziehbar, dass es für eine Sperre der Länder nicht ausreichen kann, dass der Bund auf einem Gebiet der konkurrierenden Gesetzgebung in irgendeiner Form gesetzgeberisch tätig wird, sondern erst dann, wenn er eine abschließende gesetzliche Regelung vorgenommen hat. Alles andere würde den Unterschied zwischen Bereichen ausschließlicher und konkurrierender Gesetzgebung eineben.

Länder schon aus diesem Grund Regelungen betreffend die Wohnraummiete nicht möglich sind.

Dies verkennt jedoch, dass auch private Rechtsverhältnisse selbstverständlich öffentlich-rechtlicher Regulierung zugänglich sind. Ausdrücklich heißt es in Art. 55 EGBGB lediglich "Die privatrechtlichen Vorschriften der Landesgesetze treten außer Kraft".[75] Von privatrechtsbezogenem Öffentlichem Recht auf Länderebene ist nicht die Rede.

Hier ist zunächst eine Vergewisserung darüber erforderlich, dass neben dem privaten Mietrecht auch ein öffentliches Mietrecht besteht (dazu aa). Die Auslegung von Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG konzentriert sich auf das Traditionsargument (dazu bb). Bei der Auslegung der Reichweite einer Zuständigkeit des Bundes nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG ist im konkreten Fall die Bedeutung der Staatsziele der Länderverfassungen zu berücksichtigen (dazu cc).

aa) Öffentliches Mietrecht

Die Unterscheidung von Öffentlichem Recht und Privatrecht erscheint jedenfalls in Deutschland als Konstante der Rechtsordnung wie der Rechtswissenschaft, deren Folgen von Rechtswegfragen bis zu disziplinären Zuordnungen reichen.

Für die nähere Bestimmung dessen, was unter die Bundeszuständigkeit für das Bürgerliche Recht nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG fällt und damit als Sperre für die Länder in Betracht kommt, führt diese Unterscheidung indessen unter mehreren Gesichtspunkten nicht weiter.

Es ist eben nicht so, dass „Bürgerliches Recht" in den Kompetenzvorschriften des Grundgesetzes mit Privatrecht – und nur mit Privatrecht – gleichzusetzen ist.

Zugleich lässt sich zeigen, dass es etliche Beispiele dafür gibt, wie Zivilrecht durch Öffentliches Recht überlagert oder komplimentiert wird. Auch für das Mietrecht kann ein „Öffentliches Mietrecht" beschrieben werden.

---

[75] Vollständig: „Die privatrechtlichen Vorschriften der Landesgesetze treten außer Kraft, soweit nicht in dem Bürgerlichen Gesetzbuch oder in diesem Gesetz ein anderes bestimmt ist." Deswegen bleibt Sonderprivatrecht auf Länderebene möglich.

Öffentlich-rechtliche Inhalte des BGB

Das BVerfG hat früh klargestellt, dass der Unterscheidung zwischen Zivilrecht und Öffentlichem Recht bei der Auslegung von „bürgerliches Recht" im Sinne von Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG keine entscheidende Bedeutung zukommt. Wenn eine an sich öffentlich-rechtliche Materie traditionell im BGB geregelt ist,[76] dann kann diese gleichwohl kompetenzrechtlich unter Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG fallen. So hat es das BVerfG 1960 für das gerichtliche Beurkundungswesen entschieden.[77]

Publifizierung des bürgerlichen Rechts

Dass die einfache Formel vom Zivilrecht als Recht der Privaten ohne den Staat zu einfach ist, bedingt bereits der Umstand, dass das Zivilrecht in aller Regel staatlich gesetztes Recht ist und zur Durchsetzung auf den Staat angewiesen ist. Trotzdem wirkt bis heute die apodiktische Aussage Otto Mayers nach: „Es gibt keine öffentlich-rechtlichen Rechtsinstitute mit unmittelbarer zivilrechtlicher Wirkung".[78]

Schon früh ist demgegenüber andernorts eine andere Sicht eingenommen worden und von einer „publicisation du droit civil" (Ripert, in Anlehnung an Portalis), einer „Publifizierung des bürgerlichen Rechts" (Hedemann) gesprochen worden.[79]

Bei näherer Betrachtung stellt sich heraus, dass die Grenzlinien auch heute noch immer alles andere als geklärt sind. Neben den überkommenen Abgrenzungsfragen haben sich dabei immer wieder neue Impulse für kritische Nachfragen ergeben. Für die Verwischung der Grenzlinien sind unterschiedlichste Entwicklungen als Ursache

---

[76] Dass dies in einem Zivilgesetzbuch keine Ausnahme ist belegt das Beispiel des französischen Code Civil, in dem seit 1804 die Regeln zur französischen Staatsangehörigkeit im Ersten Buch niedergelegt sind, siehe Art. 17 ff. Code civil.

[77] BVerfGE 11, 192 – Beurkundungswesen.

[78] O. Mayer, Deutsches Verwaltungsrecht, Bd. 1 (1895/96), 3. Aufl. 1924, S. 118 (Hervorhebungen weggelassen).

[79] D. Schmidt, Die Unterscheidung von privatem und öffentlichem Recht, 1985, S. 15, dort auch Nachweise zu Jean Etienne Marie Portalis, Georges Ripert und Wilhelm Hedemann.

ausgemacht worden. So ist davon gesprochen worden, dass das Öffentliche Recht das Privatrecht unterlaufe, überhole und überlagere.[80]

Ob für ein auf der Oberfläche zivilrechtliches Regelungsgebiet eine öffentlich-rechtliche Komponente besteht, lässt sich anhand einer Testfrage näher bestimmen. Die Testfrage ist, ob sich aus Sicht des Bürgers die Frage nach „seinem Recht" nur aus dem Privatrecht beantworten lässt oder ob sich erst in der Zusammenschau von Privatrecht und Öffentlichem Recht das volle Bild ergibt.[81]

Beispiele für die Privatrechtsgestaltung durch das Öffentliche Recht

Zur Überlagerung von Privatrecht durch Öffentliches Recht sind viele Fragen noch offen. Dies veranschaulicht das Phänomen der privatrechtsgestaltenden Verwaltungsakte. „Privatrechtsgestaltend" sind solche Verwaltungsakte, die ihre Rechtswirkungen überwiegend oder ausschließlich im Privatrecht entfalten."[82]

Er ist dadurch gekennzeichnet, dass

> „die Wirksamkeit des zivilistischen Geschäfts von einer hoheitlichen Erklärung abhängig gemacht wird - etwa beim gemeindlichen Vorkaufsrecht oder bei staatlichen Preisgenehmigungen. Die privatrechtliche Wirkung tritt dann weder durch die private Willensbekundung noch allein durch das Handeln des Hoheitsträgers ein, sondern erst im Zusammenwirken privater Instrumente (Vertragsschluss) mit dem Verwaltungsakt (Genehmigung)."[83]

> „Die Rechtswirkung des Privatrechts wird dazu kraft Gesetzes unter die aufschiebende (Suspensiv-) oder auflösende (Resolutiv-)Bedingung einer hoheitlichen Einzelmaßnahme gestellt. Als gesetzlich generierte

---

[80] D. Schmidt, Die Unterscheidung von privatem und öffentlichem Recht, 1985, S. 17; siehe ferner G. Manssen, Privatrechtsgestaltung durch Hoheitsakt, 1993, S. 104.

[81] D. Schmidt, Die Unterscheidung von privatem und öffentlichem Recht, 1985, S. 15

[82] A. Tschentscher, Der privatrechtsgestaltende Verwaltungsakt als Koordinationsinstrument zwischen öffentlichem Recht und Privatrecht, DVBl. 2003, 1424, mwN zur Begriffsgeschichte und zur Diskussion; zum Begriff „Privatrechtsgestaltung" generell G. Manssen, Privatrechtsgestaltung durch Hoheitsakt, 1993, S. 20 ff.

[83] A. Tschentscher, Der privatrechtsgestaltende Verwaltungsakt als Koordinationsinstrument zwischen öffentlichem Recht und Privatrecht, DVBl. 2003, 1424.

> Rechtsbedingung unterscheiden sich diese Konstellationen zwar von echten rechtsgeschäftlichen Bedingungen, die dem autonomen Willen der beteiligten Privatrechtssubjekte entspringen. Gleichwohl bewirkt die Willensäußerung der Verwaltung ihre privatrechtliche Folge ebenso unmittelbar, als wäre sie eine originäre Willensäußerung der Privatrechtssubjekte."[84]

Beispiele[85] für staatliche Preisgenehmigungen finden sich etwa in § 7 Abs. 3 EnWG und § 39 Abs. 1 PersBefG. In eine ähnliche Richtung geht die Genehmigung einer Mietanpassungsklausel nach § 3 S. 2 WährG.[86]

Weitere Beispiele für hoheitliche Erklärungen mit privatrechtlicher Wirkung sind die Teilungsgenehmigung nach § 19 Abs. 3 S. 1 BauGB; die Entlassungssperre bei Massenentlassungen nach § 18 Abs. 2 KSchG; das Fusionsverbot nach §§ 32, 40 ff. GWB; die Festsetzung des Krankenhauspflegesatzes für privatrechtliche Entgelte;[87] die Begründung des Sortenschutzes;[88] die Genehmigungsversagung beim Ackerlandverkauf nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrdstVG;[89] die Genehmigung einer Stiftungssatzung.[90]

Diese Intrusion des Öffentlichen Rechts in das Privatrecht kann bis in den Kern privater Autonomie reichen:

> „Typische Beispiele solcher Reibungspunkte zwischen öffentlicher Steuerung und privater Autonomie sind zunächst alle Zwangsverträge oder sonst "diktierten" Verträge, wie man sie beispielsweise bei der Wohnraumbewirtschaftung in Not- oder Krisenzeiten vorfindet - oder

---

[84] A. Tschentscher, Der privatrechtsgestaltende Verwaltungsakt als Koordinationsinstrument zwischen öffentlichem Recht und Privatrecht, DVBl. 2003, 1424 (1426).

[85] Sämtliche nachfolgenden Beispiele nach A. Tschentscher, Der privatrechtsgestaltende Verwaltungsakt als Koordinationsinstrument zwischen öffentlichem Recht und Privatrecht, DVBl. 2003, 1424; für weitere Beispiele siehe ferner A. Blankenagel/R. Schröder/W.Spoerr, Verfassungsmäßigkeit des Instituts und der Ausgestaltung der sog. Mietpreisbremse auf Grundlage des MietNovGE, NZM 2015, 1 (10f.).

[86] VGH Mannheim, NJW 1974, 2150.

[87] BGH, NJW 1979, 597.

[88] BVerwGE 8, 85 ff. (86).

[89] BGH, NJW 1982, 2251 (2252).

[90] VGH Mannheim, NJW 1985, 1573 (1574).

auch in der Lebensmittelrationierung und -preisbindung sowie allgemein bei wirtschaftslenkenden Mobilisierungsmaßnahmen im Krieg. [...] Indem der Staat auf die ordentlichen Mittel der privatrechtlichen Rahmensetzung verzichtet, nimmt er einen - wenn auch aus der Not geborenen - juristischen Zivilisationsrückfall in Kauf: private Gestaltungsfreiheit wird partiell aufgehoben."[91]

Öffentlich-rechtliche Regulierung im Mietrecht

Entgegen der verbreiteten Vermutung, dass Mietrecht und damit auch Mietpreisrecht als Zivilrecht grundsätzlich außerhalb des Öffentlichen Rechts steht, erweist sich bei näherem Hinsehen, dass das Mietpreisrecht in Deutschland nahezu durchgehend von öffentlich-rechtlichen Bindungen flankiert wurde.[92] Abgesehen von den Anfangsjahren des BGB lässt sich ab den weltkriegsbedingten Maßnahmen, zunächst mit der Errichtung der Mieteinigungsämter 1914 [93] und dann der 1. Mieterschutzverordnung 1917 [94] bis in die jüngste Zeit [95] ein erheblicher Bestand von öffentlichem Mietpreisrecht [96] ermitteln.[97]

Unzutreffend ist dabei aber die Vorstellung, es bedürfe zwingend einer kriegs- oder kriegsfolgenbedingten Notlage, um öffentlich-rechtliches Mietpreisrecht zu rechtfertigen. Unter welchen Voraussetzungen das Öffentliche Recht in die private Gestal-

---

[91] A. Tschentscher, Der privatrechtsgestaltende Verwaltungsakt als Koordinationsinstrument zwischen öffentlichem Recht und Privatrecht, DVBl. 2003, 1424 (1427); vertiefend G. Manssen, Privatrechtsgestaltung durch Hoheitsakt, 1993, S. 119 ff.

[92] Näher zur historischen Entwicklung P. Weber, Mittel und Wege landesrechtlichen Mietpreisrechts in angespannten Wohnungsmärkten, JZ 2018, 1022 (1024 ff.); M. Putzer, Ein Mietendeckel für Berlin. Zur Zuständigkeit der Länder für ein Mietpreisrecht, NVwZ 2019, 283 f; U. Börstinghaus, Zwischen Vermieterfreiheit und Mieterschutz – Die Rechtsgeschichte des Miethöherechts seit 1917, WM 2018, 610; J. Herrlein, Ein Leben mit der Miete, NJW 2017, 711.

[93] Dazu S. Pitzer, Die Mieteinigungsämter zwischen 1914 und 1918, 2017.

[94] RGBl. 1917, 659.

[95] S. etwa die Mietobergrenzen in Sanierungsgebieten in Berlin, dazu BVerwGE 126, 104.

[96] Zu den bekannteren Vorschriften gehört in diesem Zusammenhang § 5 WiStG, der das Miethöherecht des BGB überlagert.

[97] Zu den Hintergründen siehe mwN. auch Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages, WD 7-3000-011/18 Kurzinformation Mietpreisbindung seit der Weimarer Republik (18.01.2018).

tungsfreiheit eingreifen kann, ist schlicht eine Frage der Verhältnismäßigkeit.[98] Damit kommt es entscheidend darauf an, welchem Zweck eine Regelung dient und wie sich die Zweck-Mittel-Relation darstellt.

Im vorliegenden Kontext lässt sich für die Frage nach der Zweck-Mittel-Relation eine Zielsetzung bereits aus dem Zivilrecht selbst ermitteln. Einigermaßen gesichert („Binsenweisheiten")[99] erscheinen dabei die folgenden beiden Beobachtungen von Beate Gsell, die sie als Prämissen einer Reflexion über die gerechte Miete vorstellt:[100]

> „Auf angespannten Wohnungsmärkten versagt die bloße gesetzliche Gewährleistung von Vertragsfreiheit als Garant für angemessene Vertragsinhalte – und konkret: als Garant für Mietpreisvereinbarungen, die von beiden Parteien als gerecht empfunden werden."
>
> „Kann also angesichts der existenziellen Bedeutung des Wohnens und der insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten häufig gestörten Vertragsparität die Mietpreisbildung nicht allein den Märkten überlassen werden, erscheint – zweitens – eine staatliche Mietpreisregulierung nicht per se illegitim. Bei Marktversagen darf der Gesetzgeber regulatorisch eingreifen."

Festhalten lässt sich, dass Mietrecht nicht ausschließlich durch das Privatrecht geregelt wird, sondern sich eine gesonderte Regulierungsschicht an Öffentlichem Mietrecht beschreiben lässt. Man könnte hier auch von einem Mietsteuerungsrecht oder Mietlenkungsrecht sprechen – Mietverwaltungsrecht.

Ob dafür der Bund oder die Länder oder beide zuständig sind, ist damit noch nicht geklärt.

---

[98] Vgl. in diesem Kontext BVerfGE 8, 274 (313) – Preisgesetz.

[99] B. Gsell, Die gerechte Miete, NZM 2017, 305 (306).

[100] B. Gsell, Die gerechte Miete, NZM 2017, 305 (306).

bb) „Bürgerliches Recht" als tradierter Normenbestand

Vor dem Hintergrund dieser Zusammenhänge und insbesondere der prinzipiellen Möglichkeit eines Öffentlichen Mietrechts ist auf die Auslegung von „bürgerliches Recht" in Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG zurückzukommen. Der Wortlaut der Bestimmung hilft zunächst einmal wenig weiter.[101]

Der Begriff „bürgerliches Recht" in Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG ist treffend als „Traditionsbegriff" bezeichnet worden.[102] Die Wurzeln dieses Kompetenztitels für das bürgerliche Recht führen weit zurück bis in das 19. Jahrhundert.

Schon in der Paulskirchen-Verfassung von 1849 heißt es in § 64:

> „Der Reichsgewalt liegt es ob, durch die Erlassung allgemeiner Gesetzbücher über bürgerliches Recht, Handels- und Wechselrecht, Strafrecht und gerichtliches Verfahren die Rechtseinheit im deutschen Volke zu begründen."

Unter der Reichsverfassung von 1871 wurde im Hinblick auf eine Zivilrechts-Kodifikation – das Bürgerliche Gesetzbuch – nach kontroverser Diskussion[103] sehr bald die „gemeinsame Gesetzgebung über das gesamte bürgerliche Recht" aufgrund eines verfassungsändernden Gesetzes von 1873 („Lex Miquel-Lasker")[104] in Art. 4 Nr. 13 dem Reich zugewiesen. Die Weimarer Reichsverfassung übernahm diesen Kompetenztitel. Nach Art. 7 Nr. 1 WRV hatte das Reich die Gesetzgebung über das

---

[101] BVerfGE 42, 20 (29) – Öffentliches Wegeeigentum zur Auslegung von Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG: „Welche Rechtsgebiete hierzu gehören, läßt sich dem Wortlaut allein nicht entnehmen. Deshalb ist bei der Bestimmung des Umfangs der historische Zusammenhang in der deutschen Gesetzgebung zu beachten; dem Merkmal des "Traditionellen" und "Herkömmlichen" kommt hierbei wesentliche Bedeutung zu. Entstehungsgeschichte und Staatspraxis gewinnen deshalb für die Auslegung besonderes Gewicht (BVerfGE 33, 125 [152 f.]). Der Gesetzgebungskatalog des Grundgesetzes ist weitgehend im Hinblick auf die Weimarer Reichsverfassung formuliert worden. Soweit das Grundgesetz Materien aus dieser übernommen hat, kann daher grundsätzlich angenommen werden, daß sie in demselben Sinn zu verstehen sind, wie dies dort der Fall war (BVerfGE 33, 52 [61])." Siehe für allgemeinere Überlegungen zur Auslegung von Kompetenztiteln T. Herbst, Gesetzgebungskompetenz im Bundesstaat – Eine Rekonstruktion der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts, 2014, S. 110 ff.

[102] S. Oeter, in: v. Mangoldt/Klein/Starck (Hrsg.), Grundgesetz, 7. Aufl. 2018, Art. 74 Rn. 10.

[103] Siehe dazu H. H. Jakobs/ W. Schubert (Hrsg.), Materialien zur Entstehungsgeschichte des BGB, 1978, S. 127 ff. (Teil A Die Ausdehnung der Gesetzgebungskompetenz des Reichs).

[104] RGBl. 1873, 379. Die Ausgangsfassung von Art. 4 Nr. 13 lautete: „die gemeinsame Gesetzgebung über das Obligationenrecht, Strafrecht, Handels- und Wechselrecht und das gerichtliche Verfahren".

bürgerliche Recht. Im Parlamentarischen Rat wurde diese Zuständigkeitszuweisung nicht weiter diskutiert und für das Grundgesetz fortgeführt.

Dieser historische Hintergrund des Kompetenztitels lässt sich nicht ausblenden. Die Formulierung der Zuständigkeit erweist sich damit im Ausgangspunkt als vor allem kodifikationsgerichtet. Dies kann freilich nicht bedeuten, dass sich mit der Verabschiedung des BGB 1900 dieser Kompetenztitel gleichsam verbraucht hat, auch wenn die geplante Kodifikation das zentrale Motiv für die Aufnahme dieses Kompetenztitels im Jahre 1873 war (siehe oben).

Das BVerfG hat sich 1982 in seiner Entscheidung zum Staatshaftungsrecht intensiv mit diesem Kompetenztitel befassen müssen und den Versuch unternommen, aus der vergangenheitsgerichteten Erklärung des Kompetenztitels allgemeinere Maßstäbe zu gewinnen.

Wörtlich heißt es dort:

> „Die Grenzen der Gesetzgebungsmaterie "bürgerliches Recht" im Sinne des Art. 74 Nr. 1 GG hat das Grundgesetz selbst nicht ausdrücklich definiert. Die Kompetenzbestimmung des Art. 74 Nr. 1 GG ist im Rückblick auf die Befugnis des Reiches zur konkurrierenden Gesetzgebung über "das bürgerliche Recht" gemäß Art. 7 Nr. 1 der Weimarer Reichsverfassung formuliert worden, der seinerseits, ohne selbst näheren Aufschluss über Umfang und Grenzen dieser Materie zu geben, insoweit dem Vorbild der Reichskompetenz für das "gesamte bürgerliche Recht" in der Verfassung des Deutschen Reiches von 1871 gefolgt ist (Art. 4 Nr. 13 in der Fassung des verfassungsändernden Gesetzes vom 20. Dezember 1873; RGBl. S. 379). Die stetige Verwendung und beinahe wörtliche Übernahme des Begriffs "bürgerliches Recht" in den Kompetenzordnungen der neueren deutschen Verfassungsgeschichte gibt einen Fingerzeig, dass dieser Begriff grundsätzlich in demselben Sinne wie früher verstanden werden will (vgl. BVerfGE 3, 407 [414 f.]; 12, 205 [226]; 26, 281 [299]; 33, 52 [61]; 42, 20 [29]). Bei der Bestimmung von Inhalt und Umfang der Materie im Sinne des Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG kommt daher neben dem Grundsatz des Art. 30 GG dem Merkmal des "Traditionellen" und "Herkömmlichen" wesentliche Bedeutung zu. Der historische Zusammenhang in der deutschen Verfas-

> sungsentwicklung und Gesetzgebung ist zu beachten; Entstehungsgeschichte und Staatspraxis gewinnen für die Auslegung besonderes Gewicht (BVerfGE 33, 125 [152 f.]; 42, 20 [29]).“[105]

Das BVerfG bestätigt damit die kodifikationszentrierte, historische Betrachtungsweise. Eine ausufernde Interpretation des Kompetenztitels ist auf dieser Grundlage nicht möglich.[106] Die Staatshaftung sah das BVerfG in seinem Urteil seinerzeit nicht mehr als vom Kompetenztitel „Bürgerliches Recht“ gedeckt an. Der Kompetenztitel meint im Wesentlichen das, was im BGB steht – oder stehen könnte („besitzstandwahrend“[107]). „Im BGB wird aber das Privatrecht als Recht der Privatpersonen auf die subjektiv-privatrechtlichen Rechtspositionen im Sinne der typisch auf das bürgerliche Recht zugeschnittenen Verhältnisse verstanden, welches die Beziehungen zu den öffentlichen Einrichtungen nicht einschließt.“[108]

Hier ist zutreffend ein Vergleich zu der im österreichischen Verfassungsrecht etablierten „Versteinerungstheorie“ gezogen worden, die besagt, „dass die Kompetenzbestände historisch-teleologisch zu interpretieren sind, wobei aber die Kompetenzverteilung im Rahmen einer immanenten Ausbaufähigkeit starr sein soll“.[109]

Eine öffentlich-rechtliche Regelung mit Bezug zum Privatrecht, die nicht überkommenerweise im BGB geregelt ist, kann damit außerhalb des Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG stehen. Der öffentlich-rechtliche Charakter ist dabei aber nicht der alleinige Gesichtspunkt, es kommt auf den Regelungszweck an. Übertragen auf die vorliegende Problematik bedeutet dies Folgendes: Je mehr eine Regelung sich auf das typische zweipolige Mieter-Vermieter-Vertragsverhältnis bezieht, etwa im Hinblick auf Stabili-

---

[105] BVerfGE 61, 149 (174 f.) – Amtshaftung.

[106] In diesem Sinne P. Krause, Das historische Argument zur Begründung einer Bundeskompetenz für das Staatshaftungsgesetz, NVwZ 1982, 281 (284).

[107] S. Oeter, in: v. Mangoldt/Klein/Starck (Hrsg.), Grundgesetz, 7. Aufl. 2018, Art. 74 Rn. 10.

[108] P. Krause, Das historische Argument zur Begründung einer Bundeskompetenz für das Staatshaftungsgesetz, NVwZ 1982, 281 (284 f.). Siehe auch BVerfGE 42, 20 (30 f.) – Öffentliches Wegeeigentum: „Das ursprünglich umfassend verstandene Privatrecht als das "Recht der Privatperson" wurde hierbei eingegrenzt auf die subjektiv-privatrechtlichen Rechtspositionen im Sinne der typisch auf das bürgerliche Leben zugeschnittenen Verhältnisse - ohne die zum staatlichen oder kommunalen Gemeinwesen bestehenden Beziehungen einzuschließen. Die durch das öffentliche Recht umschriebene Stellung des einzelnen und der öffentlichen Einrichtungen ist in dieser Definition ausgeklammert. Das bürgerliche Recht ist in seinen Wirkungen auf den Mitbürger ausgerichtet.“

[109] D. Schmidt, Die Unterscheidung von privatem und öffentlichem Recht, 1985, S. 19.

sierung des Interessensausgleichs im Vertrag, desto eindeutiger dürfte diese unter den Kompetenztitel für das bürgerliche Recht nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG fallen. Je mehr eine Regelung Zwecke verfolgt, die über die Rechtsbeziehungen der Vertragsparteien eines Mietvertrags hinausreichen, desto weniger kann Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG eine Grenzlinie bedeuten.

Die neben der historischen Betrachtung ebenfalls heranzuziehende teleologische Auslegungskomponente [110] führt zu der Frage nach dem Sinn und Zweck einer bundesgesetzlichen Regelung des bürgerlichen Rechts.

Diese müsste sich eigentlich in eine Theorie des Bundestaates unter dem Grundgesetz einfügen. Das Fehlen einer solchen Theorie hat Konrad Hesse indessen in seiner grundlegenden Schrift zum unitarischen Bundesstaat bereits in den 1960er Jahren beanstandet,[111] sie liegt noch immer nicht vor.

Was man gleichwohl sagen kann ist, dass es bei der Zuständigkeitsverteilung wie überhaupt beim Bundesstaat um den Mehrwert einer übergreifenden, einheitlichen Regelung geht.[112] Dies lässt sich bereits den Debatten um die Kompetenz für das bürgerliche Recht 1873 entnehmen.[113] Eine mögliche Testfrage ist im Ausgangspunkt, ob eine Aufgabe ihrer Natur nach beschränkt auf den jeweiligen Landesbereich bewältigt werden kann.[114]

Natürlich haben sich die Dinge seit dem Kaiserreich, auf das der Kompetenztitel „Bürgerliches Recht" zurückgeht, deutlich verändert. Die Kodifikation des Zivilrechts ist seit 1900 in Kraft. Und nicht zuletzt die zentripetalen Tendenzen von Rechts- und Wirtschaftseinheit haben in Deutschland nach dem berühmten Diktum Konrad Hesses einen „unitarischen Bundesstaat" hervorgebracht. In den Worten Konrad Hesses:

---

[110] Dazu, dass für die Auslegung des Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG nicht alleine die historische Auslegungsmethode herangezogen werden darf H. Maurer, Die Gesetzgebungskompetenz für das Staatshaftungsrecht, 1981, S. 18. f.

[111] K. Hesse, Der unitarische Bundesstaat, 1984 (Erstveröffentlichung 1962), S. 116 ff., 120.

[112] T. Herbst, Gesetzgebungskompetenz im Bundesstaat – Eine Rekonstruktion der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts, 2014, S. 121, spricht vom „zweckhaften Ordnen einer Materie".

[113] H. H. Jakobs/ W. Schubert (Hrsg.), Materialien zur Entstehungsgeschichte des BGB, 1978, S. 127 ff.

[114] K. Hesse, Der unitarische Bundesstaat, 1984 (Erstveröffentlichung 1962), S. 126 f.

> „Das steigende Gewicht von Technik, Wirtschaft und Verkehr, die gewachsenen Verflechtungen des wirtschaftlichen und sozialen Lebens wie die gestiegenen Planungs-, Lenkungs- und Verteilungsaufgaben, welche dadurch hervorgerufen worden sind, kurz: die Entwicklung zum sozialen Rechtsstaat verlangte nach Einheitlichkeit und Gleichmäßigkeit, eine Notwendigkeit, die durch die Folgen der Katastrophe von 1945 noch verstärkt worden ist".[115]

In dieser Perspektive erscheint die Aktivierung des Kompetenztitels für das bürgerliche Recht nur dann plausibel, wenn es auch ein Bedürfnis für eine einheitliche bundesweite Regelung gibt. Folgerichtig war daher, dass die Bundeszuständigkeit für das bürgerliche Recht bis 2006 der Erforderlichkeitsklausel in Art. 72 Abs. 2 GG unterfiel.[116] Dass diese nun das bürgerliche Recht nicht mehr ausdrücklich nennt kann jedoch keine Ausweitung des Kompetenztitels zur Folge haben. Die Änderung 2006 war Teil einer Paketlösung als Kompromiss in der Kommission zur Modernisierung der bundesstaatlichen Ordnung. Auch im Hinblick auf den Kompetenztitel für das bürgerliche Recht galt die Annahme, „dass der spezifische Nachweis der Erforderlichkeit auf den Gebieten dieser Kompetenztitel nicht notwendig sei, da in den genannten Sachbereichen ohnehin von dem generellen Bestehen der Erforderlichkeit bundesgesetzlicher Regelungen auszugehen sei."[117]

Mithin ist im Zweifelsfall die Erforderlichkeit einer bundesweiten und einheitlichen Regelung als Voraussetzung für die Aktivierung des Kompetenztitels Teil einer teleologischen Auslegung von Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG.

Damit lässt sich für die Bundeszuständigkeit nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG für das bürgerliche Recht festhalten, dass sich diese erstreckt auf

---

[115] K. Hesse, Der unitarische Bundesstaat, 1984 (Erstveröffentlichung 1962), S. 127.

[116] Art. 72 Abs. 2 GG a.F.: „Auf den Gebieten des Artikels 74 Abs. 1 Nr. 4, 7, 11, 13, 15, 19a, 20, 22, 25 und 26 hat der Bund das Gesetzgebungsrecht, *wenn und soweit die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse im Bundesgebiet oder die Wahrung der Rechts- oder Wirtschaftseinheit im gesamtstaatlichen Interesse eine bundesgesetzliche Regelung erforderlich macht*." (Hervorhebung hinzugefügt).

[117] A. Uhle, in: Maunz/Dürig (Hrsg.), Grundgesetz-Kommentar, 84. EL August 2018, Art. 72 Rn. 51 mwN.

- den Bestand des Bürgerlichen Rechts nach dem BGB und sachnaher Nebengesetze („Normen, die herkömmlicherweise dem Zivilrecht zugerechnet werden") sowie
- mit den im BGB geregelten Materien inhaltlich eng verbundenes neues Recht, wenn die Erforderlichkeit einer bundesweiten und einheitlichen Regelung besteht.

Öffentliches Mietrecht auf Länderebene ist durch diese Bundeszuständigkeitsbeschreibung nicht gesperrt.

cc) Auslegung der Bundeskompetenzen mit Rücksicht auf spezifische Staatsziele der Länderverfassungen (Recht auf Wohnraum)

Die Auslegung der Kompetenzbestimmungen des Grundgesetzes hat im Lichte der anderen Festlegungen der Verfassung zu erfolgen. Dem Bundesstaatsprinzip wie dem Sozialstaatsprinzip kommt dabei eine überragende Bedeutung zu. Art. 20 GG spricht sogar ausdrücklich vom „sozialen Bundesstaat".

Dieses Grundanliegen der Bundesverfassung wird durch Art. 28 VvB noch verstärkt. Weil die beiden Verfassungsebenen hier nicht in unterschiedliche Richtungen wirken, ist der Wertung von Art. 28 VvB bei der Auslegung bundesrechtlicher Kompetenzreichweite Rechnung zu tragen. Dies gebietet das Bundesstaatsprinzip des Grundgesetzes. Konkret bedeutet dies, dass die Kompetenzordnung im Zweifel so auszulegen ist, dass den Ländern die erforderlichen Spielräume verbleiben.[118] Dies gilt insbesondere dort, wo wie bei der Bundeszuständigkeit nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG für das bürgerliche Recht Auslegungsspielräume wegen der unscharfen Kompetenzbestimmung bestehen.

[118] Vgl. B. Pieroth, der aus Art. 79 Abs. 3 GG folgert, dass die Länder nicht ihrer maßgeblichen Einflussmöglichkeiten beraubt werden dürfen, B. Pieroth, Politischer Freiraum zur Umgestaltung des Bundesstaats, ZRP 2008, 90 (92) mwN.

3. Keine Einschränkungen der Gesetzgebungszuständigkeit des Landes Berlin wegen der bundesrechtlichen Regelung zur „Mietpreisbremse"

Die Frage nach der Kompetenzsperre für die Länder in Sachen Mietpreisrecht wird nicht selten auch ausgehend von den jüngst auf Bundesebene ergriffenen Maßnahmen zur „Mietpreisbremse" diskutiert. Das Standardargument ist hier, dass der Bundesgesetzgeber mit der Mietpreisbremse auf dem Gebiet des bürgerlichen Rechts eine erschöpfende Regelung für die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn getroffen habe und daher für die Länder keine Möglichkeit einer eigenen gesetzlichen Regelung mehr bestehe.[119] Fraglich könnte auch sein, ob sich aus der oben entwickelten Begründung einer Länderkompetenz für einen „Mietendeckel" nicht zugleich Kompetenzeinwände bis hin zur Verfassungswidrigkeit der Mietenbremse auf Bundesebene ergeben.

Es lässt sich jedoch zeigen, dass diese Kompetenzbedenken unbegründet sind (dazu a). Eine Sperrwirkung der Mietpreisbremse besteht jedenfalls nicht, weil diese Regelungen nicht als abschließende gesetzliche Regelungen angesehen werden können (dazu b).

a) Kein Kompetenzwiderspruch zwischen Mietenbremse und Mietendeckel

Das Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung von 2015 [120] („Mietpreisbremse") enthält Regelungen über die bei Mietbeginn zulässige Miethöhe bei Mietverträgen über Wohnraum, die mit §§ 556d ff. in das BGB eingefügt worden und zum 1.1.2019 durch das Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Beginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache [121] modifiziert worden sind.

---

[119] So ohne nähere Begründung Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestags, Mietpreisregulierung durch die Länder, WD 3-3000-017/19 (11.2.2019), S. 3; vgl. auch R. Beuermann, Das Grundeigentum 3/2019, 164; eine wie auch immer geartete „Vermutung" erschöpfenden Gebrauchmachens gibt es nicht. Es bedarf vielmehr einer eindeutigen Aussage des Bundesgesetzes, vgl. S. Oeter, in: v.Mangoldt/Klein/Starck (Hrsg.), Grundgesetz, 7. Auflage 2018, Art. 72 Rn. 75 mwN.

[120] BGBl 2015 I 610.

[121] BGBl 2018 I 2648.

Danach darf die Miete zu Beginn eines Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um zehn Prozent übersteigen, wenn der Wohnraum in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt. Die Landesregierungen werden nach § 556d Abs. 2 BGB ermächtigt, die entsprechenden Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen.

Als Kompetenzgrundlage für das Gesetz wurde Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG (bürgerliches Recht) angegeben,[122] was seinerzeit keine größeren Diskussionen ausgelöst hat.

Nun stellen sich im Hinblick auf die Vorüberlegungen zu einem Mietpreisdeckel indessen zwei Fragen. Auf der einen Seite könnte man überlegen, ob die bundesgesetzlich eingeführte Mietpreisbremse nicht alle Mietpreisregelungen auf Länderebene sperrt. In genau die entgegengesetzte Richtung geht die Vermutung, dass für den Fall der Zulässigkeit eines Mietpreisdeckels auf Länderebene sich aber die bundesrechtliche Mietpreisbremse als kompetenzwidrig erweisen könnte.

Diese beiden Fragen verkennen jedoch die kompetenzrechtlichen Zusammenhänge und gehen verkürzt von einem Entweder-Oder aus. Dies trifft nicht zu.

Hier ist es hilfreich sich über die strukturellen Unterschiede zwischen Mietpreisbremse und Mietpreisdeckel zu vergewissern. Auch wenn die Ausgestaltung eines Mietpreisdeckels im Detail noch offen ist und eine Reihe von unterschiedlichen Deckelungsmodellen denkbar sind, so ist doch nicht zu übersehen, dass „Bremse" und „Deckel" konzeptionell nicht übereinstimmen. Eine Bremse muss betätigt werden und wird in aller Regel nicht im Dauerbetrieb funktionieren. Ein Deckel dagegen schließt kontinuierlich etwas ab, kann freilich auch nach einiger Zeit wieder gelüftet werden.

Der Mietpreisdeckel wirkt final und unmittelbar auf den Wohnungsmietpreismarkt ein und nicht unmittelbar in das Privatrechtsverhältnis. Somit übernimmt das Land die Verantwortung für den Marktverlauf. Anders formuliert: Der Mietpreisdeckel zielt auf eine Korrektur eines Marktversagens durch Marktlenkung ab.

Die Mietpreisbremse setzt dagegen vorranging bei dem zweipoligen Vertragsverhältnis an. Sie trägt dem Äquivalenzinteresse der involvierten Vertragsparteien Rechnung. Auf der einen Seite wird die Miethöhe den existierenden Marktpreisen ange-

---

[122] BT Drs. 18/3121, S. 19. Auch die Anschlussregelungen im Mietrechtsanpassungsgesetz 2018 stützen sich auf diese Zuständigkeit aus Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG (Bürgerliches Recht), https://www.bmjv.de/SharedDocs/Gesetzgebungsverfahren/DE/MietAnpG.html

passt und damit den Interessen des Mieters Rechnung getragen. Auf der anderen Seite findet das Äquivalenzinteresse des Vermieters durch die in §§ 556e Abs. 2 und 556f BGB gewährten Dispense hinreichend Beachtung. Marktsteuerungseffekte ergeben sich allenfalls mittelbar.

Der Mietendeckel verhindert dagegen für einen bestimmten Zeitraum ein Ansteigen der Marktpreise. Er gibt einen Handlungsrahmen vor, in dem sich die Vertragsparteien bewegen können. Eine finale, unmittelbare Steuerung besteht nur hinsichtlich des Wohnungsmietpreismarktes. Insoweit ist ein Mietendeckel die umfassendere Konzeption, die letztlich auf die Stabilisierung eines bestimmten Mietgefüges abzielt. Es geht ihr eigentlich mehr um das Quartier und den Kiez, eine sozial ausgewogene Zusammensetzung der Mieterschaft in einem bestimmten Teilgebiet und die Sicherung einer gesellschaftlichen Vielfalt im Wohngebiet. Es besteht ein öffentliches Interesse daran, dass – beispielsweise – auch Kindergärtner, Kassierer, Arzthelfer, Handwerker, Postzusteller, Krankenpfleger, kurz: Menschen mit kleinen und mittleren Einkommen, deren Beitrag zum Funktionieren einer Gesellschaft unabdingbar ist, nicht fernab wohnen und in weit entfernte Randwohngebiete abgedrängt werden. Das Bedürfnis an Sicherheit und Bildung ist hier ebenfalls betroffen, weil Polizisten und Lehrer, die in einem bestimmten Viertel ihren Dienst verrichten, auch dort wohnen sollten. Spätestens bei der Frage nach der ausgewogenen Zusammensetzung der Mieterschaft in einem bestimmten Quartier kommt übrigens auch die Problematik der steigenden Gewerbemieten in den Blick.[123]

Letztlich geht es also auch in der Gegenüberstellung von Mietpreisbremse und Mietpreisdeckel um den Unterschied zwischen privatem und öffentlichem Mietpreisrecht. Für die Mietpreisbremse mit ihrem am Vertragsverhältnis und am konkreten Äquivalenzinteresse im Vertragstyp „Wohnraummietrecht" orientierten Ansatz ist dabei die Kompetenzgrundlage „bürgerliches Recht" ohne weiteres plausibel, ist doch der Ver-

[123] In der Gesetzesbegründung zur Mietpreisbremse 2015 werden übrigens ähnliche Gesichtspunkte vorgebracht, eingehend dazu P. Weber, Mittel und Wege landesrechtlichen Mietpreisrechts in angespannten Wohnungsmärkten, JZ 2018, 1022 (1026), mwN.: „städtebauliche und siedlungspolitische Gründe" – maßgeblich ist insoweit aber die vom Gesetzgeber geltend gemachte Kompetenzgrundlage in Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG und die auf das Vertragsverhältnis konzentrierte Regelungstechnik.

tragstyp Miete ein Kernelement des im BGB geregelten Schuldrechts. Daran ändert auch die Einrichtung eines Mietpreisdeckels auf Länderebene nichts.[124]

In der Konsequenz könnte eine solche Überlappung von Kompetenzbereichen, die aus verschiedenen Richtungen auf den Mietpreis einwirken, sogar bedeuten, dass bundesrechtliche und landesrechtliche Regelungen sich widersprechen, weil eine „Doppelzuständigkeit" besteht.[125] Für die Mietpreisbremse und – soweit Regelungsgehalte hierzu prognostizierbar sind – einen Mietendeckel ist dies allerdings nicht in Sicht, nicht zuletzt weil die Mietpreisbremse offen konzipiert ist und mit einer Verordnungsermächtigung an die Länder operiert, so dass es keine Kollision mit Bundesrecht geben kann.

Allgemein wird eine Konfliktsituation letztlich durch die Kollisionsregel in Art. 31 GG aufgelöst, die auch im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung zur Anwendung kommen kann:[126] Bundesrecht bricht Landesrecht. Einer Lösung durch kollisionsvermeidende Auslegung der Kompetenztitel bedarf es daher nicht.

b) Keine abschließende bundesgesetzliche Regelung

Neben diesen Überlegungen zur Abgrenzung und zur Verschiedenheit von Mietpreisbremse und Mietpreisdeckel tritt ein weiterer Gesichtspunkt.

Eine Sperrwirkung für die Ländergesetzgebung tritt nach Art. 72 Abs. 2 GG nicht bereits dadurch ein, dass der Bund auf einem Gebiet der konkurrierenden Gesetzgebung in irgendeiner Form gesetzgeberisch tätig wird, sondern erst dann, wenn er eine abschließende gesetzliche Regelung vorgenommen hat.[127]

---

[124] Siehe nochmals BVerfGE 42, 20 (30 f.) – Öffentliches Wegeeigentum zu einer vergleichbaren Unterscheidung.

[125] T. Herbst, Gesetzgebungskompetenz im Bundesstaat – Eine Rekonstruktion der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts, 2014, S. 118 f. Dort auch weitere Beispiele.

[126] H.-D. Jarass, Regelungsspielräume des Landesgesetzgebers im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung und in anderen Bereichen, NVwZ 1996, 1041 (1042); ferner H.-W. Rengeling, Gesetzgebungszuständigkeit, in: HStR VI, 2008, § 135 Rn. 71 mwN.

[127] A. Uhle, in: Maunz/Dürig (Hrsg.), Grundgesetz-Kommentar, 84. EL August 2018, Art. 72 Rn. 82.

Ob ein Bundesgesetz eine derartige erschöpfende Regelung enthält, also eine Materie abschließend geregelt ist oder geregelt werden sollte, ist im Wege einer Gesamtwürdigung des betreffenden Normenkomplexes festzustellen.[128] Inwieweit eine bundesgesetzliche Regelung erschöpfend ist, kann dabei nicht allgemein, sondern nur anhand der einschlägigen Bestimmungen und des jeweiligen Sachbereichs festgestellt werden.[129] Die Regel des Art. 70 GG darf bei der Gesamtwürdigung nicht zur Ausnahme gemacht werden.[130]

Die Gesetzgebung zur Mietpreisbremse kann indessen schon deswegen nicht als abschließend angesehen werden, weil sie eine Verordnungsermächtigung an die Länder enthält.[131] Dies ist unschwer zu erkennen: Ohne Verordnungen der Landesregierung ist die Norm unvollständig.[132] Dies ist nicht sonderlich erstaunlich: Sogar die amtliche Begründung zur Mietpreisbremse spricht von den „insoweit sachnäheren Ländern".[133]

Die fehlende Abgeschlossenheit einer bundesgesetzlichen Regelung in dieser Konstellation erschließt sich aus der Natur der erteilten Ermächtigung:

> „In einer solchen Ermächtigung liegt kein Fall einer Übertragung von Regelungskompetenzen des Bundes. Vielmehr wird klargestellt, dass keine Sperrwirkung auftreten soll, mit der Folge, dass auf solche Ermächtigungen gestützte Regelungen der Länder in Ausübung der ursprünglichen Landesgesetzgebungskompetenz ergehen und schon

---

[128] A. Uhle, in: Maunz/Dürig (Hrsg.), Grundgesetz-Kommentar, 84. EL August 2018, Art. 72 Rn. 84; angesichts der in Art. 70 Abs. 1 GG enthaltenen grundsätzlichen Zuständigkeit der Länder muss der abschließende Charakter einer Bundesregelung besonders nachgewiesen werden. Im Zweifel ist ein Freiraum für die Landesgesetzgebung anzunehmen, vgl. H.-W. Rengeling, Gesetzgebungszuständigkeit, in: HStR VI, 2008, § 135 Rn. 159 mwN.

[129] BVerfGE 113, 348 (371) – Telekommunikationsüberwachung.

[130] Vgl. D. Katzenstein, Rechtliche Erscheinungsformen der Machtverschiebung zwischen Bund und Ländern seit 1949, DÖV 1958, 593 (594).

[131] H.-D. Jarass, Regelungsspielräume des Landesgesetzgebers im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung und in anderen Bereichen, NVwZ 1996, 1041; S. Oeter, in: v. Mangoldt/Klein/Starck (Hrsg.), Grundgesetz, 7. Auflage 2018, Art. 72 Rn. 63; ferner H.- W. Rengeling, Gesetzgebungszuständigkeit, in: HStR VI, 2008, § 135 Rn. 158 mwN.; a.A. - § 556d sei eine erschöpfende Regelung - ohne nähere Begründung Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestags, Mietpreisregulierung durch die Länder, WD 3-3000-017/19 (11.2.2019), S. 3.

[132] Ähnliche Formulierung in BVerfGE 18, 407 (417).

[133] BT-Drs. 18/3121, S. 16.

deshalb als Landesrecht einzustufen sind. Dies gilt auch für Rechtsverordnungsermächtigungen zugunsten der Landesregierungen."[134]

Das BVerfG hat schon früh entschieden, dass die aufgrund der bundesgesetzlichen Ermächtigung von der Landesregierung erlassenen Vorschriften Landesrecht sind.[135] Insoweit wird die Landesregierung in Ausübung von Landeskompetenzen tätig.[136]

Eine Sperrwirkung der Bundesgesetzgebung zur Mietpreisbremse besteht daher jedenfalls mangels abschließender bundesgesetzlicher Regelung unter diesem Gesichtspunkt nicht.[137]

4. Zwischenergebnis

Es ergeben sich aus dem Grundgesetz für den vorliegenden Zusammenhang keine Einschränkungen der Gesetzgebungszuständigkeit des Landes Berlin, weil keine Bundeszuständigkeit mit Sperrwirkung besteht.

V. Zusammenfassung – Ergebnis Kompetenzfrage

Das Land Berlin verfügt aufgrund seiner eigenen materiellen Gesetzgebungsgewalt über die Gesetzgebungszuständigkeit für einen „Mietendeckel". Dem stehen keine Kompetenzen des Bundes entgegen. Insbesondere ergibt sich aus dem Kompetenztitel „Bürgerliches Recht" im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung für einen Mietendeckel keine Sperre gegen die Länder.

---

[134] H.-D. Jarass, Regelungsspielräume des Landesgesetzgebers im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung und in anderen Bereichen, NVwZ 1996, 1041 (1045).

[135] BVerfGE 18, 407 (414 ff.) – Verordnung als Landesrecht.

[136] H.-D. Jarass, Regelungsspielräume des Landesgesetzgebers im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung und in anderen Bereichen, NVwZ 1996, 1041 (1045).

[137] Es ist daher in diesem Fall ein Freiraum für die Landesgesetzgebung anzunehmen, vgl. H.- W. Rengeling, Gesetzgebungszuständigkeit, in: HStR VI, 2008, § 135 Rn. 159 mwN.

Auch die Mietpreisbremse durch Bundesgesetz, gestützt auf den Kompetenztitel „bürgerliches Recht“, führt nicht zu einer Sperre für einen „Mietendeckel“ auf Landesebene.

Teil B – Privatrechtliche Fragen

I. Eingriff in den Mietmarkt zur Sicherung des Rechts auf Wohnen

Die kompetenzrechtlichen Erörterungen haben gezeigt, dass die Möglichkeit besteht, auf Landesebene Regelungen in Gestalt der Einführung eines Mietendeckels einzuführen, um das landesverfassungsrechtlich verbürgte Recht auf Wohnen zu gewähren.

Hier sei noch einmal darauf hingewiesen, dass es beim regulierenden Eingreifen in das mietrechtliche Reglement nicht etwa darum geht, einem jedem zu ermöglichen, trotz angespannten Wohnungsmarkts in bevorzugten Lagen einer Stadt, konkret in Berlin zu wohnen. Es geht vielmehr darum zumindest sicherzustellen, dass auch diejenigen Personen eine realistische Chance haben in den Quartieren, in denen sie zum Wohle der Allgemeinheit tätig sind, eine bezahlbare Wohnung zu bekommen. Exemplarisch genannt seien Erzieherinnen, Lehrerinnen, Polizistinnen, Busfahrerinnen oder schlicht und ergreifend Angestellte des Einzelhandels, denen die Bürger tagtäglich an der Theke oder Kasse begegnen.

Um eine solche Chance auf Erreichbarkeit bezahlbaren Wohnraums zu bieten bedarf es, wenn die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt entsprechende Ergebnisse nicht gewährleisten, eines zeitlich befristeten öffentlich-rechtlichen Eingreifens in den angespannten, ja überhitzten Markt. Dem Landesgesetzgeber steht dazu, wie in Teil A dieses Gutachtens gezeigt wurde, die Gesetzgebungskompetenz zu.

Die zutreffenden Anknüpfungspunkte und das angemessene Ausmaß einer öffentlich-rechtlichen Intervention ergeben sich aus dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit.

Um die in Betracht zu ziehenden Anknüpfungspunkte zu ermitteln, erfolgt zunächst ein kurzer Überblick zu den geltenden Regelungen des Miethöherechts des BGB (II.). Betrachtet man die aktuellen Entwicklungen an einem Mietmarkt in einem Ballungsraum wie Berlin, sind unterschiedliche Phänomene von einander zu trennen (III.). Anschließend werden Vorschläge unterbreitet, in welcher Weise ein zeitlich befriste-

ter Mietendeckel wirken könnte (IV.). Schließlich sind Bereiche des Mithöherechts zu benennen, die unangetastet bleiben sollten (V.).

II. Neuvertragsmieten und Mietänderungen im Bestand

Betrachtet man das Miethöherecht des bürgerlichen Rechts, so ist zunächst strikt zwischen den Regelungen zur zulässigen Miethöhe bei Vertragsabschluss und den Instrumenten der Mietanpassung im laufenden Mietverhältnis zu unterscheiden. Die bestehende zivilrechtliche Systematik wird im Folgenden kurz dargestellt.

1. Zulässige Miethöhe bei Vertragsabschluss

Bis zur Einführung der „Mietpreisbremse" im Jahr 2015 [138], modifiziert zum 1.1.2019, [139] standen Vermietern, abgesehen vom öffentlich-rechtlich geförderten Wohnraum, in jüngerer Vergangenheit keine zivilrechtlichen Grenzen bei der Bildung der Vertragsmiete als Gegenleistung für die Vermietung einer Wohnung im Wege.[140] Im BGB wirkte allein der Wuchertatbestand des § 138 BGB und über das Scharnier des § 134 BGB die Regelung des § 5 WiStG. Insbesondere in Folge ihrer Interpretation durch den Bundesgerichtshof hat sich die Schranke des § 5 WiStG allerdings als weitgehend wirkungslos gezeigt.[141]

Rechtliche Grenzen bei der Neuvermietung von Wohnraum setzt im Land Berlin die „Mietpreisbremse". Durch § 556d Abs. 2 BGB wurden die Landesregierungen ermächtigt, für die Dauer von höchstens fünf Jahren eine begründete Landesverordnung zu erlassen, nach deren Maßgabe die Miethöhe bei Neuvermietung höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Das Land Berlin hat von die-

---

[138] BGBl 2015 I 610.

[139] BGBl 2018 I 2648, dazu M. Artz/U. Börstinghaus, Das am 1.1.2019 in Kraft getretene Mietrechtsanpassungsgesetz, NZM 2019, 12.

[140] Historische Abrisse bei U. Börstinghaus, Zwischen Vermieterfreiheit und Mieterschutz – Die Rechtsgeschichte des Miethöherechts seit 1917, WM 2018, 610; J. Herrlein, Ein Leben mit der Miete, NJW 2017, 711.

[141] Dazu Münchener Kommentar zum BGB/Artz, Anh. zu § 557 BGB, § 5 WiStG Rn. 12.

ser Verordnungsermächtigung Gebrauch gemacht. Die Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 BGB (Mietenbegrenzungsverordnung) vom 28.4.2015 ist am 1.6.2015 in Kraft getreten, wirkt bis zum 31.5.2020 und im gesamten Stadtgebiet von Berlin. Berlin hat als erstes Bundesland der Bundesrepublik eine solche Verordnung erlassen. Anders als in anderen Bundesländern wurde die Berliner Mietenbegrenzungsverordnung von Instanzgerichten der Zivilgerichtsbarkeit nicht für unwirksam erklärt. Insbesondere die 65. ZK des LG Berlin hat sich ausführlich mit der Wirksamkeit der Verordnung auseinandergesetzt.[142] Es bleibt abzuwarten, ob auf Bundesebene eine weitere Verordnungsermächtigung erlassen wird, oder die Berliner Verordnung Mitte 2020 ersatzlos außer Kraft tritt.

Konzeptionell ist die Regelung zur Mietpreisbremse auf Bundesebene so angelegt, dass die Neuvertragsmiete im Geltungsbereich der Landesverordnung nach Maßgabe von § 556d Abs. 1 BGB die Grenze von 110 % der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht übersteigen darf, allerdings Ausnahmetatbestände bestehen. Diese betreffen einmal die vollkommene Freistellung von Neubauten und umfassend modernisierten Wohnungen nach § 556f BGB. Zum anderen werden nach Maßgabe von § 556e Abs. 2 BGB vormals durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen privilegiert. Schließlich gestattet es § 556e Abs. 1 BGB dem Vermieter, auch einem neuen Mietverhältnis die Miete zu Grunde zu legen, die mit dem bisherigen Mieter wirksam vereinbart war. Das Gesetz spricht von der Vormiete. Seit dem 1.1.2019 hat der Vermieter vorvertraglich über entsprechende Ausnahmetatbestände aufzuklären, wenn er sich darauf berufen möchte.

2. Mieterhöhung im laufenden Mietverhältnis

a) Unbefristeter Mietvertrag und Verbot der Änderungskündigung

Das Miethöherecht im laufenden Mietverhältnis ist von dem Grundsatz geprägt, dass es dem Wohnraumvermieter, dem die Änderungskündigung zum Zwecke der Mieterhöhung nach § 573 Abs. 1 Satz 2 BGB untersagt ist, als Kompensation dazu möglich

[142] Siehe den sehr hilfreichen Überblick in „Die Regelungen zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten („Mietpreisbremse") in der gerichtlichen Praxis, bmjv.de, S. 52 – zur Rechtsprechung in den Bundesländern hins. der Wirksamkeit der VO: S. 48-60.

sein muss, die Miethöhe im laufenden Dauerschuldverhältnis zu ändern. Das Recht zur Mieterhöhung besitzt im deutschen Wohnraummietrecht im Vergleich zu anderen europäischen Rechtsordnungen vor dem Hintergrund in besonderem Maße Relevanz, dass dem deutschen Recht der unbefristete Mietvertrag als Regelfall dient. In vielen anderen europäischen Rechtsordnungen werden Wohnraummietverträge befristet abgeschlossen, so dass der Vermieter nach Ablauf der Vertragslaufzeit die Möglichkeit hat, die Konditionen neu zu bestimmen.[143]

Nach deutschem Mietrecht kann die Vertragslaufzeit nur dann befristet werden, wenn qualifizierte Gründe dafür bestehen, § 575 BGB. Auch die Kündigung steht dem Vermieter, soweit sich der Mieter vertragstreu verhält, nur offen, wenn besondere Umstände eintreten, § 573 BGB. An erster Stelle sei die Kündigung wegen Eigenbedarfs genannt.

b) Kompensation durch das Vergleichsmietensystem

Die in der Regel unbefristete Laufzeit der Mietverträge verlangt nach einem Ausgleich zu Gunsten des Vermieters. Diesen gewährt das komplizierte System der Vergleichsmieterhöhung. Vermietern steht das Recht zu, die Vertragsmiete unter Wahrung von Fristen und Kappungsgrenzen der ortsüblichen Vergleichsmiete anzupassen. Die Mieterhöhung nach § 558 ff. BGB ist zwar als gesetzesgestützter Vertragsschluss ausgestaltet und billigt dem Vermieter nicht ein einseitiges Recht zur Umgestaltung des Vertrags zu. Dem Vermieter steht aber ein Anspruch auf Zustimmung des Mieters zu seinem Mieterhöhungsverlangen zu, den er gerichtlich durchsetzen kann. Das Gericht kann die Zustimmung des Mieters durch Urteil ersetzen. Diesem Konstrukt der Orientierung an der ortsüblichen Vergleichsmiete, das hier nicht in allen Einzelheiten erläutert werden soll, kommt elementare Bedeutung für den Ausgleich der Interessen im Dauerschuldverhältnis der Wohnraummiete zu. Wesentlich ist das funktionale Zusammenspiel zwischen dem Recht auf Mieterhöhung für den Vermieter einerseits und dem Kündigungsschutz des Mieters andererseits, das nicht auf den ersten Blick ersichtlich ist.

[143] Länderberichte in NZM 2018, 137, 144, 148, 151 und 157.

Substituiert werden kann die Bezugnahme auf die ortsübliche Vergleichsmiete vertraglich dadurch, dass sich die Parteien darauf einigen, dass eine Staffel- oder Indexmiete maßgeblich für die Entwicklung der Miethöhe während der Vertragslaufzeit sein soll, §§ 557a und b BGB.

c) Investition in die Wohnung und Mieterhöhung nach Modernisierung

Neben die Möglichkeit der Mieterhöhung orientiert an dem System der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB tritt das einseitige Recht zur Mieterhöhung nach § 559 BGB. Hier steht dem Vermieter das Recht zu, nach Durchführung einer Modernisierungsmaßnahme 8 % der auf die Wohnung entfallenen Modernisierungskosten zum Gegenstand einer Mieterhöhung zu machen, die sich an der Jahresmiete orientiert. Das zum 1.1.2019 in Kraft getretene Mietrechtsanpassungsgesetz hat zu einer Absenkung des Erhöhungspotentials von 11 auf 8 % geführt und den Umfang der Mieterhöhung absolut auf 3 bzw. 2 € pro Quadratmeter Wohnfläche beschränkt. Das Recht zur Mieterhöhung nach § 559 BGB bewirkt einen gewissen Anreiz, Investitionen in den Wohnungsbestand zu tätigen und den Standard der Immobilie durch die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen zu verbessern.

III. Entwicklungen auf dem Mietmarkt in Ballungsräumen

Stellt man nun die Frage, in welchen Bereichen ein regulierendes Eingreifen auf der Grundlage der landesrechtlichen Kompetenz zur Sicherung des Rechts auf Wohnen durch einen Mietendeckel angezeigt ist, bietet es sich an, unterschiedliche Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu betrachten.

1. Ansteigen der Mieten wegen Modernisierung des Bestands

Zum einen ist das Ansteigen von Mieten in Folge der Verbesserung allgemeiner und insbesondere energetischer Gebäudestandards zu beobachten. Eigentümer resp.

Vermieter tätigen Investitionen in den Gebäudebestand, die sowohl der Allgemeinheit als auch dem zukünftigen oder dem Bestandsmieter unmittelbar zu Gute kommen. Entsprechende Investitionsbereitschaft soll und darf nicht gebremst werden. Daher ist es trotz angespannter Wohnungsmärkte untunlich, Vermieter zu beschränken, Investitionen auch dem Mieter gegenüber in Ansatz zu bringen. Angesprochen sind hier insbesondere zwei Szenarien:

- Der Vermieter/Eigentümer nutzt den zwischenzeitlichen Leerstand der Wohnung bzw. des Gebäudes. Hier ist dem Vermieter uneingeschränkt die Möglichkeit einzuräumen, bei der Wiedervermietung den modernisierten Zustand der Wohnung in Ansatz zu bringen und daher von einer veränderten Einordnung der Wohnung hinsichtlich der maßgeblichen ortsüblichen Vergleichsmiete zu profitieren. Konkret bedeutet dies, dass der Vermieter unter Geltung der sog. Mietpreisbremse die ortsübliche Vergleichsmiete auf der Grundlage des modernisierten Zustands berechnen kann und sich die zulässige Miethöhe bei Wiedervermietung aus dem Betrag ergibt, der um 10 % über diesem Wert liegt. Alternativ hat der Vermieter die Möglichkeit, von der Ausnahmeregelung des § 556e Abs. 2 BGB Gebrauch zu machen und eine Mieterhöhung wegen Modernisierung einzupreisen, die möglich gewesen wäre, wenn die Modernisierung im laufenden Mietverhältnis erfolgt wäre.

Auch wenn es in diesem Szenario absolut zum Anstieg des Mietniveaus kommt, sollte in Anbetracht der Investitionen des Vermieters und des Anreizeffekts auf diesem Feld kein Eingriff auf Landesebene erfolgen.

- Der Vermieter führt eine Modernisierungsmaßnahme im laufenden Mietverhältnis durch. Hier steht ihm nach § 559 BGB die Möglichkeit offen, die Jahresmiete um 8 % der Investitionen zu erhöhen. Seit dem 1.1.2019 wirkt eine absolute Kappungsgrenze von 2 bzw. 3 € pro Quadratmetermiete.

Auch die Möglichkeit zur Mieterhöhung nach Modernisierung sollte nicht beschnitten werden, um Investitionsanreize beizubehalten.

Wenn auch festzustellen ist, dass sich durch Modernisierungsmaßnahmen und anschließende Mieterhöhungen Marktsegmente verschieben und Wohnungen für bestimmte Bevölkerungsgruppen nicht mehr erschwinglich sind, darf zum einen nicht übersehen werden, dass Modernisierungen, insbesondere energetische Modernisierungen auch dem Mieter zu Gute kommen, da er oftmals die Möglichkeit erhält, verbrauchsabhängige Betriebskosten einzusparen.

Zum anderen mag auch geringer ausgestatteter und preiswerterer Wohnraum frei werden, wenn modernisierte Wohnungen bezogen werden.

2. Neubau von Wohnraum und umfassende Modernisierung im Bestand

Strukturelle Probleme auf dem Wohnungsmarkt lassen sich nicht allein durch Regulierungen des Miet- und Wohnungsrechts beheben. Es bedarf vor allem des Baus von Wohnungen. Daher sollten, wo immer dies möglich ist, rechtliche Hemmnisse abgebaut werden, die der Errichtung neuen Wohnraums im Wege stehen. Zu begrüßen ist es daher, dass § 556f BGB Neubauten und umfassend modernisierte Wohnungen vollständig von der Regulierung durch die Mietpreisbremse ausspart. Dem Bau von Wohnungen sollten auch neu geschaffene Regelungen nicht im Wege stehen. Die Mietpreisbremse war wegen der Aussparung der Neubauten nie ein Investitionshemmnis und soll es nicht werden. Entsprechendes muss für angedachte landesrechtliche Regelungen gelten.

3. Steigende Mieten ohne Investitionen des Eigentümers resp. Vermieters

Beate Gsell hat in ihrem Vortrag auf dem Dortmunder Symposium „Grundfragen der Mietpreisbildung" unter dem Titel „Die gerechte Miete" als Prämissen für ihre Überlegungen folgende völlig zutreffende Thesen aufgestellt[144]:

- **„Vertragsfreiheit ist auf angespannten Wohnungsmärkten kein hinreichender Garant für gerechte Mieten**

  Auf angespannten Wohnungsmärkten versagt die bloße gesetzliche Gewährleistung von Vertragsfreiheit als Garant für angemessene Vertragsinhalte – und konkret: als Garant für Mietpreisvereinbarungen, die von beiden Parteien als gerecht empfunden werden. Die unsichtbare Hand des Marktes vermag nun einmal jedenfalls kurzfristig nicht alles zu richten, wenn es um existenzielle Bedürfnisse wie das Wohnen geht, deren Befriedigung zudem mit Grund und Boden den Einsatz nicht beliebig reproduzierbarer Ressourcen erfordert. Auch wenn dies gewiss ein Gemeinplatz ist, sei daran hier noch einmal erinnert: Die insbesondere von Schmidt-Rimpler betonte Funktion der Privatautonomie, durch Freiwilligkeit des Vertragsabschlusses einen wahrscheinlich von beiden Vertragsparteien als ethisch gerecht und zweckmäßig akzeptierten Vertragsinhalt zu gewährleisten, weil keine Seite einen ihr nachteiligen Vertrag akzeptieren würde, stößt auf angespannten Wohnungsmärkten ersichtlich an ihre Grenzen: Wenn ich in München mit normalem Einkommen eine Mietwohnung suche und suchen muss, weil ich dort arbeite und eben irgendwo wohnen muss, dann kann ich über die Höhe der Miete nicht verhandeln, sondern muss froh sein, wenn ich aus der Fülle der Interessenten „auserwählt" werde.

- **Regulierung angesichts gestörter Vertragsparität ist nicht per se illegitim**

  Kann also angesichts der existenziellen Bedeutung des Wohnens und der insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten häufig gestörten Vertragsparität die Mietpreisbildung nicht allein den Märkten überlassen werden, erscheint – zweitens – eine staatliche Mietpreisregulierung nicht per se illegitim. Bei Markt-

[144] Gsell NZM 2017, 305 (Zitat unter Verzicht auf den Fußnotenapparat).

versagen darf der Gesetzgeber regulatorisch eingreifen. Dies gilt ungeachtet des Umstands, dass, was immer wieder betont wird, Immobilien- und Mietpreise in deutschen Großstädten noch deutlich unter dem Niveau in vergleichbaren anderen europäischen Großstädten liegen. In einem demokratischen und sozialen Rechtsstaat mit verfassungsrechtlicher Rückbindung des Eigentums an Gemeinwohlbelange muss der Gesetzgeber gewiss nicht tatenlos zusehen, wenn die Immobilien- und Mietpreise rasant steigen. Dementsprechend hat das BVerfG schon 1974 zur heute in § 558 Abs. 1 BGB geregelten gesetzlichen Begrenzung der Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete in Bestandsmietverträgen zur entschieden, es sei schon deshalb nicht zu beanstanden, dass die Ausnutzung von Mangellagen auf dem Wohnungsmarkt verhindert und Preisspitzen abgeschnitten würden, weil eine solche Nutzung des Eigentums im Hinblick auf die soziale Bedeutung der Wohnung für die hierauf angewiesenen Menschen keinen verfassungsrechtlichen Schutz genieße. Und in einer Entscheidung aus dem Jahre 1985 zur heute in § 558 Abs. 3 BGB angeordneten Kappungsgrenze stellte das BVerfG klar, dass die Bestandsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG nicht schon dann in Frage gestellt ist, wenn nicht die höchstmögliche Rendite aus einem Eigentumsobjekt erzielt werden kann.

- **Mietpreisregulierung ist kein Allheilmittel gegen Wohnungsnot**

  Allerdings kann die Mietpreisregulierung ersichtlich nicht das Problem des Wohnungsmangels in Ballungsgebieten, Universitäts- und Schwarmstädten lösen. Es braucht vielmehr verstärkten Wohnungsneubau, auch dies ein Gemeinplatz. Mehr noch, es sind mit der Mietpreisregulierung immer auch Gefahren für den Wohnungsmarkt verbunden. Nicht ganz ohne Grund wird insbesondere befürchtet, dass zu stark regulierte Mieten der rentablen Errichtung von Neubauten im Weg stehen und damit einen Rückgang privater Investitionen in den Wohnungsbau provozieren könnten. Dementsprechend sind Neubauten von der Mietpreisbremse ausgenommen."

Die von Beate Gsell aufgestellten Prämissen betreffen zwar in erster Linie die legislatorischen Eingriffe zur Sicherung eines angemessenen Äquivalenzverhältnisses auf dem Gebiet des Vertragsrechts, ebnen aber auch den Weg zur öffentlich-rechtlichen,

regionalen Regulierung auf dem Wohnungsmarkt. Dort, wo Marktversagen dazu führt, dass Bürger elementare Grundbedürfnisse nicht bzw. nicht zu vertretbaren und erträglichen Bedingungen erfüllen können, wo das Recht auf Wohnen nicht gewährleistet ist, kann das Land – jedenfalls vorübergehend – regulatorisch eingreifen.

IV. Einführung einer vorübergehenden Mietendeckels im Bestand und bei Vertragsabschluss

Zur Eindämmung des derzeit festzustellenden Anstiegs der Wohnungsmieten eignen sich zwei Maßnahmen auf unterschiedlichen Ebenen. Einmal geht es um die vorübergehende Aussetzung der Mieterhöhung im Bestand nach dem Vergleichsmietensystem, zum anderen um die Beschränkung der Neuvertragsmieten.

Beide Regelungsansätze werden im Folgenden vorgestellt (2. und 3.). Jeweils im Anschluss erfolgt die Erläuterung zu erwartender Folgen für den Mietmarkt. Schließlich wird ein Blick auf die Auswirkungen des Auslaufens einer befristeten Regelung in Berlin geworfen (4.). Zunächst bedarf es aber einer Abgrenzung zu den vertragsrechtlichen Regelungen des BGB (1.).

1. Abgrenzung vom zivilrechtlichen Reglement

Der öffentlich-rechtliche Regulierungsansatz überlagert das Vertragsrecht des BGB und kann aus den dargestellten Kompetenzerwägungen nicht dazu führen, vertragsrechtliche Positionen zu verändern. Der Ansatzpunkt der Regelung dürfte daher darin liegen, das Bestehen vertragsrechtlicher Positionen unangerührt zu lassen, deren Durchsetzung im öffentlichen Interesse aber für einen begrenzten Zeitraum auszuschließen. Dabei ist stets zu beachten, dass die Maßnahmen geeignet, angemessen, mithin verhältnismäßig sind, wobei insbesondere die Rechts- und Vermögensposition des Vermieters, regelmäßig als Eigentümer der Immobilie, zu beachten ist. Neben der wirtschaftlichen Bedeutung der Immobilie für den Vermieter ist dabei zu berücksichtigen, dass eine Beschränkung des Mieterhöhungsrechts das austarierte Ver-

hältnis zwischen dem jeweils gesetzlich verankerten Kündigungsschutz des Mieters und Vertragsänderungsrecht des Vermieters betrifft.

2. Zeitlich begrenzter Ausschluss des Recht auf Mieterhöhung nach § 558 BGB

a) Regelungsansatz

Vermietern steht nach dem Vergleichsmietensystem das Recht zu, die Vertragsmiete in gesetzlich festgelegten Intervallen an die ortsübliche Miete für vergleichbare Wohnungen anzuheben. Die zeitlichen Grenzen setzt § 558 BGB in zweifacher Form. Einmal muss die Miete nach § 558 Abs. 1 Satz 1 BGB für einen Zeitraum von 15 Monaten unverändert bleiben. Zum anderen begrenzt § 558 Abs. 3 BGB den Umfang der Mieterhöhung, mit der der Mieter in einem Zeitraum von drei Jahren konfrontiert werden darf. Hat der Landesgesetzgeber – wie Berlin – von der Möglichkeit der Ermächtigung nach § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB Gebrauch gemacht, eine sog. Kappungsgrenzenverordnung zu erlassen, so beträgt der zulässige Erhöhungsbetrag 15 %. Darin besteht die Kappungsgrenze.

Der Anstieg von Bestandsmieten kann nun effektiv dadurch gedrosselt werden, dass es Vermietern landes- und öffentlich-rechtlich für einen vorübergehenden Zeitraum verwehrt wird, Mieterhöhungen nach dem Vergleichsmietensystem durchzusetzen. Der zivilrechtliche Anspruch auf Anpassung der Vertragsmiete an die ortsübliche Vergleichsmiete besteht zwar, kann aber auf Grund der zeitlich beschränkten öffentlich-rechtlichen Beschränkung nicht geltend gemacht werden.

Es ist nicht zu übersehen, dass eine solche Regelung intensiv in die Rechtsposition des Vermieters eingreift, da der Anspruch auf Anpassung der Miete an das ortsübliche Niveau nicht weniger als die zentrale Kompensation für den Ausschluss der Änderungskündigung und die grundsätzlich dauerhaft bestehende Bindung des Vermieters an den Vertrag ist. Gleichfalls erfordern besondere Umstände und Bedürfnisse außergewöhnliche Schritte. Wenn das Recht auf Wohnen elementar gefährdet ist, erscheint ein zeitlich befristeter Eingriff in das Recht des Vermieters, die Miete an das ortübliche Niveau anzupassen, verhältnismäßig.

Der zeitlich befristete Ausschluss der Mieterhöhung nach § 558 BGB ist dem Vorzug zu geben gegenüber der Einführung einer Verordnungsmiete, durch die das Mietniveau im Bestand begrenzt wird.

b) Mittelfristige Auswirkungen einer solchen Regelung

Von der zeitlichen Beschränkung der Mieterhöhung nach § 558 BGB sind folgende Auswirkungen auf den Mietmarkt zu erwarten.

aa) Kurzzeitiges Ansteigen der Einzelvertragsmieten in laufenden Vertragsverhältnissen

Es ist zu erwarten, dass bei einem befristeten Ausschluss der Mieterhöhung nach § 558 BGB, die ab einem bestimmten Stichtag wird gelten sollen, in Mietverhältnissen mit einer unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegenden Vertragsmiete die Möglichkeit der Erhöhung vor dem Stichtag noch realisiert wird. Dies führt zur Anpassung von Mieten an das aktuelle ortsübliche Niveau bzw. in den Fällen, in welchen die Differenz zwischen Vertrags- und Vergleichsmiete größer als 15 % ist, zur Mieterhöhung im zulässigen Maß.

bb) Zwischenzeitliche Erhöhung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Das vorstehend prognostizierte Vermieterverhalten führt zu einem zwischenzeitlichen Ansteigen der ortsüblichen Vergleichsmiete, da eben diese Mieterhöhungen Einfluss auf die Berechnung haben. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird nach Maßgabe von § 558 Abs. 2 BGB unter anderem gebildet aus den Mieten, die innerhalb der letzten vier Jahre verändert wurden. Daher finden die benannten kurzfristigen Mieterhöhungen sämtlich Berücksichtigung, was zu einem kurzfristigen Ansteigen des Werts führt.

cc) Konstante Mieten in Bestandsmietverhältnissen

Der öffentlich-rechtlich verfügte befristete Ausschluss der Mieterhöhung nach § 558 BGB führt zum Einfrieren der Bestandsmieten in den Fallkonstellationen, in denen keine Investitionen in die Wohnung erfolgt sind. Mieterinnen und Mieter werden befristet nicht mit einer Mieterhöhung nach dem Vergleichsmietensystem konfrontiert und können sich darauf verlassen, dass sich die Vertragsmiete nicht verändert, solange keine Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden. In dem temporären Ausschluss der Mieterhöhung und dem damit erreichten Ausschluss der Dynamik der Vertragsbedingungen im laufenden Mietverhältnis liegt das zentrale Anliegen und Instrument eines sogenannten Mietendeckels. Es kommt zur Beruhigung der Bestandsmieten auf dem jeweiligen Niveau. Nicht betroffen sind freilich Bestandsmieten, die bereits vor Einführung einer temporären Deckelung über der ortsüblichen Vergleichsmiete lagen. Hier kommt es nicht etwa zu einer Absenkung der Bestandsmieten. Erhöhungen nach dem System der ortsüblichen Vergleichsmiete spielen hier keine Rolle, da das ortsübliche Niveau unter dem Wert der vertraglich vereinbarten Miete liegt.

dd) Gedämpftes Ansteigen der ortüblichen Vergleichsmiete

Der zeitweilige Ausschluss der Mieterhöhung nach § 558 BGB führt zu einer Veränderung der Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Einfluss auf die Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete nehmen alsdann nur noch Neuabschlüsse und Mieterhöhungen nach § 559 BGB. Unabhängig davon, wie sich diese Faktoren auf die Entwicklung der Vergleichsmiete auswirken, kann allein dadurch von einem gedämpften Anstieg ausgegangen werden, dass Mieterhöhungen nach § 558 BGB nicht vorkommen und einbezogen werden.

3. Befristeter Ausschluss der Privilegierung der sog. Vormiete

a) Regelungsansatz

Ein weiterer Ansatz, das flächendeckende Ansteigen von Mieten zu bremsen, besteht darin, Vermietern im öffentlichen Interesse die Berufung auf die Ausnahmevorschrift des § 556e Abs. 1 BGB zu verwehren. Nach dieser Regelung ist der Vermieter berechtigt, einem neuen Mietvertrag eine höhere als die gesetzlich zulässige Miete zu Grunde zu legen, wenn diese auch zulässigerweise in dem vorangegangenen Mietverhältnis galt. Hier erscheint es gerechtfertigt, dass man Vermieter dazu anhält, sich bei Neuabschluss eines Mietvertrags an die Grenzen zu halten, die die sog. Mietpreisbremse setzt.

Die Ausnahmevorschrift zur Vormiete sah sich bereits vor ihrer Einführung heftiger und grundlegender Kritik ausgesetzt. An der rechtlichen Einschätzung hat sich nichts geändert.

Denn es ist zu hinterfragen, worauf sich die Annahme gründet, der Vermieter müsse zumindest die Vormiete dem neuen Vertragsverhältnis zu Grunde legen können. Es zeigt sich, dass es keine belastbare zivilrechtliche Begründung für die Einführung einer solchen Regelung zum Bestandsschutz gab.

Die Gesetzesbegründung begnügt sich damit festzustellen, der Vermieter genieße Bestandsschutz hinsichtlich der im vorherigen Mietverhältnis vereinbarten Miete. Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Einführung einer sog. Mietpreisbremse allein der Mietanstieg verhindert und nicht bereits vereinbarte Mietentgelte gesenkt werden sollen. Woraus sich der behauptete Bestandsschutz für den Vermieter ergeben soll, wurde allerdings nicht offengelegt.

Selbstverständlich genießt der Vermieter Schutz hinsichtlich seiner einmal im bestehenden Vertragsverhältnis erlangten Rechtsposition. Die bislang wirksam vereinbarte Miete kann er ohne weiteres von seinem Vertragspartner, dem Mieter, weiter verlangen. Kein Vermieter soll dazu gezwungen werden, die Miete im laufenden Vertrag zu senken. Hier besteht eindeutig Bestandsschutz. Auch den hier vorgeschlagenen landesrechtlichen Eingriffen kommen solche Effekte nicht zu.

Ein postulierter Bestandsschutz, soweit man diese aus dem Verwaltungsrecht bekannte Begrifflichkeit im Vertragsrecht überhaupt verwenden mag, bedarf allerdings eines Bezugspunkts. Dieser kann hier nur das Äquivalenzverhältnis im laufenden

Mietverhältnis sein. Vermieter und Mieter haben sich einmal auf eine bestimmte Miete geeinigt, dieses Austauschverhältnis ist vor Eingriffen des Gesetzgebers geschützt. Allerdings beschränkt sich dieser Schutz auf das konkrete Vertragsverhältnis und endet gemeinsam mit diesem. All dies ergibt sich aus dem Grundsatz der Relativität des Schuldverhältnisses. Die Miete ist im deutschen Recht nicht als sachenrechtliche Nutzung an einer fremden Sache ausgestaltet, was sich etwa auch bei der Problematik der sog. Doppelvermietung zeigt. Es handelt sich um einen schlichten schuldrechtlichen Vertrag, der mit Kündigung oder Zeitablauf endet und dem jegliche Verdinglichung fehlt. Dass nach der Beendigung des Vertrags dem Vermieter das Privileg der vereinbarten, über der zulässigen Miete liegenden Vertragsmiete, nicht mehr zusteht, ergibt sich bereits aus den vorstehenden Erwägungen. Der vorherige Mietvertrag ist beendet und zeitigt keine Wirkungen mehr. Der Vermieter hat sich auf dem aktuellen Mietmarkt - wie jeder andere Anbieter - nach einem neuen Vertragspartner unter den aktuellen Bedingungen von Markt und Recht umzusehen. Der neue Vertrag unterliegt den dann geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

Es ist im Übrigen nicht nachzuvollziehen, warum Vermieter, die in der Vergangenheit eine moderate Miete verlangt haben, von der Einführung der Mietpreisbremse betroffen sein sollen, solche Vermieter, die schon jetzt bzw. bis zum Erlass einer entsprechenden landesrechtlichen Verordnung weit über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegende Preise verlangen, verschont bleiben sollen. Soweit ein Vermieter seine Investitionen in die Immobilie auf der Grundlage weit über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegender Einnahmen kalkuliert hat, ist ein Bestandsschutz über das bestehende Mietverhältnis hinaus weder angezeigt noch geboten. Ändern können sich sowohl die Marktverhältnisse als auch die gesetzlichen Rahmenbedingungen.

So lange nicht in bestehende Mietverträge eingegriffen wird, genießt der Vermieter insoweit keinen Schutz. Es ist insbesondere nicht ersichtlich, dass die im zwischenzeitlich beendeten Mietverhältnis erzielte Miethöhe dem Eigentum anhaftet und insoweit Schutz genießt. Es handelt sich um eine schuldrechtliche Rechtsposition, die sich mit Vertragsende erledigt und Dritten gegenüber keine Wirkung entfalten kann.

Daher erscheint es verhältnismäßig, zeitlich befristet die Berufung auf die Ausnahmevorschrift des § 556e Abs. 1 BGB zu unterbinden.

b) Mittelfristige Auswirkungen einer solchen Regelung

aa) Absenkung des Mietniveaus bei Neuabschluss von Verträgen

Der öffentlich-rechtliche Ausschluss, sich bei der Vereinbarung einer neuen Vertragsmiete auf die sogenannte Vormiete zu berufen, wirkt sich unmittelbar auf das Mietniveau bei Neuabschlüssen aus. Vermieter von Bestandsimmobilien haben sich, soweit es nicht zu Modernisierungen gekommen ist, alsdann an der Grenze von 10 % über der Vergleichsmiete zu orientieren. Dies führt nach Beendigung des Mietvertrags mit dem Vormieter in den betroffenen Fällen zu einer Absenkung des Mietniveaus mit dem neuen Vertragspartner. Damit greift man nicht in das Äquivalenzverhältnis bestehender Mietverhältnisse ein, schließt allerdings aus öffentlich-rechtlichem Interesse einen Bestands- oder Vertrauensschutz aus, für den es auch vertragsrechtlich keine Rechtfertigung gibt. Mietverträge können in dem betreffenden Zeitraum allenfalls auf einem Niveau von 110 % der ortsüblichen Vergleichsmiete geschlossen werden. Von dem zeitweisen Ausschluss der Mieterhöhung nach § 558 BGB sind solche Vertragsverhältnisse nicht betroffen, da die Vertragsmiete trotz der Begrenzung bereits über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt bzw. liegen darf.

bb) Absenkung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Können sich Vermieter für eine Zeitlang nicht auf die Ausnahmeregelung zur Vormiete berufen und daher allenfalls eine Miete verlangen, die um höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, hat dies unmittelbar ein Absinken der ortsüblichen Vergleichsmiete zur Folge, da in die Berechnung einbezogene Verträge, soweit sie nicht seit längerer Zeit unverändert geblieben sind, mit über dem zulässigen Niveau der Mietpreisbremse liegenden Miete durch solche ersetzt werden, die im Rahmen der Begrenzung bleiben.

4. Rechtslage nach Auslaufen des Mietendeckels

Die zeitlich befristete Modifikation preisrechtlicher Vorschriften bringt die Gefahr von Nachholeffekten bei Auslaufen der Regelung mit sich. Allerdings dürften sich diese Auswirkungen im vorliegenden Fall in Grenzen halten. Die Beeinflussung der Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete durch beide in Erwägung gezogenen Maßnahmen – Ausschluss der Mieterhöhung nach § 558 BGB und des Ausnahmetatbestands aus § 556e Abs. 1 BGB – wirkt auch nach Auslaufen der befristeten öffentlich-rechtlichen Regelung nach. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird in dem betreffenden Zeitpunkt aus folgenden Mieten gebildet:

- Neuvertragsmieten, bei denen die Grenze nach § 556d Abs. 1 BGB eingehalten wird
- Neuvertragsmieten ohne Begrenzung bei Erfüllung der Ausnahmetatbestände aus § 556f BGB – Neubauten und umfassende Modernisierungen
- Mieterhöhungen nach § 559 BGB inklusive der Neuvermietung unter Berufung auf § 556e Abs. 2 BGB
- Staffel- und Indexmieterhöhungen

Das tatsächliche Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete im Zeitpunkt des Auslaufens einer öffentlich-rechtlichen Begrenzung hängt daher vor allem davon ab, in welchem Ausmaß in Neubau und Modernisierung investiert wird. Es ist aber davon auszugehen, dass der Ausschluss der Mieterhöhung nach § 558 BGB und die Absenkung hoher Vormieten auf das Niveau des § 556d Abs. 1 BGB enorme Dämpfungswirkungen mit sich bringen wird, so dass sich bei Mietverträgen, deren Miete zu Beginn der befristeten Regelung auf dem ortsüblichen Niveau befunden haben, kein erhebliches Potential zur Mieterhöhung ergeben dürfte, wenn der Zugriff auf die Mieterhöhung nach § 558 BGB wieder eröffnet ist.

V. Unangetastete Bereiche des Mietpreisrechts

Im Raum stehen weitere Maßnahmen, steigenden Mieten entgegenzutreten, von denen allerdings abgesehen werden sollte.

Die Investitionsbereitschaft in den Neubau von Wohnungen darf nicht durch mietrechtliche Maßnahmen beeinträchtigt oder erstickt werden, so dass eine Begrenzung des Mietpreises bei Neubauten, jedenfalls im freifinanzierten Segment, weiterhin außer Betracht bleiben sollte.

Ebenso wenig erscheint es angemessen, Vermietern das Recht zu beschneiden, Investitionen in die Qualität der Wohnung auch in der Miethöhe abzubilden. Hier hat man bürgerlich-rechtlich mit Wirkung zum 1.1.2019 bereits auf zwei Ebenen Beschränkungen der Mieterhöhung nach § 559 BGB eingeführt. Insbesondere die nunmehr geltende absolute Kappungsgrenze in diesem Bereich (3 bzw. 2 € pro qm) zeigt Wirkung. Daher sollte man weder die Möglichkeit zur Mieterhöhung nach Modernisierung aussetzen, noch die an die Modernisierung geknüpften Ausnahmetatbestände bei Vertragsabschluss unter Geltung der Mietpreisbremse beschränken.

Schließlich erscheint es nicht angemessen, in wirksame Vereinbarungen über die Miete im laufenden Vertrag einzugreifen und die Miete zu senken.

VI. Regelungsoptionen

Angesichts bestehender Regelungskompetenz des Landes Berlin und der lokalisierten Regelungsfelder im Miethöherecht bietet es sich an, ein entsprechendes Landesgesetz zu beschließen. Ob eine Regelung im Wege der landesgesetzlichen Ermächtigung zu einer Verordnung vorzugswürdig ist, bemisst sich nach allgemeinen Grundsätzen zu den verfassungsrechtlichen Voraussetzungen einer Verordnungsermächtigung (Art. 64 VvB) bei grundrechtsrelevanten Regelungen.

Eckpfeiler des Gesetzes sollten darin bestehen, dass Vermietern von Wohnraum in Berlin

- ab einem Zeitpunkt, der nicht vor dem Inkrafttreten des Gesetzes liegt,
- für einen befristeten Zeitraum (beispielsweise 5 Jahre)
- untersagt wird,
    - das Recht zur Mieterhöhung nach § 558 BGB auszuüben und
    - sich auf die Ausnahmevorschrift des § 556e Abs. 1 BGB zu berufen.

Schlussbetrachtung

Wohnraumgesetzgebung auf Landesebene in Berlin ist die Erfüllung eines Verfassungsauftrags und Einlösung eines Verfassungsversprechens, das in Art. 28 VvB niedergelegt ist.

Die Untersuchung hat ergeben, dass das Land Berlin aufgrund seiner eigenen materiellen Gesetzgebungsgewalt über die Gesetzgebungszuständigkeit für einen „Mietendeckel" verfügt und keine kompetenzrechtlichen Hindernisse für die Umsetzung des Auftrags aus Art. 28 VvB bestehen.

Die Länderzuständigkeit stellt unter dem Grundgesetz den Regelfall dar. Es bedarf keiner gesonderten Begründung der Länderzuständigkeit durch einen bestimmten, definierten Kompetenztitel. Zu prüfen war allein, ob sich aus dem Grundgesetz wegen einer Kompetenzzuschreibung an den Bund eine Kompetenzsperre für die Ländergesetzgebung ergibt. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Insbesondere besteht keine Sperre für eine entsprechende Gesetzgebungsaktivität des Landes Berlin unter dem Aspekt der konkurrierenden Gesetzgebung. Eine Bundeszuständigkeit für das „Wohnungswesen" existiert seit 2006 nicht mehr. Es ergibt sich auch keine Sperre aus der Bundeszuständigkeit für das „Recht der Wirtschaft" oder das „bürgerliche Recht". Auch aus der kompetenzrechtlichen Analyse der auf Bundesebene ins Werk gesetzten „Mietenbremse" folgt nichts anderes. Wie immer man die Sachmaterien im Einzelnen definiert: im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung tritt eine Sperrwirkung für die Ländergesetzgebung jedenfalls erst dann ein, wenn der Bund eine abschließende gesetzliche Regelung vorgenommen hat. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Insbesondere ist die „Mietenbremse" wegen der Verordnungsermächtigung für die Landesregierungen eindeutig keine abschließende Regelung des Bundes.

Geeignete Anknüpfungspunkte im geltenden Miethöherecht sind zum einen das Recht des Vermieters auf Anpassung der Vertragsmiete an das ortsübliche Niveau und zum anderen der Ausnahmetatbestand zur sog. Vormiete im Rahmen der Begrenzung der Neuvertragsmiete durch die „Mietpreisbremse".

Untersagt man es landesrechtlich zeitlich befristet Vermietern von diesen beiden Instrumenten Gebrauch zu machen, besteht die Möglichkeit, das Recht auf Wohnen zu

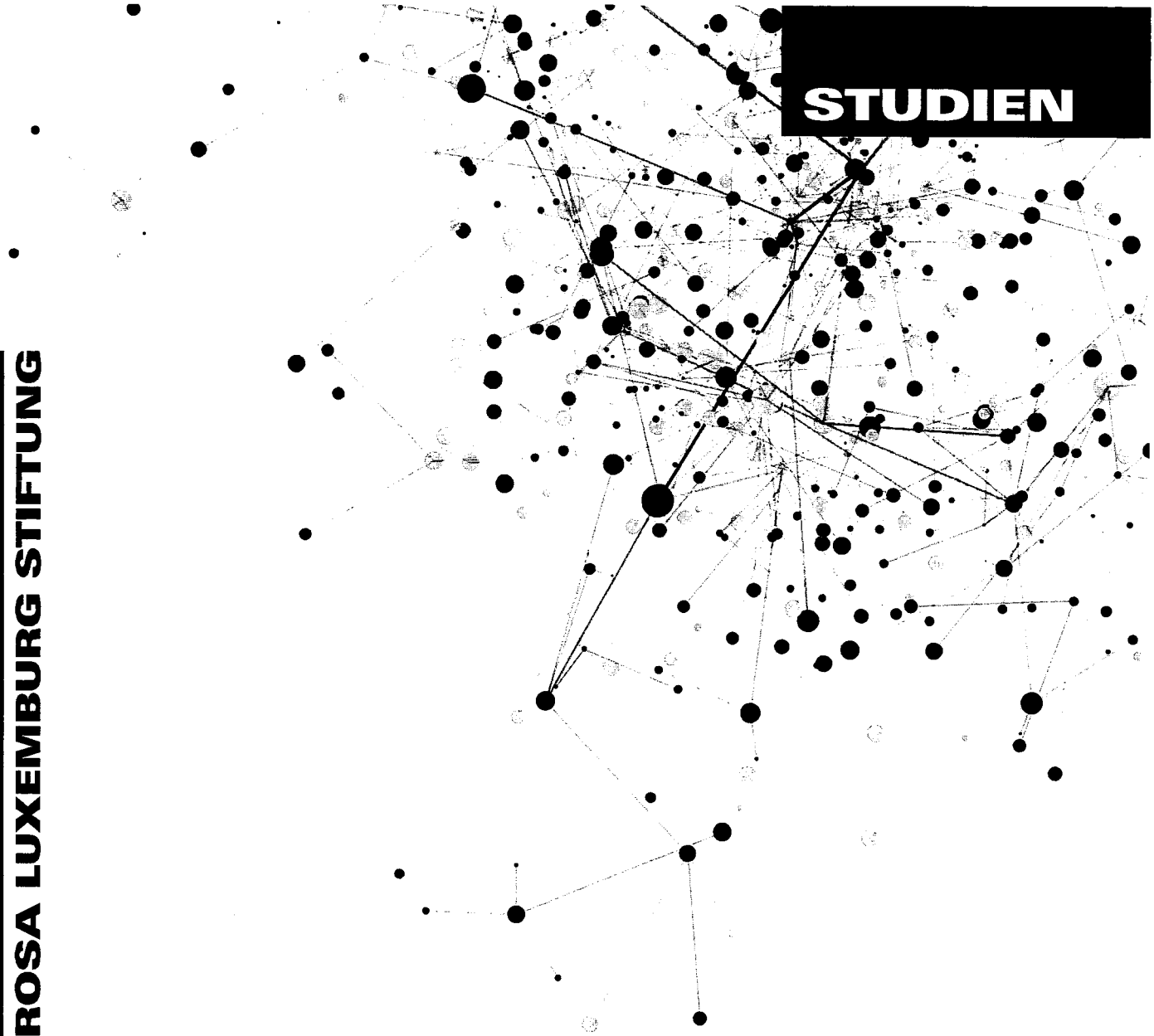
sichern und unterschiedlichen Gruppen der Bevölkerung eine realistische Chance zu geben, auch auf einem sehr engen und angespannten Wohnungsmarkt bezahlbaren Wohnraum zu erlangen.

Abzusehen ist hingegen zum einen von einem regulatorischen Eingreifen in die Höhe der Miete in wirksam begründeten Bestandsmietverhältnissen und zum anderen von der landesrechtlichen Beschränkung der Mietpreisbildung bei nicht gefördertem Wohnungsneubau und nach Wohnungsmodernisierung.

Zusammenfassend lässt sich sagen: Am Recht wird ein Mietendeckel für Berlin nicht scheitern. Es kommt auf den politischen Willen an.

16.3.2019

STUDIEN



ROSA LUXEMBURG STIFTUNG

ANDREAS FISCHER-LESCANO
ANDREAS GUTMANN
CHRISTOPH U. SCHMID

LANDESKOMPETENZEN FÜR MASSNAHMEN DER MIETPREISREGULIERUNG

RECHTSGUTACHTEN

Materialband I, Nr. 3

ANDREAS FISCHER-LESCANO
ANDREAS GUTMANN
CHRISTOPH U. SCHMID

LANDESKOMPETENZEN FÜR MASSNAHMEN DER MIETPREISREGULIERUNG

RECHTSGUTACHTEN

Erstellt im Auftrag der Rosa-Luxemburg-Stiftung

PROF. DR. ANDREAS FISCHER-LESCANO, LL. M. (EUI Florenz), Professor für Öffentliches Recht, Europarecht, Völkerrecht und Rechtstheorie und geschäftsführender Direktor des Zentrums für Europäische Rechtspolitik der Universität Bremen.

ANDREAS GUTMANN, Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Zentrum für Europäische Rechtspolitik der Universität Bremen.

PROF. DR. CHRISTOPH SCHMID, Ph. D. (EUI Florenz), Professor für europäisches Wirtschaftsverfassungs-, Wirtschafts- und Privatrecht und Direktor des Zentrums für Europäische Rechtspolitik der Universität Bremen.

IMPRESSUM
STUDIEN 8/2019, 1. Auflage
wird herausgegeben von der Rosa-Luxemburg-Stiftung
V. i. S. d. P.: Alrun Kaune-Nüßlein
Franz-Mehring-Platz 1 · 10243 Berlin · www.rosalux.de
ISSN 2194-2242 · Redaktionsschluss: Dezember 2019
Illustration Titelseite: Frank Ramspott/iStockphoto
Lektorat: TEXT-ARBEIT, Berlin
Layout/Herstellung: MediaService GmbH Druck und Kommunikation
Gedruckt auf Circleoffset Premium White, 100 % Recycling

ZUSAMMENFASSUNG

1. Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes für das «Bürgerliche Recht» nach Art. 74 Abs. 1 Ziff. 1 GG umfasst die Ordnung der wohnungsbezogenen Individualrechtsverhältnisse, wie sie traditionell im BGB und in einschlägigen privatrechtlichen Nebengesetzen erfolgt ist. Diese Kompetenz umfasst insbesondere den **Erlass mietpreisbezogener Vertragsregulierungen**, sofern sie wie im Fall der sogenannten Mietpreisbremse in § 556d Abs. 1 und Abs. 2 BGB in der Fassung des Mietrechtsnovellierungsgesetzes (MietNovG) vom 21. April 2015 (BGBl I, S. 610) privatrechtsförmige Regulierungen des Individualrechtsverhältnisses Wohnungsmietvertrag nach § 549 in Verbindung mit § 535 BGB darstellen.
2. Daneben besteht seit der 2006 erfolgten Föderalismusreform I, im Zuge derer die Bundeskompetenz zur Regulierung des «Wohnungswesens» in Art. 74 Abs. 1 Ziff. 18 GG auf die Materien «Wohngeldrecht», «Altschuldenhilferecht», «Wohnungsbauprämienrecht» und «Bergarbeiterwohnungsbaurecht» reduziert wurde, eine **Landeskompetenz im Restbereich des «Wohnungswesens»**, die auch eine Kompetenz zur öffentlich-rechtlichen Preisregulierung von Wohnraummieten beinhaltet.
3. Der Kompetenztitel «BGB» ist bei privatrechtlicher, die Kompetenzmaterie «Wohnungswesen» bei öffentlich-rechtlicher Regulierung einschlägig. Die Abgrenzung der Kompetenztitel erfolgt nicht kategorial, sondern je nach **Regelungsziel und -technik nach einer Gleitformel**: Je deutlicher einseitig-hoheitliche Rechtsetzung mit dem Ziel der Realisierung sozialer Rationalitäten außerhalb der bilateralen Akteursinteressen im Vordergrund der Regulierung steht und je weniger es um die Ermöglichung horizontaler Koordination und individueller Zustimmung geht, desto eher ist die Norm dem öffentlichen Recht zuzuordnen. Auf unterstellte oder explizit gemachte «Sperrintentionen» des Gesetzgebers kommt es bei der Kompetenzabgrenzung nicht an. Denn diese folgt **objektiven und nicht subjektiven Kriterien.**
4. Entsprechend dem **Gebot wechselseitiger Rücksichtnahme im Bundesstaat** begrenzt auf der einen Seite die Bundeskompetenz für die privatrechtsregulierende Gestaltung des Mietrechts öffentlich-rechtliche Landeskompetenzen hinsichtlich der Preispolitik auf dem Wohnungsmarkt. Zugleich begrenzen die landespolitischen Kompetenzen den Gestaltungsraum des Bundes.
5. Ob und wie Mietpreisrecht durch Landesgesetzgeber geregelt werden kann, bemisst sich nicht allein daran, ob sich die landesrechtliche Gestaltung in das durch den Bund vorgegebene Schema einpassen lässt. Es gibt keine sogenannte Sperrwirkung, die der Bund einseitig anordnen könnte. Vielmehr besteht eine **kompetenzielle Wechselwirkung: Bund und Länder sind verpflichtet, die jeweils gewählte Regelungsform (privatrechtlich durch den Bund, öffentlich-rechtlich durch die Länder) zu respektieren und inhaltlich die gegenseitige Selbstbegrenzungspflicht zu beachten.**
6. Bei Normwidersprüchen muss anhand der jeweiligen Vorschriften, ihres Zieles und Regelungsgehaltes entschieden werden, ob die Normen nebeneinander Geltung beanspruchen können oder ob eine der Regelungen Vorrang beanspruchen kann. Der Regelungsvorrang bestimmt sich nicht ausschließlich nach dem Rang der Norm, was zu einem einseitigen Vorrang des Bundesrechts führen würde. Vielmehr ist in einem ersten Schritt zu fragen, ob die in Spannung stehenden Regelungen jeweils in Regelungsform und -inhalt auf die Kompetenznorm gestützt werden können. In einem zweiten Schritt ist mit dem Bundesverfassungsgericht (BVerfGE 98, 106/119) zu klären, welche der einen eventuellen Widerspruch begründenden Regelungen zu weichen hat. Das richtet sich «grundsätzlich nach dem **Rang, der Zeitenfolge und der Spezialität der Regelungen**». In diese Betrachtung ist also maßgeblich auch die Systematik der Regelungen als Teil der Regelungsspezialität einzubeziehen.
7. Beim Zusammentreffen zweier unterschiedlicher Gestaltungsformen – privatrechtsförmige Preisgestaltung durch den Bund einerseits, öffentlich-rechtliche Preisgestaltung durch die Länder andererseits – ist es nicht Zulässigkeitsgrenze, sondern vielmehr eine **Zulässigkeitsvoraussetzung, dass die Regelungen unterschiedliche Anknüpfungskriterien wählen, unterschiedliche Ziele setzen und unterschiedliche Regelungstechniken verwenden.** Die Kompatibilitätsgrenze und damit die Notwendigkeit einer Vorrangentscheidung ist erst dann erreicht, wenn Bund und Länder vom jeweils anderen ausgeschlossene oder gegenläufige Lenkungswirkungen oder Handlungsmittel vorschreiben (BVerfGE 98, 106/119f.).
8. Landesrechtliche Maßnahmen, die mietverwaltungsrechtlich ansetzen und dabei öffentlich-rechtlich regulierend eingreifen, ein Mietpreismoratorium, eine Mietpreisobergrenze und eine Möglichkeit der Mietpreisabsenkung vorsehen, sind daher zulässig. Eine Vorrangentscheidung zwischen Bundes- und Landesregel muss nur dann getroffen werden, wenn das Land im Vergleich zum Bund **ausgeschlossene oder gegenläufige Lenkungswirkungen oder Handlungsmittel** vorschreibt.

9. Für eine im Normwiderspruch zu treffende Kollisionsentscheidung gilt im Zweifel ein Vorrang der landesrechtlichen Maßnahme. Denn für die Mietpreisregulierung ist die Landeskompetenz zur Regulierung des «Wohnungswesens» als «selbständige Sondermaterie» (BVerfGE 3, 407/415) lex specialis im Vergleich zur allgemeinen Bundeskompetenz zur Reglung des «Bürgerlichen Rechts».
10. Für den vom Senat am 26. November 2019 beschlossenen Entwurf für ein Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (E-MietenWoG Bln) bedeutet dies:
    a. Ein **Mietpreismoratorium**, wie es in § 3 E-MietenWoG Bln festgelegt ist, ist weder vom Bundesrecht ausgeschlossen noch diesem gegenläufig. Der Landesgesetzgeber hat dementsprechend die Kompetenz, das Moratorium einzuführen.
    b. Eine **Mietpreisobergrenze**, wie sie in § 4 des E-MietenWoG Bln festgelegt ist, ist weder vom Bundesrecht ausgeschlossen noch diesem gegenläufig. Der Landesgesetzgeber hat dementsprechend ebenfalls die Kompetenz, eine Mietpreisobergrenze einzuführen.
    c. Eine **Mietpreisabsenkung**, wie sie in § 5 des E-MietenWoG Bln ermöglicht wird, ist weder vom Bundesrecht ausgeschlossen noch diesem gegenläufig. Der Landesgesetzgeber hat dementsprechend auch hier die Kompetenz, eine Vorschrift zur Mietpreisabsenkung einzuführen.

INHALT

I. Fragestellung ... 6

II. Kompetenzaufteilung bei wohnungsbezogener Preisregulierung ... 7
1. Kompetenztitel «Wohnungswesen» ... 7
a) Öffentliches Mietpreisrech t als Sondermaterie des Bundes bis 2006 ... 7
b) Änderungen in der Materie «Wohnungswesen» durch die Föderalismusreform I ... 7
aa) Kein vollständiger Übergang der Kompetenz «Wohnungswesen» auf den Bund ... 8
bb) Keine umfassende Sperrwirkung der BGB-Mietpreisbremse ... 8
2. Abgrenzung der Materien «Bürgerliches Recht» und «Wohnungswesen» ... 9
a) Ziele ... 10
aa) Privatrechtlich ... 10
bb) Öffentlich-rechtlich ... 10
b) Regelungstechnik ... 11
aa) Privatrechtlich ... 11
bb) Öffentlich-rechtlich ... 11
(1) Öffentlich-rechtliche Regulierung privater Rechtsverhältnisse als Normalfall ... 11
(2) Preisrecht und Wirtschaftsrecht ... 11
3. Wechselseitige Rücksichtnahmen ... 12
a) Keine umfassende Sperrwirkung des Bundesrechts ... 12
b) Föderalismusfreundliche Kompatibilisierungen ... 12
c) Wechselseitige Widerspruchsvermeidung ... 13

III. Abgrenzung der Kompetenzen im Einzelnen ... 14
1. «Bürgerliches Recht»/«Wohnungswesen» ... 14
a) Mietpreisbremse ... 14
aa) Ziele ... 14
bb) Regelungstechnik ... 14
cc) Zwischenergebnis ... 14
b) Mietenmoratorium, -obergrenze und -absenkung ... 14
aa) Ziele ... 14
bb) Regelungstechnik ... 15
cc) Zwischenergebnis ... 15
2. Widerspruchsfreiheit ... 15
a) Mietenmoratorium ... 15
aa) Bundesrechtliche Regelungen ... 15
bb) Regelung im E-MietenWoG Bln ... 16
cc) Keine Widersprüchlichkeit ... 16
b) Mietenobergrenze ... 16
aa) Bundesrechtliche Regelungen ... 16
bb) Regelung in Berlin ... 17
cc) Widerspruchsfreiheit ... 17
(1) Keine Ausschließlichkeit, sondern wechselseitige Ergänzung ... 17
(2) Keine Widersprüchlichkeit ... 18
c) Mietenabsenkung ... 18
aa) Bundesrecht ... 18
bb) Regelung in Berlin ... 18
cc) Widerspruchsfreiheit ... 19

IV. Rechtsfolgen des Zusammenwirkens ... 20
1. (Kein) Normwiderspruch ... 20
a) Parallele Anwendung ... 20
b) Sondermaterie «Wohnungswesen» als lex specialis ... 20
2. Grundsatz der Normerhaltung ... 20

I. FRAGESTELLUNG

Mit dem Entwurf zur Einführung eines Mietenmoratoriums, eines Mietpreisdeckels und einer Mietenabsenkungsmöglichkeit betritt der Berliner Landesgesetzgeber rechtspolitisches Neuland. Mietpreisregulierung ist zwar historisch nicht neu[1] und auch im europäischen Vergleich nichts Ungewöhnliches. So gelten vergleichbare Regelungen auch in Österreich, Italien (für bis 1998 geschlossene Verträge), den Niederlanden und – vermittelt über kollektiv ausgehandelte Mietbedingungen – auch in Schweden.[2] In Deutschland wird mit dem Vorschlag der Einführung eines Mietenmoratoriums, eines Mietpreisdeckels und einer Mietenabsenkungsmöglichkeit aber erstmals Mietpreisverwaltungsrecht durch einen Landesgesetzgeber systematisch entwickelt und angewandt. Das Land beansprucht insofern eine öffentlich-rechtliche Gewährleistungsverantwortung für die Mietpreisgestaltung, die grundgesetzlich maßgeblich im Sozialstaatsprinzip des Art. 20 Abs. 1 GG in Verbindung mit Art. 13 Abs. 1 GG (Unverletzlichkeit der Wohnung) verankert ist.

Auch wenn das Grundgesetz (GG) kein Individualrecht auf Wohnung statuiert, haben Bund, Länder und Kommunen die Pflicht, dem Individualrecht auf eine angemessene Wohnung zur Geltung zu verhelfen. Das ergibt sich maßgeblich aus Art. 11 Abs. 1 des UN-Paktes über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte,[3] der das «Recht eines jeden auf einen angemessenen Lebensstandard für sich und seine Familie [...], einschließlich ausreichender Ernährung, Bekleidung und Unterbringung» vorsieht.[4] Auch zahlreiche Länderverfassungen gewähren ein Individualrecht auf angemessenen Wohnraum, so Art. 106 Abs. 2 und Art. 125 Abs. 3 BayVerf, Art. 28 Abs. 1 BerlVerf, Art. 47 Abs. 1 BbgVerf und Art. 14 Abs. 1 und 2 BremVerf.[5]

In Ausübung seiner eigenen Gewährleistungsverantwortung für die sozialpolitische Gestaltung des Mietpreises hat der Bundesgesetzgeber 2015 mit der sogenannten Mietpreisbremse in § 556d Abs. 1 und 2 BGB in der Fassung des Mietrechtsnovellierungsgesetzes (MietNovG) vom 21. April 2015 (BGBl I S. 610) eine privatrechtsförmige Regulierung des Individualrechtsverhältnisses Wohnungsmietvertrag nach § 549 in Verbindung mit § 535 BGB vorgenommen.[6]

Fraglich ist, ob den Ländern daneben eigene Befugnisse zur landesrechtlichen Gestaltung des Mietpreises zukommen. Die Frage der gesetzgeberischen Zuständigkeit und der möglichen Reichweite öffentlich-rechtlicher Mietpreisregulierung ist für alle Bundesländer, in denen es Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt gibt, von Bedeutung. Besteht eine Gesetzgebungskompetenz der Länder, können diese eigene landesspezifische Regulierungswege gehen.

Der Berliner Senat hat nunmehr am 26. November 2019 einen Entwurf für ein Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (E-MietenWoG Bln) beschlossen, der im Dezember im Berliner Abgeordnetenhaus diskutiert und verabschiedet werden soll.[7] Die im Folgenden zu beantwortende Frage ist, ob dieser Entwurf im Hinblick auf die Kompetenzverteilung zulässig ist. Drei grundsätzliche Regelungsgehalte im E-MietenWoG Bln sind zu unterscheiden:

1. *Mietenmoratorium in § 3 E-MietenWoG Bln:* Es wird ein Mietenstopp für fünf Jahre eingeführt. Ab 2022 wird die Möglichkeit einer Anpassung von 1,3 Prozent pro Jahr geschaffen.
2. *Mietenobergrenze in § 4 E-MietenWoG Bln:* Zur Festlegung der Mietenobergrenzen werden die Mieten des Berliner Mietspiegels 2013 mit der Reallohnentwicklung bis 2019 fortgeschrieben. Die Mietenobergrenzen sind lageunabhängig ausgestaltet – gebäude- und ausstattungsbezogene Zuschläge sind aber vorgesehen. Bei der Wiedervermietung von Wohnungen darf höchstens die am 18. Juni 2019 wirksam vereinbarte Miete aus dem vorherigen Mietverhältnis verlangt werden (Vormiete). Liegt die Vormiete über der Mietenobergrenze, ist sie auf diese zu kappen.
3. *Mietenherabsetzung in § 5 E-MietenWoG Bln:* In bestehenden Mietverhältnissen senkt die für Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung auf Antrag der Mietenden überhöhte Mieten durch Verwaltungsakt mit Wirkung ab dem auf den Tag der Antragstellung folgenden Kalendermonat. Diese Mietensenkung setzt voraus, dass die Miete um mehr als 20 Prozent über der zulässigen Mietenobergrenze liegt. Dabei werden Zu- und Abschläge für einfache Lage (-28 ct/qm), mittlere Lage (-9 ct/qm) und gute Lage (+74 ct/qm) berücksichtigt.

Fraglich ist also, ob dieses Gesetz, das zur Durchsetzung des Mietpreismoratoriums sowie der Mietenobergrenze und -absenkung ein Mietverwaltungsrecht etabliert, kompetenzrechtlich zulässig ist.

1 Zur Geschichte des Mietpreisrechts siehe etwa Jürgen Herrlein, 100 Jahre «Mietpreisbremse» – Entwicklungslinien in Politik und Recht 1916 bis 2016, NZM 2016, 1–9; Ewald Hügemann, Die Geschichte des öffentlichen und privaten Mietpreisrechts vom Ersten Weltkrieg bis zum Gesetz zur Regelung der Miethöhe von 1974, Frankfurt a. M. 1998. 2 Siehe ausführlich die Länderberichte zu allen EU-Staaten unter: www.tenlaw.uni-bremen.de (letzter Abruf 25.11.2019) sowie die Beiträge in Christoph Schmid (Hrsg.), Tenancy Law and Housing Policy in Europe, Elgar Series on Land and Housing Law and Policy, Bd. 1, London 2018. 3 BGBl 1976 II, 428. 4 Ausbuchstabiert wird die Pflicht im General Comment No. 4: The right to adequate housing (Art. 11 (1) of the Covenant), Ziff. 8 lit. c): «Affordability. Personal or household financial costs associated with housing should be at such a level that the attainment and satisfaction of other basic needs are not threatened or compromised. Steps should be taken by States parties to ensure that the percentage of housing-related costs is, in general, commensurate with income levels. States parties should establish housing subsidies for those unable to obtain affordable housing, as well as forms and levels of housing finance which adequately reflect housing needs. In accordance with the principle of affordability, tenants should be protected by appropriate means against unreasonable rent levels or rent increases. In societies where natural materials constitute the chief sources of building materials for housing, steps should be taken by States parties to ensure the availability of such materials.» 5 Mit weiteren Nachweisen: Sylvia Blackstein, in: Fischer-Lescano/Rinken (Hrsg.), Verfassung der Freien Hansestadt Bremen, Baden-Baden 2016, Art. 14 Rn. 7. 6 Zu dessen Grundrechtskonformität siehe BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18.7.2019 – 1 BvR 1595/18 – NJW 2019, 3054–3064. 7 Beschluss des Senats vom 26.11.2019 über den Entwurf für ein Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (E-MietenWoG Bln), unter: www.parlament-berlin.de/ados/18/IIIPlen/vorgang/d18-2347.pdf (letzter Abruf 28.11.2019).

II. KOMPETENZAUFTEILUNG BEI WOHNUNGSBEZOGENER PREISREGULIERUNG

Nach der Grundregel des Art. 70 Abs. 1 GG steht den Ländern grundsätzlich die Gesetzgebungskompetenz zu. Die Bundeskompetenzen finden sich enumerativ in den Art. 73 f. GG. Im Folgenden wird daher zu untersuchen sein, ob das GG dem Bundesgesetzgeber eine Kompetenz einräumt, welche es den Ländern verbietet, Regelungen zur Miethöhe, wie sie im E-MietenWoG Bln zu finden sind, zu erlassen.

1. KOMPETENZTITEL «WOHNUNGSWESEN»

Der Berliner Gesetzgeber stützt seine Kompetenz im E-MietenWoG Bln auf die Landeszuständigkeit für das «Wohnungswesen».[8] A llerdings wird in grundsätzlicher Hinsicht bestritten, dass dem Land diese Kompetenz in Bezug auf die Preisregulierung auf dem Wohnungsmarkt überhaupt zukommt.

a) Öffentliches Mietpreisrech t als Sondermaterie des Bundes bis 2006

Bis zur Föderalismusreform I im Jahr 2006 war das «Wohnungswesen» in Art. 74 Abs. 1 Ziff. 18 GG als Teil der konkurrierenden Gesetzgebung beim Bund angesiedelt. Das Wohnungswesen wurde im Rechtsgutachten des BVerfG zur Kompetenzaufteilung im Bau- und Bodenrecht als selbstständige Sondermaterie bezeichnet:

> «*Alle* Materien, die Art. 74 Ziff. 18 aufführt, sind völlig gleichgewichtig nebeneinandergestellt. Mithin können alle nur als selbständige Sondermaterien gemeint sein.»[9]

«Wohnungswesen» war bereits in Art. 10 Ziff. 4 der Weimarer Reichsverfassung einer der Bereiche, der das Reich ermächtigte, im Wege der Gesetzgebung Grundsätze auch der Mietpreisregulierung aufzustellen. Im Bericht zum Verfassungskonvent von Herrenchiemsee wird die Begriffskontinuität der Gesetzgebungszuständigkeiten von GG und Weimarer Reichsverfassung (WRV) betont.[10] Mit dem Bundesverfassungsgericht ist dabei davon auszugehen, dass dort, wo der Grundgesetzgeber Materien aus der WRV übernommen hat, anzunehmen ist, «daß sie in demselben Sinne zu verstehen sind, wie dies in der Weimarer Reichsverfassung der Fall war».[11] Dabei betont das BVerfG, dass es sich bei den Angelegenheiten des «Wohnungswesens» «nur um Angelegenheiten handeln kann, die sich auf Wohnzwecken dienende Gebäude beziehen».[12]

In der Praxis wurde die Bundeskompetenz für das Wohnungswesen auch auf das (öffentliche) Mietpreisrecht bezogen.[13] Das Mietpreisrecht stellte nach mehrheitlicher Auffassung einen Unterbereich des Wohnraumbewirtschaftungsrechts dar,[14] welches unter den Kompetenztitel für das Wohnungswesen zu fassen sei.[15] Konsequenterweise wurde in der Vergangenheit das Wohnraumbewirtschaftungsgesetz auf die Kompetenz für das Wohnungswesen gestützt.[16] Das Gesetz sah unter anderem in § 15 Abs 1 S. 1 einen Abschlusszwang für Mietverträge vor.[17]

Daher ist auch die pauschale Behauptung, das soziale Mietpreisrecht gehöre historisch «unzweifelhaft zur Kompetenzmaterie des Art. 74 Abs. 1 Ziff. 1 GG»,[18] unzutreffend. Vielmehr war das Mietpreisrecht traditionell hauptsächlich außerhalb des BGB geregelt. Gerade Mietenmoratorien waren regelmäßig öffentlichrechtliche Instrumente.[19] Eine genaue Abgrenzung zwischen der Kompetenz für das Bürgerliche Recht und jener für das Recht des Wohnungswesens war bis zur Föderalismusreform nicht notwendig.

b) Änderungen in der Materie «Wohnungswesen» durch die Föderalismusreform I

Nach der Föderalismusreform I ist der Titel Wohnungswesen in Art. 74 Abs. 1 Ziff. 18 GG nicht mehr enthalten. Fraglich und umstritten ist, was dies für die Landeskompetenzen im Bereich der Preisregulierung des Wohnungsmarktes bedeutet. Im Wesentlichen wird die Verneinung einer Landeskompetenz im Bereich der Mietpreisregulierung auf zwei Argumente gestützt, die freilich beide keine angemessene Eingrenzung des Kompetenztitels des Bundes vornehmen:

8 Referentenentwurf (Stand 30.8.2019) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zum MietenWoG Bln, 9. **9** BVerfG, Gutachten vom 16.6.1954 – 1 PBvV 2/52, BVerfGE 3, 407–439, 414, Hervorhebung im Original. **10** Ministerpräsidenten-Konferenz/Verfassungsausschuss (Hrsg.), Bericht über den Verfassungskonvent auf Herrenchiemsee vom 10. bis 23. August 1948, München 1948, 31. **11** BVerfG, Gutachten vom 16.6.1954 – 1 PBvV 2/52 – BVerfGE 3, 407–439, 415. **12** Ebd., 416. **13** Michael Bothe, in: Alternativkommentar zum Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland, Neuwied 1989, Art. 74 Rn. 41; Peter Weber, Mittel und Wege landesrechtlichen Mietpreisrechts in angespannten Wohnungsmärkten, JZ 73 (2018), 1022–1029, 1027; Max Putzer, Ein Mietendeckel für Berlin, NVwZ 2019, 283–286, 284. **14** Entwurf eines Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Mietrecht vom 6.8.1959, Deutscher Bundestag, Drucksache (BT-Drs.) 1234, 46; Weber (Fn. 13), 1027. **15** Helmut Fangmann, in: Blank/Fangmann (Hrsg.), Grundgesetz Basiskommentar, Köln 1996, Art. 74 Rn. 33; Rupert Stettner, in: Dreier (Hrsg.), Grundgesetz Kommentar, 2. Aufl., Tübingen 2006, Art. 74 Rn. 88; Hans D. Jarass/Bodo Pieroth, Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland Kommentar, 8. Aufl., München 2006, Art. 74 Rn. 41; Philip Kunig, in: Bross/Kunig/von Münch (Hrsg.), Grundgesetz-Kommentar, 4. Aufl., München 2003, Art. 74 Rn. 87; Dieter C. Umbach/Thomas Clemens, Art. 74, in: dies. (Hrsg.), Grundgesetz Mitarbeiterkommentar und Handbuch, Bd. II, Heidelberg 2002, Art. 74 Rn. 110; Stefan Oeter, in: von Mangoldt/Klein/Starck (Hrsg.), Das Bonner Grundgesetz, München 2000, Art. 74 Rn. 164. **16** BT-Drs. 01/2158 vom 13.4.1951 (Entwurf der Bundesregierung für ein Wohnraummangelgesetz), 8. Der Titel Wohnraumbewirtschaftungsgesetz wurde im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens in Wohnraummangelgesetz geändert, siehe hierzu BT-Drs. 01/3822 vom 31.10.1952, 2; die Zugehörigkeit zu diesem Kompetenztitel war auch in der Literatur unstrittig, siehe Hermann Roquette, Das Wohnraumbewirtschaftungsgesetz, Tübingen 1953, 38; Michael Fellner/Hans Fischer, Das Wohnraumbewirtschaftungsgesetz, München/Berlin 1956, § 1 Rn. 8; Rudolf Titzck, Das Wohnraumbewirtschaftungsgesetz, Schleswig 1953, 1. **17** Wennemar Haarmann, Neues Bundeswohnungsrecht, DVBl 1953, 327–331, 329; Roquette (Fn. 16), 27, 212; Heinrich Hans, Das Wohnraumbewirtschaftungsgesetz, Münster 1953, 125. **18** Hans-Jürgen Papier, Landeskompetenz zur Einführung eines sogenannten Mietendeckels? Rechtsgutachtliche Stellungnahme im Auftrag des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. – GdW, September 2019, 7; so auch Christian Schede/Johann-Frederik Schuldt, Verfassungswidrigkeit landesrechtlicher Mietendeckel, NVwZ 2019, 1572–1577, 1574. **19** Ulrich Battis, Verfassungsrechtliche Prüfung des Referentenentwurfes eines Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung in Berlin (Berliner MietenWoG) im Auftrag der Senatskanzlei des Landes Berlin, 2019, 14, mit weiteren Nachweisen.

aa) Kein vollständiger Übergang der Kompetenz «Wohnungswesen» auf den Bund

Nach einer Auffassung sei infolge der Streichung des Kompetenztitels Wohnungswesen in Art. 74 Abs. 1 Ziff. 18 GG der gesamte Bereich in die Kompetenz des Bundes gefallen. Nur enumerativ aufgezählte Bereiche seien in die Länderkompetenzen übergegangen.[20] Für diese Auslegung spreche die Begründung im Entwurf des GG-Änderungsgesetzes:

> «Die bisherige konkurrierende Gesetzgebungskompetenz für das Wohnungswesen wurde erheblich eingeschränkt. Es bleibt nur die Kompetenz zur Regelung des Wohngeldrechts, des Altschuldenhilferechts, des Wohnungsbauprämienrechts, des Bergarbeiterwohnungsbaurechts und des Bergmannssiedlungsrechts erhalten. Die übrigen Bereiche des Wohnungswesens, d. h. das Recht der sozialen Wohnraumförderung, der Abbau von Fehlsubventionierung im Wohnungswesen, das Wohnungsbindungsrecht, das Zweckentfremdungsrecht im Wohnungswesen sowie das Wohnungsgenossenschaftsvermögensrecht fallen damit in die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz der Länder.»[21]

Daraus wird gefolgert, dass «Mietpreisrecht, das aus sozialpolitischen Erwägungen die im bürgerlichen Mietvertragsrecht grundsätzlich gewährleistete Vertragsautonomie beschränkt, [...] unzweifelhaft zur Kompetenzmaterie des Art. 74 Abs. 1 Ziff. 1 GG» gehört.[22] Selbst öffentlich-rechtlich ausgestaltete Regelungen des Verwaltungsrechts unterfielen dem Kompetenztitel, weil sie mit dem kompetenzbegründenden Schwerpunkt der Gesamtregelung des sozialen Mietrechts eng verzahnt seien.

Diese Auffassung geht indes von falschen Voraussetzungen aus. Die Aufzählung der auf die Länder übergegangenen Einzelmaterien des Wohnungswesens in der Gesetzesbegründung hat nur exemplarischen, nicht aber abschließenden Charakter. Beim Bund sollten dagegen nur die enumerativ genannten Bereiche verbleiben; der unbenannte Rest, die Residualkompetenz im Bereich Wohnungswesen, sollte den Ländern übertragen werden. Die Auslassung öffentlich-rechtlicher Mietpreisregulierung in der Aufzählung bedeutet mithin nicht, dass diese Materie nicht an die Länder fallen sollte.[23] Im Gegenteil geht die überwiegende Auffassung zu Recht davon aus, dass den Ländern grundsätzlich eine Kompetenz für das (öffentliche) Mietpreisrecht zusteht, die Berührungspunkte zur allgemeinen Bundeskompetenz zur Regelung des «Bürgerlichen Rechts» aufweist.[24]

bb) Keine umfassende Sperrwirkung der BGB-Mietpreisbremse

Nach einer anderen Auffassung solle der Landesgesetzgeber zwar grundsätzlich die Regelungskompetenz auch für Maßnahmen der Mietpreisregulierung haben, an deren Ausübung aber durch eine sogenannte Sperrwirkung der bundesrechtlichen Mietpreisbremse in § 556d BGB gehindert sein. Diese Auffassung wird in zwei unterschiedlichen Ausprägungen vertreten.

Einmal wird behauptet, der Bund habe durch die Inanspruchnahme seiner konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz nach Art. 74 Abs. 1 Ziff. 1 GG («Bürgerliches Recht») die Sachmaterie Mietpreisregulierung abschließend geregelt. Das sperre jedwede Form landesgesetzlicher Preisregulierung.[25] Diese Auffassung verkennt allerdings, dass das Bundesverfassungsgericht für die Kollision von Bundes- und Landesrecht bei Kompetenzüberschneidungen detaillierte Regelungen aufgestellt hat. Auf einen unterstellten oder artikulierten Sperrwillen des Gesetzgebers kommt es dabei nicht an. Vielmehr ist im Konfliktfall zunächst die Einhaltung der Kompetenzordnung zu bestimmen. Wenn beide Normierungen kompetenziell rechtmäßig erlassen wurden, ist festzustellen, ob der Normwiderspruch durch Interpretation ausgeräumt werden kann. In einem dritten Schritt ist eine Vorrangregel zu treffen, bei der der Gesichtspunkt der Spezialität ausschlaggebend ist.[26]

An der nötigen Konkretisierungsarbeit im Hinblick auf die Bundeskompetenz fehlt es auch bei Stellungnahmen, die zwar konzedieren, dass eine parallele Kompetenz von Bundes- und Landesregelungen vorliegen könne, aber zugleich betonen, dass die Landesgesetzgebung dabei an den Grundsatz der Widerspruchsfreiheit zum Bundesrecht gebunden sei.[27] Diese Auffassung überträgt vorschnell die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts aus der Abgrenzung der Gesetzgebungszuständigkeiten innerhalb der Kategorie konkurrierender Gesetzgebung auf den vorliegenden Sachverhalt, bei dem die Abgrenzungslinie nicht innerhalb einer Kompetenzmaterie verläuft, sondern zwischen zwei Kompetenzmaterien («Bürgerliches Recht» als Kompetenztitel und «Wohnungswesen» als nunmehr in den Bereich der Residualkompetenz der Länder überführte Materie).

Beide Auffassungen unterlassen eine hinreichende Ein- und Abgrenzung von Bundes- und Landeskompetenzen. Der Bundesgesetzgeber kann nicht allein über die Aufnahme einer Regelung ins BGB seine Kompetenz mit Sperrwirkung für den Landesgesetzgeber ausüben, sondern muss bei der Mietpreisregulierung die Grenzen des Kompetenztitels aus Art. 74 Abs. 1 Ziff. 1 GG beachten. Er ist dabei selbst an den Grundsatz der Widerspruchsfreiheit, der für Bund und Länder wechselseitig gilt,[28] gebunden.

20 Papier (Fn. 18), 13 f.; Christian Schede/Johann-Frederik Schuldt, Kurzgutachten: Verfassungsmäßigkeit des «Berliner Mietendeckels» für den BFW-Landesverband Berlin-Brandenburg e. V., 12.9.2019, 9. **21** BT-Drs. 16/813 vom 7.3.2006, 13. **22** Papier (Fn. 18), 6 unter Berufung auf den Wissenschaftlichen Dienst (WD) des Deutschen Bundestages, Gutachten WD 3 – 3000 – 149/19, S. 3; ähnlich auch Benedikt Wolfers/Kai-Uwe Opper, Ist ein landesrechtlicher «Mietendeckel» mit dem Grundgesetz vereinbar?, DVBl 2019, 1446–1451, 1448. **23** Ausführlich mit Nachweisen zu den Materialien Peter Weber, Mehrdimensionalität im Wohnungsrecht, ZMR 2019, 389–394, 393. **24** So auch Battis (Fn. 19), 9 f., mit weiteren Nachweisen. **25** Schede/Schuldt (Fn. 18), 1576. **26** Ausführlich unten II.3. **27** Battis (Fn. 19), 13 ff. **28** Vgl. Bernd Grzeszick, in: Maunz/Dürig (Hrsg.), Grundgesetz, 87. Erg-Lieferung, München 2019, Art. 20 Rn. 119, 126; Stefan Huster/Johannes Rux, in: Epping/Hillgruber (Hrsg.), BeckOK Grundgesetz, 41. Edition, München 15.5.2019, Art. 20 Rn. 37; die wechselseitige Kompatibilisierung gesamt- und gliedstaatlicher Regelungen betont auch das Schweizer Bundesgericht, Entscheid vom 21.7.2017 – 2C_774/2014 – (unveröffentlicht), C.7.1.

2. ABGRENZUNG DER MATERIEN «BÜRGERLICHES RECHT» UND «WOHNUNGSWESEN»

Da somit die Landeskompetenz für die Mietpreisregulierung nicht grundsätzlich ausgeschlossen ist, ist im Folgenden die genaue Aufteilung der Kompetenzen im Bereich des Mietpreisrechts zwischen Bund und Ländern zu analysieren. Diese Kompetenzabgrenzung hängt vom Umfang des Kompetenztitels «Bürgerliches Recht» in Art. 74 Abs. 1 Ziff. 1 GG und der den Ländern im Rahmen der Föderalismusreform 2006 überantworteten Residualkompetenz für die nicht in Art. 74 Abs. 1 Ziff. 18 GG benannten Bereiche der Gesamtmaterie «Wohnungswesen» ab.

Da es sich bis 2006 bei beiden Materien um eine Bundeskompetenz im Rahmen der konkurrierenden Rechtsetzung handelte, haben Gesetzgeber, Gerichte und Literatur bislang auf die Entwicklung konkreter Abgrenzungskriterien verzichtet[29] und beispielsweise im Fall des mietpreisregulierenden Vierten Mietpreisänderungsgesetzes[30] die Kompetenz kumulativ begründet.[31] Eine solche doppelte Abstützung ist nach der Föderalismusreform nicht mehr möglich, denn seither sind die Kompetenzen in der Mietpolitik zwischen Bund und Ländern aufgeteilt.[32]

Es kommt daher auf eine genaue Abgrenzung an. Diese kann zunächst nicht kategorial erfolgen. Ein Kategorienunterschied zwischen privatrechtlicher Preisregulierung im BGB und seinen Nebengesetzen (Bundeskompetenz) und öffentlich-rechtlicher Preisregulierung des Wohnungswesens (Landeskompetenz) besteht in dieser Form nicht.[33] Es kann vielmehr öffentlich- rechtliche Vorschriften geben, die als Bürgerliches Recht im Sinne des Art. 74 Abs. 1 Ziff. 1 GG zu qualifizieren sind.[34] Auch wenn dies nicht für sämtliche die Privatautonomie beschränkenden Vorschriften gilt,[35] ist gerade im Mietrecht eine Überlagerung des Bürgerlichen Rechts durch öffentlich-rechtliche Regelungen historisch nicht die Ausnahme, sondern eher die Regel.[36]

Die Abgrenzung der Kompetenzen kann daher nicht entlang überkommener Trennungskategorien wie Staat und Gesellschaft, öffentlich und privat erfolgen. Diese Kategorien verschwimmen vielmehr, kategoriale Trennungen gibt es weder im Hinblick auf die Mietpreisregulierung noch im Allgemeinen. Während der privatrechtliche Diskurs der Moderne durch Politisierungstendenzen des Zivilrechts gekennzeichnet ist,[37] ist andererseits auch eine Privatisierung des Öffentlichen zu konstatieren.[38] Das heißt allerdings nicht, dass die Dichotomie zwischen privat und öffentlich im Generellen oder bei der Grenzziehung der Kompetenzen zwischen Bürgerlichem Recht und Wohnungswesen obsolet wäre. Vielmehr ist diese angemessen zu transformieren, um ihr eine zeitgemäße Form zu verleihen. Abstrakt formuliert:

> «the public/private divide needs to undergo a dialectical *Aufhebung* in the double sense of destruction and preservation. (1) The simple duality needs to be destructed and replaced by the multiplicity of social perspectives which then are reconstructed within the law. (2) In a very limited sense, the old public/private divide will be preserved insofar as this divide is understood as the difference between political and economic rationality, which, however, are only two among many other social rationalities. (3) In a different sense, the public/private divide is preserved since it reappears in each contexture of polycontexturality as the precarious difference between societal responsibility and the pursuit of actors' interest, and private law needs to be responsive to this divide.»[39]

Privatrecht und Öffentliches Recht werden so nicht wechselseitig zum ontologischen Anderen erklärt und kategorial getrennt, sondern aufeinander bezogen. Das kommt dogmatisch auch in Konzepten «wechselseitiger Auffangordnungen»[40] zum Ausdruck, die ebenfalls kategoriale Grenzen zwischen privat und öffentlich ablehnen, in ihrer Verbindung aber auch die Trennung bestätigen und dabei – wie zuletzt durch *Alexander Somek* bei der letzten Tagung der Vereinigung der Deutschen Staatsrechtslehrer 2019 – eine Gleitformel entwickeln: *Je deutlicher einseitig-hoheitliche Rechtsetzung mit dem Ziel der Realisierung sozialer Rationalitäten außerhalb der bilateralen Akteursinteressen im Vordergrund der Regulierung steht und je weniger es um die Ermöglichung horizontaler Koordination und individueller Zustimmung geht, desto eher ist die Norm dem öffentlichen Recht zuzuordnen.*[41]

Für den Kompetenztitel des «Bürgerlichen Rechts» in Art. 74 Abs. 1 Ziff. 1 GG kommt hinzu, dass das Bundesverfassungsgericht vor allem eine genetische Auslegung vornimmt:

> «Bei der Bestimmung von Inhalt und Umfang der Materie im Sinne des Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG kommt daher neben dem Grundsatz des Art. 30 GG dem Merkmal des ‹Traditionellen› und ‹Herkömmlichen› wesentliche Bedeutung zu.»[42]

29 Putzer (Fn. 13), 284. **30** BGBl. 1993 I 1257. **31** Gesetzesbegründung, BT-Drs. 12/3254, 12: «Die Gesetzeskompetenz des Bundes ergibt sich aus Artikel 74 Nr. 1 GG (Bürgerliches Recht, Strafrecht) und Artikel 74 Nr. 18 GG (Wohnungswesen).» **32** Michael Kloepfer, Die Sozialisierung von Wohnungsunternehmen und die Verfassung, NJW 2019, 1656–1662, 1659. **33** Insofern generell zur Abgrenzung von privat- und öffentlich-rechtlicher Regulierung siehe Alexander Somek, Kategoriale Unterscheidung von öffentlichem Recht und Privatrecht?, VVdStRL (2019), i.E. (Manuskript S. 17 f.). **34** So etwa für das Beurkundungswesen BVerfG, Beschluss vom 8.6.1960 – 1 BvR 580/53 – BVerfGE 11, 192–203, 199. **35** So aber wohl Schede/Schuldt (Fn. 18), 1574; Wolfers/Opper (Fn. 22), 1448. **36** Republikanischer Anwältinnen- und Anwälteverein e. V. (RAV)/Gesellschaft für Freiheitsrecht e. V. (GfF), Stellungnahme zum Referentenentwurf der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen für ein Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin, 13.9.2019, 4; Hans-Günther Pergande, Die Gesetzgebung auf dem Gebiete des Wohnungswesens und des Städtebaus – Deutsche Bau- und Bodenbank Aktiengesellschaft 1923–1973, Bonn 1973, 54 f., 96 ff.; Putzer (Fn. 13), 285; Franz C. Mayer/Markus Artz, Rechtsgutachten für die Fraktion der SPD im Abgeordnetenhaus von Berlin, 16.3.2019, 22; Battis (Fn. 19), 11; Hans (Fn. 17), IX bezeichnet die «Durchdringung des privatrechtlichen Mietverhältnisses mit öffentlich-rechtlichen Normen» als «charakteristisch». **37** Marietta Auer, Der privatrechtliche Diskurs der Moderne, Tübingen 2014. **38** Christoph Menke, Kritik der Rechte, Berlin 2018. **39** Gunther Teubner, State Policies in Private Law?, The American Journal of Comparative Law 56 (2008), 835–844, 842 f. **40** Eberhard Schmidt-Aßmann, Öffentliches Recht und Privatrecht: Ihre Funktionen als wechselseitige Auffangordnungen. Einleitende Problemskizze, in: Hoffmann-Riem/Schmidt-Aßmann (Hrsg.), Öffentliches Recht und Privatrecht als wechselseitige Auffangordnungen, Baden-Baden 1996, 7–40; Wolfgang Hoffmann-Riem, Öffentliches Recht und Privatrecht als wechselseitige Auffangordnungen – Systematisierung und Entwicklungsperspektiven, in: ebd., 261–336. **41** Insofern auch Somek (Fn. 33), 17 f. **42** BVerfG, Urteil vom 19.10.1982 – 2 BvF 1/81 – BVerfGE 61, 149–208, 175.

Diese Interpretation konkretisiert die allgemeinen Abgrenzungskriterien. Die Kompetenz in Art. 74 Abs. 1 Ziff. 1 GG wird auf die im BGB und seinen Nebengesetzen ausformulierten Normierungen von rechtlichen Individualverhältnissen bezogen. Aus der Entstehungsgeschichte ergibt sich ein «Bestandsschutz» für Materien, die traditionell im BGB und Nebengesetzen geregelt und in der Staatspraxis privatrechtsförmig ausgestaltet worden sind. Hinzutreten können aber auch neue Regelungsmaterien, wobei die Grenze erst dann erreicht ist, wenn eine Regelung «weder in heutiger Sicht noch kraft Tradition kompetenzrechtlich als ‹Bürgerliches Recht› begriffen werden» kann.[43]

Wegen der bisherigen Kompetenzkumulation von Art. 74 Abs. 1 Ziff. 1 GG (Bürgerliches Recht) und Art. 74 Abs. 1 Ziff. 18 GG (Wohnungswesen) gibt nun das Traditionsargument wenig dafür her, ob es sich bei der Mietpreisregulierung um eine Materie handelt, die ganz oder teilweise Art. 74 Abs. 1 Ziff. 1 GG unterfällt. Der Gesetzgeber hat Mietpreisregulierungen teilweise ins BGB eingepasst, teilweise in Sondergesetzen geregelt. Er hat seine Kompetenz nie alleine auf Art. 74 Abs. 1 Ziff. 1 GG gestützt.[44]

Daher kommt es vorliegend maßgeblich auf die allgemeinen Abgrenzungskriterien an, also auf die Gleitformel, sodass die Regelung dem öffentlichen Recht (und damit der Landeskompetenz zur Regulierung des Wohnungswesens) unterfällt, wenn die Regulierung im Schwerpunkt sozialpolitische Ziele jenseits der Vertragsparteien verfolgt und dabei im Schwerpunkt der öffentlichen Aufgabe der Wohnraumversorgung und weniger dem Individualrechtsverhältnis «Mietvertrag» verpflichtet ist.[45] Dem Bürgerlichen Recht (und damit der Bundeskompetenz) unterfallen hingegen Regulierungen, die im Schwerpunkt dem Ausgleich der Interessen der Vertragsparteien dienen und somit im Schwerpunkt am Vertragsverhältnis ansetzen und nicht das kollektive Ziel der Wohnraumversorgung verfolgen.[46]

Für die Kompetenzzuweisung im Mietpreisrecht, das grundsätzlich als öffentliches und privatrechtliches Mietpreisrecht vorstellbar ist,[47] kommt es daher darauf an, den inhaltlichen Schwerpunkt und den Schwerpunkt der Regelungstechnik der jeweiligen Mietpreisregulierung präzise zu bestimmen.

a) Ziele

Vorschriften über die Mietpreishöhe verfolgen vielfältige Ziele, die sich häufig überschneiden und gegenseitig verstärken. So ist kaum eine Regelung denkbar, die ausschließlich privaten oder öffentlichen Interessen zu dienen bestimmt ist. Dennoch ist bei den verschiedenen Vorschriften ein Überwiegen gewisser Ziele des Gesetzgebers festzustellen, die für die Einordnung als privat- oder öffentlich-rechtlich erheblich sind.

aa) Privatrechtlich

Ein typisches Ziel des privatrechtlichen Verbraucherschutzrechts ist die Herstellung von Parität im Vertragsverhältnis. Dieser Regulierungsansatz geht von der Prämisse aus, dass auf funktionierenden Märkten die Parteien das gerechteste und somit dem öffentlichen Interesse am ehesten entsprechende Ergebnis selbst privatautonom aushandeln.[48] Wo dies in einzelnen Sachbereichen aufgrund der – typisiert erfassten – strukturellen Überlegenheit einer Partei nicht gewährleistet ist, setzt sich das private Verbraucherschutzrecht zum Ziel, die Rechtsstellung der strukturell unterlegenen Partei zu stärken, um somit Parität herzustellen.[49] Der Schutz der unterlegenen Partei erfolgt innerhalb des Individualverhältnisses, ist also grundsätzlich den Parteien überantwortet. Zwar mögen auch privatrechtliche Vorschriften öffentlich-rechtliche Interessen verfolgen, ihr primäres Prinzip bleibt jedoch stets die «Selbstgestaltung der Rechtsverhältnisse durch die [...] Rechtssubjekte».[50] Derartige privatrechtliche Regelungen bewahren die Vertragsautonomie, indem sie diese partiell einschränken und somit dort, wo eine gleichberechtigte Aushandlung nicht stattfinden kann, vor «denunziatorischer Entwertung» schützen.[51]

bb) Öffentlich-rechtlich

Ziele, die durch das Mietpreisrecht verfolgt werden und für die Zuordnung zum öffentlichen Recht streiten, sind insbesondere stadtpolitischer Art. So kann es ein stadtplanerisches Interesse sein, für eine soziale Durchmischung der Quartiere zu sorgen[52] und Verdrängungsprozessen entgegenzuwirken. Von öffentlichem Interesse ist es außerdem, Menschen mit geringem Einkommen zu ermöglichen, in der Nähe ihres Arbeitsplatzes zu wohnen und nicht täglich eine lange Anfahrt aus einem Stadtteil mit niedrigeren Mieten zum Arbeitsplatz in Kauf nehmen zu müssen.[53] Auch Gesichtspunkte des Klimaschutzes sprechen für ein arbeitsplatznahes Wohnen, bei dem Pendeln vermieden werden kann.

Letztlich zielen derartige Maßnahmen auf die Erhaltung des sozialen Friedens und auf Umweltbelange – aber auch auf die Ermöglichung der Partizipation am Gemeinwesen für Menschen aus sämtlichen Einkommensschichten, indem eine Segregation nach wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit verhindert werden soll.[54]

43 Ebd., 176. **44** Siehe z.B. die Begründung zum mietpreisregulierenden Vierten Mietpreisänderungsgesetzes, Nachweis obere Fn. 31. **45** In diesem Sinne auch Weber (Fn. 13), 1022. **46** So auch Selma Gather/Maike von Restorff/Florian Rödl, Warum dem Land Berlin die Gesetzgebungskompetenz für den «Mietendeckel» zusteht, VerfBlog, 26.11.2019 (letzter Abruf 28.11.20019). **47** Weber (Fn. 23), 390; Rudolf Beuermann, Berliner SPD will Mietpreisbindung wieder einführen – geht das?, Das Grundeigentum 2019, 164 f., 164; in Bezug auf das Mietrecht im Allgemeinen Mayer/Artz (Fn. 36), 19. **48** Barbara Dauner-Lieb, Verbraucherschutz durch Ausbildung eines Sonderprivatrechts für Verbraucher, Berlin 1983, 62; vgl. Peter Bülow/Markus Artz, Verbraucherprivatrecht, Heidelberg 2016, Rn. 2. **49** Bülow/Artz (n. 48), Rn. 5 f. **50** Hans-Heinrich Trute, Verzahnungen von öffentlichem und privatem Recht – anhand ausgewählter Beispiele, in: Hoffmann-Riem/Schmidt-Aßmann (Hrsg.), Öffentliches Recht und Privatrecht als wechselseitige Auffangordnungen, Baden-Baden 1996, 167–223, 173. **51** Eberhard Eichenhofer, Die sozialpolitische Inpflichtnahme von Privatrecht, JuS 1996, 857–865, 863. **52** Mayer/Artz (Fn. 36), 33. **53** Vgl. ebd. **54** Vgl. Thomas Weigelt, Die wachsende Stadt als Herausforderung für das Recht, Tübingen 2016, 63, nach dem «[d]as Sozialstaatsprinzip erfordert [...], dass der Staat heterogene Bevölkerungsstrukturen anstrebt».

b) Regelungstechnik

Nicht jede Regelung, die Auswirkung auf die Ausgestaltung privatrechtlicher Verträge hat, ist zwingend bürgerlich-rechtlicher Natur. Vielmehr besteht zwischen privatem und öffentlichem Recht eine «Wechselbezüglichkeit», in der die beiden Rechtsgebiete «in vielfältiger Weise aufeinander ein[wirken]».[55] Dennoch vermag auch die Regelungstechnik, derer sich eine Vorschrift bedient, Aufschluss zu geben, ob diese in eine öffentlich- oder privatrechtliche Richtung tendiert.

aa) Privatrechtlich

Privatrechtliche Vorschriften sind primär jene, «welche die den Personen als Privatpersonen zukommende rechtliche Stellung und die Verhältnisse, in welchen die Personen als Privatpersonen untereinander stehen, zu regeln bestimmt sind».[56] Privatrechtliche Instrumente setzen stets die Handlungsfähigkeit und -bereitschaft der Rechtssubjekte voraus,[57] müssen also von diesen aktiviert werden. Sie schaffen Rechte und Pflichten zwischen den beteiligten Rechtssubjekten und ermöglichen diesen somit, ihre Rechtsbeziehungen in einer gewissen Art und Weise auszugestalten.

bb) Öffentlich-rechtlich

Öffentlich-rechtliche Vorschriften sind nach der sogenannten Sonderrechtstheorie technisch betrachtet solche, die «Sonderrechte oder -pflichten des Staates oder anderer Träger öffentlicher Gewalt begründen».[58] Im Einzelnen, insbesondere in den Grenzgebieten zum Privatrecht, fällt eine trennscharfe Definition jedoch schwer.[59]

(1) Öffentlich-rechtliche Regulierung privater Rechtsverhältnisse als Normalfall

Die Tatsache, dass «auch private Rechtsverhältnisse selbstverständlich öffentlich-rechtlicher Regulierung zugänglich» sind,[60] ergibt sich bereits aus der Existenz des § 134 BGB,[61] nach dem Rechtsgeschäfte nichtig sind, die gegen ein Verbotsgesetz verstoßen.[62] Völlig unstrittig ist, dass hierunter öffentlich-rechtliche Verbotsgesetze, einschließlich solcher des Landesrechts, fallen.[63] Dies verkennt das BFW-Gutachten, wenn es aus der durch § 134 BGB ins Bürgerliche Recht einbezogenen Verbotswirkung einer Mietenobergrenze auf deren Charakter als Bürgerliches Recht schließt, da diese das Individualrechtsverhältnis zwischen Vermietenden und Mietenden beeinträchtige.[64]

Die Beispiele für landesrechtliche Vorschriften, die der privatautonomen Vertragsgestaltung Grenzen setzen, sind Legion. So untersagt etwa § 2 LGastG-BW, «alkoholische Getränke in einer Weise anzubieten oder zu vermarkten, die geeignet ist, dem Alkoholmissbrauch oder übermäßigem Alkoholkonsum Vorschub zu leisten», und verbietet somit spezifische Ausgestaltungen eines Bewirtungsvertrages (insbesondere sogenannte Flatrate-Partys[65]). Wohl niemand käme aus diesem Grund auf den Gedanken, die gaststättenrechtliche Vorschrift als Bürgerliches Recht zu qualifizieren.[66] Als weitere Beispiele für landesrechtliche Verbotsgesetze, die der privatautonomen Vertragsgestaltung Grenzen setzen, können etwa § 31a KHGG-NRW oder § 6 Abs. 1 S. SpielbG-BY genannt werden.[67] Kennzeichnend ist für derartige öffentlich-rechtliche Vorschriften, dass sie Pflichten gegenüber dem Staat und nicht gegenüber der anderen Vertragspartei statuieren, also stets eine direkte rechtliche Beziehung einer der Vertragsparteien mit dem Staat geschaffen wird.[68]

(2) Preisrecht und Wirtschaftsrecht

Auch der Bundesgesetzgeber selbst scheint – jedenfalls außerhalb des Mietpreisregulierungsrechts – der Ansicht zu sein, dass Vorschriften, die sich auf die zulässige Höhe des Preises für eine vertragliche Leistung beziehen, nicht auf den Kompetenztitel für das Bürgerliche Recht zu stützen sind. So gehört § 39 EnWG – eine Verordnungsermächtigung für die Festlegung der allgemeinen Elektrizitätspreise – gerade nicht zu den Vorschriften des EnWG, die sich nach der Gesetzesbegründung auf Art. 74 Abs. 1 Ziff. 1 stützen.[69]

Auch fällt eine Mietenobergrenze nicht unter die Bundeskompetenz für das Wirtschaftsrecht nach Art. 74 Abs. 1 Ziff. 11 GG. Im Vergleich zu dieser stellt die Kompetenz für das Wohnungswesen nämlich eine lex specialis dar.[70] Gerade bei einem derart weiten Kompetenztitel – bei entsprechender Auslegung weist nahezu jede Materie einen Zusammenhang zum Recht der Wirtschaft auf – ist bei der Annahme einer mit der Landeskompetenz zum Wohnungswesen konkurrierenden Bundeskompetenz zur Mietpreisregulierung nach Art. 74 Abs. 1 Ziff. 11 GG Zurückhaltung geboten.[71]

Auf unterstellte oder explizit gemachte «Sperrintentionen» des Gesetzgebers kommt es bei der Kompetenzabgrenzung nicht an. Denn diese folgt objektiven und nicht subjektiven Kriterien.

55 Dirk Ehlers/Jens-Peter Schneider, in: Schoch/Schneider/Bier (Hrsg.), Verwaltungsgerichtsordnung, München 2019, § 40 Rn. 20; ähnlich auch Trute (Fn. 50). **56** Benno Mugdan, Die gesammelten Materialien zum Bürgerlichen Gesetzbuch für das Deutsche Reich, Berlin 1899, 359. **57** Trute (Fn. 50), 174. **58** Ekkehart Reimer, in: Posser/Wolff (Hrsg.), BeckOK VwGO, 51. Edition, München 1.10.2019, § 40 Rn. 45. **59** Ehlers/Schneider (Fn. 55), § 40 Rn. 240. **60** Mayer/Artz (Fn. 36), 19. **61** Dessen Rechtsnatur verkennen Wolfers/Opper (Fn. 22), wenn sie ausführen, die Vorschrift enthalte «Regelungen, die die privatautonome Vereinbarung von Miethöhen inhaltlich begrenzen», und hierin ein Indiz für die Abgeschlossenheit des Bundesrechts sehen. § 134 BGB ist nicht Grenze, sondern vielmehr Einfallstor für landesrechtliche Regelungen. **62** Hoffmann-Riem (Fn. 40), 287; vgl. Trute (Rn. 50), 180; Ganther/von Restorff/Rödl (Fn. 46). **63** BGH Urteil vom 22.1.1986 – VIII ZR 10/85 – NJW 1986, 2360–2362, 2361; Christian Armbrüster, in: Schubert/Säcker (Hrsg.), Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 8. Aufl., München 2018, § 134 Rn. 30; Arnd Arnold, in: Westermann/Erman/Aderhold (Hrsg.), Bürgerliches Gesetzbuch, 14. Aufl., Köln 2014, § 134 Rn. 8. **64** Schede/Schuldt (Fn. 20), 5; so auch dies. (Fn. 18), 1574. **65** Landtag von Baden-Württemberg, Drs. 14/4850 vom 21.7.2009, 16. **66** Auch in der LT-Drs. ebd., 9, finden sich daher zu Recht keine derartigen Überlegungen. **67** Weitere Beispiele bei Rolf Sack/Maximilian Seibl, in: Fischinger/Kohler/Seibl (Hrsg.), J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Saarbrücken/Berlin 2011, § 134 Rn. 309 ff. **68** Vgl. hierzu auch Trute (Fn. 50), 172. **69** BT-Drs. 15/3917 vom 14.10.2004, 41. **70** Putzer (Fn. 13), 285. **71** Mayer/Artz (Fn. 36), 16 f.

3. WECHSELSEITIGE RÜCKSICHTNAHMEN

Doch selbst wenn den Ländern grundsätzlich die Gesetzgebungskompetenz für den Erlass von Mietpreisrecht zukommt, könnte diese hier durch die bundesrechtliche Mietpreisbremse gesperrt sein.[72] Es könnte eine sogenannte Kompetenzausübungsschranke vorliegen, welche zur Folge hätte, dass zum Schutz der jeweils anderen föderalen Ebene nicht von einer dem Grunde nach bestehenden Kompetenz Gebrauch gemacht werden darf.[73]

a) Keine umfassende Sperrwirkung des Bundesrechts

Teilweise wurde eine derartige Sperrwirkung der bundesrechtlichen Mietpreisbremse für landesrechtliche Mietpreisdeckel unter Verweis auf das umfassende Regelungskonzept der betreffenden BGB-Vorschriften angenommen,[74] allerdings ohne eine umfassende dogmatische Verortung der Kompetenzausübungsschranke vorzunehmen.

Zunächst muss klargestellt werden, dass es hier nicht um die Sperrwirkung nach Art. 72 Abs. 1 GG geht. Diese Vorschrift wäre nur einschlägig, wenn es sich bei dem landesrechtlichen Mietpreisdeckel um Bürgerliches Recht im Sinne des Art. 74 Abs. 1 Ziff. 1 GG handeln würde – sodass sich die Frage stellte, ob den Ländern trotz Erlasses des BGB Regelungskompetenzen auf diesem Gebiet verblieben. Da das öffentliche Mietpreisrecht jedoch nach zutreffender Ansicht in die residuale Landeskompetenz fällt, stellt sich hier lediglich die Frage, ob das Bundesrecht dem Landesgesetzgeber die Nutzung einer ihm originär zustehenden Kompetenz verunmöglichen kann.

Eine solche «externe» Sperrwirkung einer ausgeübten Bundeskompetenz unterscheidet sich in ihren Voraussetzungen von einer «internen» Sperrwirkung innerhalb eines einzelnen Kompetenztitels im Rahmen der konkurrierenden Zuständigkeit. Diese strukturelle Differenz verkennt *Papier,* wenn er sich zur Begründung, dass landesgesetzliche Regelungen selbst dann gesperrt seien, wenn es sich beim Mietpreisdeckel um öffentliches Recht (für das grundsätzlich eine Landeskompetenz bestehe) handele, auf ein Urteil des BVerfG zur Sperrwirkung nach Art. 72 Abs. 1 GG bezieht.[75]

b) Föderalismusfreundliche Kompatibilisierungen

Die wechselseitigen Respektregeln im Föderalismus verlangen, die gesamte Kompetenzordnung des GG und somit auch mögliche wechselseitige Sperrwirkungen «föderalismusfreundlich» auszulegen.[76] Kleinere Unstimmigkeiten zwischen Bundes- und Landesrecht sind hinzunehmen, da völlige Einheitlichkeit nur im Einheitsstaat möglich ist.[77] So ist – sofern keine gegenteiligen Anhaltspunkte vorliegen – stets davon auszugehen, dass der Bundesgesetzgeber die Gesetzgebungsbefugnisse der Länder nicht einschränken möchte. Dies muss bei der Mietpreisregulierung, die auf regionale Besonderheiten Rücksicht zu nehmen hat, in besonderem Maße gelten. Diese Überlegung steht nicht zuletzt auch hinter § 556d BGB, der das Eingreifen der bundesrechtlichen Mietpreisbremse von der landesrechtlichen Festlegung besonders angespannter Mietmärkte abhängig macht.[78] Zwar ist zuzugestehen, dass allein vom Vorliegen der Verordnungsermächtigung nicht auf die Existenz einer Landeskompetenz im Mietpreisrecht geschlossen werden kann.[79] Der Schluss von der Konkretheit und Detailliertheit der Verordnungsermächtigung auf eine Sperrwirkung für den Landesgesetzgeber, *andersartige* Regelungen bezüglich der zulässigen Miethöhe zu treffen, ist jedoch in gleichem Maße unzulässig.[80] Die Sperrwirkung einer Verordnungsermächtigung kann sich nur auf die in der Verordnung zu regelnde Materie beziehen.[81] § 556d Abs. 2 BGB ist keinesfalls der Wille des Bundesgesetzgebers zu entnehmen, dass mit dieser Vorschrift die *einzige* landesrechtliche Gestaltungsmöglichkeit auf dem Gebiet des Mietpreisrechts normiert ist.

Nur dass der Bundesgesetzgeber eine gewisse Regelung nicht getroffen hat, bedeutet nicht, dass die Länder in ihrer Gesetzgebungstätigkeit ausgeschlossen sind. Ansonsten würden sich die Kompetenzen der konkurrierenden Gesetzgebung ausnahmslos als Bundeskompetenzen entpuppen. Wenn *Papier* allein daraus, dass «[e]in darüber [über die bundesrechtliche Mietpreisbremse] hinausgehender rigoroser Mietendeckel [...] auch nicht ansatzweise vorgesehen» ist,[82] folgert, dass die Bundeskompetenz die Landeskompetenz sperre, vermag diese Argumentation nicht zu überzeugen. Denn sie verkennt grundlegend das Wesen des grundgesetzlichen Föderalismus. Der Bund muss Gestaltungsmöglichkeiten für die Länder gerade nicht ausdrücklich vorsehen; sie folgen bereits aus der Eigenstaatlichkeit und grundsätzlichen Gesetzgebungszuständigkeit der Länder.

72 So Ulrich Battis, Gesetz zum Mietendeckel ist in Teilen verfassungswidrig, Berliner Morgenpost, 26.10.2019 (letzter Abruf 23.11.2019), www.morgenpost.de/berlin/article227476329/Gesetz-zum-Mietendeckel-ist-in-Teilen-verfassungswidrig.html. **73** Tobias Herbst, Gesetzgebungskompetenzen im Bundesstaat, Tübingen 2014, 287. **74** Papier (Fn. 18), dessen gesamte Argumentation letztlich auf diesem Argument beruht; Wissenschaftlicher Dienst des Deutschen Bundestages, WD 3 – 3000 – 149/19, 18.6.2019, 4; ders., WD 3 – 3000 – 029/19, 5.2.2019, 3; ders., WD 3 – 3000 – 149/19, 18.6.2019, 4 f.; Wolfers/Opper (Fn. 22), 1448. **75** Papier (Fn. 18), 11; unter Verweis auf BVerfG, Urteil vom 7.5.1998 – 2 BvR 1876/91 u.a. – BVerfGE 98, 83–104, 98. **76** Vgl. Monika Böhm, Sperrwirkung von Verordnungsermächtigungen, DÖV 1998, 234–239, 235 mit Hinweisen auf die Überlegungen, die hinter der Reform des Art. 72 Abs. 1 GG standen; ähnlich im Ergebnis auch Hans D. Jarass, Regelungsspielräume des Landesgesetzgebers im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung und in anderen Bereichen, NVwZ 1996, 1041–1047, 1043; auch das Schweizer Bundesgericht (Fn. 28), C.7.1, macht diesen Grundsatz stark, um einen Konflikt zwischen nationalen und kantonalen Regelungen zu vermeiden. **77** Michael Rodi, Bundesstaatliche Kompetenzausübungsschranken für Lenkungssteuern, StuW 1999, 105–119, 112. **78** Deutscher Bundestag, Drucksache 18/3121 vom 10.11.2014, 16 spricht von «den insoweit sachnäheren Ländern». **79** Schede/Schuldt (Fn. 18), 1575. **80** Dies meinen aber wohl Schede/Schuldt, ebd., unter Berufung auf Arnd Uhle, in: Maunz/Dürig (Hrsg.), Grundgesetz, 87. Erg-Lieferung, München 2019, Art. 72 Rn. 100, der in der zitierten Rn. jedoch die mögliche Sperrwirkung einer an den Bundesverordnungsgeber gerichteten Ermächtigung behandelt; ähnlich Karl Thomas Pickert, Die gesetzgeberische Zuständigkeit für das Miethöherecht für Wohnraum liegt beim Bund, Das Grundeigentum 2019, 954 f., 954. **81** So ist wohl auch die von Schede/Schuldt (Fn. 18), 1575, zitierte Kommentierung von Uhle (Fn. 80), Art. 72 Rn. 100, zu verstehen, die keinerlei Hinweise auf eine umfassendere Sperrwirkung gibt. **82** Papier (Fn. 18), 9.

c) Wechselseitige Widerspruchsvermeidung

Zur Begründung einer föderalen Kompetenzausübungsschranke wird teilweise auf das Prinzip der Bundestreue,[83] teilweise auf das Rechtsstaatsprinzip[84] bzw. die Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung verwiesen. Eine Kompetenzausübungsschranke ist hierbei erst überschritten, wenn «den Normadressaten [...] gegenläufige Regelungen erreichen, die die Rechtsordnung widersprüchlich machen.»[85]

Bei einem möglichen Konflikt zwischen Bundes- und Landesrecht ist also zunächst zu prüfen, ob die betreffenden Normen zueinander in einem Verhältnis des Gegensatzes oder der Ausschließlichkeit stehen.[86] Selbst wenn tatsächlich ein derartiger Konflikt vorliegt, bedeutet dies nicht, dass stets dem Bundesrecht Vorrang einzuräumen ist, denn

> «[w]elche der einen Widerspruch begründenden Regelungen zu weichen hat, bestimmt sich grundsätzlich nach dem Rang, der Zeitenfolge und der Spezialität der Regelungen».[87]

Der Grundsatz «Bundesrecht bricht Landesrecht» kann schließlich nur für kompetenzgemäßes Bundesrecht gelten.[88] Für das vorliegend interessierende Sachgebiet des Mietpreisrechts könnte die Kollisionsregel des BVerfG sogar eine Sperrwirkung des Landesrechts für das Bundesrecht bedeuten, denn schließlich steht die Sondermaterie Wohnungswesen im Verhältnis der Spezialität zur allgemeineren Kompetenz für das Bürgerliche Recht.[89]

83 BVerfG, Beschluss vom 27.6.2002 – 2 BvF 4/98 – BVerfGE 106, 1–28, 27; Huster/Rux (Fn. 28), Art. 20 Rn. 37; vgl. Jarass (Fn. 76), 1041. **84** BVerfG, Urteil vom 27.10.1998 – 1 BvR 2306/96 u. a. – BVerfGE 98, 265–365, 301; Urteil vom 7.5.1998 – 2 BvR 1991/95 u.a. – BVerfGE 98, 106–134, 118f. **85** BVerfG, Urteil vom 7.5.1998 – 2 BvR 1991/95 u.a. – BVerfGE 98, 106–134, 119. **86** Ebd., 119f. **87** Ebd. **88** Vgl. Johannes Hellermann, in: Epping/Hillgruber (Hrsg.), BeckOK Grundgesetz, 41. Edition, München 15.5.2019, Art. 31 Rn. 10; Jarass (Fn. 76), 1041 ff. **89** Hierzu unten IV.1.b).

III. ABGRENZUNG DER KOMPETENZEN IM EINZELNEN

Zu überprüfen ist daher zum einen, ob die oben genannten Grundsätze der Trennung öffentlich-rechtlicher und privater Mietpreisregulierung im Hinblick auf die Mietpreisbremse des Bundes als «Bürgerliches Recht» und auf das Mietenmoratorium, den Mietendeckel und die Mietenabsenkung als Maßnahmen auf dem Gebiet des «Wohnungswesens» Beachtung gefunden haben. Nur wenn beide Regelungssysteme grundsätzlich kompetenziell zulässig eingerichtet worden sind, kann überhaupt ein Normwiderspruch entstehen (hierzu 1.). In einem zweiten Schritt ist zu überprüfen, ob die Normen sich gegenseitig ausschließen (hierzu 2.).

1. «BÜRGERLICHES RECHT»/«WOHNUNGSWESEN»

a) Mietpreisbremse

Fraglich ist, ob eine bundesrechtliche Mietpreisbremse, wie sie sich im BGB findet, vor dem Hintergrund des oben Ausgeführten kompetenzrechtlich zulässig ist.

aa) Ziele

Die Mietpreisbremse in § 556d Abs. 1 BGB dient als Paradebeispiel des sozialen Mietvertragsrechts, das darauf zielt,

> «einen angemessenen Ausgleich zwischen den Rechten und Interessen der Vermieterinnen und Vermieter bzw. Eigentümerinnen und Eigentümer des Mietwohnungsbestandes einerseits und den Mieterinnen und Mietern andererseits zu schaffen».[90]

Kann ein solcher Ausgleich nicht mehr erreicht werden, führt dies letztlich zur Verdrängung wirtschaftlich schwacher Bevölkerungsgruppen aus den entsprechenden Quartieren. Die bürgerlich-rechtliche Mietpreisbremse verfolgt, indem sie derartige Verdrängungsmechanismen verhindern möchte, auch öffentliche Interessen stadtpolitischer Art,[91] jedoch indem sie Bedingungen schaffen möchte, in denen eine privatautonome Aushandlung durch die Parteien erfolgen kann.

Ein soziales Mietvertragsrecht hat somit primär das Ziel, die Parteien zu befähigen, solche Mietverträge auszuhandeln, die öffentliche Interessen nicht dadurch konterkarieren, dass eine Vertragspartei ihre Marktmacht ausnutzt. Ein solcher Ansatz ist für das privatrechtliche Verbraucherschutzrecht charakteristisch, dem es darum geht, durch punktuelle Schutzmaßnahmen für die Verbraucherin untragbare Störungen der Vertragsparität auszugleichen.[92] Ausgehend von der Vorstellung, dass eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen dann am besten gewährleistet werden kann, wenn die Mietpreise auf einem funktionierenden Markt zwischen den Parteien ausgehandelt werden, zielt das soziale Mietvertragsrecht darauf ab, Vertragsparität zwischen den Parteien zu ermöglichen.

bb) Regelungstechnik

Entsprechend ist auch die Regelungstechnik der bundesrechtlichen Mietpreisbremse bürgerlich-rechtlich ausgestaltet und setzt direkt am individuellen Vertrag an. Die Regelungen modifizieren – für das soziale Vertragsrecht typisch[93] – die Vertragsgestaltungsfreiheit.[94]

> «Die Mietpreisbremse setzt [...] vorrangig bei dem zweipoligen Vertragsverhältnis an. Sie trägt dem Äquivalenzinteresse der involvierten Vertragsparteien Rechnung.»[95]

Die Mietenbremse wirkt also zwischen den Vertragsparteien und muss daher auch von diesen zivilrechtlich durchgesetzt werden.

cc) Zwischenergebnis

Der Schwerpunkt der Regulierung der Mietpreisbremse ist individualrechtsgestaltend und dient dem Schutz der Vertragsparteien. Die Mietpreisbremse ist auf die Bundeskompetenz für die Regelung des «Bürgerlichen Rechts» zu stützen.

b) Mietenmoratorium, -obergrenze und -absenkung

Der E-MietenWoG Bln hingegen ist eindeutig öffentlich-rechtlich ausgestaltet und fällt daher nicht unter den Kompetenztitel für das Bürgerliche Recht. Die bundesrechtliche Mietpreisbremse ist dem sozialen Miet*vertrags*recht zuzuordnen, das regelt, wie die Parteien das Vertragsverhältnis privatautonom ausgestalten. Somit stellt es einen der von *Gierke* geforderten «Tropfen sozialistischen Öles»[96] im Gefüge des BGB dar.

Die im E-MietenWoG Bln vorgesehenen Maßnahmen hingegen statuieren gewissermaßen von außen öffentlich-rechtliche Verbote. Diese öffentlich-rechtlichen Maßnahmen setzen direkt am Eigentumsgegenstand Wohnraum an, indem sie diesem vom konkreten Mietvertrag unabhängige Pflichten auferlegen. Auch wenn es privatrechtliche Bezüge der Regulierung gibt, ist das E-MietenWoG Bln nach der oben genannten Gleitformel dem öffentlichen Recht und damit der Materie «Wohnungswesen» zuzuordnen, da die einseitig-hoheitliche Rechtsetzung mit dem Ziel der Realisierung sozialer Rationalitäten außerhalb der bilateralen Akteursinteressen im Vordergrund der Regulierung steht und es weniger um die Ermöglichung horizontaler Koordination und individueller Zustimmung geht.

aa) Ziele

Es ist nicht zu leugnen, dass Regelungen wie die des E-MietenWoG Bln auch individuellen Interessen zugu-

90 Deutscher Bundestag (Fn. 78), 14. **91** BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18.7.2019 – 1 BvR 1595/18 – NJW 2019, 3054–3064, 3057. **92** Bülow/Artz (Fn. 48), Rn. 11; vgl. Eichenhofer (Fn. 51), 862. **93** Eichenhofer (Fn. 51), 861. **94** Vgl. Markus Artz, in: Schubert/Säcker (Hrsg.), Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 8. Aufl., München 2018, § 556d Rn. 1. **95** Mayer/Artz (Fn. 36), 32. **96** Otto Gierke, Die soziale Aufgabe des Privatrechts, Berlin 1889, 13.

tekommen. Die einzelnen Mietenden profitieren, falls ein Instrument in ihrem Fall greift, von einer niedrigeren Miete. Vorrangig hat der E-MietenWoG Bln jedoch öffentliche Interessen im Blick.[97] Die gesetzgebende Gewalt verfolgte vor allem stadtpolitische Ziele, wie etwa eine soziale Durchmischung der Quartiere zu gewährleisten oder einen allgemeinen Preisstand zu schützen.[98] Dieses Ziel wird durch die geplanten Vorschriften unmittelbar verfolgt – und nicht wie im Falle der bundesrechtlichen Mietpreisbremse mittelbar über die Stärkung der strukturell unterlegenen Partei innerhalb des Gefüges des BGB.

bb) Regelungstechnik

Nach überwiegender und zutreffender Auffassung sind sämtliche Instrumente des E-MietenWoG Bln als Verbotsgesetze im Sinne des § 134 BGB zu qualifizieren.[99] So fallen Preisgesetze regelmäßig unter diese Vorschrift und haben eine Teilnichtigkeit des Rechtsgeschäfts zur Folge, sodass lediglich der zulässige Preis zu zahlen ist.[100]

Der öffentlich-rechtliche Charakter zeigt sich nicht zuletzt an den Ordnungswidrigkeitstatbeständen des § 11 E-MietenWoG Bln. Mit dem Recht der Ordnungswidrigkeiten kann nicht auf eine bloße Verletzung zivilrechtlicher Pflichten reagiert werden, denn hierfür sind insbesondere das Recht der Leistungsstörungen und das Deliktsrecht zuständig.[101] Als Ordnungswidrigkeit wird hingegen ein solches Verhalten pönalisiert, das eine gegenüber dem Staat bestehende, mithin öffentlich-rechtliche Pflicht verletzt.

Auch die Stellung der Behörden nach dem E-MietenWoG Bln zeugt von dessen öffentlich-rechtlicher Natur. Nach § 2 Abs. 2 S. 1 «können [die Bezirksämter] alle Maßnahmen treffen, die zur Umsetzung dieses Gesetzes erforderlich sind». Die Behörden sind also befugt, von Amtes wegen die Einhaltung der Vorgaben des E-MietenWoG Bln sicherzustellen. Nach § 5 Abs. 1 E-MietenWoG Bln senkt die Behörde die Miete gegebenenfalls auf die zulässige Höhe. Dies geschieht in Form eines Verwaltungsaktes nach § 35 VwVfG Bln, gegen den wiederum nach §§ 10 E-MietenWoG im Widerspruchsverfahren nach § 68 VwGO vorzugehen ist. Derartige Regelungen sind dem Zivilrecht fremd, in dem es den Parteien obliegt – gegebenenfalls auf dem Gerichtsweg –, die sie begünstigenden Vorschriften durchzusetzen.

Der E-MietenWoG Bln regelt also primär das Verhältnis zwischen den Vermietenden und der zuständigen Landesbehörde, indem ein hoheitliches Verbot, die Miete in einer gewissen Weise auszugestalten, statuiert wird. Mietende werden von dieser Vorschrift lediglich als Reflex berührt.[102] Dies bestätigt indirekt auch das BVerwG, wenn es ausführt, eine aufgrund des Preisgesetzes vom 10. April 1948 (WiGBl. S. 27) vorgenommene Mietfestsetzung sei «weder dazu bestimmt noch fähig, auf einen zur Zeit ihres Erlasses bestehenden oder später abgeschlossenen Mietvertrag unmittelbar einzuwirken.»[103]

Aus der mittelbaren Auswirkung auf das privatrechtliche Schuldverhältnis kann ebenfalls nicht gefolgert werden, dass die im E-MietenWoG Bln geregelten Maßnahmen nicht unter die mittlerweile den Ländern zustehende Kompetenz für das Wohnungswesen zu fassen wären.[104] Diese lassen vielmehr das privatrechtliche Schuldverhältnis grundsätzlich unberührt und hemmen lediglich die Ausübung eines Teils des aus diesem Vertrag erwachsenden Rechtebündels.[105]

Anders als die bürgerlich-rechtliche Mietpreisbremse zielen die Maßnahmen im E-MietenWoG Bln nicht darauf ab, im Einzelfall einen fairen Ausgleich zwischen Mietenden und Vermietenden zu ermöglichen.[106] Dies zeigt sich nicht zuletzt darin, dass die Lage der Wohnung für die Preisbildung, abgesehen von § 5 Abs. 2, keine Berücksichtigung findet. Anders als *Battis* meint,[107] spricht dies nicht gegen, sondern für die Kompetenzmäßigkeit des Gesetzes. Der Landesgesetzgeber handelt öffentlich-rechtlich, indem er gerade nicht das synallagmatische Verhältnis zum Ausgang nimmt, sondern davon abstrahiert und andere Kriterien für die Höchstpreisbildung verwendet, die sozialpolitischen Erwägungen folgen und nur langfristig und mittelbar synallagmatische Gestaltungen beeinflussen sollen.

Einzelfallgerechtigkeit in atypischen Fällen wird über die Härtefallregelung des § 8 E-MietenWoG Bln gewährleistet. Hierbei handelt es sich um einen Ausfluss des Verhältnismäßigkeitsprinzips und somit um eine als öffentlich-rechtlich zu qualifizierende Vorschrift. Dem Bürgerlichen Recht ist eine derartige Regelungstechnik grundsätzlich fremd.

cc) Zwischenergebnis

Der E-MietenWoG Bln beinhaltet Maßnahmen auf dem Gebiet der öffentlich-rechtlichen Regulierung des «Wohnungswesens», das der Residualkompetenz der Länder unterfällt.

2. WIDERSPRUCHSFREIHEIT

Regulierungen des Mietpreises auf Bundes- und Landesebene müssen, wenn beide Regulierungen kompetenzgemäß sind, in einem zweiten Schritt den oben genannten Vorgaben der Widerspruchsfreiheit genügen. Für die in Berlin vorgeschlagenen Maßnahmen ist dies je im Einzelnen zu überprüfen.

a) Mietenmoratorium

aa) Bundesrechtliche Regelungen

Ein Mietenmoratorium gibt es im Bundesrecht nicht. Eine Grenze für Mieterhöhungen bildet § 558 Abs. 1

97 RAV/GfF (Fn. 36), 7; Ganther/von Restorff/Rödl (Fn. 46). **98** RAV/GfF (Fn. 36), 8; Battis (Fn. 19), 15. **99** Papier (Fn. 18), 12; siehe auch Referentenentwurf (Fn. 8), 16. **100** Arnold (Fn. 63), § 134 Rn. 50; Heinz-Peter Mansel, in: Jauernig Bürgerliches Gesetzbuch, 17. Aufl., München 2018, § 134 Rn. 15. **101** Wolfgang Mitsch, Recht der Ordnungswidrigkeiten, 2. Aufl., Berlin/Heidelberg 2005, Rn. 4. **102** Vgl. Mayer/Artz (Fn. 36), 32, nach denen der Mietpreisdeckel «nicht unmittelbar in das Privatrechtsverhältnis» wirkt. **103** BVerwG, Beschluss vom 5.3.1954 – II ER 46.53 – BVerwGE 1, 87. **104** Vgl. Ganther/von Restorff/Rödl (Fn. 46). **105** Weber (Fn. 13), 1028f.; ders. (Fn. 23), 391. **106** RAV/GfF (Fn. 36), 7. **107** Battis (Fn. 19), 17.

BGB, nach dem eine Erhöhung der Miete nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangt werden darf. § 558 Abs. 3 BGB enthält eine Kappungsgrenze, nach der eine Erhöhung nach Abs. 1 innerhalb von drei Jahren nicht zu einer 20 Prozent überschreitenden Mietsteigerung führen darf. Bei Neuvermietungen ist § 556d BGB zu beachten, wonach in von der Landesregierung zu bestimmenden Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt die ortsübliche Vergleichsmiete um maximal 10 Prozent überschritten werden darf.

bb) Regelung im E-MietenWoG Bln

§ 3 Abs 1 S. 1 E-MietenWoG Bln verbietet es, eine Miete zu fordern, die die am 18. Juni 2019 vereinbarte Miete überschreitet. Nach § 3 Abs 4 E-MietenWoG Bln sind Mieterhöhungen zum Inflationsausgleich zulässig. Es handelt sich um ein Moratorium.

Die Bejahung einer Landeskompetenz für das Mietenmoratorium bereitet die geringsten Schwierigkeiten. Schließlich lässt dieses das mietrechtliche Schuldverhältnis unberührt[108] und beschneidet lediglich die Möglichkeiten der Vermietenden zur Mieterhöhung.[109] Das Mietenmoratorium ist außerdem Teil eines wohnungspolitischen Konzeptes. Es soll dem Landesgesetzgeber Zeit geben, eine umfassende Reform der Wohnraumpolitik zu erarbeiten. Aus diesem Grund ist das Moratorium auf fünf Jahre beschränkt.[110] Es ist keinesfalls «Selbstzweck», sondern dient lediglich dazu, dem Landesgesetzgeber einen Handlungsspielraum offenzuhalten.[111] Dies ist notwendig, da er ansonsten aufgrund der aktuellen Dynamiken des (Berliner) Mietmarktes von den Entwicklungen überholt zu werden droht. Parlamentarische Prozesse sind zeitaufwendig und gewissermaßen langsamer als die Entwicklung des Mietmarktes.

cc) Keine Widersprüchlichkeit

Fraglich ist nun, ob die Regelungen auf Bundes- und Landesebene dem föderalen Gebot der wechselseitigen Rücksichtnahme gerecht werden. Im Widerspruch zu dem im E-MietenWoG Bln vorgesehenen Moratorium stehen jedenfalls nicht die in § 558 Abs. 3 BGB geregelten Beschränkungen der Möglichkeiten zur Erhöhung der Miete durch Vermietende. Diese schränken die den Vermietenden in § 558 Abs. 1 BGB eingeräumten Rechte ein, die Miete zu erhöhen. Sie regelt also, auf welche Weise die Parteien des Mietvertrags diesen ausgestalten bzw. anpassen können. § 558 Abs. 3 BGB kann somit nicht isoliert betrachtet werden, sondern ist in Verbindung mit § 558 Abs. 1 zu sehen, der Vermietenden, in Abweichung von dem Grundsatz *pacta sunta servanda*[112] erlaubt, die Miete auch gegen den Willen der Mietenden zu erhöhen. Dies stellt wiederrum einen Ausgleich für die erschwerte Kündbarkeit von Mietverträgen über Wohnraum dar.[113]

§ 558 BGB ist also ein kleinteilig in das System des BGB eingepasstes Instrument, das die Art und Weise regelt, wie die Parteien des Mietvertrags dieses Schuldverhältnis privatautonom ausgestalten können.[114]

Die Regelungen des § 558 BGB werden auch nicht durch ein Mietenmoratorium suspendiert.[115] In Bezug auf kommunale Rechtsakte wurden Zweifel geäußert, ob diese aufgrund ihres räumlich beschränkten Anwendungsbereichs überhaupt in der Lage sein könnten, Bundesrecht zu suspendieren.[116] Diese Überlegung muss auch für landesrechtliche Vorschriften gelten, denn auch deren räumlicher Anwendungsbereich ist beschränkt. Auch die zeitliche Komponente spricht gegen eine Suspensivwirkung: Die Geltungsdauer der Berliner Regelung ist auf fünf Jahre beschränkt, danach können Vermietende wieder uneingeschränkt von den Möglichkeiten des § 558 BGB Gebrauch machen. Doch selbst während der Geltungsdauer des MietenWoG Bln kann es Fälle geben, in denen § 558 BGB weiterhin Wirkung entfaltet. Genehmigt die Investitionsbank Berlin eine Ausnahme von § 3 Abs. 1 nach § 8 E-MietenWoG Bln, kann diese selbstverständlich nicht die von § 558 BGB festgelegten Grenzen überschreiten.

b) Mietenobergrenze

aa) Bundesrechtliche Regelungen

Eine äußerste bundesrechtliche Grenze für die Höhe der Miete bildet der Wuchertatbestand des § 138 Abs. 2 BGB. Dessen Anforderungen sind äußerst hoch – objektiv muss die Miete in einem auffälligen Missverhältnis zur Leistung der Vermietenden stehen, subjektiv ist eine Ausbeutung der Zwangslage, der Unerfahrenheit, eines Mangels an Urteilsvermögen oder einer erheblichen Willensschwäche der Mietenden erforderlich.[117] Ein auffälliges Missverhältnis ist bei Wohnraummietverträgen gegeben, wenn die angemessene Miete um 50 Prozent überschritten wird.[118] Zum Schutz der Mietenden nimmt die Rechtsprechung an, dass Wucher bei Wohnraummietverträgen nicht zur gänzlichen Nichtigkeit des Vertrages, sondern lediglich zur Kappung der überhöhten Miete führt.[119] Eine wucherhaft überhöhte Miete kann auch nach § 291 StGB strafbar sein, was über § 134 BGB zu einer (Teil-)Nichtigkeit des Rechtsgeschäfts führen kann. Die Abgrenzung zwischen § 138 Abs. 2 BGB und § 291 StGB in Verbindung mit § 134 BGB ist im Einzelnen umstritten,[120] bedarf hier jedoch keiner Vertiefung, da sich die Voraussetzungen beider Regelungen im Wesentlichen entsprechen.[121] Auch § 5 WiStG kann in

108 Putzer (Fn. 13), 285. **109** Battis (Fn. 19), 15. **110** Ebd., 15 ff. **111** Ebd., 15. **112** Vgl. allgemein in Bezug auf gesetzliche Vertragsanpassungsregeln Wolfgang Hau, Vertragsanpassung und Anpassungsvertrag, Tübingen 2003, 259. **113** Peter Schüller, in: Bamberger/Roth (Hrsg.), BeckOK BGB, 51. Edition, München 1.8.2019, § 558 Rn. 1; Arndt Teichmann, in: Jaunernig Bürgerliches Gesetzbuch, 17. Aufl., München 2018, § 558 Rn. 1; Mayer/Artz (Fn. 36), 40 f. **114** Auch Schede/Schuldt (Fn. 20), 8 attestieren ein «ausdifferenziertes Regelungssystem», allerdings ohne zu begründen, warum daraus auf eine abschließende Regelung durch den Bundesgesetzgeber zu schließen wäre und weshalb diese Regelung der Landesregelung gegenläufig wäre. **115** So aber wohl in Bezug auf derartige Überlegungen in Bayern Schede/Schuldt (Fn. 18), 1574. **116** Herbst (Fn. 73), 300. **117** Claus Cramer, Mietrecht, München 2019, 118. **118** Ständige Rechtsprechung, siehe etwa BGH, Urteil vom 23.4.1997 – VIII ZR 212/96 – NJW 1997, 1845–1847, 1846; Holger Wendtland, in: Bamberger/Roth (Hrsg.), BeckOK BGB, 51. Edition, München 1.8.2019, § 138 Rn. 47. **119** Wendtland, ebd., Rn. 58. **120** Armbrüster (Fn. 63), § 134 Rn. 4. **121** Ebd.; zu den marginalen Unterschieden Wendtland (Fn. 118), § 138 Rn. 42.1.

Verbindung mit § 134 BGB zur Nichtigkeit überhöhter Mieten führen,[122] allerdings ist die Praxisrelevanz dieser Vorschrift infolge der restriktiven Auslegung durch den BGH heute sehr gering.[123]

Die bundesrechtliche Mietpreisbremse regelt in § 556d Abs. 1 BGB, dass die vereinbarte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete in den vom Landesgesetzgeber festzulegenden Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten um maximal 10 Prozent übersteigen darf. Die Miethöhe, ab welcher die bundesrechtliche Mietpreisbremse eingreift, orientiert sich also am Markt.[124] Die ortsübliche Vergleichsmiete steigt derzeit stärker als Lebenshaltungsindex und Lohnniveau.[125] Die bundesrechtliche Mietpreisbremse ist also darauf ausgerichtet, zu verhindern, dass sich einzelne Mieten von den üblichen Marktmieten entfernen, möchte jedoch nicht die Marktmiete in Form der ortsüblichen Vergleichsmiete als solche regulieren.[126] Sie orientiert sich vielmehr am Markt und bezweckt einen Ausgleich zwischen den Parteien.[127]

Wird die Grenze des § 556d Abs. 1 BGB überschritten, wird nach § 556g Abs. 1 BGB nur die gesetzlich zulässige Miete geschuldet. Mietenden wird indes geraten, dennoch die vereinbarte überhöhte Miete zu zahlen (da die gesetzlich zulässige Miete jedenfalls in Gebieten ohne qualifizierten Mietspiegel schwer zu ermitteln ist[128]) und anschließend bereicherungsrechtliche Ansprüche geltend zu machen.[129] Dies ist für Mietende mit nicht geringen Risiken behaftet. Nicht nur können sich Vermietende möglicherweise auf Entreicherung berufen,[130] auch die Bestimmung der ortsüblichen Miete ist mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden.[131] Zudem dürften sich entsprechende Prozesse häufig über Jahre hinziehen. Die Durchsetzung der bundesrechtlichen Mietpreisbremse obliegt also den Mietenden.[132] Außerdem setzt nach § 556g Abs. 2 BGB der Bereicherungsanspruch voraus, dass die Mietenden die überhöhte Miete gerügt haben.

Die Mietpreisbremse des BGB stellt also nicht infrage, dass der Preis zwischen den Parteien ausgehandelt werden darf, es handelt sich um sozial abgefedertes zivilrechtliches Mietrecht.

bb) Regelung in Berlin

§ 4 Abs. 1 E-MietenWoG Bln verbietet es während einer Geltungsdauer von fünf Jahren, bei Wiedervermietungen eine Miete zu verlangen, welche die in § 6 festgelegten Mietenobergrenzen überschreitet. Die Mietenobergrenzen sind unabhängig von der Wohnlage im gesamten Stadtgebiet gleich, Baujahr und Ausstattung der Wohnung werden jedoch berücksichtigt. Nicht zuletzt der Wortlaut («verboten») macht deutlich, dass es sich bei der Vorschrift um ein Verbot im Sinne des § 134 BGB handelt.[133]

Die Mietenobergrenze unterfällt somit zweifelsfrei dem öffentlichen Recht. Wie oben dargestellt, bezweckt der Landesgesetzgeber, die Verdrängung wirtschaftlich leistungsschwächerer Personen aus attraktiven Quartieren zu verhindern, was ein öffentliches Interesse darstellt. Dieses Interesse erklärt auch, warum die Lage der zu vermietenden Wohnung nicht als preisbildendes Kriterium Eingang findet. Damit soll nämlich verhindert werden, dass bestimmte attraktive Quartiere nur von besonders wohlhabenden Personen bewohnt werden und weniger kaufkräftige Personen in andere Quartiere ausweichen müssen (Gentrifizierung[134]). Das erfordert eine einheitliche Festsetzung der maximal zulässigen Miethöhe.[135] Auch ist der Landesgesetzgeber nicht gezwungen, sämtliche preisbildenden Faktoren in seine Festsetzung der Mietenobergrenze einzubeziehen.[136] Da diese nicht nur sehr vielfältig (Ausrichtung, Verkehrsaufkommen, Zustand, Stockwerk, Raumzuschnitt etc.) sind, sondern auch individuell verschieden gewertet würden, wäre es nicht einfach (allerdings auch nicht unmöglich[137]), diese Faktoren in einem Gesetz abzubilden. Außerdem möchte ein Mietendeckel, wie in Berlin geplant, gerade die Marktmechanismen teilweise zurückdrängen. Wären sämtliche preisbildenden Faktoren zu berücksichtigen, würde dieses Anliegen konterkariert.

cc) Widerspruchsfreiheit

(1) Keine Ausschließlichkeit, sondern wechselseitige Ergänzung

Die beiden Instrumente zur Mietpreishöhe auf Bundes- und Landesebene stehen zueinander nicht im Verhältnis der Ausschließlichkeit in dem Sinne, dass eines von ihnen den Sachverhalt abschließend regeln würde und dieses Regelungskonzept durch Normen auf der jeweils anderen föderalen Ebene entwertet würde. Vielmehr ergänzen sie sich,[138] da sie einen grundsätzlich verschiedenen Regelungsansatz verfolgen.[139] Wenn behauptet wird, die Mietenobergrenze solle «das Individualrechtsverhältnis zwischen Mieter und Vermieter gestalten»,[140] ist dies unzutreffend. Das privatrechtliche Schuldverhältnis bleibt vielmehr intakt,[141] die Mietenobergrenze wirkt nicht unmittelbar, sondern

122 Zur Einordnung des § 5 WiStG als Verbotsgesetz im Sinne des § 134 BGB Armbrüster (Fn. 63), § 134 Rn. 91; Joachim Lampe, in: Erbs/Kohlhaas, Strafrechtliche Nebengesetze, 224. Erg-Lieferung, München März 2019, § 5 WiStG Rn. 1. **123** Claudia Theesfeld, in: Schach/Schultz/Schüller (Hrsg.), BeckOK Mietrecht, 17. Edition, München 1.9.2019, § 556d BGB Rn. 4; Mayer/Artz (Fn. 36), 39; Lampe (Fn. 122), § 5 WiStG Rn. 1. **124** BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18.7.2019 – 1 BvR 1595/18 – NJW 2019, 3054–3064; Weber (Fn. 13), 1022. **125** RAV/GfF (Fn. 36), 3. **126** Weigelt (Fn. 54), 302. **127** Putzer (Fn. 13), 284; Mayer/Artz (Fn. 36), 32 f.; so auch die Definition des sozialen Mietrechts des BGB bei Deutscher Bundestag (Fn. 78), 14. **128** Markus Artz/Ulf Börstinghaus, Das am 1.1.2019 in Kraft getretene Mietrechtsanpassungsgesetz, NZM 2019, 12–25, 14. **129** Claudia Theesfeld, § 556g, in: Schach/Schultz/Schüller (Hrsg.), BeckOK Mietrecht, 17. Edition, München 1.9.2019, § 556g BGB Rn. 1. **130** Andrik Abramenko, Die Mietpreisbremse, Bonn 2015, 30, 116. **131** BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18.7.2019 – 1 BvR 1595/18 – NJW 2019, 3054–3064, 3057; Abramenko (Fn. 130), 109 ff. **132** Artz/Börstinghaus (Fn. 128), 14. **133** So im Ergebnis wohl auch Papier (Fn. 18), 12. **134** Zum Begriff Stefan Kofner, Gentrification, WuM 2009, 384–386. **135** So im Ergebnis auch Mayer/Artz (Fn. 36), 33. **136** In diese Richtung geht allerdings die Argumentation von Battis (Fn. 19), 17 ff., wenn er dem Berliner Entwurf vorwirft, Lage und Zustand der Wohnung unzureichend zu berücksichtigen. **137** In Italien (bis 1998), den Niederlanden und Österreich wird die Lage des Mietobjekts bei der Festsetzung der Höchstmiete einbezogen. Die Erfahrungen dieser Länder sind komplex und können hier nicht wiedergegeben werden. **138** Vgl. hierzu auch das Schweizer Bundesgericht (Fn. 28), C.7.5.3, welches die Befugnis der Kantone, durch öffentlich-rechtliche Regelungen das Zivilrecht des Bundes mit gleicher Zielsetzung zu ergänzen, hervorhebt. **139** Vgl. Mayer/Artz (Fn. 36), 32; selbst Papier (Fn. 18) 7, gesteht dem Landesgesetzgeber zu, dass dessen Mietpreisregelung «auf einem völlig anderen Konzept» als die des Bundes beruhe. **140** Schede/Schuldt (Fn. 18), 1574. **141** Battis (Fn. 19), 15; Weber (Fn. 23), 391; Mayer/Artz (Fn. 36), 32.

wie grundrechtliche Regeln mittelbar auf den einzelnen Vertrag ein.[142] Die Mietenobergrenze setzt eine abstrakt-generelle Grenze für die Miethöhe[143] und wirkt somit auf den Markt[144] bzw. setzt Marktmechanismen zeitweise außer Kraft.

Jedenfalls verkürzt[145] ist die Behauptung, die bürgerlich-rechtliche Mietpreisbremse sei durch den Berliner Mietpreisdeckel «suspendiert».[146] Zunächst einmal ist die Wirkung des E-MietenWoG Bln zeitlich begrenzt, eine allfällige Suspendierung könnte also nur vorübergehender Natur sein. Zum anderen bleiben grundsätzlich Fallgestaltungen denkbar, in denen die Mietpreisbremse auch während der Geltungsdauer des E-MietenWoG Bln Wirkung entfaltet. Jedenfalls wirkt sie als äußerste Grenze für Ausnahmen nach der Härtefallklausel des § 8 E-MietenWoG Bln.

Die Mietenobergrenze stellt also ein *aliud* zur bundesrechtlichen Mietpreisbremse dar. Somit ist sie – selbst nach den Ausführungen des Wissenschaftlichen Dienstes des Bundestages, wonach nur eine «strenger als § 556d BGB gefasste [...] Vorschrift» dem Kompetenztitel des Bundes für das Bürgerliche Recht unterfallen würde – als kompetenzgemäß anzusehen.

(2) Keine Widersprüchlichkeit

Die bundesrechtlichen und landesrechtlichen Vorschriften zum Mietpreisrecht sind somit nicht «widersprüchlich».[147] Die Normadressierten sehen sich gerade nicht, wie *Papier* suggeriert, zwei «gegensätzlichen gesetzlichen Regelungen ausgesetzt».[148] Die bundes- und landesrechtlichen Vorschriften zum Mietpreisrecht verlangen nicht etwa Gegensätzliches in dem Sinne, dass die Parteien des Mietvertrages stets nur die eine oder die andere Vorschrift erfüllen könnten.[149] Dass in einem konkreten Sachverhalt verschiedene Normen verschiedener Normgeber zu beachten sind, ist vielmehr in einer hochgradig ausdifferenzierten Rechtsordnung wenn nicht gar der Regelfall, so doch jedenfalls keine Besonderheit. Beispielsweise sind im Baurecht eine Vielzahl von Normen aus dem BauGB, der einschlägigen LBO, dem BImSchG und zahlreichen weiteren bundes- und landesrechtlichen Gesetzen zu beachten, die sich ergänzen und erst im Zusammenspiel eine Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens ermöglichen.

Eine Sperrwirkung der bundesrechtlichen Mietpreisbremse kann auch nicht unter Berufung auf das Urteil des BVerfG zur kommunalen Verpackungssteuer in Kassel begründet werden.[150] Dort konterkarierte die aufgrund einer landesrechtlichen Ermächtigung erlassene kommunale Verbrauchssteuer das im Bundesrecht verankerte Kooperationsprinzip zwischen den Beteiligten im Bereich der Abfallvermeidung, indem sie einseitig auf die Verbrauchenden abstellte und diesen die Entscheidung überließ, ob sie trotz des durch die Verbrauchssteuer bedingten höheren Preises Einweggeschirr nutzen möchten.[151] Das Verhältnis zwischen den bundes- und landesrechtlichen Beschränkungen der Miethöhe ist ein grundsätzlich anderes. Auf rein faktischer Ebene ist die Stoßrichtung der beiden Instrumente identisch: Es werden Grenzen für die Höhe der Mieten festgelegt. Der landesrechtliche Mietendeckel höhlt die bundesrechtliche Mietpreisbremse dabei nicht aus, «verfälscht»[152] sie nicht, sondern ergänzt sie.[153]

c) Mietenabsenkung

aa) Bundesrecht

Spezifische Regelungen zur Mietenabsenkung finden sich im Bundesrecht nicht. Zu einer faktischen Reduzierung der Höhe der Miete können jedoch die bundesrechtlichen Vorschriften bezüglich der Miethöhe führen. Da § 556d BGB nur bei Neuvermietungen einschlägig ist,[154] kann eine Herabsetzung der Miete bei Altverträgen nur über die oben dargestellten Wuchertatbestände erreicht werden. Wird die zulässige Miethöhe überschritten, führt dies, wie oben ausgeführt, zu einer Teilnichtigkeit des Mietvertrags, sodass nur die gesetzlich zulässige Miete zu entrichten ist.

bb) Regelung in Berlin

Nach § 5 Abs. 1 E-MietenWoG Bln kappt die zuständige Senatsverwaltung auf Antrag Mieten, die die Mietenobergrenze nach § 6 E-MietenWoG Bln um mehr als 20 Prozent übersteigen. Bei der Kappung handelt es sich um einen privatrechtsgestaltenden Verwaltungsakt.[155] Der Verwaltungsakt hat unmittelbar rechtsgestaltende Wirkung (§ 5 Abs. 1 E-MietenWoG Bln: «senkt»), indem er die zu zahlende Miete reduziert, und stellt nicht lediglich fest, dass die Miete überhöht ist. Nach der allgemeinen Lehre sind privatrechtsgestaltende Verwaltungsakte als typische Handlungsform der öffentlichen Verwaltung vor den Verwaltungsgerichten anzufechten.[156]

Nach § 5 Abs. 2 S. 2 E-MietenWoG Bln ist je nach Wohnlage ein Zu- oder Abschlag vorzunehmen. Die Grenzen liegen also deutlich unter jenen des § 5

142 So aber offenbar ohne nähere Begründung Battis (Fn. 72). **143** RAV/GfF (Fn. 36), 7. **144** Battis (Fn. 19), 15. **145** Kritik an der Pauschalität auch ebd., 11. **146** Papier (Fn. 18), 3. **147** So aber Papier (Fn. 18), 4; ähnlich auch Schede/Schuldt (Fn. 18), 1576. **148** Papier (Fn. 18), 4. **149** Vgl. Ganther/von Restorff/Rödl (Fn. 46). **150** So aber Battis (Fn. 19), 13 f. **151** BVerfG, Urteil vom 7.5.1998 – 2 BvR 1991/95 u.a. – BVerfGE 98, 106–134, 121 f. **152** So aber Papier (Fn. 18), 11; jedenfalls teilweise zustimmend Battis (Fn. 19), 13. **153** Davon, dass dies kompetenzrechtlich zulässig ist, scheint auch der Deutsche Anwaltverein auszugehen, wenn in seiner Stellungnahme durch den Ausschuss Miet- und Wohnrecht zum Referentenentwurf der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Berlin für ein Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Berliner MietenWoG) – Referentenentwurf (Stand 30.8.2019) – September 2019, 4, ausgeführt wird, ein Mietendeckel dürfe «die zivilrechtlichen BGB-Vorschriften zum Mietrecht nicht faktisch aushebeln, sondern allenfalls absichern». Im Weiteren klammert das Gutachten die Kompetenzfrage jedoch ausdrücklich aus. **154** Peter Schüller, in: Bamberger/Roth (Hrsg.), BeckOK BGB, 51. Edition, München 1.8.2019, § 556d Rn. 8; Artz, (Fn. 94) § 556d Rn. 4. **155** Vgl. hierzu Mayer/Artz (Fn. 36), 21; zur Qualifizierung der Mietfestsetzung nach § 16 Abs. 1 S. 4 WBewG als privatrechtsgestaltender Verwaltungsakt Lutz Schmidt, Unmittelbare Privatrechtsgestaltung durch Verwaltungsakt, Diss. Bielefeld 1975, 118. **156** BGH, Urteil vom 19.12.1978 – VI ZR 43/77 – NJW 1979, 597 f., 597; Axel Tschentscher, Der privatrechtsgestaltende Verwaltungsakt als Koordinationsinstrument zwischen öffentlichem Recht und Privatrecht, DVBl 2003, 1424–1437, 1428; Der Gesetzgeber wäre freilich auch nicht gehindert, eine abdrängende Sonderzuweisung zur ordentlichen Gerichtsbarkeit im Hinblick auf Rechtsmittel gegen Maßnahmen nach dem E-MietenWoG durch Landesgesetz nach § 40 Abs. 1 S. 2 VwGO einzuführen. Diese rein technische Frage hätte keine Auswirkungen auf die Einordnung des E-MietenWoG Bl als «Öffentliches Recht», die Ergebnis einer Gesamteinschätzung ist und für die die technische Frage der Ausgestaltung des Rechtsweges – zumal nach vorgeschaltetem Verwaltungs- und Widerspruchsverfahren – eine untergeordnete Rolle spielt.

WiStG.[157] Da *Battis* – wie oben ausgeführt zu Unrecht – von einer Kompetenzwidrigkeit der Mietenobergrenzen ausgeht, hält er in der Konsequenz auch die Regelung des § 5 E-WoMietenG Bln für kompetenzwidrig, ohne sich mit der originären landesrechtlichen Zuständigkeit für die Kappung überhöhter Mieten auseinanderzusetzen.[158]

In Bezug auf die Landeskompetenz für die Kappung der Mieten gelten grundsätzlich dieselben Erwägungen wie in Bezug auf die Festlegung einer Mietenobergrenze. Zwar mag die Beschränkung der Rechte aus einem bereits bestehenden Mietvertrag für die Vermietenden einschneidender sein als die Festlegung einer Grenze der Miethöhe für einen noch abzuschließenden Vertrag. Diesem Gedanken trägt die Berliner Regelung Rechnung, indem sie bei der Mietenabsenkung die Lage der Wohnung miteinbezieht, also Spezifika des konkreten Mietvertrags eine größere Bedeutung einräumt als im Rahmen der Mietenobergrenze. Doch selbst wenn die Schwere des Grundrechtseingriffs durch eine Mietenabsenkung erheblicher sein sollte als bei einer Mietenobergrenze, vermag dies in Bezug auf die Kompetenzfrage keine abweichende Beurteilung zu rechtfertigen.

Die oben dargelegte Kompetenz des Landesgesetzgebers für die öffentlich-rechtliche Festsetzung einer Mietenobergrenze bliebe unvollständig, wäre es den Ländern untersagt, auch bereits bestehende Mietverträge zu beschränken. Aufgrund der regelmäßig langen Laufzeit von Wohnraummietverträgen käme es andernfalls zu einer Spaltung des Mietmarktes. Darüber hinaus ist der öffentlich-rechtliche Charakter der Mietenabsenkung aufgrund der Handlungsform des Verwaltungsakts besonders augenfällig. Privatrechtsgestaltende Verwaltungsakte wurzeln stets in einem öffentlich-rechtlichen Rechtsverhältnis und sind somit dem öffentlichen Recht zuzuordnen.[159] Auch der Bundesgesetzgeber stützt sich beim Erlass von Ermächtigungsgrundlagen für privatrechtsgestaltende Verwaltungsakte regelmäßig nicht auf den Kompetenztitel für das Bürgerliche Recht.[160]

cc) Widerspruchsfreiheit

Auch in Bezug auf das Gebot der wechselseitigen Rücksichtnahme im föderalen System kann das oben zur Mietenobergrenze Ausgeführte im Wesentlichen auf die Mietenabsenkung übertragen werden. Die strafrechtlichen und bürgerlich-rechtlichen Wuchertatbestände beinhalten stets eine subjektive Komponente, setzen also ein vorwerfbares Verhalten der Vermietenden voraus.

Die Mietenabsenkung nach § 5 Abs. 1 E-MietenWoG Bln verlangt dagegen lediglich eine objektive Überschreitung der zulässigen Miethöhe, ohne subjektive Komponenten in den Blick zu nehmen. Auch die Wirkungsweise der Instrumente ist verschieden. Eine Kappung der überhöhten Miete nach § 5 Abs. 1 E-MietenWoG Bln lässt den Mietvertrag unberührt und verbietet lediglich die Geltendmachung der überhöhten Miete, während die bundesrechtlichen Wuchertatbestände eine Teilnichtigkeit des Mietvertrages hervorrufen. Die §§ 134, 138 BGB führen hierbei zu einer *Ex-tunc*-Nichtigkeit,[161] während § 5 E-MietenWoG Bln erst «ab dem auf den Tag der Antragstellung folgenden Kalendermonat» Wirkung entfaltet. Hier wird augenfällig, dass die bundesrechtlichen Wuchertatbestände nicht von § 5 Abs. 1 E-MietenWoG Bln verdrängt werden. Vielmehr ist es für Mietende möglich, zunächst nach dem E-MietenWoG Bln die Kappung der Mieten für die Zukunft zu beantragen und – sofern die zusätzlichen Voraussetzungen des entsprechenden Tatbestands erfüllt sind – gleichzeitig zivilgerichtlich eine *Ex-tunc*-Teilnichtigkeit des Mietvertrags feststellen zu lassen, um bereits gezahlte überhöhte Mieten zurückzuerlangen. Die bundes- und landesrechtlichen Regelungen, die zu einer Absenkung der Miete führen können, geraten also nicht in Konflikt, sondern wirken im Sinne eines effektiven Mietendenschutzes zusammen.

157 Battis (Fn. 72). **158** Ebd. **159** Alexander Windoffer, in: Mann/Sennekamp/Uechtritz (Hrsg.), Verwaltungsverfahrensgesetz, 2. Aufl., Baden-Baden 2018, § 35 Rn. 59; vgl. Gerrit Manssen, Privatrechtsgestaltung durch Hoheitsakt, Tübingen 1994, 275; Schmidt (Fn. 155), 12. **160** Siehe etwa zu § 37 Abs. 2 TKG Deutscher Bundestag, Drucksache 15/2316 vom 9.1.2004, 55. **161** Wendtland (Fn. 118), § 138 Rn. 29; siehe ebd., § 134 Rn. 21; Armbrüster (Fn. 63), § 134, Rn. 119 ff.; siehe ebd., § 138 Rn. 162.

IV. RECHTSFOLGEN DES ZUSAMMENWIRKENS

1. (KEIN) NORMWIDERSPRUCH

a) Parallele Anwendung

Da wie dargelegt kein Widerspruch zwischen den bundesrechtlichen Normen zur Mietpreishöhe und den im E-MietenWoG Bln vorgesehenen Regelungen besteht, kommen beide Instrumente parallel zur Anwendung. Ob eine Miete zulässig ist, wird also stets nach dem BGB (gegebenenfalls in Verbindung mit StGB bzw. WiStG) und dem MietenWoG zu prüfen sein.

b) Sondermaterie «Wohnungswesen» als lex specialis

Selbst wenn man in der Frage der Widersprüchlichkeit und Gegensätzlichkeit zu einem anderen Ergebnis käme und die Regelungen im E-MietenWoG Bln als dem Bundesrecht widersprechend betrachtete, würde dies nicht automatisch zu einem Vorrang der Bundesregelung nach Art. 31 GG führen. Denn nach dem Bundesverfassungsgericht bestimmt sich die Frage,

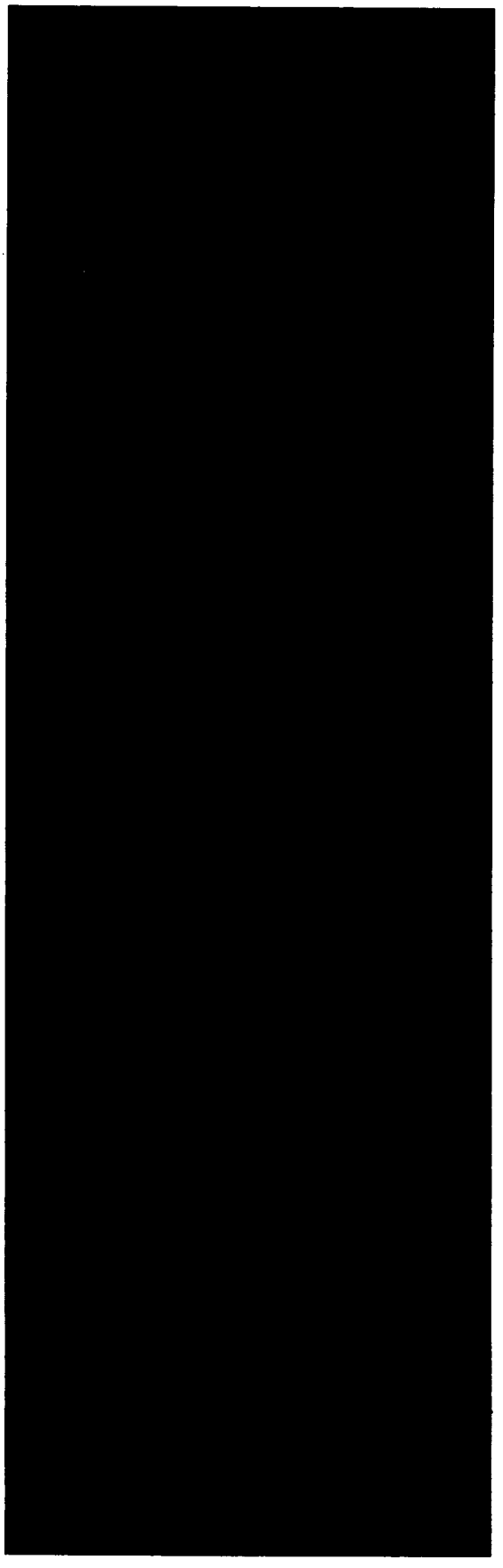
> «[w]elche der einen Widerspruch begründenden Regelungen zu weichen hat, [...] grundsätzlich nach dem Rang, der Zeitenfolge und der Spezialität der Regelungen».[162]

Im Fall der Mietpreisregulierung ist ein Fall der Spezialität der Landeskompetenz gegeben.[163] Denn für die Mietpreisregulierung ist die Landeskompetenz zur Regulierung des «Wohnungswesens» als «selbständige Sondermaterie»[164] lex specialis im Vergleich mit der allgemeinen Bundeskompetenz zur Regelung des «Bürgerlichen Rechts».[165] Für eine bei Normwidersprüchen zu treffende Kollisionsentscheidung gilt dabei im Zweifel ein Vorrang der landesrechtlichen Maßnahme.

2. GRUNDSATZ DER NORMERHALTUNG

Selbst wenn man schließlich (zu Unrecht) einzelne Teile des MietenWoG für kompetenz- und verfassungswidrig hielte, hätte dies nicht die Nichtigkeit des Gesamtvorhabens zur Folge. Nach ständiger Rechtsprechung erklärt das BVerfG lediglich die Teilnichtigkeit eines Gesetzes, wenn dieses im Übrigen verfassungsgemäß ist und die Regelungsintention des Gesetzgebers nicht verfälscht wird.[166] Die hier untersuchten Instrumente des E-MietenWoG Bln wirken grundsätzlich unabhängig voneinander und decken unterschiedliche Sachverhalte ab. Die Intention des Gesetzgebers ist primär auf die Verbesserung der Situation der Mietenden gerichtet. Zu diesem Ziel möchte jedes einzelne Instrument beitragen. Hätten nur einzelne der Regelungen Bestand, würde dies die Regelungsintention des Gesetzgebers zwar abschwächen, jedoch nicht erheblich verfälschen.

162 BVerfG, Urteil vom 7.5.1998 – 2 BvR 1991/95 u.a.– BVerfGE 98, 106–134, 119. **163** Das verkennt Battis (Fn. 19), 14, wenn er ohne weitere Begründung festhält: «Das Kriterium der Spezialität dürfte hier nicht entscheidend sein.» **164** BVerfG, Gutachten vom 16.6.1954 – 1 PBvV 2/52 – BVerfGE 3, 407–439, 415 **165** Zum Lex-specialis-Gehalt der Materie «Wohnungswesen» siehe auch Putzer (Fn. 13), 285. **166** BVerfG, Beschluss vom 21.7.1995 – 1 BvL 33/51 – BVerfGE 4, 219–250, 250; Ulrich Karpenstein, in: Walter/Grünewald (Hrsg.), BeckOK BVerfGG, 7. Edition, München 1.6.2019, § 78 Rn. 13; Herbert Bethge, in: Maunz/Schmidt-Bleibtreu/Klein/Bethge (Hrsg.), Bundesverfassungsgerichtsgesetz, 57. Erg-Lieferung, München Juni 2019, § 78 Rn. 33.



Zur Gesetzgebungskompetenz der Länder für das Öffentliche Mietpreisrecht bei Wohnraum

Kurzgutachten für die

Bundestagsfraktion DIE LINKE.

Platz der Republik 1

11011 Berlin

erstattet von

Universitätsprofessor Dr. Thorsten Kingreen

Lehrstuhl für Öffentliches Recht, Sozialrecht und Gesundheitsrecht

Universität Regensburg

20. Februar 2020

Inhaltsübersicht

A. Fragestellung 3

B. Zur Gesetzgebungskompetenz der Bundesländer 6

I. Vermutung der Landeskompetenz: Art. 70 Abs. 1 GG 6

II. Diskutierte Abweichungen von der Vermutungsregel des Art. 70 Abs. 1 GG 7

1. Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG a. F. („Wohnungswesen") 7

a) Öffentlich-rechtliches Mietpreisrecht 7

b) Herausnahme des Begriffs „Wohnungswesen" aus Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG 9

2. Art. 74 Abs. 1 Nr. 1, 72 Abs. 1 GG („bürgerliches Recht") 12

a) Voraussetzungen für das Tätigwerden des Landesgesetzgebers 12

b) Keine Sperrwirkung durch eine Rechtsverordnungsermächtigung zugunsten des Landesverordnungsgebers 14

aa) Mietpreisregulierung als regionale bzw. lokale Herausforderung 14

bb) Zu den (möglichen) Gegenargumenten 17

III. Gleichrangigkeit der Kompetenztitel des Grundgesetzes 20

C. Volksbegehren für einen sechsjährigen „Mietenstopp" in Bayern 25

D. Zusammenfassung 27

A. Fragestellung

Der Senat von Berlin hat im November 2019 ein „Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung" (Artikelgesetz) als Vorlage in das Abgeordnetenhaus Berlin eingebracht.[1] Zu diesem Gesetzentwurf haben die Fraktionen der SPD, Die Linke und Bündnis 90/Die Grünen im Januar 2020 einen Änderungsantrag in das Abgeordnetenhaus eingebracht. Das Abgeordnetenhaus hat das Gesetz mit dem im Änderungsantrag vorgeschlagenen Änderungen am 30.01.2020 beschlossen; es wird am 22.02.2020 im Gesetz- und Verordnungsblatts des Landes Berlin publiziert und daher nach Art. 4 Abs. 1 S. 1 des Artikelgesetzes am 23.02.2020 in Kraft treten.

Das Artikelgesetz, das sich als öffentlich-rechtliche Ergänzung zu den zivilrechtlichen Vorschriften über die zulässige Miethöhe (§ 556d BGB; sog. „Mietpreisbremse") versteht, enthält in seinem Art. 1 das „Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin" (MietenWoG Bln). In diesem finden sich Bestimmungen zur öffentlich-rechtlichen Mietpreisregulierung, die gemäß Art. 4 Abs. 2 des Artikelgesetzes fünf Jahre nach ihrem Inkrafttreten wieder außer Kraft treten werden:

(1) *Mietenstopp*: Nach § 3 Abs. 1 S. 1 MietenWoG ist eine Miete verboten, die die am 18. Juni 2019 (Stichtag) wirksam vereinbarte Miete überschreitet. Beträgt diese weniger als 5,02 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich und weist die Wohnung zwei Merkmale der modernden Ausstattung nach § 6 Abs. 3 MietenWoG auf, erhöht sich die zulässige Miete bei Wiedervermietung um 1 Euro, höchstens jedoch auf 5,02 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich (§ 3 Abs. 3 MietenWoG). Die zulässige Miete erhöht sich ab dem 1. 1. 2022 jährlich um den Prozentsatz der seit dem Stichtag eingetretenen und durch das Statistische Bundesamt zum 31. Dezember des Vorjahres festgestellten Inflation, höchstens jedoch um 1,3% und höchstens bis zu den in § 6 genannten Obergrenzen.

(2) *Mietenobergrenzen*: Wird Wohnraum nach Inkrafttreten des Gesetzes wieder vermietet oder wird Wohnraum, der zuvor noch nie als Wohnraum vermietet war, erstmalig vermietet, ist gemäß § 4 MietenWoG unbeschadet der Regelungen des § 3 MietenWoG über den Mietenstopp für dieses und alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine Miete verboten,

[1] Abgeordnetenhaus Berlin, Drs. 18/2347 v. 28.11.2019.

welche die Mietobergrenzen überschreitet, die sich aus den §§ 6 und 7 MietenWoG ergeben.

(3) *Verbot und Absenkung überhöhter Mieten*: Gemäß § 5 Abs. 1 S. 1 MietenWoG ist eine überhöhte Miete verboten. Eine Miete ist überhöht, soweit sie die nach Berücksichtigung der Wohnlage bestimmte Mietobergrenze aus den §§ 6 oder 7 Abs. 1 MietenWoG um mehr als 20% überschreitet und nicht nach § 8 MietenWoG genehmigt ist. Diese Regelung tritt nach Art. 4 Abs. 1 S. 2 des Artikelgesetzes erst neun Monate nach der Verkündung des Gesetzes in Kraft.

(4) *Härtefallregelung*: Gemäß § 8 Abs. 1 S. 1 MietenWoG kann die Investitionsbank Berlin zur Vermeidung einer unbilligen Härte aufgrund dieses Gesetzes auf Antrag der Vermieterinnen und Vermieter für das laufende Mietverhältnis sowie alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine höhere als die nach den §§ 3 bis 6 MietenWoG zulässige Miete genehmigen, soweit dies aus Gründen, die nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter liegen, erforderlich ist.

(5) *Zuständige Behörden*: Zuständig für den Gesetzesvollzug sind nach § 2 Abs. 2 MietenWoG grundsätzlich die Bezirksämter. Die Absenkung überhöhter Mieten (§ 5 MietenWoG) obliegt der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung (§ 2 Abs. 1 S. 1 MietenWoG). Über das Vorliegen eines Härtefalls nach § 8 MietenWoG entscheidet nach § 2 Abs. 1 S. 2 MietenWoG die Investitionsbank Berlin.

Zur Begründung der Notwendigkeit des Gesetzes verweist der Senat auf die „sich stetig verschärfende Anspannung des Wohnungsmarktes", die sich auch in „stetig steigenden Mieten" ausdrücke. Am deutlichsten zeichne sich diese Entwicklung bei den Neu- und Wiedervermietungspreisen ab. Von 2006 bis 2018 haben sich, so die Gesetzesbegründung, die Angebotsmieten nettokalt in Berlin von 5,53 Euro auf 11,09 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich erhöht. Sie wiesen damit nicht nur im bundesdeutschen Vergleich, sondern auch im Vergleich mit anderen Großstädten und Metropolen eine besonders hohe Preisdynamik auf. Die Mittelwerte der im Berliner Mietspiegel abgebildeten ortsüblichen Vergleichsmieten erhöhten sich vom Berliner Mietspiegel 2013 (Erhebungsstichtag 01.09.2012) bis zum Berliner Mietspiegel 2019 (Erhebungsstichtag 01.09.2018) von 5,54 Euro auf 6,72 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich, dieses bedeute ein Anstieg bei den Bestandsmieten um 21,3%. Der

Reallohnindex habe sich demgegenüber im Zeitraum 2012 bis 2018 nur um 11,4% erhöht. Im Betrachtungszeitraum seien damit die Bestandsmieten gegenüber den Reallöhnen wesentlich schneller gestiegen.[2] „Vor allem für einkommensschwache Bevölkerungsschichten droht die Verdrängung aus dem sozialen Umfeld. Die gegenwärtige Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt gefährdet daher den sozialen Frieden in der Stadt."[3]

Die Bundestagsfraktion DIE LINKE. hat den Unterzeichner gebeten, in einem Kurzgutachten zu der Frage Stellung zu beziehen, ob das die Bundesländer die Gesetzgebungskompetenz für die vorstehend skizzierten Regelungen haben (dazu B.); die Vereinbarkeit mit materiellem Verfassungsrecht ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Im Hinblick darauf, dass vergleichbare Regelungen auch in anderen Ländern diskutiert werden, ist das Gutachten so abgefasst, dass es auch für deren rechtliche Beurteilung herangezogen werden kann. Konkret wird auf das Volksbegehren für einen sechsjährigen Mietenstopp in Bayern (C.) eingegangen. Die Ergebnisse der Stellungnahme sind unter D. zusammengefasst.

[2] Abgeordnetenhaus Berlin, Drs. 18/2347 v. 28.11.2019, S. 14.
[3] Abgeordnetenhaus Berlin, Drs. 18/2347 v. 28.11.2019, S. 1 und 14.

B. Zur Gesetzgebungskompetenz der Bundesländer

Funktionsgemäß setzt sich das nachfolgende Kurzgutachten vor allem mit den bereits vorliegenden Stellungnahmen zur Gesetzgebungskompetenz der Bundesländer auseinander und verzichtet demgemäß auf die Wiederholung bereits vorgetragener Argumente.

I. Vermutung der Landeskompetenz: Art. 70 Abs. 1 GG

Es gibt Stellungnahmen, die schon den verfassungsrechtlichen Ausgangspunkt nicht exakt benennen. Nach Art. 70 Abs. 1 GG haben nämlich die Länder das Recht der Gesetzgebung, soweit das Grundgesetz nicht dem Bund Gesetzgebungsbefugnisse verleiht.

Art. 70 Abs. 1 GG legt daher nach zutreffender Ansicht des Bundesverfassungsgerichts „ein Regel-Ausnahme-Verhältnis zu Gunsten der Länder“[4] fest. Nach der Systematik des Grundgesetzes streite bei Zweifeln

> „eine Vermutung zugunsten der Zuständigkeit der Länder, nicht aber zugunsten einer Bundeskompetenz (BVerfGE 26, 281 [297]; 15, 1 [17]). Es muß gewissermaßen der ‚Nachweis‘ geführt werden, daß die geregelte Materie einem der in Art. 74 GG aufgeführten Sachbereiche zugeordnet ist.“[5]

Es ist bemerkenswert, dass etwa *Benedikt Wolfers* und *Kai-Uwe Opper* diese grundlegende föderale Vermutungsregel noch nicht einmal erwähnen[6] und auch die verfassungsrechtliche Prüfung von *Hans-Jürgen Papier* unmittelbar mit Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG beginnt[7]. Hier präjudiziert schon der Ausgangspunkt der Prüfung das gewünschte Ergebnis einer fehlenden Gesetzgebungskompetenz der Bundesländer.

Es besteht aber gar keine Argumentationslast für den Landesgesetzgeber, seine Gesetzgebungszuständigkeit zu begründen. Sie folgt schlicht aus Art. 70 Abs. 1 GG. Wer eine Bundeskompetenz behauptet, muss sie nach Art. 70 Abs. 2 GG aus den sonstigen Kompetenzvorschriften des Grundgesetzes, insbesondere den Art. 71ff. GG, ableiten.

---

[4] So explizit BVerfGE 111, 226 (247).
[5] BVerfGE 42, 20 (28).
[6] *Benedikt Wolfers/Kai-Uwe Opper*, Ist ein landesrechtlicher „Mietendeckel“ mit dem Grundgesetz vereinbar?, DVBl. 2019, 1446.
[7] *Hans-Jürgen Papier*, Landeskompetenz zur Einführung eines sogenannten Mietendeckels? Rechtsgutachtliche Stellungnahme im Auftrag des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. – GdW, September 2019, S. 6.

II. Diskutierte Abweichungen von der Vermutungsregel des Art. 70 Abs. 1 GG

Im Wesentlichen wird auf zwei Wegen versucht, eine von der Vermutungsregel des Art. 70 Abs. 1 GG abweichende Bundeskompetenz für die im MietenWoG enthaltenen Regelungen zu begründen. Zum einen wird mit der früher in Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG a. F. enthaltenen konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz für das „Wohnungswesen" argumentiert, der das öffentliche Mietpreisrecht nicht mehr umfasse (dazu 1.), zum anderen und vor allem mit dem Kompetenztitel „bürgerliches Recht" i. S. v. Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG (2.), von dem der Bund insbesondere durch die sog. „Mietpreisbremse" (§ 556d Abs. 2 BGB) nach Art. 72 Abs. 1 GG abschließend Gebrauch gemacht habe.

1. Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG a. F. („Wohnungswesen")

a) Öffentlich-rechtliches Mietpreisrecht

Der bis zur Föderalismusreform I (2006) in Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 enthaltene Kompetenztitel „Wohnungswesen" umfasste nach Ansicht des Bundesverfassungsgerichts die Angelegenheiten, „die sich auf Wohnzwecken dienende Gebäude beziehen."[8] Er meinte damit in Abgrenzung zum ebenfalls in Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG enthaltenen Begriff „Bodenrecht" „nicht die bauliche Nutzung von Grundstücken zu Wohnzwecken, sondern die – angesichts der Wohnraumknappheit in der Nachkriegszeit notwendigen – Regelungen über die Bewirtschaftung des Wohnraums."[9] In Abgrenzung zum Kompetenztitel „bürgerliches Recht" in Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG sollten aber nur die öffentlich-rechtlichen Regelungen über das „Wohnungswesen" von Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG erfasst werden.[10] Eine nähere Abgrenzung der Zuständigkeiten erübrigte sich freilich, weil beide Kompetenztitel der konkurrierenden Gesetzgebungszuständigkeit unterfielen, d. h. der Bund war nach Maßgabe von Art. 72 Abs. 2 zuständig und die Länder hatten unter den Voraussetzungen des Art. 72 Abs. 1 GG die Befugnis zur Gesetzgebung.

---

[8] BVerfGE 3, 407 (417).

[9] So unter Hinweis auf BVerfGE 21, 117 (128) *Stefan Oeter*, in: Hermann v. Mangoldt/Friedrich Klein/Christian Starck/Peter Michael Huber/Andreas Voßkuhle (Begr./Hrsg.), Grundgesetz. Kommentar Bd. 2, 7. Aufl. 2018, Art. 74 Rn. 131.

[10] *Christian Pestalozza*, in: Hermann von Mangoldt/Friedrich Klein/Christian Starck (Begr./Hrsg.), Das Bonner Grundgesetz Bd. 8, 3. Aufl. 1996, Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 Rn. 1262.

Das wohnraumwirtschaftliche Verständnis des Begriffs „Wohnungswesen" prägte auch die Praxis der Gesetzgebung der 1950er Jahre, die ihrerseits an die wohnraumwirtschaftliche Regulierung in der Weimarer Republik anknüpfte.[11] Beispielsweise wurde das Wohnraummangelgesetz 1951 sowohl auf Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG („bürgerliches Recht") als auch auf Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG („Wohnungswesen") gestützt[12] und in seinem § 1 S. 2 die „Wohnraumbewirtschaftung" als „staatliche Aufgabe" definiert, die nach § 14 Abs. 1 dieses Gesetzes auch Vorschriften des öffentlichen Mietpreisrechts einschloss. Auch das erste Bundesmietengesetz v. 27.07.1955 erlaubte zwar erstmals gestaffelte Mieterhöhungen für Altbauten, regelte jedoch Preisobergrenzen, die von den sog. Preisbehörden überwacht wurden. Die Mietpreise wurden bis zum Ende der 1950er Jahre vorwiegend öffentlich-rechtlich reguliert,[13] weshalb die Behauptung, das Mietpreisrecht sei historisch schon immer Bestandteil des bürgerlichen Rechts i.S.v. Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG,[14] jedenfalls in dieser Pauschalität unzutreffend ist. Auch als mit der allmählichen Entschärfung der nachkriegsbedingten Wohnungsnot in den 1960er Jahren der Übergang in ein privatrechtliches soziales Mietrecht forciert wurde[15] und daher auch öffentlich-rechtliche Preisvorschriften abgeschafft wurden, wurde das öffentliche Mietpreisrecht nach wie vor der Kompetenz für das „Wohnungswesen" zugeschlagen. In der Begründung für einen „Entwurf eines Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Mietrecht" vom 06.08.1959, das den Übergang in das privatrechtlich regulierte Mietpreisrecht markiert, heißt es ausdrücklich:

> „Die Wohnungszwangswirtschaft umfaßt die öffentliche Wohnraumbewirtschaftung, das öffentliche Mietpreisrecht und den Mieterschutz."[16]

---

[11] Dazu knapp zusammenfassend *Max Putzer*, Ein Mietendeckel für Berlin, NVwZ 2019, 283 (284); *Peter Weber*, Mittel und Wege landesrechtlichen Mietpreisrechts in angespannten Wohnungsmärkten, JZ 2018, 1022 (1024f.); *ders.*, Mehrdimensionalität im Wohnungsrecht, ZMR 2019, 389 (390); ausführlicher Ewald *Hügemann*, Die Geschichte des öffentlichen und privaten Mietpreisrechts vom Ersten Weltkrieg bis zum Gesetz zur Regelung der Miethöhe 1974, 1998, S. 296 ff.; *Frank Kerner*, Wohnraumzwangswirtschaft in Deutschland, 1996, S. 537 ff. Vgl. ferner zur Historie der öffentlich- und privatrechtlichen Mietpreisregulierung *Jürgen Herrlein*, 100 Jahre „Mietpreisbremse". Entwicklungslinien in Politik und Recht 1916 bis 2016, NZM 2016, 1.

[12] Entwurf eines Wohnungsmangelgesetzes v. 13.04.1959, BT-Drucks. 2185, S. 8.

[13] Als einziges zivilrechtliches Instrument blieb das Vorgehen gegen Mietwucher nach § 138 Abs. 2 BGB.

[14] *Hans-Jürgen Papier*, Landeskompetenz zur Einführung eines sogenannten Mietendeckels? Rechtsgutachtliche Stellungnahme im Auftrag des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. – GdW, September 2019, S. 7.

[15] Zu dieser Entwicklung *Hans-Joachim Lutz*, Der Mieterschutz der Nachkriegszeit. Einfluß des Mietrechts auf den Wohnungsbau, 1998, S. 74ff.

[16] Entwurf eines Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Mietrecht v. 06.08.1959, BT-Drucks. 1234, S. 46.

Dass das öffentliche Mietpreisrecht historisch dem Kompetenztitel „Wohnungswesen" unterfiel, war damit seinerzeit unbestritten und wird auch aktuell in keiner Stellungnahme zum Berliner MietenWoG in Frage gestellt.

b) Herausnahme des Begriffs „Wohnungswesen" aus Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG

Mit der Föderalismusreform I hat der verfassungsändernde Gesetzgeber den Begriff „Wohnungswesen" aus Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG herausgelöst. Es besteht zwar Einigkeit darüber, dass die Gesetzgebungskompetenz für das „Wohnungswesen" damit gemäß der verfassungsrechtlichen Vermutungsregel des Art. 70 Abs. 1 GG auf die Länder übergegangen sei. Es wird aber unter Hinweis auf die amtlichen Erläuterungen zur Streichung des Begriffs „Wohnungswesen" in Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG behauptet, dass das öffentlich-rechtliche Mietpreisrecht von diesem Kompetenztransfer nicht umfasst worden sei. In diesen Erläuterungen heißt es:

> „Die bisherige konkurrierende Gesetzgebungskompetenz für das Wohnungswesen wurde erheblich eingeschränkt. Es bleibt nur die Kompetenz zur Regelung des Wohngeldrechts, des Altschuldenhilferechts, des Wohnungsbauprämienrechts, des Bergarbeiterwohnungsbaurechts und des Berg- mannssiedlungsrechts erhalten. Die übrigen Bereiche des Wohnungswesens, d. h. das Recht der sozialen Wohnraumförderung, der Abbau von Fehlsubventionierung im Wohnungswesen, das Wohnungsbindungsrecht, das Zweckentfremdungsrecht im Wohnungswesen sowie das Wohnungsgenossenschaftsvermögensrecht fallen damit in die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz der Länder."[17]

Hans-Jürgen Papier möchte aus der Nichterwähnung des „Wohnungsmietrecht(s) und Mietpreisrecht(s)" schließen, dass dieses nicht auf die Länder übergegangen sei, sondern im BGB „seine abschließende Regelung"[18] finde. Das leuchtet aus mehreren Gründen nicht ein:

Zunächst ist zu sagen, dass es beim „Wohnungswesen" niemals um „Wohnungsmietrecht" ging (dieses fiel schon immer unter Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG), sondern um die bodenbezogene, wirtschaftsverwaltungsrechtliche Materie.[19] In der Sache ist es zudem ziemlich fernliegend, dass der verfassungsändernde Gesetzgeber den Titel anders verstehen wollte, als das bislang der Fall war. Die zitierte Passage ist rein deskriptiv angelegt, begründet also nicht, warum das

[17] BT-Drucks. 16, 813, S. 13.

[18] Beide Zitate in: *Hans-Jürgen Papier*, Landeskompetenz zur Einführung eines sogenannten Mietendeckels? Rechtsgutachtliche Stellungnahme im Auftrag des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. – GdW, September 2019, S. 14. Ebenso *Christian Schede/Johann Frederik Schuldt*, Verfassungswidrigkeit landesrechtlicher Mietendeckel, NVwZ 2019, 1572 (1576).

[19] Vgl. auch *Christian Pestalozza*, in: Hermann von Mangoldt/Friedrich Klein/Christian Starck (Begr./Hrsg.), Das Bonner Grundgesetz Bd. 8, 3. Aufl. 1996, Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 Rn. 1261: „Gesetzgebung über ein knappes Gut".

„Wohnungswesen" auf die Länder hätte transferiert werden sollen. Sie erhebt damit nicht den Anspruch, eine zukünftige, gar vom bisherigen Verständnis abweichende Auslegung des Begriffs „Wohnungswesen" hermeneutisch zu steuern, zumal der Begriff selbst ja nicht mehr zum Verfassungstext gehört. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass die historische Auslegung in der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts für die Interpretation von Kompetenztiteln eine wesentlich größere Rolle spielt als bei anderen Verfassungsnormen, wenn der Verfassungsgeber eine bereits vor 1949 normativ ausgeformte Materie vorgefunden hat. Bezogen auf den Kompetenztitel „bürgerliches Recht" hat das Bundesverfassungsgericht formuliert:

> „Der historische Zusammenhang in der deutschen Verfassungsentwicklung und Gesetzgebung ist zu beachten; Entstehungsgeschichte und Staatspraxis gewinnen für die Auslegung besonderes Gewicht."[20]

Das historische Verständnis des Begriffs „Wohnungswesen" und die daran anknüpfende Staatspraxis zeigen, dass die öffentlich-rechtliche Mietpreisregulierung schon seit jeher als Bestandteil des Wohnraumwirtschaftsrechts angesehen wird. Schon Art. 10 Nr. 4 WRV hatte den Begriff „Wohnungswesen" verwendet und die diesbezügliche Kompetenz dem Reich zugeordnet. Der Kompetenztitel „Wohnungswesen" in Art. 10 Nr. 4 WRV war dementsprechend verfassungsrechtliche Grundlage auch für das Recht der Wohnraumbewirtschaftung und damit auch einer umfassenden öffentlich-rechtlichen Mietpreisregulierung.[21] An diese Tradition haben Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG nach 1949 verfassungsrechtlich und die öffentlich-rechtliche Mietpreisregulierung der 1950er Jahre einfach-rechtlich[22] angeknüpft. Wenn der verfassungsändernde Gesetzgeber 2006 mit diesem traditionellen Verständnis des Begriffs „Wohnungswesen" hätte brechen wollen, hätte er dies deutlich zu erkennen gegeben und müsste auch irgendwo eine entsprechende (und dann zweifelsohne sehr kontroverse) Diskussion nachweisbar sein. Weder in der zitierten Erläuterung noch irgendwo anders findet sich aber ein Hinweis darauf, dass die Kompetenz für das „Wohnungswesen" derart grundlegend neu interpretiert und in nur abgespeckter Form auf die Länder übergehen sollte.

---

[20] BVerfGE 61, 149 (175); ferner etwa *Christoph Degenhart*, in: Michael Sachs (Hrsg.), Grundgesetz. Kommentar, Art. 70 Rn. 53f.; *Markus Heintzen*, in: Wolfgang Kahl/Christian Waldhoff/Christian Walter (Hrsg.), Bonner Kommentar zum Grundgesetz, Art. 70 [2018] Rn. 194f.

[21] Dazu eindrücklich *Ewald Hügemann*, Die Geschichte des öffentlichen und privaten Mietpreisrechts vom Ersten Weltkrieg bis zum Gesetz zur Regelung der Miethöhe 1974, 1998, S. 190 ff. und *Frank Kerner*, Wohnraumzwangswirtschaft in Deutschland, 1996, S. 254 ff.

[22] Dazu bereits oben 1.

Auch verfassungssystematisch ist ein solche Umdeutung eines transferierten Kompetenztitels verfehlt. Sie hätte nämlich zur Konsequenz gehabt, dass zuvor auf der Grundlage von Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG erlassenes Landesrecht,[23] das nicht mehr unter das „Wohnungswesen" fallen würde, nun nicht mehr kompetenzgemäß erlassen werden könnte. Ein solcher Fall von nicht mehr kompetenzgemäß erlassbarem Landesrecht ist aber im Grundgesetz gar nicht vorgesehen. Art. 125a Abs. 1 GG regelt nur den umgekehrten Fall von Bundesrecht, das nach der Änderung von Art. 74 Abs. 1 GG nicht mehr kompetenzgemäß erlassen werden könnte, aber als Bundesrecht fort gilt, bis es durch Landesrecht ersetzt wird. Es gibt hingegen keine Bestimmung darüber, was mit früher nach Maßgabe von Art. 72 Abs. 1 GG kompetenzgemäß erlassenem Landesrecht passieren sollte, das nach der Änderung von Art. 74 Abs. 1 GG nicht mehr erlassen werden dürfte. Was sollte denn nach der Vorstellung von *Papier* mit solchen landesrechtlichen Bestimmungen geschehen, die nun nach der von ihm vertretenen plötzlichen Reduktion des Begriffs „Wohnungswesen" nicht mehr erlassen werden dürften? Sollen sie einfach wegfallen, soll der Bund ersetzungsbefugt sein? Auf diese Fragen findet sich in *Papiers* Gutachten keine Antwort. Es kann sie auch nicht geben, weil es einer Art. 125a Abs. 1 GG entsprechenden Regelung für das Landesrecht gar nicht bedurfte. Denn durchweg alle Änderungen des Art. 74 Abs. 1 GG haben die Gesetzgebungskompetenzen der Länder zur Kompensation eingeschränkter Mitwirkungsrechte im Bundestag (vgl. Art. 84 Abs. 1 GG) erweitert und nicht, wie von *Papier* unterstellt, begrenzt.[24] Landesrecht, das nach der Föderalismusreform I nicht mehr kompetenzgemäß erlassen werden könnte, war und ist also gar nicht vorgesehen. Dieser Regelungskontext spricht dafür, dass auch der Kompetenztitel für das „Wohnungswesen" so wie er bisher verstanden wurde auf die Länder übergegangen ist.[25]

Der verfassungsändernde Gesetzgeber hat also 2006 das öffentliche Mietpreisrecht in die alleinige Zuständigkeit der Länder überführt und damit deutlich gemacht, dass es anders als in der Nachkriegszeit zwar kein Bedürfnis mehr nach bundesweiter, wohl aber nach regionaler

[23] Dazu, dass es solches gab, nur *Christian Pestalozza*, in: Hermann von Mangoldt/Friedrich Klein/Christian Starck (Begr./Hrsg.), Das Bonner Grundgesetz Bd. 8, 3. Aufl. 1996, Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 Rn. 1296.

[24] So zutreffend *Ulrich Battis*, Verfassungsrechtliche Prüfung des Referentenentwurfes eines Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung in Berlin (Berliner MietenWoG) im Auftrag der Senatskanzlei des Landes Berlin, Oktober 2019, S. 9.

[25] Vgl. für eine entsprechende Argumentation beim Übergang des „Rechts des Ladenschlusses" auf die Länder VerfGH Sachsen, Urt. v. 21. 6. 2012, Vf. 77-II-11, Rn. 97 (juris) sowie *Wolfgang Försterling*, Kompetenzrechtliche Probleme nach der Föderalismusreform, ZG 2007, 36 (56f.) und *Thorsten Kingreen/Bodo Pieroth*, Verfassungsrechtliche Grenzen einer Aufhebung der Ladenschlusszeiten, NVwZ 2006, 1221 (1224).

öffentlich-rechtlicher Mietpreisregulierung gibt, wenn das bürgerlich-rechtliche Marktpreismodell nicht funktioniert. Man landet damit wieder bei der Vermutungsregel des Art. 70 Abs. 1 GG: Für die öffentlich-rechtliche Regulierung der Mietpreise sind daher nunmehr die Länder zuständig.

2. Art. 74 Abs. 1 Nr. 1, 72 Abs. 1 GG („bürgerliches Recht")

Es wird aber argumentiert, dass die Vorschriften des Berliner MietenWoG kein öffentliches Mietpreisrecht etablieren, sondern bürgerliches Recht sind, für das nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG eine konkurrierende Zuständigkeit bestehe, von der der Bund i.S.v. Art. 72 Abs. 1 GG mit Sperrwirkung für die Länder abschließend Gebrauch gemacht habe. Tatsächlich kreist die Kontroverse zwischen den Befürwortern[26] und Gegnern[27] einer Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin im Kern darum, ob und ggfs. welche Vorschriften des Berliner MietenWoG als öffentlich-rechtlich eingeordnet werden können und wie sich diese zu den Regelungen der sog. „Mietpreisbremse" i.S.v. § 556d BGB verhalten. Wer die Bestimmungen des MietenWoG als öffentlich-rechtlich einordnet, bejaht eine Kompetenz aus Art. 70 Abs. 1 GG für das „Wohnungswesen"; wer sie privatrechtlich deutet, verweist auf Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG und kritisiert, dass die Bestimmungen des MietenWoG das bundesrechtliche Konzept eines privatrechtlichen sozialen Mietrechts unterlaufen.

a) Voraussetzungen für das Tätigwerden des Landesgesetzgebers, Art. 72 Abs. 1 GG

Diese Diskussion verfehlt aber den eigentlichen verfassungsrechtlichen Kern, denn sie konstruiert eine Hierarchie und Überschneidungsfreiheit von Kompetenztiteln, die es so nicht geben kann. Die Zuständigkeit der Länder für das „Wohnungswesen" aus Art. 70 Abs. 1 GG steht

---

[26] *Andreas Fischer-Lescano/Andreas Gutmann/Christoph M. Schmid*, Landeskompetenzen für Maßnahmen der Mietpreisregulierung, Rechtsgutachten erstellt im Auftrag der Rosa-Luxemburg-Stiftung, Dezember 2019, S. 9ff.; *Franz C. Mayer/Markus Artz*, Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Aspekte eines „Mietendeckels" für das Land Berlin, Rechtsgutachten für die Fraktion der SPD im Abgeordnetenhaus Berlin, März 2019, S. 18ff.

[27] *Hans-Jürgen Papier*, Landeskompetenz zur Einführung eines sogenannten Mietendeckels? Rechtsgutachtliche Stellungnahme im Auftrag des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. – GdW, September 2019, S. 6ff.; *Benedikt Wolfers/Kai-Uwe Opper*, Ist ein landesrechtlicher „Mietendeckel" mit dem Grundgesetz vereinbar?, DVBl. 2019, 1446 (1448). – Noch weitergehend *Christian Schede/Johann Frederik Schuldt*, Verfassungswidrigkeit landesrechtlicher Mietendeckel, NVwZ 2019, 1572 (1574), die meinen, dass es auf die Abgrenzung zwischen bürgerlichem und öffentlichem Recht gar nicht ankomme, wenn Regelungen das Individualverhältnis zwischen Vermieter und Mieter beträfen. Die daraus gezogene Konsequenz, dass jegliche Regulierung dieses Verhältnisses Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG unterfalle, überzeugt nicht, denn das würde die gesamte öffentlich-rechtliche Regulierung privatrechtlicher Rechtsverhältnisse diesem Kompetenztitel unterstellen, vgl. dazu nur *Andreas Fischer-Lescano/Andreas Gutmann/Christoph M. Schmid*, Landeskompetenzen für Maßnahmen der Mietpreisregulierung, Rechtsgutachten erstellt im Auftrag der Rosa-Luxemburg-Stiftung, Dezember 2019, S. 11.

gleichberechtigt neben den aus Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG folgenden Zuständigkeiten, beide betreffen gleichermaßen das Preisrecht für Wohnraum. Der Bund und die Länder stehen dabei gleichermaßen in der Verantwortung, kein widersprüchliches Recht zu schaffen. Die nachfolgenden Ausführungen zeigen, dass sie dieser Verantwortung gerecht geworden sind: Ebenso wie der Bund mit seinen nicht abschließenden bürgerlich-rechtlichen Vorschriften darauf Rücksicht nimmt, dass es eine Zuständigkeit der Länder für das öffentlich-rechtliche Mietpreisrecht gibt, hat das Land Berlin mit Rücksicht auf das Gebrauchmachen des Bundes von seiner Kompetenz das bürgerlich-rechtliche Mietpreisrecht in den §§ 556ff. BGB unangetastet gelassen.

Im Ausgangspunkt besteht Einigkeit: Die Kompetenzordnung des Grundgesetzes verpflichtet

> „alle rechtsetzenden Organe, ihre Regelungen so aufeinander abzustimmen, daß die Rechtsordnung nicht aufgrund unterschiedlicher Anordnungen widersprüchlich wird. Die Verpflichtungen einerseits zur Beachtung der bundesstaatlichen Kompetenzgrenzen und andererseits zur Ausübung der Kompetenz in wechselseitiger bundesstaatlicher Rücksichtnahme werden durch das Rechtsstaatsprinzip in ihrem Inhalt verdeutlicht und in ihrem Anwendungsbereich erweitert. Beide setzen damit zugleich der Kompetenzausübung Schranken. Konzeptionelle Entscheidungen eines zuständigen Bundesgesetzgebers dürfen auch durch auf Spezialzuständigkeiten gründende Einzelentscheidungen eines Landesgesetzgebers nicht verfälscht werden. Insbesondere dürfen den Normadressaten nicht gegenläufige Regelungen erreichen, die die Rechtsordnung widersprüchlich machen."[28]

Im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz wird das rechts- wie bundesstaatliche Postulat der Widerspruchsfreiheit von Bundes- und Landesrecht aber nicht allein durch die Zuordnung zu Kompetenztiteln erreicht. Selbst mit der Zuordnung des Berliner MietenWoG zum „bürgerlichen Recht" i. S. v. Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG wäre also für die Befürworter einer fehlenden Landeskompetenz noch nichts erreicht. Denn im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz sind sowohl der Bund als auch die Länder grundsätzlich regelungsbefugt. Die Abgrenzung im Einzelfall richtet sich nach Art. 72 GG und der Auslegung anderer Kompetenztitel des Grundgesetzes:

- Die weiteren Voraussetzungen für das Tätigwerden des *Bundes* ergeben sich bei den dort genannten Kompetenztiteln aus Art. 72 Abs. 2 GG. Da Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG nicht genannt ist, begrenzt Art. 72 Abs. 2 GG die Gesetzgebungskompetenz des Bundes zwar

[28] BVerfGE 98, 265 (301).

nicht; dieser muss aber auf die Kompetenz der Länder für das „Wohnungswesen" Rücksicht nehmen.

- Für die Kompetenz der *Länder* im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung ist hingegen Art. 72 Abs. 1 GG maßgebend. Dieser Art. 72 Abs. 1 GG bildet den eigentlichen Fixpunkt des verfassungsrechtlichen Streits. Danach haben die Länder im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung die Befugnis zur Gesetzgebung, solange und soweit der Bund von seiner Gesetzgebungszuständigkeit nicht durch Gesetz Gebrauch gemacht hat. Hat der Bund von seiner Kompetenz in diesem Sinne Gebrauch gemacht, so entfällt die Gesetzgebungskompetenz der Länder, weshalb neues Landesrecht nicht wirksam entstehen kann[29] und bereits erlassenes Landesrecht unwirksam wird.[30] Soweit der Bundesgesetzgeber von der Kompetenz allerdings keinen Gebrauch gemacht hat, bleiben die Länder zuständig, also auch für das „bürgerliche Recht" i.S.v. Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG. Es gibt daher auch bürgerlich-rechtliches Landesrecht.[31]

Selbst wenn man also die Regelungen des Berliner MietenWoG entgegen der vorstehend unter 1. vertretenen Auffassung dem „bürgerlichen Recht" und nicht dem „Wohnungswesen" zuordnen würde, wäre das Land Berlin zuständig, wenn und soweit der Bundesgesetzgeber von seiner Kompetenz aus Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG keinen Gebrauch gemacht hätte.

b) Keine Sperrwirkung durch eine Rechtsverordnungsermächtigung zugunsten des Landesverordnungsgebers

aa) Mietpreisregulierung als regionale bzw. lokale Herausforderung

Im Schrifttum wird zum Teil behauptet, dass § 556d Abs. 1 BGB, wonach die Miethöhe zu Beginn eines Mietverhältnisses höchstens um 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf, ein „Gebrauchmachen" i. S. v. Art. 72 Abs. 1 GG sei.[32] Allerdings wird dabei nicht oder nur randständig berücksichtigt, dass die vom Bundesgesetzgeber selbst so bezeichneten

[29] BVerfGE 36, 342 (363f.).

[30] Dazu und zum Ganzen *Hans D. Jarass*, Regelungsspielräume des Landesgesetzgebers im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung und in anderen Bereichen, NVwZ 1996, 1041 (1043ff.).

[31] Vgl. etwa *Christian Pestalozza*, in: Hermann von Mangoldt/Friedrich Klein/Christian Starck (Begr./Hrsg.), Das Bonner Grundgesetz Bd. 8, 3. Aufl. 1996, Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 Rn. 182.

[32] *Hans-Jürgen Papier*, Landeskompetenz zur Einführung eines sogenannten Mietendeckels? Rechtsgutachtliche Stellungnahme im Auftrag des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. – GdW, September 2019, S. 8f.; *Benedikt Wolfers/Kai-Uwe Opper*, Ist ein landesrechtlicher „Mietendeckel" mit dem Grundgesetz vereinbar?, DVBl. 2019, 1446 (1448); *Christian Schede/Johann Frederik Schuldt*, Verfassungswidrigkeit landesrechtlicher Mietendeckel, NVwZ 2019, 1572 (1575).

„sachnäheren Länder"[33] gemäß § 556 Abs. 1 BGB erst eine Rechtsverordnung nach § 556d Abs. 2 BGB erlassen müssen, um die „Mietpreisbremse" auszulösen. Das wirft die Frage auf, ob und inwieweit der Bundesgesetzgeber i.S.v. Art. 72 Abs. 1 GG von seiner Gesetzgebungskompetenz Gebrauch gemacht hat, wenn die Rechtsfolgen des von ihm erlassenen Rechts konstitutiv davon abhängen, dass die zuständige Landesregierung eine Rechtsverordnung erlässt.

Einen solchen Fall hat das Bundesverfassungsgericht bereits 1965 entschieden. Gegenstand der Prüfung war eine bundesrechtliche Strafvorschrift, die vorgesehen hatte, dass die Landesregierung (bzw. eine von dieser ermächtigte höhere Verwaltungsbehörde) die „Ausübung der Gewerbsunzucht" in bestimmten Gemeinden „durch Rechtsverordnung zum Schutze der Jugend oder des öffentlichen Anstandes" verbieten durfte. Das Bundesverfassungsgericht stellte zunächst generell klar, dass Art. 72 Abs. 1 GG Raum für die Landesgesetzgebung lasse, wenn „der Bund in Ausübung seiner konkurrierenden Gesetzgebungsbefugnis nur einen Teil einer Materie" regele.[34] Das gelte entsprechend auch für Rechtsverordnungsermächtigungen:

> „Nichts anderes kann gelten, wenn der Bund in seinem Gesetz Regelungen ausspart und, anstatt diese Regelungen dem *Landesgesetzgeber* zu überlassen, gemäß Art. 80 Abs. 1 Satz 1 GG die Landesregierungen ermächtigt, das Nähere durch Rechtsverordnung zu regeln."[35]

Damit nehme „der Bundesgesetzgeber regionale Verschiedenheiten in der Regelung in Kauf":

> „Das ist oft gerade der Sinn der Ermächtigung der Landesregierungen. Will der Bundesgesetzgeber eine einheitliche Regelung, so muß er anstelle der Landesregierungen die Bundesregierung oder einen Bundesminister zum Erlaß der Rechtsverordnung ermächtigen."[36]

Für die Auslegung des Art. 72 Abs. 1 GG folge daraus, dass mit „‚Gebrauchmachen' eine erschöpfende materielle Regelung gemeint" ist. Das sei bei einer Delegation auf den Landesverordnungsgeber nicht der Fall:

> „Ohne die Verordnungen der Landesregierung und der Bezirksregierung ist die Strafnorm unvollständig, und es könnte auf Grund des vom Bundesgesetzgeber erlassenen § 361 Nr. 6 c StGB allein niemand bestraft werden. Gerade der Umstand, daß in Art. 2 des Fünften Strafrechtsänderungsgesetzes die Landesregierung mit dem Recht der Subdelegation zum Erlaß von Rechtsverordnungen ermächtigt wird, ist ein Beweis dafür, daß der Bundesgesetzgeber die Materie nicht

[33] So ausdrücklich die Gesetzesbegründung (BT-Druck. 18/3121, 16) zu § 556d BGB.
[34] BVerfGE 18, 407 (415).
[35] BVerfGE 18, 407 (416); Hervorhebung im Original.
[36] BVerfGE 18, 407 (416).

> erschöpfend geregelt hat, weil er sie im Hinblick auf die Verschiedenheit der örtlichen Verhältnisse nicht erschöpfend regeln konnte."[37]

Das entspricht exakt der hier zu prüfenden Konstellation. Ebenso wie im Referenzfall hängt die Anwendbarkeit der Norm davon ab, dass der Landesverordnungsgeber tätig wird und ihren örtlichen Anwendungsbereich bestimmt. Ohne eine solche Verordnung der Landesregierung nach § 556d Abs. 2 BGB ist die Mietpreisbremse in § 556d Abs. 1 BGB unvollständig, allein aufgrund der bundesrechtlichen Norm kann kein Mieter den sich aus § 556d Abs. 1 BGB ergebenden Anspruch auf eine Begrenzung der Miete zu Mietbeginn geltend machen. Das Tätigwerden des Landesverordnungsgebers ist damit ebenso konstitutiv für die Auslösung des privatrechtlichen Instruments der „Mietpreisbremse" wie es das Tätigwerden der Landesverordnungsgeber für die Strafbarkeit der gewerblichen Unzucht war.

Der Bundesgesetzgeber hat die Delegation auf den Landesgesetzgeber durch § 556d Abs. 2 S. 1 BGB dementsprechend und ebenso wie in dem vom Bundesverfassungsgericht entschiedenen Referenzfall damit begründet, dass die zu regelnden Fragen regionaler Natur seien:

> „Es obliegt nach § 556d Absatz 2 BGB-E den insoweit sachnäheren Ländern, die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten unter Berücksichtigung der in der genannten Vorschrift näher aufgeführten Kriterien durch Rechtsverordnung zu bestimmen."[38]

Der Bundesgesetzgeber hat also selbst zum Ausdruck gebracht, dass das Bedürfnis nach einer Mietpreisregulierung regional und sogar lokal sehr unterschiedlich sein kann. Dementsprechend haben drei Länder (Saarland, Sachsen, Sachsen-Anhalt) überhaupt keine Rechtsverordnung erlassen, und alle Flächenstaaten haben jeweils nicht das ganze Landesgebiet, sondern jeweils nur einzelne Städte und Kreise zu Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten erklärt. Das Problem von überhöhten Mieten ist eben ein regionales bzw. sogar nur lokales. Es gibt Gegenden in Deutschland mit zunehmendem Leerstand, in denen nicht die Miete, sondern die Abwanderung von Mietern gebremst werden muss. Schon vor diesem Hintergrund ist die Annahme fernliegend, der Bundesgesetzgeber habe eine abschließende bundesrechtliche Regelung über einen Gegenstand treffen wollen, der sich aus sachlichen Gründen bundeseinheitlicher Regelung entzieht. Sollen allen Ernstes die „sachnäheren Länder" durch die Bundesgesetzgebung an eigener Gesetzgebung gehindert werden?

---

[37] Dieses und das vorstehende Zitat aus BVerfGE 18, 407 (417).
[38] BT-Druck. 18/3121, 16.

Aus dem Gesagten folgt, dass die Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin für das Mieten-WoG nicht davon abhängt, ob dessen Vorschriften öffentlich- oder privatrechtlicher Natur sind. Denn selbst wenn man sie in einen privatrechtlichen Kontext einordnen wollte, wäre das Land nur dann nicht zuständig, wenn der Bund von seiner konkurrierenden mietpreisrechtlichen Kompetenz nach Art. 72 Abs. 1 GG abschließend Gebrauch gemacht hätte. Das hat er, wie die Rechtsverordnungsermächtigung an die Länder in § 556d Abs. 2 BGB zeigt, gerade nicht getan.

bb) Zu den (möglichen) Gegenargumenten

Drei mögliche Gegenargumente lassen sich formulieren bzw. sind bereits artikuliert worden:

Man könnte *erstens* einwenden, dass das Bundesverfassungsgericht in der erwähnten Entscheidung aus der Verordnungsermächtigung auch gefolgert hat, dass nur der Verordnungs- und nicht etwa der Gesetzgeber „jene ergänzende Regelung soll erlassen können"[39]. Das ist richtig, allerdings auch selbstverständlich, weil damit lediglich die allgemeine rechtsstaatliche Gesetzesbindung (Art. 20 Abs. 3 GG) adressiert wird. Der Landesgesetzgeber kann daher aufgrund des insoweit eindeutigen Wortlauts des § 556 Abs. 2 S. 1 BGB zwar keine Regelungen über die zulässige Höhe bei Mietbeginn treffen wie sie § 556d BGB vorsieht. Der Bundesgesetzgeber darf den Landesgesetzgeber aber durch Rechtsverordnungsermächtigungen nicht daran hindern, in Ausübung *seiner* Kompetenzen *andere* gesetzliche Regelungen zu erlassen. Der Landesgesetzgeber darf daher schon aufgrund seiner aus Art. 70 Abs. 1 GG ableitbaren Kompetenz für das „Wohnungswesen" andere kompetenzgemäße Bestimmungen zum Mietpreisrecht erlassen.

Zweitens: Gegen die hier vertretene Auffassung wird ins Feld geführt, es sei anerkannt, „dass eine abschließende bundesgesetzliche Regelung auch bei einer Verordnungsermächtigung an die Landesregierungen vorliegen" könne.[40] Das ist schlicht falsch. Tatsächlich ist zwar seit Jahrzehnten umstritten, ob bereits die Verordnungsermächtigung selbst oder erst deren Aktivie-

[39] BVerfGE 18, 407 (417).

[40] So unter Hinweis auf die Kommentarliteratur *Christian Schede/Johann Frederik Schuldt*, Verfassungswidrigkeit landesrechtlicher Mietendeckel, NVwZ 2019, 1572 (1575).

rung durch den Ermächtigungsadressaten ein „Gebrauchmachen" i.S.v. Art. 72 Abs. 1 GG darstellt.[41] Der gesamte Streit dreht sich allerdings, anders als es das vorstehende Zitat suggeriert, allein um bundesgesetzliche Verordnungsermächtigungen an den Bundesverordnungsgeber, aber nicht an den Landesverordnungsgeber. Zudem belegt gerade die mittlerweile ganz überwiegende Auffassung, dass die Verordnungsermächtigung im vorliegenden Fall gerade keine Sperrwirkung entfalten kann. Sie unterscheidet nämlich zwischen Rechtsverordnungen des Bundes, die das bereits aus sich heraus anwendbare Gesetzesrecht lediglich konkretisieren und solchen, die konstitutiven Charakter in dem Sinne haben, dass erst der Erlass der Rechtsverordnung die Rechtsfolgen der gesetzlichen Bestimmungen auslöst. Diese zuletzt genannte Konstellation „ähnelt [...] den Fällen, in denen der Bund keine inhaltliche Regelung getroffen hat", weshalb hier eine Sperrwirkung zu verneinen ist.[42] Selbst wenn man zunächst einmal unterstellte, dass § 556d Abs. 2 S. 1 BGB den Bundesverordnungsgeber ermächtigte, würde nach dieser differenzierenden Auffassung keine Sperrwirkung ausgelöst werden, denn ohne Gebrauchmachen von der Ermächtigung werden die Rechtsfolgen des § 556d Abs. 1 BGB (= die Miete darf zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete i. S. v. § 558 Abs. 2 um höchstens 10% übersteigen) nicht ausgelöst. Die Länder entscheiden also, ob eine bundesrechtliche Norm überhaupt Rechtswirkungen entfaltet: Mehr Regelungsspielraum geht nicht! Die in der jüngeren Literatur nur noch sehr vereinzelt vertretene Gegenauffassung nimmt zwar bei einer Bundesrechtsverordnungsermächtigung stets (also unabhängig von ihrer Aktivierung) eine Sperrwirkung an, folgt aber bei einer Landesrechtsverordnung der nach Regelungsspielräumen differenzierenden Ansicht.[43] Im verfassungsrechtlichen Schrifttum wird niemand ernsthaft behaupten, dass eine Verordnungsermächtigung, von der ein Land

---

[41] Luzide Aufarbeitung des Streitstands durch *Stefan Oeter*, in: Hermann v. Mangoldt/Friedrich Klein/Christian Starck/Peter Michael Huber/Andreas Voßkuhle (Begr./Hrsg.), Grundgesetz. Kommentar Bd. 2, 7. Aufl. 2018, Art. 74 Rn. 78-82.

[42] So erstmals *Hans D. Jarass*, Regelungsspielräume des Landesgesetzgebers im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung und in anderen Bereichen, NVwZ 1996, 1041 (1045f.) unter Hinweis auf die oben behandelte Entscheidung BVerfGE 18, 407 (417); ebenso etwa *Monika Böhm*, Sperrwirkung von Verordnungsermächtigungen, DÖV 1998, 234 (237); *Stefan Oeter*, in: Hermann v. Mangoldt/Friedrich Klein/Christian Starck/Peter Michael Huber/Andreas Voßkuhle (Begr./Hrsg.), Grundgesetz. Kommentar Bd. 2, 7. Aufl. 2018, Art. 74 Rn. 80; *Bodo Pieroth*, in: Hans D. Jarass/Bodo Pieroth, Grundgesetz. Kommentar, 15. Aufl. 2018, Art. 72 Rn. 12; *Arnd Uhle*, in: Theodor Maunz/Günter Dürig (Begr.), Grundgesetz. Kommentar, Art. 72 [2019] Rn. 99f.; *Ferdinand Wollenschläger*, in: Wolfgang Kahl/Christian Waldhoff/Christian Walter (Hrsg.), Bonner Kommentar zum Grundgesetz, Art. 72 [2018] Rn. 208; terminologisch abweichend, aber in der Sache ähnlich *Fabian Wittreck*, in: Horst Dreier (Hrsg.), Grundgesetz. Kommentar Bd. 2, 3. Aufl. 2015 Art. 72 Rn. 25.

[43] So ausdrücklich *Christoph Degenhart*, in: Michael Sachs (Hrsg.), Grundgesetz. Kommentar, 8. Aufl. 2018, Art. 72 Rn. 26.

gar keinen Gebrauch machen muss, eine Sperrwirkung i.S.v. Art. 72 Abs. 1 GG zu Lasten dieses Landes auslöst.

Drittens könnte man argumentieren, dass § 556d BGB ja nur die zulässige Mietpreishöhe bei Mietbeginn normiere, die Vorschriften des Berliner MietenWoG aber auch laufende Mietverträge erfassen. Die zentrale zivilrechtliche Bestimmung zu zulässigen Mieterhöhungen nach Mietbeginn finden sich in § 558 Abs. 1 S. 1 BGB. Danach kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Nähere Regelungen zur Bestimmung der örtlichen Vergleichsmiete finden sich dann in § 558 Abs. 2 BGB. Eine erhebliche Bedeutung können in diesem Zusammenhang die von den Gemeinden gemeinsam mit Interessenvertretern von Vermietern und Mietern erstellten Mietspiegel haben. Denn sie enthalten, wenn sie denn erstellt werden (was nicht zwingend ist und oftmals nur unzureichend geschieht[44]) nach § 558c Abs. 1 BGB Übersichten über die ortsüblichen Vergleichsmieten. § 558c BGB ist eine Norm des öffentlichen Rechts, denn er verpflichtet ausschließlich die Gemeinden; auch der Mietspiegel selbst ist öffentlich-rechtlicher Natur.[45] Existenz und Bedeutung des Mietspiegels belegen also exemplarisch, dass das Mietpreisrecht keinesfalls nur zivilrechtlich ausgeformt wird, sondern durch ein Zusammenwirken zivil- und öffentlich-rechtlicher Bestimmungen geprägt ist. Die Bezugnahme auf die örtlichen Verhältnisse und die Zuständigkeit der Gemeinden zeigen zudem, dass der Gesetzgeber gerade keine bundesweiten Regelungen über absolut zulässige Mieterhöhungen treffen möchte, sondern dass er diese davon abhängig machten möchte, in welcher Gemeinde der Wohnraum vermietet wird. Sehr deutlich wird die regionale Komponente auch bei der auf drei Jahre bezogenen Kappungsgrenze für Mieterhöhungen von 20% nach § 558 Abs. 3 S. 1 BGB. Diese beträgt gemäß § 558 Abs. 3 S. 2 BGB nämlich nur 15%, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete in einer Landesrechtsverordnung

[44] Zum Problem etwa *Jutta Hartmann*, Der Mietspiegel – ein Überblick über ein wichtiges Instrument zur Mietenregulierung, Juris Monatszeitschrift 1/2020, 7 (10ff.).
[45] S. etwa *Peter Schüller*, in: Heinz-Georg Bamberger/Herbert Roth/Wolfgang Hau/Roman Poseck (Hrsg.), BeckOK BGB, § 558c [2019] Rn. 5.

nach § 558 Abs. 3 S. 3 BGB bestimmt werden, was etwa in Berlin geschehen ist.[46] Auch insoweit gilt damit wieder das zu § 556d BGB Gesagte: Gerade die Existenz einer Ermächtigung des Landes zum Erlass einer Rechtsverordnung zeigt, dass der Bundesgesetzgeber auch im Hinblick auf Mieterhöhungen nach Mietbeginn keine i.S.v. Art. 72 Abs. 1 GG abschließenden Regelungen getroffen hat, sondern den Ländern aufgrund ihrer Sachnähe und des regionalen Bezugs der Materie eigene Regelungsspielräume belassen wollte. Selbstverständlich gilt auch hier, dass der Landesgesetzgeber keine § 558 Abs. 2 und 3 BGB entsprechende Norm erlassen dürfte (denn das ist dem Landesverordnungsgeber vorbehalten). Er ist aber aufgrund der generellen Offenheit von § 558 BGB für die örtlichen Verhältnisse nicht daran gehindert, andere Bestimmungen zu zulässigen Mieterhöhungen nach Mietbeginn zu erlassen.

III. Gleichrangigkeit der Kompetenztitel des Grundgesetzes

Damit kann eine Zwischenbilanz gezogen werden: Die Debatte hat eine gewisse Schieflage, weil oftmals der falsche Eindruck erweckt wird, als müsse sich das Land für die Ausübung seiner Kompetenzen rechtfertigen. Die Kompetenz der Länder für das „Wohnungswesen" aus Art. 70 Abs. 1 GG steht indes gleichrangig neben dem Kompetenztitel „bürgerliches Recht" in Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG, der dem Bund den ersten Zugriff auch auf das Mietrecht sichert, den Ländern aber Regelungsspielräume belässt, wenn und soweit der Bund von seiner Kompetenz keinen Gebrauch gemacht hat (Art. 72 Abs. 1 GG). Diese Sperrwirkung kann aber auch nicht weiter reichen als die Kompetenz des Bundes; er darf daher durch das auf Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG gestützte Recht auf Art. 70 Abs. 1 GG gestütztes Recht des Wohnungswesens nicht verhindern.

Gegen die Gleichrangigkeit der Kompetenzzuweisungen kann man insbesondere nicht Art. 31 GG („Bundesrecht bricht Landesrecht") ins Feld führen.[47] Denn die Kompetenzfrage ist der durch Art. 31 GG geregelten Kollisionsfrage vorgeordnet,[48] d. h. die Zuständigkeitsvorschriften der Art. 70ff. GG regeln abschließend die Verteilung der Gesetzgebungszuständigkeiten. Wenn und soweit daher der Bund im Bereich zuständig ist, ist entgegenstehendes Landesrecht im

[46] Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 BGB (Kappungsgrenzen-Verordnung) v. 10.04.2018, GVBl. S. 370.

[47] So aber *Ulrich Battis*, Verfassungsrechtliche Prüfung des Referentenentwurfes eines Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung in Berlin (Berliner MietenWoG) im Auftrag der Senatskanzlei des Landes Berlin, Oktober 2019, S. 13f.

[48] So zutreffend *Horst Dreier*, in: ders. (Hrsg.), Grundgesetz. Kommentar Bd. 2, 3. Aufl. 2015, Art. 31 Rn. 23 und *Bodo Pieroth*, in: Bodo Pieroth/Hans D. Jarass, Grundgesetz. Kommentar, 15. Aufl. 2018, Art. 31 Rn. 3.

Bereich der konkurrierenden Gesetzgebungskompetenzen nach Art. 72 Abs. 1 GG ebenso verfassungswidrig wie es Bundesrecht in Bereichen ist, in denen das Land regelungsbefugt ist. Wenn also das Land nach den Art. 70ff. GG regelungsbefugt ist und wenn es in Ausübung dieser Kompetenz Recht setzt, das im Widerspruch zu Bundesrecht steht, dann kann die Kompetenzverteilung nicht über die Kollisionsregel des Art. 31 GG ausgehebelt werden: Es ist dann das Landesrecht maßgebend.[49]

Es führt daher in die Irre, wenn einseitig aus der Perspektive des Bundesrechts geprüft wird, welche Normen des MietenWoG diesem widersprechen und welche nicht. Nicht überzeugend ist damit insbesondere der Ansatz von *Ulrich Battis*, zwischen dem auf den Wohnungsmarkt ausgerichteten und daher kompetenzrechtlich zulässigen Mietenstopp auf der einen Seite und den vermeintlich kompetenzwidrigen, weil dem BGB widersprechenden Regelungen über Mietobergrenzen und die Herabsetzung der Mieten zu unterscheiden.[50] *Battis* erklärt nicht, warum nicht auch Mietobergrenzen und die Herabsetzung der Mieten auf den Wohnungsmarkt ausgerichtet sind und umgekehrt auch nicht, warum nicht auch der Mietenstopp den Regelungen des BGB modifiziert, was er – wenn man diese m. E. unzutreffende Perspektive einnimmt – ja tatsächlich genauso tut wie die Vorschriften über Mietobergrenzen und die Herabsetzung der Mieten. Auch *Battis'* Argument, der Mietenstopp sei auf fünf Jahre befristet und ein typisches Instrument des öffentlichen Mietpreisrechts (und daher kompetenzgemäß),[51] gilt exakt so auch für Mietobergrenzen. Derartige Kunstgriffe sind obsolet, wenn man mit der hier vertretenen Ansicht erstens akzeptiert, dass die Länder eine Gesetzgebungskompetenz für den Bereich des Wohnungswesens haben, die auch das öffentliche Mietpreisrecht erfasst, wenn man es zweitens für richtig hält, dass diese Kompetenz gleichrangig neben dem Kompetenztitel Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG steht und drittens die Öffnung des BGB für Landes-

[49] Diese allgemeine Ansicht im Schrifttum wird von *Ulrich Battis*, Verfassungsrechtliche Prüfung des Referentenentwurfes eines Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung in Berlin (Berliner MietenWoG) im Auftrag der Senatskanzlei des Landes Berlin, Oktober 2019, S. 14 verkannt.

[50] *Ulrich Battis*, Verfassungsrechtliche Prüfung des Referentenentwurfes eines Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung in Berlin (Berliner MietenWoG) im Auftrag der Senatskanzlei des Landes Berlin, Oktober 2019, S. 14ff.

[51] *Ulrich Battis*, Verfassungsrechtliche Prüfung des Referentenentwurfes eines Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung in Berlin (Berliner MietenWoG) im Auftrag der Senatskanzlei des Landes Berlin, Oktober 2019, S. 14.

rechtsverordnungen im Sinne eines kooperativen Föderalismus als Instrument des Bundesgesetzgebers begreift, diese Gleichrangigkeit der wohnungswirtschaftsrechtlichen und der bürgerlich-rechtlichen Kompetenz zu gewährleisten.

Nach der hier vertretenen Ansicht ist es daher auch zweitrangig, ob man die Bestimmungen des Berliner MietenWoG als öffentlich- oder privatrechtlich qualifiziert: Als öffentlich-rechtliche Normen fallen sie unter das „Wohnungswesen", als privatrechtliche Normen würden sie die Regelungsspielräume nutzen, die ihnen das Bundesrecht belässt und wegen der Kompetenz für das „Wohnungswesen" auch belassen muss. Damit werden auch die überkomplexen Abgrenzungsversuche, einzelne Normen des MietenWoG dem öffentlichen oder dem bürgerlichen Recht zuzuordnen und daraus verfassungsrechtliche Konsequenzen für die Zuständigkeitsordnung abzuleiten, obsolet. Wer hingegen annimmt, dass die Regelungen des Berliner MietenWoG wegen Widerspruchs zum Bundesrecht ganz oder teilweise nicht in die Landeskompetenz fallen, behauptet damit zwangsläufig (allerdings durchweg nur implizit), dass der Bundesgesetzgeber zuständig ist. Was aber bliebe noch von der Länderkompetenz für das Recht der Wohnraumwirtschaft, wenn der Bund befugt wäre, die gesamte, also auch die öffentlich-rechtliche Mietpreisregulierung abschließend zu regeln, die traditionell zum Kernbestandteil des Wohnraumwirtschaftsrechts zählte? Gerade eine bundesrechtliche Regelung würde doch die Frage aufwerfen, ob der Bund damit nicht in das „Wohnungswesen" übergegriffen hart, für das er überhaupt nicht mehr zuständig ist. Ebenso wie beim gescheiterten Staatshaftungsgesetz des Bundes würde das Bundesverfassungsgericht zu dem Ergebnis kommen, dass das öffentlich-rechtliche Mietpreisrecht „weder in heutiger Sicht noch kraft Tradition kompetenzrechtlich als ‚bürgerliches Recht' begriffen werden"[52] kann.

Das Nebeneinander zweier sachnaher und gleichberechtigter Kompetenztitel zeigt, dass man bei der verfassungsrechtlichen Beurteilung von landesrechtlicher Mietpreisregulierung mit schneidigen Abgrenzungsformeln und statischen Exklusivitätsdogmen nicht weiterkommt.[53]

[52] BVerfGE 61, 149 (176).

[53] Zu dieser letztlich für alle bündischen Systeme maßgeblichen Erkenntnis eines kooperativen Föderalismus („marble-cake federalism") als Gegenmodell zum dualistischen Föderalismus („layer-cake federalism") *Thorsten Kingreen*, Vereinigte Staaten: Die Europäische Union im Lichte der Zäsuren des Föderalismus in den USA, AöR 141 (2016, 485 (530ff.).

Privatrecht und Öffentliches Recht werden heute nicht mehr „als möglichst überschneidungsfrei abzugrenzende Rechtsordnungen mit Exklusivitätsanspruch"[54] verstanden, sondern aus einer Verbundperspektive betrachtet, die vor allem beinhaltet, dass mögliche Normwidersprüche zunächst auf der Ebene der Auslegung des einfachen Rechts ausgeräumt werden müssen. Das zeigt das Recht der Wohnraummiete exemplarisch: Es ist historisch wie aktuell und ebenso wie verwandte Sachmaterien (wie etwa das Nachbarrecht und das Baurecht) durch ein eng miteinander verzahntes Zusammenwirken privatrechtlicher und öffentlich-rechtlicher Instrumente geprägt, das sich i.d.R. durch Auslegung zu einem sinnvollen Ganzen zusammenfügen lässt, ohne Kompetenzdebatten führen zu müssen.

Die Gesetzgebung bleibt zwar, wenn ein Widerspruch durch Auslegung und Kollisionsregeln nicht zu beheben ist, dem rechtsstaatlichen Postulat der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung[55] verpflichtet. Diese Verpflichtung an die Länder, wenn sie in Ausübung ihrer Kompetenz für das „Wohnungswesen" öffentlich-rechtliche Mietpreisregelungen erlassen und zugleich von den durch Landesrechtsverordnungen aktivierten Regelungen in den §§ 556d Abs. 1 und § 558 Abs. 3 S. 1 BGB Gebrauch gemacht haben.[56] Die Länder müssen gewährleisten, dass zwischen den von ihnen erlassenen Landesgesetzen und den bürgerlich-rechtlichen, durch ihre Regierungen aktivierten Vorschriften keine Widersprüche bestehen, die sich nicht durch Auslegung auflösen lassen. Insoweit ist eindrucksvoll belegt worden, dass die Regelungen des MietenWoG und des (teilweise durch Landesrechtsverordnungen erst aktivierten) bürgerlich-rechtlichen Mietpreisrechts einander nicht widersprechen, sondern sinnvoll ergänzen.[57] Denn selbstverständlich können und sollten auch Berliner Vermieter nach wie vor Mietverträge abschließen, denen die mietpreisrechtlichen Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs zugrunde liegen. Das ist schon deshalb möglich und auch sinnvoll, weil das MietenWoG gemäß Art. 4 Abs. 2 des Artikelgesetzes fünf Jahre nach Inkrafttreten des Gesetzes (also am 22.02.2025[58]) wieder außer Kraft treten wird, die privatrechtlichen Mietverträge aber für

[54] So mit kritischem Unterton *Martin Burgi*, Rechtsregime, in: Wolfgang Hoffmann-Riem/Eberhard Schmidt-Aßmann/Andreas Voßkuhle (Hrsg.), Grundlagen des Verwaltungsrechts Bd. 1, 2. Aufl. 2012, § 18 Rn. 1.
[55] Dazu BVerfGE 98, 83 (97); 98, 265 (301).
[56] Die auf § 556d Abs. 2 S. 1 BGB a. F. gestützte Mietenbegrenzungsverordnung des Landes Berlin tritt gemäß ihrem § 2 S. 2 ohnehin am 31.05.2020 außer Kraft. Die Neufassung des § 556d Abs. 2 S. 1 GGB ermöglicht eine Verlängerung um weitere fünf Jahre. Die auf § 558 Abs. 3 S. 3 BGB gestützte Berliner Kappungsgrenzenverordnung tritt gemäß ihrem § 2 Abs. 2 hingegen erst mit Ablauf des 10.05.2023 außer Kraft.
[57] *Andreas Fischer-Lescano/Andreas Gutmann/Christoph M. Schmid*, Landeskompetenzen für Maßnahmen der Mietpreisregulierung, Rechtsgutachten erstellt im Auftrag der Rosa-Luxemburg-Stiftung, Dezember 2019, S. 15ff.
[58] S. oben A.

grundsätzlich unbestimmte Zeit abgeschlossen werden und damit auch für die Zeit nach dem 22.02.2025 die Mietpreise regeln. Zudem eröffnet § 7 MietenWoG schon während der Laufzeit des Mietvertrages die Möglichkeit, die Miete nach Modernisierung zu erhöhen und kann die Investitionsbank Berlin gemäß § 8 MietenWoG Ausnahme von den Regelungen der §§ 3-6 MietenWoG genehmigen mit der Folge, dass allein die bürgerlich-rechtlichen Vorschriften maßgebend sind. Und selbst wenn diese Ausnahmetatbestände nicht greifen, lässt das Gesetz die Verträge selbst unberührt; es verbietet es nur in bestimmten Fällen, eine überhöhte Miete zu fordern. Das ist aber ein regulatorischer Normalzustand: Nicht immer ist alles das öffentlich-rechtlich erlaubt, was privatrechtlich möglich ist. Wer anderes behauptet, verabschiedet letztlich das öffentliche Recht als Regulierungsinstrument.

C. Volksbegehren für einen sechsjährigen „Mietenstopp" in Bayern

Die Initiatoren und Initiatorinnen eines Volksbegehrens für einen sechsjährigen Mietenstopp in Bayern haben einen „Entwurf eines Gesetzes über die Begrenzung der Miethöhe in Bayern" vorgelegt, der u. a. vorsieht, dass eine Erhöhung der Miete im laufenden Mietverhältnis grundsätzlich verboten ist, es sei denn, die erhöhte Miete übersteigt nicht den Betrag von 80% der ortsüblichen Vergleichsmiete. Zudem soll es verboten sein, im Zuge der Neuvermietung eine Miete zu verlangen, die über der ortsüblichen Vergleichsmiete gem. § 558 Abs. 2 BGB liegt.

Das Volksbegehren wird nach bayerischem Landesrecht durch ein Zulassungsverfahren eingeleitet, in dem die Durchführung eines Volksbegehrens beim Bayerischen Staatsministerium des Innern beantragt wird (Art. 63 Abs. 1 S. 1 bayLWG). Voraussetzung ist ein mit Gründen versehener Gesetzentwurf mit 25.000 Unterschriften (Art. 63 Abs. 1 S. 2 bayLWG). Diese liegen mittlerweile vor. Das Staatsministerium des Innern hat nunmehr den Antrag zu prüfen. Hält es ihn für unzulässig, muss es eine Entscheidung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs herbeiführen (Art. 67 BV, Art. 64 bayLWG). Erklären das Staatsministerium oder der Verfassungsgerichtshof den Antrag für zulässig, wird das Volksbegehren nach näherer Maßgabe der Art. 65ff. bayLWG eingeleitet. Es ist erfolgreich, wenn es von zumindest einem Zehntel der Stimmberechtigten unterstützt wird (Art. 71 Abs. 2 bayLWG). Der Landtag kann sodann das vorgeschlagene Gesetz annehmen; lehnt er es ab, kommt es zum Volksentscheid (Art. 74 Abs. 4 BV, Art. 75ff. bayLWG).

Da zu erwarten steht, dass das bayerische Staatsministerium des Innern den Zulassungsantrag für unzulässig erklären wird, wird eine Entscheidung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs herbeigeführt werden müssen, der zu prüfen haben wird, ob ein Landesgesetz mit dem von den Initiatoren und Initiatorinnen vorgeschlagenen Inhalt verfassungsgemäß erlassen werden könnte. Zwar sind die Normen des Grundgesetzes, insbesondere also die Kompetenzordnung nach den Art. 70ff. GG im Verfahren vor dem Landesverfassungsgericht grundsätzlich keine Prüfungsmaßstäbe.[59] Auch wirken die Kompetenzvorschriften des Bundes nicht kraft Bundesrechts in die Landesverfassungen hinein.[60] Die grundgesetzlichen Normen über die Kompetenzverteilung können aber über das Rechtsstaatsprinzip (Art. 3 Abs. 1 S. 1 BV) mittelbar zum Gegenstand einer Prüfung am Maßstab des bayerischen Verfassungsrechts gemacht werden, wenn Landesrecht offensichtlich gegen Bundesrecht verstößt und dieser Eingriff inhaltlich

[59] BayVerfGHE 50, 76 (98).
[60] BVerfGE 103, 332 (356f.).

schwer wiegt.[61] Entsprechendes gilt namentlich auch für Zulassungsanträge für Volksbegehren, wo der Bayerische Verfassungsgerichtshof besonders die Vermutungsregelung des Art. 70 Abs. 1 GG hervorhebt und daher einen nur eingeschränkten Überprüfungsmaßstab anlegt:

> „Der Verfassungsgerichtshof überprüft deshalb die Regelungen des Gesetzentwurfs am Maßstab des Bundesrechts nur unter dem eingeschränkten Gesichtspunkt, ob sie dem Bundesrecht bei jeder vertretbaren Auslegung der einschlägigen bundesrechtlichen Vorschriften widersprechen. Bestehen nur Zweifel, ob der Gesetzentwurf des Landesrechts mit Bundesrecht vereinbar sein könnte, ist zugunsten der Zulassung des Volksbegehrens zu entscheiden. Das ergibt sich auch aus dem Vorrang der Gesetzgebungskompetenz der Länder gemäß Art. 70 GG."[62]

Man wird schon angesichts des ausgesprochen heterogenen Meinungsbilds zur Gesetzgebungskompetenz für einen „Mietendeckel" nicht davon ausgehen können, dass hier ein offensichtlicher Kompetenzverstoß gegeben ist. Die Begründung für eine Landeskompetenz für das öffentlich-rechtliche Mietpreisrecht ist nach dem oben zu B. Gesagten sogar mehr als nur „vertretbar". Dort wurde argumentiert, dass die Landeskompetenz für das „Wohnungswesen" einschlägig ist, die unmittelbar aus Art. 70 Abs. 1 GG folgt. Selbst wenn man dieser Argumentation aber nicht folgt, hat der Bundesgesetzgeber mit dem Mietpreisrecht im BGB nicht abschließend von seiner Kompetenz aus Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG Gebrauch gemacht (Art. 72 Abs. 1 GG). Diese Argumentation beansprucht unabhängig von dem konkreten Inhalt der landesgesetzlichen Regelungen Gültigkeit und kann daher auch für die Verteidigung der Verfassungsmäßigkeit des bayerischen Zulassungsantrages herangezogen werden.

[61] BayVerfGHE 41, 59 (64f.); 50, 76 (98).
[62] BayVerfGH, Entsch. v. 16.07.2019, Vf. 41-IX-19, Rn. 55; ebenso etwa BayVerfGH, NVwZ-RR 2016, 321 (321).

D. Zusammenfassung

I. Das Land Berlin hat die Gesetzgebungskompetenz zum Erlass aller Bestimmungen des MietenWoG. Diese lässt sich auf zwei Wegen begründen, was den Vorteil hat, dass eine mühsame und oftmals nur schwer durchführbar Abgrenzung zwischen öffentlich- und privatrechtlichen Regelungen unterbleiben kann:

1. Man kann gut argumentieren, dass die Zuständigkeit des Landes bereits aus Art. 70 Abs. 1 GG folgt, der nach dem Kompetenztransfer aus Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG auch Regelungen für das „Wohnungswesen" umfasst. Dieses beinhaltet traditionell und nach wie vor die Zuständigkeit für das Wohnungswirtschaftsrecht, das schon immer auch eine hoheitliche Mietpreisregulierung eingeschlossen hat.

2. Selbst wenn man die Regelungen des MietenWoG aber dem „bürgerlichen Recht" i.S.v. Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG zuordnen würde, wäre das Land nur dann nicht gesetzgebungsbefugt, wenn der Bundesgesetzgeber von seiner Zuständigkeit für diese Materie im Hinblick auf das Mietpreisrecht abschließend Gebrauch gemacht hat (Art. 72 Abs. 1 GG). Das ist hier allerdings nicht der Fall, weil die einschlägigen bundesrechtlichen Bestimmungen jeweils die Landesverordnungsgeber ermächtigen, die für die Mietpreisregulierung erforderlichen Rechtsverordnungen zu erlassen. Ohne dieses Tätigwerden des Landes gibt es insoweit kein vollzugsfähiges Bundesrecht, weil der Bundesgesetzgeber selbst die Länder insoweit für „sachnäher" hält. Die Annahme, dass der Bundesgesetzgeber das Mietrecht abschließend geregelt hat, widerspricht damit nicht nur dem einfachen Gesetzesrecht, sondern sie würde zudem auch die unbestrittene Landeskompetenz für das Wohnraumwirtschaftsrecht (s. vorstehend 1.) weitgehend aushöhlen.

3. Diese Zuständigkeit nach Art. 70 Abs. 1 GG für das „Wohnungswesen" steht gleichrangig neben der Zuständigkeit nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG. Es muss also nicht nur der Landesgesetzgeber auf bundesrechtliche Regelungskompetenzen, sondern gleichermaßen der Bundesgesetzgeber auf landesrechtliche Zuständigkeiten Rücksicht nehmen. Daraus ergibt sich im Mietpreisrecht das auch für andere verwandte Materien wie das Nachbarrecht und das Baurecht typische Zusammenwirken von landes- und bundesrechtlichen Regelungen, das nicht verfassungswidrig, sondern regulatorischer Normalzustand ist.

II. Das Volksbegehren in Bayern für einen sechsjährigen Mietenstopp ist aus den unter I. genannten Gründen ebenfalls mit der Kompetenzordnung des Grundgesetzes vereinbar und muss daher zugelassen werden.

Prof. Dr. Thorsten Kingreen

Landeskompetenz zur Einführung eines sogenannten Mietendeckels?

Rechtsgutachtliche Stellungnahme im Auftrag des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. - GdW

Prof. Dr. Hans-Jürgen Papier

September 2019

I. Vorbemerkung

Der Senat von Berlin hat am 18. Juni 2019 sogenannte Eckpunkte für die Einführung landesrechtlicher Regelungen zur Begrenzung der Miethöhen, einen „Mietendeckel", beschlossen. Auf dieser Grundlage hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklug und Wohnen am 30. August 2019 den Referentenentwurf eines Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Berliner MietenWoG) vorgelegt. Nach § 3 Abs. 1 dieses Entwurfs ist es grundsätzlich verboten, eine Miete zu fordern, die über die am 18. Juni 2019 (Stichtag) wirksam vereinbarte Miete hinausgeht – „Mietenstopp". Wird der Wohnraum nach dem Stichtag erstmalig vermietet oder nach Inkrafttreten des Gesetzes wiedervermietet, so ist es unbeschadet des erwähnten Mietenstopps verboten, für dieses und alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine Miete zu fordern, welche die im Gesetz näher bestimmten Mietobergrenzen übersteigt. Die im Referentenentwurf festgelegten Mietobergrenzen reichen von 3,92 Euro bis 9,80 Euro pro Quadratmeter. Die festgeschriebenen Höchstwerte steigern sich jährlich um 1,3 Prozent, soweit die genannten Mietobergrenzen nicht überschritten werden. Auf Antrag des Mieters setzt das zuständige Bezirksamt überhöhte Mieten auf das zulässige Maß herab.

Das Bezirksamt soll nach dem Referentenentwurf auch zuständig sein für die Genehmigung von erhöhten Mieten, die nach Modernisierungen verlangt werden oder wenn es zur Vermeidung einer unbilligen Härte erforderlich ist. Eine unbillige Härte soll insbesondere vorliegen, wenn die Beibehaltung der zulässigen Miete auf Dauer zu Verlusten für die Vermieter oder zur Substanzgefährdung der Mietsache führen würde.

Das Gesetz soll nicht gelten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau sowie für Wohnraum, der ab dem 1. Januar 2014 erstmalig bezugsfertig wurde.

II. Fragestellung

Im Folgenden gilt es zu prüfen, ob der Gesetzgeber des Landes Berlin nach der grundgesetzlichen Kompetenzordnung überhaupt zuständig ist, einen solchen Mietendeckel einzuführen. Diese Frage drängt sich deshalb auf, weil der Bundesgesetzgeber unter Inanspruchnahme seines Rechts zur konkurrierenden Gesetzgebung für das „bürgerliche Recht" im Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG bereits Vorschriften zum Mietpreisrecht als Teil des sogenannten sozialen Mietrechts erlassen hat. So hat der Bundesgesetzgeber mit dem Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung von 2015 (BGBl. I S. 610) Regelungen über die bei Mietbeginn zulässige Miethöhe bei Mietverträgen über Wohnraum, insbesondere den § 556d BGB, eingeführt. Nach § 556d Abs. 1 BGB darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2 BGB) höchstens um 10 Prozent übersteigen, wenn der Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen wird, der in einem durch Rechtsverordnung nach Absatz 2 bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt. Nach § 556d Abs. 2 BGB werden die Landesregierungen ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Der Bundesgesetzgeber regelt im § 556d Abs. 2 BGB ferner die Voraussetzungen, unter denen Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten festgelegt werden dürfen.

Im Hinblick auf bestehende Mietverhältnisse trifft § 558 BGB im wesentlichen folgende Regelungen: Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Ferner ist bestimmt, dass bei Erhöhungen nach Absatz 1 des § 558 BGB die Miete innerhalb von drei Jahren grundsätzlich nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöht werden darf (Kappungsgrenze). Der Prozentsatz beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde und in einem Teil der Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Auch hier werden die Landesregierungen ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens jeweils fünf Jahren zu bestimmen (§ 558 Abs. 3 BGB).

Würde durch den Berliner Landesgesetzgeber ein Mietendeckel im oben dargestellten Sinne eingeführt, hätte das im Verhältnis zu dem oben kurz dargestellten Bundesrecht vor allem folgende Konsequenzen: Die im bürgerlich-rechtlichen Mietpreisrecht vorgesehenen Rechte der Mietvertragsparteien und deren Begrenzungen wären im Land Berlin – die Verfassungsmäßigkeit des geplanten Landesgesetzes einmal unterstellt – durch den Mietendeckel suspendiert. Die bei Neuvermietungen im § 556d BGB vorgesehene Mietobergrenze von 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete wäre durch die weitergehende Vorschrift des Berliner Landesrechts suspendiert, wonach bei Vermietung von Wohnungen höchstens die zuletzt vereinbarte Miete aus dem vorherigen Mietverhältnis verlangt werden dürfe, sofern diese die Mietobergrenze nicht übersteigt. Entsprechendes würde für die Bestandsmieten gelten. Die im § 558 BGB dem Vermieter eingeräumten Rechte zur Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

gemäß § 558 BGB wäre aufgrund des landesrechtlichen Mietendeckels für die Zeit seiner Geltung gleichfalls verdrängt. Danach dürfen für fünf Jahre die Mieten grundsätzlich nicht erhöht werden, die gesetzlich festgelegten Obergrenzen dürfen nicht überschritten werden. Andernfalls kann die Miete von der zuständigen Behörde abgesenkt werden.

Für ein und denselben Wohnraum im Land Berlin würden mithin unterschiedliche gesetzgeberische Anordnungen gelten. Die Normadressaten wären damit gegenläufigen gesetzlichen Regelungen ausgesetzt, die Rechtsordnung wäre in diesem Teilbereich widersprüchlich. Damit drängt sich die Frage geradezu auf, ob dies mit geltendem Verfassungsrecht vereinbar sein kann.

III. Begründung für landesrechtliche Mietpreisregelungen

Die Zuständigkeit des Berliner Landesgesetzgebers zur Einführung des sogenannten Mietendeckels wird auf Art. 70 GG gestützt (Begründung des Referentenentwurfs, S. 9). Nach dessen Absatz 1 haben die Länder das Recht der Gesetzgebung, soweit das Grundgesetz nicht dem Bund Gesetzgebungsbefugnisse verleiht. Im Unterschied zum Bund bedürfen also die Länder grundsätzlich für ein Gesetzesvorhaben keiner ihnen vom Grundgesetz speziell zugewiesenen Befugnis.

Sie sind allerdings von der Gesetzgebung ausgeschlossen, wenn das Gesetzesvorhaben eine Materie betrifft, für die eine spezielle Zuweisung an den Bund im Grundgesetz enthalten ist. Diese dem Bund zugewiesenen Gesetzgebungsmaterien sind insbesondere in Art. 73, 74, 74a, 75 und Art. 105 GG niedergelegt. Soweit es um Gegenstände der konkurrierenden Gesetzgebung gemäß Art. 74 Abs. 1 GG geht, und das wäre im Fall des „bürgerlichen Rechts“ der Fall, haben die Länder die Befugnis zur Gesetzgebung, solange

und soweit der Bund von seiner Gesetzgebungszuständigkeit nicht durch Gesetz Gebrauch gemacht hat (Art. 72 Abs. 1 GG).

Das Gesetzesvorhaben des Landes Berlin im Hinblick auf den sogenannten Mietendeckel beruht auf der Annahme, dass der Landesgesetzgeber sich hier gar nicht in der Gesetzgebungsmaterie „bürgerliches Recht" im Sinne von Art. 72, 74 Abs. 1 Nr. 1 GG bewegte, sondern auf einem Gebiet tätig würde, das zu den allgemeinen „Auffangzuständigkeiten" der Länder nach Art. 70 Abs. 1 GG gehörte, nämlich auf dem Gebiet des Verwaltungsrechts. Es gehe – so die Argumentation – um Regelungen öffentlich-rechtlicher Natur, der Landesgesetzgeber regele oder modifiziere nicht etwa bürgerlich-rechtliches Mietpreisrecht, sondern setze öffentlich-rechtliche Mietpreisregelungen, die das bürgerlich-rechtliche Mietpreisrecht um ein hoheitliches Regelungssystem ergänzten. Bei der Gegenüberstellung von Mietpreisbremse und Mietpreisdeckel ginge es um den Unterschied zwischen privatem und öffentlichem Mietpreisrecht. Öffentlich-rechtliches Mietpreisrecht sei mithin durch die Gesetzgebungszuständigkeiten des Bundes für das bürgerliche Recht nicht gesperrt.

Zur Untermauerung dieser Auffassung wird ferner darauf hingewiesen, dass die ursprünglich im Grundgesetz vorgesehene Zuständigkeit des Bundes für das „Wohnungswesen" nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG a.F. aufgrund der Föderalismusreform I im Jahr 2006 entfallen ist, womit auch besonders deutlich werde, dass das Wohnungswesen, wozu eben auch das öffentlich-rechtliche Mietpreisrecht gehöre, seit dieser Reform den Ländern gemäß Art. 70 Abs. 1 GG zugewiesen sei (Begründung des Referentenentwurfs, S. 9).

Schließlich wird auf Art. 28 Abs. 1 der Verfassung von Berlin verwiesen, wonach jeder Mensch das Recht auf angemessenen Wohnraum hat. Der in dieser Staatszielbestimmung des Landesverfassungsrechts zum Ausdruck gekommenen Wertentscheidung sei auch bei der Auslegung bundesrechtlicher Kompetenzen Rechnung zu tragen (*Mayer/Artz*, Rechtsgutachten für die Fraktion der SPD im Abgeordnetenhaus von Berlin vom 16.3.2019, S. 14). Das soll konkret bedeuten, dass die Kompetenzordnung im Zweifel so auszulegen sei, dass den Ländern die erforderlichen Spielräume für die Wahrnehmung der in ihren Verfassungen festgelegten Staatsziele verbleiben.

IV. Verfassungsrechtliche Bewertung im Hinblick auf die Landeskompetenz

1. Mietpreisrecht des Bundes nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG

Das soziale Mietpreisrecht, das der Bundesgesetzgeber in den erwähnten Vorschriften des BGB geregelt hat, gehört unzweifelhaft zur Gesetzgebungsmaterie des „bürgerlichen Rechts" im Sinne von Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG. Der Begriff des bürgerlichen Rechts im Sinne dieser Verfassungsnorm umfasst die Regelung der Individualrechtsverhältnisse, wie sie herkömmlich im BGB und in den dem bürgerlichen Recht zugerechneten Nebengesetzen erfolgt ist. Auch das Bundesverfassungsgericht hat schon sehr frühzeitig ausgesprochen, dass das bürgerliche Recht im Sinne des Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG die Zusammenfassung aller Normen betreffe, die herkömmlicherweise dem Zivilrecht zugerechnet werden, also nicht als Gegensatz zum öffentlichen Recht zu verstehen sei (BVerfGE 11, 192, 199). Der Begriff werde hier weitgehend auch im Sinne einer Traditionszuständigkeit des Bundes zu verstehen sein (BVerfGE 61, 149, 175). Das Mietpreisrecht, das aus sozialpolitischen Erwägungen die im bürgerlichen Mietvertragsrecht grundsätzlich gewährleistete Vertragsautonomie beschränkt, gehört damit

unzweifelhaft zur Kompetenzmaterie des Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG (siehe auch Wissenschaftlicher Dienst des Bundestags, Gesetzgebungskompetenz für ein zeitlich begrenztes Verbot von Mieterhöhungen und Vereinbarkeit mit Art. 14 GG, WD 3 – 3000 – 149/19, S. 3: „Das Mietpreisrecht ist grundsätzlich Teil des sog. sozialen Mietrechts, das traditionell eine Materie des bürgerlichen Rechts darstellt." m. w. Nachw.).

Das derzeit geltende bundesrechtliche soziale Mietpreisrecht bei der Wohnungsmiete beruht auf einem anderen Konzept als dem, das der Landesgesetzgeber mit seinem geplanten Mietendeckel verfolgt. Dessen auf einem völlig abweichenden Konzept basierende und sehr viel rigoroser wirkende Regelungen zum Mietendeckel können angesichts dieser konzeptionellen Divergenz nicht mit dem schlichten Hinweis legitimiert werden, dass das Landesrecht als öffentliches Recht, also verwaltungsrechtlich, strukturiert sei. Diese rein begrifflich oder gar terminologisch orientierte Differenzierung ist für die grundgesetzliche Kompetenzordnung und die Auslegung des Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 und Art. 72 GG grundsätzlich belanglos.

2. Sperrwirkung des Bundesrechts

Im Hinblick auf das Verständnis der im Grundgesetz dem Bund zugewiesenen Gesetzesmaterien dürfen im übrigen die einzelnen Vorschriften eines Gesetzes nicht isoliert betrachtet werden. Wie das Bundesverfassungsgericht ausdrücklich betont, ist vielmehr der Regelungszusammenhang ausschlaggebend. Eine Teilregelung, die bei isolierter Betrachtung einer Materie zuzurechnen wäre, für die der Bundesgesetzgeber nicht zuständig ist, kann gleichwohl in seine Kompetenz fallen, wenn sie mit dem kompetenzbegründenden Schwerpunkt der Gesamtregelung derart verzahnt ist, dass sie als Teil dieser Gesamtregelung erscheint (BVerfGE 98, 265, 299 unter Hinweis auf BVerfGE 97, 228, 251 f.; 97, 332, 342 f.).

So wäre es auch im Falle eines landesgesetzlich geregelten Mietendeckels, selbst wenn diese Regelung bei isolierter Betrachtung als eine öffentlich-rechtlich ausgestaltete Regelung des Verwaltungsrechts erscheint (Wissenschaftlicher Dienst des Bundestags, aaO., S. 4 f.). Eine derartige Regelung des Landesrechts wäre nur bei einer solch isolierten Betrachtung der bundesgesetzlichen Regelung entzogen. Sie unterfällt aber gleichwohl der Bundeskompetenz, weil sie mit dem kompetenzbegründenden Schwerpunkt der Gesamtregelung des sozialen Mietrechts und des sozialen Mietpreisrechts derart eng verzahnt ist, dass sie als Teil dieser Gesamtregelung erscheint.

Da es sich im vorliegenden Fall um die Gesetzgebungskompetenz des Bundes im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung handelt, behält der Landesgesetzgeber seine Befugnis zur Regelung nach Art. 72 GG, soweit nicht der Bund von der ihm verliehenen Zuständigkeit Gebrauch gemacht hat. Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts liegt ein Gebrauchmachen im Sinne dieser Vorschrift nicht nur dann vor, wenn der Bund eine Regelung getroffen hat. Auch in dem absichtsvollen Unterlassen einer Regelung kann ein Gebrauchmachen von einer Bundeszuständigkeit liegen, das dann insoweit eine Sperrwirkung für die Länder erzeugt (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 des Fehlens der Regelung für unzureichend hält.

Der Bundesgesetzgeber hat sich im Rahmen seines sozialpolitischen Regelungsspielraums für das Konzept einer Mietpreisbremse unter

maßgeblicher Anknüpfung an die ortsübliche Vergleichsmiete entschieden. Er hat diese Konzeption im Falle der Neuvermietung durch § 556d BGB erst kürzlich nochmals bestätigt und modifiziert und in seiner Schutzwirkung zugunsten der Mieter verstärkt. Ein darüber hinausgehender rigoroser Mietendeckel ist auch nicht ansatzweise vorgesehen.

Selbst wenn man darin keinen absichtsvollen Regelungsverzicht des Bundesgesetzgebers sehen wollte, so spricht doch für eine Sperrwirkung des Bundesrechts gegenüber dem Landesgesetzgeber in Bezug auf die Einführung eines Mietendeckels folgende Überlegung: Die bundesstaatliche Kompetenzordnung verpflichtet alle rechtsetzenden Organe, ihre Regelungen so aufeinander abzustimmen, dass die Rechtsordnung nicht aufgrund unterschiedlicher Anordnungen widersprüchlich wird (BVerfGE 98, 265, 301). „Die Verpflichtungen einerseits zur Beachtung der bundesstaatlichen Kompetenzgrenzen und andererseits zur Ausübung der Kompetenz in wechselseitiger bundesstaatlicher Rücksichtnahme werden durch das Rechtsstaatsprinzip in ihrem Inhalt verdeutlicht und in ihrem Anwendungsbereich erweitert“ (BVerfGE 98, 265, 301). Beide setzen nach Auffassung des Bundesverfassungsgerichts der Kompetenzausübung Schranken. „Konzeptionelle Entscheidungen eines zuständigen Bundesgesetzgebers dürfen durch auf Spezialzuständigkeiten gründende Einzelentscheidungen eines Landesgesetzgebers nicht verfälscht werden“ (BVerfGE 98, 265, 301). Insbesondere dürfen den Normadressaten nicht gegenläufige Regelungen erreichen, die die Rechtsordnung widersprüchlich machen (BVerfGE 98, 265, 301 unter Hinweis auf BVerfGE 98, 83, 97 und 98, 106, 118).

Daher geht es nicht an, dass der Gesetzgeber des Landes Berlin unter Berufung auf seine Gesetzgebungszuständigkeit für das Verwaltungsrecht

allgemein, das öffentlich-rechtliche Wohnungswesen und speziell das öffentlich-rechtliche Mietpreisrecht im besonderen einen Mietendeckel einführt, der ganz eindeutig das vom Bund geregelte Konzept eines sozialen Mietpreisrechts sprengt beziehungsweise diesem widerspricht. Der Berliner Landesgesetzgeber würde – wie bereits erwähnt – mit seinen Regelungen eines sogenannten Mietendeckels bundesgesetzlich geregelte Rechte und Pflichten der Parteien eines Mietvertragsverhältnisses über Wohnraum suspendieren, die im Bundesrecht aus sozialpolitischen Gründen beziehungsweise im öffentlichen Interesse vorgenommenen Einschränkungen der Vertragsautonomie obsolet werden lassen und stattdessen durch das anders geartete und weitaus rigidere Instrument einer Mietendeckelung und einer Mietabsenkung durch Verwaltungsakt ersetzen. Dafür besitzt der Landesgesetzgeber evidentermaßen keine Regelungsbefugnis.

3. Mietpreisbremse und Mietendeckel – Gegenargumente

Eine Landeskompetenz zur Einführung eines sogenannten Mietendeckels wird damit gerechtfertigt, dass „strukturelle Unterschiede zwischen Mietpreisbremse und Mietendeckel" bestünden, dass „Bremse" und „Deckel" „konzeptionell nicht übereinstimmen" (*Mayer/Artz*, aaO., S. 32). Ferner wird in der Sache damit argumentiert, dass der Landesgesetzgeber hier von seiner Kompetenz zum Erlass verwaltungsrechtlicher Vorschriften im Bereich des Wohnungswesens Gebrauch mache, das seit der Föderalismusreform I mit der Abschaffung des spezifischen Kompetenztitels im Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG a.F. zugunsten des Bundes eindeutig in die allgemeine Regelkompetenz der Länder nach Art. 70 Abs. 1 GG falle. Es wird dabei auf eine kompetenzrechtlich angeblich bedeutsame Unterscheidung zwischen dem privaten und dem öffentlichen Mietpreisrecht hingewiesen (*Weber*, Mittel und Wege landesrechtlichen Mietpreisrechts in angespannten Wohnungsmärkten, JZ 2018, 1022, 1028). Öffentlich-rechtliche

Beschränkungen der Privatautonomie und des Eigentumsgrundrechts aus Art. 14 Abs. 1 GG könnten neben den privatrechtlichen Vorschriften über Inhalt und Grenzen der grundrechtlich geschützten Rechte des Vermieters bestehen.

Dem liegt der an sich richtige Gedanke zugrunde, dass das öffentliche Recht durchaus Beschränkungen privatautonomen Handelns vorsehen könnte, das nach der Privatrechtsordnung zulässig ist. Richtig ist auch die allgemeine Feststellung, dass Inhalt und Schranken des Eigentums nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG ebenso wie der allgemeinen Vertragsfreiheit nach Art. 2 Abs. 1 beziehungsweise nach Art. 12 Abs. 1 GG nicht nur durch das Privatrecht, sondern gleichermaßen auch durch öffentliches Recht bestimmt werden. Das gilt aber eben nur für kompetenzgemäßes öffentliches Recht. Die vorgenannten Argumente zugunsten einer Landeszuständigkeit gehen allesamt deshalb fehl, weil eine Landeszuständigkeit für die hier in Rede stehende Teilregelung des Mietpreisrechts (Mietendeckel) deswegen ausscheidet, weil damit „konzeptionelle Entscheidungen" des zuständigen Bundesgesetzgebers „verfälscht" oder verdrängt werden beziehungsweise der Landesgesetzgeber zu diesen bundesgesetzlichen Regelungen in einen sachlichen Widerspruch träte. „Stehen landesgesetzliche Regelungen mit einer bundespolitischen Regelung im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung im Widerspruch, überschreiten sie den dem Landesgesetzgeber belassenen Zuständigkeitsbereich" (BVerfGE 98, 83, 98). Gerade konzeptionelle Entscheidungen eines zuständigen Bundesgesetzgebers dürfen durch den Landesgesetzgeber nicht verfälscht werden (BVerfGE 98, 265, 301). Dass der Bundesgesetzgeber für das von ihm geregelte soziale Mietpreisrecht eine Vollkompetenz besitzt (Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG), ist unbestritten (Wissenschaftlicher Dienst des Bundestages, Möglichkeit der gesetzlichen

Mietpreisregulierung durch die Länder aufgrund der Gesetzeskompetenz für das Wohnungswesen, WD 3 – 3000 – 016/19, S. 3). Dies wird auch von den Befürwortern einer Landeskompetenz für die Einführung eines sogenannten Mietendeckels ausdrücklich zugestanden, siehe etwa Mayer/Artz, aaO., S. 33 f. Der Hinweis der Befürworter einer Landeszuständigkeit auf die konzeptionellen Unterschiede zwischen „Mietpreisbremse" und „Mietendeckel" ist auf der Grundlage dieser Judikatur des Bundesverfassungsgerichts geradezu ein Beleg dafür, dass eine Landeskompetenz für die Einführung eines Mietendeckels fehlt.

Durch einen solchen landesgesetzlichen Mietendeckel würden, so auch Mayer/Artz, Gutachten, aaO., S. 57 f., den Vermietern untersagt, von rechtlichen Möglichkeiten Gebrauch zu machen, die ihnen das Mietpreisrechts des Bürgerlichen Gesetzbuchs einräumt. Einer solchen landesgesetzlichen Regelung eines Mietendeckels widersprechende Abreden beziehungsweise Rechtsgeschäfte wären wohl wegen eines Verstoßes gegen ein gesetzliches Verbot nach § 134 BGB nichtig, auch wenn sie nach den bürgerlich-rechtlichen Regelungen zulässig und rechtens wären. Darüber hinaus ist vorgesehen, dass die Miete durch einen Verwaltungsakt herabgesetzt werden kann, soweit sie die Obergrenze überschreitet. Der Widerspruch zum Bundesrecht ist offenkundig.

Den Normadressaten erreichten gegenläufige Regelungen, die die Rechtsordnung widersprüchlich machten. Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts gilt bei der Ausübung der Kompetenzen das Gebot wechselseitiger bundesstaatlicher Rücksichtnahme, das durch das Rechtsstaatsprinzip bekräftigt wird (BVerfGE 98, 265, 301). Beide Verfassungsprinzipien setzen hier der Kompetenzausübung des Landes Schranken. Das Land

kann – wie gesagt – deswegen nicht durch Einzelregelungen wie einen Mietendeckel konzeptionelle Entscheidungen des für das Mietrecht einschließlich des Mietpreisrechts zuständigen und diese Kompetenzen auch ausübenden Bundesgesetzgebers verfälschen oder diese Regelungen umgehen. Der schlichte Hinweis, dass das Land insoweit Normen des öffentlichen Rechts plane oder erlasse, ist nach diesen Ausführungen zu den grundgesetzlichen Kompetenzgrenzen belanglos.

Was speziell das Argument anlangt, mit der Streichung des Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG a.F. im Zuge der Föderalismusreform I sollte der gesamte Bereich des „Wohnungswesens" einschließlich des Rechts der Wohnungsmiete und des Mietpreisrechts nach dem Willen des Grundgesetz-Änderungsgesetzgebers in die allgemeine Zuständigkeit der Länder nach Art. 70 GG fallen, so wird diese Annahme durch die Amtliche Begründung zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundgesetzes vom 7. März 2006 (BT-Drs. 16/813) widerlegt. Dort heißt es:

> *„Die bisherige konkurrierende Gesetzgebungskompetenz für das Wohnungswesen wurde erheblich eingeschränkt. Es bleibt nur die Kompetenz zur Regelung des Wohngeldrechts, des Altschuldenhilferechts, des Wohnungsbauprämienrechts, des Bergarbeiterwohnungsbaurechts und des Bergmannssiedlungsrechts erhalten. Die übrigen Bereiche des Wohnungswesens, d. h. das Recht der sozialen Wohnraumförderung, der Abbau von Fehlsubventionierung im Wohnungswesen, das Wohnungsbindungsrecht, das Zweckentfremdungsrecht im Wohnungswesen sowie das Wohnungsgenossenschaftsvermögensrecht fallen damit in die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz der Länder."* (S. 13)

Vom Wohnungsmietrecht und Mietpreisrecht ist gerade nicht die Rede. Offenbar ging auch der Grundgesetz-Änderungsgesetzgeber davon aus, dass das soziale Mietrecht einschließlich des Mietpreisrechts Bestandteil des „bürgerlichen Rechts" ist und im BGB seine abschließende Regelung findet.

4. Bedeutung des Art. 28 Abs. 1 der Landesverfassung von Berlin

Dass sich an diesem Ergebnis auch nichts dadurch ändert, dass der Landesgesetzgeber sich auf Art. 28 Abs. 1 der Landesverfassung von Berlin beruft, ist selbstverständlich. Die in dieser Vorschrift der Landesverfassung enthaltene Staatszielbestimmung im Hinblick auf die Schaffung und Bereitstellung angemessenen Wohnraums für jedermann kann Handlungspflichten oder Handlungsermächtigungen des Landesgesetzgebers nur im Rahmen der grundgesetzlichen Kompetenzordnung verleihen. Unter Berufung auf eine landesverfassungsrechtliche Staatsziel- oder Grundrechtsbestimmung kann der Landesgesetzgeber nur tätig werden, wenn und soweit das Grundgesetz dem Landesgesetzgeber Regelungszuständigkeiten einräumt. Landesverfassungsrecht kann die grundgesetzliche Kompetenzverteilung weder sprengen noch zu deren Auslegung etwas beitragen. Dies ist evident und bedarf keiner weiteren juristischen Begründung. Wollte man das anders sehen und Vorschriften der Bundesverfassung unter Rückgriff auf spezifisches Landesrecht interpretieren, so führte das im Übrigen zu dem Ergebnis, dass partikulares, gegebenenfalls von Bundesland zu Bundesland unterschiedliches Bundesverfassungsrecht gelten würde. Dies ist abwegig.

5. Bundesrechtliche Verordnungsermächtigung zugunsten der Landesregierungen

Entsprechendes gilt im Hinblick auf die im Bundesrecht enthaltenen Verordnungsermächtigungen zugunsten der Landesregierungen. Gemäß § 556d Abs. 2 BGB werden die Landesregierungen ermächtigt, Gebiete mit

angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Eine entsprechende Verordnungsermächtigung enthält § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB im Hinblick auf die Bestandsmietverhältnisse und die in dieser Bestimmung vorgesehene Kappungsgrenze. Diese Grenze beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Auch hier werden die Landesregierungen ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils fünf Jahren zu bestimmen.

Nach Art. 80 Abs. 1 Satz 1 GG können durch ein Bundesgesetz die Bundesregierung, ein Bundesminister oder die Landesregierungen ermächtigt werden, Rechtsverordnungen zu erlassen. Soweit es um Rechtsverordnungen der Landesregierungen geht, werden diese Rechtsverordnungen dem Landesrecht zugeordnet. Gleichwohl können diese Verordnungsermächtigungen im Bundesrecht nicht dafür angeführt werden, dass der Bundesgesetzgeber seine Regelungen des sozialen Mietpreisrechts konzeptoffen getroffen und dem Landesgesetzgeber die Befugnis zu weitergehenden oder gar abweichenden Regelungen des sozialen Mietpreisrechts eingeräumt hat (in diesem Sinne aber *Mayer/Artz*, aaO., S. 35). Diese Verordnungsermächtigungen im Bundesrecht und die damit eröffneten Regelungsspielräume zugunsten des landesrechtlichen Verordnungsgebers sind äußerst begrenzt und beziehen sich allein auf die Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten. Aber selbst im Rahmen dieses äußerst begrenzten Anwendungsbereichs gibt der Bundesgesetzgeber dem Landesverordnungsgeber detaillierte Vorgaben, die erfüllt sein müssen, damit Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten bestimmt werden können. Nicht nur die

Voraussetzungen für diese Festlegung, sondern auch die daran geknüpften Rechtsfolgen bestimmen sich allein nach dem Bundesrecht. Von einer Konzeptoffenheit des Bundesrechts und einer bewussten bloßen Teilregelung des sozialen Mietpreisrechts im Bundesrecht, das der landesgesetzlichen Ergänzung, Erweiterung, Modifizierung oder gar partiellen Suspendierung und Verdrängung zugänglich ist, kann ersichtlich keine Rede sein.

V. Ergebnis

Die Länder, somit auch der Landesgesetzgeber von Berlin, verfügen nach dem Grundgesetz unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt über eine Gesetzgebungskompetenz zur Einführung eines sogenannten Mietendeckels. Das bundesrechtliche Mietpreisrecht der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs übt eine Sperrwirkung gemäß Art. 72 Abs. 1, Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG in Verbindung mit dem Grundsatz der bundesstaatlichen Rücksichtnahme aus.

(Prof. Dr. Hans-Jürgen Papier)

Materielle Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung

Rechtsgutachtliche Stellungnahme im Auftrag des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. – GdW

Prof. Dr. Hans-Jürgen Papier

Dezember 2019

Inhaltsverzeichnis

I. Einleitung 2

II. Vereinbarkeit mit Art. 14 Abs. 1 GG (Eigentumsgarantie) 2

1. Schutzbereich und Eingriff in das Grundrecht 2

2. Verfassungsrechtliche Rechtfertigung 4

a) Inhaltsbestimmung und Enteignung 4

b) Wahrung des objektiven Verfassungsrechts 5

c) Wahrung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes 6

aa) Verfassungsrechtlich legitimes Ziel 7

bb) Geeignetheit 9

cc) Erforderlichkeit 10

dd) Verhältnismäßigkeit im engeren Sinne 12

(1) Mietenstopp 15

(2) Härtefallregelung 17

(3) Absenkungsregelung 19

(4) Modernisierungsmaßnahmen 20

(5) Zeitliche Befristung 21

(6) Stichtagsregelung 18. Juni 2019 21

(7) Mietobergrenzen 25

3. Zwischenergebnis 30

III. Vereinbarkeit mit dem Gleichheitssatz, Art. 3 Abs. 1 GG 30

1. Die Gleich- und Ungleichbehandlungen 30

2. Zur verfassungsrechtlichen Rechtfertigung 32

3. Verhältnismäßigkeitsprüfung im Rahmen des Art. 3 Abs. 1 GG 33

IV. Ergebnis 35

I. Einleitung

Bei der nachfolgenden rechtsgutachtlichen Stellungnahme handelt es sich um den Teil II eines umfassenden Rechtsgutachtens zur Vereinbarkeit des vom Land Berlin geplanten Gesetzes über einen sogenannten Mietendeckel, das mittlerweile in Form eines vom Senat von Berlin beschlossenen Entwurfs „Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung" vorliegt. Der Teil I des Rechtsgutachtens, der im September 2019 vorgelegt worden ist[1], befasst sich mit der formellen Grundgesetzmäßigkeit des Vorhabens, also mit der Frage, ob der Landesgesetzgeber nach der grundgesetzlichen Kompetenzordnung (Art. 70 ff. des Grundgesetzes) überhaupt aus kompetenzrechtlichen Gründen befugt ist, ein solches Landesgesetz zu erlassen. Dies ist eindeutig verneint worden, so dass die nachfolgenden Ausführungen zur Vereinbarkeit mit den materiell-rechtlichen, grundrechtlichen Gewährleistungen des Grundgesetzes letztlich nur noch „hilfsweise" darüber hinausgehende verfassungsrechtliche Einwände gegen dieses Gesetzesvorhaben behandeln. Die Grundrechte der Berliner Landesverfassung werden nachstehend nicht behandelt, sie dürften aber wegen des übereinstimmenden Inhalts mit den Grundrechten des Grundgesetzes zu keinem abweichenden Ergebnis führen und wären im Falle eines Normenkontrollverfahrens vor dem Bundesverfassungsgericht ohnehin kein Beurteilungsmaßstab.

II. Vereinbarkeit mit Art. 14 Abs. 1 GG (Eigentumsgarantie)

1. Schutzbereich und Eingriff in das Grundrecht

a) Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG schützt alle vermögenswerten Rechte vor ungerechtfertigten Eingriffen der öffentlichen Gewalt. Dabei ist der Eigentumsbegriff der

---

[1] *Papier,* Landeskompetenz zur Einführung eines sogenannten Mietendeckels?", Rechtsgutachtliche Stellungnahme im Auftrag des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. – GdW, abrufbar unter: https://www.morgenpost.de/politik/article227007553/Mietendeckel-verfassungswidrig-Das-Gutachten-im-Wortlaut.html.

Verfassung in einem weiten Sinne zu verstehen; erfasst ist zwar nicht nur, in jedem Fall aber auch das Sacheigentum im Sinne des Privatrechts.[2] Geschützt sind nicht nur der Bestand des vorhandenen Eigentums, sondern auch dessen Nutzung. Dazu gehört die Freiheit, aus der vertraglichen Überlassung des Eigentums zur Nutzung durch andere Ertrag zu ziehen, der zur finanziellen Grundlage für die eigene Lebensgestaltung beiträgt.[3] Die grundrechtlich geschützte Eigentumsfreiheit umfasst die Privatnützigkeit und die grundsätzliche Verfügungsbefugnis des Eigentümers über den Eigentumsgegenstand.[4]

b) Das geplante Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (im Folgenden MietenWoG Bln) wird im Wesentlichen durch drei Maßnahmen in die Eigentumsfreiheit der Vermieterinnen und Vermieter eingreifen: Zunächst greift § 3 MietenWoG Bln in Bestandsmietverhältnisse ein, indem es die zum Stichtag wirksam vereinbarte Miete oder die zum Ende der letzten Vermietung vor dem Stichtag (18. Juni 2019) vereinbarte Miete als bindend für das Vertragsverhältnis festschreibt: Es ist danach verboten, eine Miete zu fordern, welche die am 18. Juni 2019 (Stichtag) wirksam vereinbarte Miete überschreitet.

Außerdem stellt in diesem Zusammenhang die Absenkungsregelung des § 5 einen Eingriff in Bestandsmietverhältnisse dar, indem sie eine Absenkung eines bereits nach § 3 „eingefrorenen" Mietpreises durch Verwaltungsakt der zuständigen Behörde unter bestimmten Voraussetzungen möglich macht. Hier spielen die gesetzlich festgelegten Mietobergrenzen eine Rolle.

---

[2] *Papier/Shirvani,* in: Maunz/Dürig, GG-Kommentar, Stand: 87. EL März 2019, Art. 14 Rn. 160.
[3] BVerfGE 101, 54, 75.
[4] BVerfGE 52, 1, 30; 98, 17, 35; 101, 54, 74 f.

Drittens besteht ein weiterer gesetzgeberischer Eingriff in die Eigentumsfreiheit und die darin enthaltene Vertragsfreiheit der Eigentümer in der Regelung von Mietobergrenzen auch bei Neu- oder Wiedervermietung nach § 6 des Mieten-WoG Bln.

2. Verfassungsrechtliche Rechtfertigung

a) Inhaltsbestimmung und Enteignung

Die gesetzgeberischen Eingriffe müssten verfassungsrechtlich gerechtfertigt sein. Im Hinblick auf die Eingriffe des Gesetzgebers in das Eigentumsgrundrecht ist zwischen Inhalts- und Schrankbestimmungen (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG) einerseits und Enteignungen (Art. 14 Abs. 3 GG) andererseits zu differenzieren.

Das Bundesverfassungsgericht unterscheidet hier vor allem anhand formaler Kriterien. Während eine Enteignung konkret-individuellen Charakter hat und der hoheitlichen Güterbeschaffung dient, weist eine Inhalts- und Schrankenbestimmung abstrakt-generellen Charakter auf.[5] Die Enteignung ist ein Akt des Staates, der auf die vollständige oder teilweise Entziehung konkreter subjektiver, durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG gewährleisteter Rechtspositionen zur Erfüllung bestimmter öffentlicher Aufgaben gerichtet ist.[6] Nutzungs- und Verfügungsbeschränkungen von Eigentümerbefugnissen können – selbst wenn sie die Nutzung des Eigentums nahezu oder völlig entwerten – keine Enteignung darstellen.[7] Denn die Enteignung ist auf solche Fälle beschränkt, in denen hoheitlich im Sinne eines „Güterbeschaffungsvorgangs" Eigentum zur Durchführung eines Vorhabens beschafft werden soll, um mit diesem Eigentumsgegenstand öffentliche Aufgaben zu erfüllen. Gesetzliche Beschränkungen des Eigentums und der aus ihm folgenden Verfügungs- und Nutzungsbefugnisse sind unter keinen Umständen

[5] BVerfGE 58, 300, 330.
[6] BVerfGE 143, 246, 333 Rn. 245.
[7] BVerfGE 143, 246, 333 Rn. 245 m. w. Nachw.

„Enteignungen" im Sinne des Art. 14 Abs. 3 GG. Das MietenWoG Bln regelt abstrakt-generell die Befugnisse von Eigentümern und ist nicht auf die vollständige oder teilweise Entziehung konkreter subjektiver Eigentumspositionen und deren Übertragung auf die „öffentliche Hand" gerichtet.

b) Wahrung des objektiven Verfassungsrechts

Der Inhalt und Schranken regelnde Gesetzgeber hat sich mit allen Normen des objektiven Verfassungsrechts im Einklang zu halten, also in formeller und materieller Hinsicht der Verfassung gemäßes Recht zu setzen.[8] Der Eigentümer hat einen grundrechtlichen Anspruch darauf, nur mit solchen eigentumsbeschränkenden Gesetzen belastet zu werden, die in jeder Hinsicht mit dem objektiven Verfassungsrecht vereinbar sind. Das bezieht sich auch und vor allem auf die grundgesetzlichen Kompetenzvorschriften (Art. 70 ff. GG). Ein vom unzuständigen Gesetzgeber erlassenes eigentumsbeschränkendes Gesetz verletzt zugleich das Grundrecht aus Art. 14 GG.[9]

Die Länder, somit auch der Landesgesetzgeber von Berlin, verfügen nach dem Grundgesetz unter keinen rechtlichen Gesichtspunkten über eine Gesetzgebungskompetenz zur Einführung eines sogenannten Mietendeckels und von Mietobergrenzen. Das bundesrechtliche soziale Mietpreisrecht der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs übt eine Sperrwirkung gemäß Art. 72 Abs. 1, Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG in Verbindung mit dem Grundsatz der bundesstaatlichen Rücksichtnahme aus.[10] Dies ist im einzelnen im Rechtsgutachten

---

[8] BVerfGE 14, 263, 278; 18, 121, 132; 25, 112, 117; 26, 215, 222; 31, 229, 240; 58, 137, 145 f.; 62, 169, 180; 70, 191, 200; 74, 203, 214; 83, 201, 212; 102, 1, 17.

[9] *Papier/Shirvani*, in: Maunz/Dürig, GG-Kommentar, Stand: 87. EL März 2019, Art. 14 Rn. 439.

[10] So im Ergebnis auch Battis, Gesetz zum Mietendeckel ist in Teilen verfassungswidrig, abrufbar unter: https://www.morgenpost.de/berlin/article227476329/Gesetz-zum-Mietendeckel-ist-in-Teilen-verfassungswidrig.html. Unverständlich bleibt allerdings, weshalb die Sperrwirkung des Bundesrechts speziell für die Regelung eines Mietenstopps nicht gelten soll.

„Landeskompetenz zur Einführung eines sogenannten Mietendeckels?" vom September 2019 dargelegt worden.[11] Auf dieses Gutachten wird Bezug genommen.

c) Wahrung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes

Als Inhalts- und Schrankenbestimmung muss das Gesetz dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit entsprechen, also einem verfassungsrechtlich legitimen Ziel dienen, geeignet zur Erreichung dieses Ziels sowie erforderlich und auch nach einer Abwägung aller widerstreitenden Interessen als angemessen zu bewerten sein.

Die gesetzgeberischen Befugnisse zur Bestimmung des Inhalts und der Schranken des Eigentums nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG sind von Verfassungs wegen nicht grenzenlos. Der Gesetzgeber muss sicherstellen, dass der Gebrauch des Eigentums zugleich dem Wohl der Allgemeinheit dient (Art. 14 Abs. 2 GG). Die Gemeinwohlverpflichtung des Eigentumsgebrauchs ist aber nicht nur Grund, sondern auch Grenze der gesetzgeberischen Beschränkung des Eigentums. Der Gesetzgeber, der Inhalt und Schranken des Eigentums bestimmt, ist vor die Aufgabe gestellt, nach Maßgabe des Verhältnismäßigkeitsprinzips und einer gerechten Abwägung die schutzwürdigen Interessen des Eigentümers und die Belange des Gemeinwohls stets in einen gerechten Ausgleich und in ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen. Der Kernbereich der Eigentumsgarantie darf dabei in keinem Fall ausgehöhlt werden.

Zu diesem Kernbereich zählt zum einen die Privatnützigkeit des Eigentums, also die Zuordnung des Eigentumsobjekts zu einem privaten Rechtsträger, dem es als Grundlage privater Initiativen von Nutzen sein soll. Gehen die gesetzgeberischen

---

[11] *Papier,* Landeskompetenz zur Einführung eines sogenannten Mietendeckels?", Rechtsgutachtliche Stellungnahme im Auftrag des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. – GdW.

Beschränkungen des Eigentums so weit, dass dem privaten Rechtsträger jegliche Privatnützigkeit seines Eigentums genommen wird, so ist die Grenze des verfassungsrechtlich Zulässigen überschritten. Zum anderen ist die privatrechtliche Verfügungsbefugnis über den Eigentumsgegenstand unentziehbar.

aa) Verfassungsrechtlich legitimes Ziel

In der Begründung zum Berliner Gesetzentwurf werden die sich stetig verschärfende Anspannung des Wohnungsmarktes und die damit einhergehende steigende Mietbelastung für die Mieterinnen und Mieter dargelegt. Vor allem für einkommensschwache Bevölkerungsschichten drohe eine Verdrängung aus dem sozialen Umfeld.

Vor dem Hintergrund des Sozialstaatsprinzips (Art. 20 Abs. 1 GG) und des Art. 28 der Verfassung von Berlin, der statuiert, dass jeder Mensch das Recht auf angemessenen Wohnraum hat, wird eine Pflicht des Landes Berlin gesehen, durch weitere Komponenten einer sozialen Wohnungsmarktpolitik eine Gefährdung des sozialen Friedens zu verhindern.[12] Der Zweck, einer Verdrängung weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Wohnquartieren durch bezahlbaren Wohnraum entgegenzuwirken, liegt auch nach der jüngsten Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zur bundesrechtlichen Mietpreisbremse im öffentlichen Interesse und stellt ein verfassungsrechtlich legitimes Ziel dar.[13]

Auch wenn die in der Gesetzesbegründung genannten Gründe an sich verfassungsrechtlich legitime Ziele darstellen, stellt sich dennoch die Frage, ob tatsächlich ein derartig drängender Handlungsbedarf besteht, ob also die angeführten Gründe objektiv gegeben sind.

---

[12] Vorlage über Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung, Abgeordnetenhaus Berlin, Drucksache 18/2347, S. 15.

[13] BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 – 1 BvL 1/18, 1 BvR 1595/18, 1 BvL 4/18, Rn. 60.

Vergleicht man die Preisentwicklung bei Bestandsmietverhältnissen und Neuvermietungen, ergibt sich für das Land Berlin, dass Handlungsbedarf – in Anbetracht der bestehenden bundesrechtlichen Regelungen – wenn überhaupt, dann nur bei Neuvermietungen belegt werden kann. Der durchschnittliche Anstieg der Mietspiegelmiete liegt in den Jahren 2017 bis 2019 bei durchschnittlich 2,5 % und ist damit der geringste Wert seit zehn Jahren.[14] Bei Neuvermietungen indes ergibt sich in Berlin im Jahr 2019 im Vergleich zum Vorjahr tatsächlich ein durchschnittlicher Anstieg von 9,2 %, was im Vergleich zu den anderen im deutschen Immobilienmarkt wichtigen Märkten Stuttgart, München, Hamburg, Frankfurt am Main, Düsseldorf und Köln den höchsten Wert darstellt.[15] Hierbei muss jedoch auch die Entwicklung der durchschnittlichen Löhne mit in die Betrachtung einbezogen werden, die in den letzten Jahren ebenfalls deutlich gestiegen sind.[16] Hierzu heißt es in der Begründung, dass im Zeitraum 2012 bis 2018 die Bestandsmieten gegenüber den Reallöhnen wesentlich schneller gestiegen sind (21,3 % zu 11,4 %).[17] Bei Hinzuziehung des Reallohns ist jedoch Vorsicht geboten, da dieser im wesentlichen beeinflusst wird von der Inflation, also der durchschnittlichen Preissteigerung für *alle* Güter. Die durchschnittliche Kaufkraft des Lohns mit dem Anstieg der Bestandsmieten in Verhältnis zu setzen, überzeugt vorliegend nicht, da sich ein verzerrtes Bild ergibt. Der Verlust der Kaufkraft trifft alle Güter gleichermaßen. Ausschlaggebend muss vielmehr sein, wie viel ein Haushalt grundsätzlich an Einkommen netto zur Verfügung hat und diese Steigerung der letzten Jahre sollte zum Anstieg der Bestandsmieten in Verhältnis gesetzt werden.[18] Setzt man diese beiden Größen in einen Vergleich zueinander, ergibt

---

[14] Berliner Mietspiegel 2019, Information der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin, abrufbar unter https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Mietspiegel2019.pdf, S. 5.

[15] *Büttmann-Hinz*, Wohnen in der Sackgasse? Holzwege, Irrwege, Auswege, Argumente zu Marktwirtschaft und Politik, Ausgabe Nr. 147, November 2019, herausgegeben von der Stiftung Marktwirtschaft, S. 7.

[16] Amt für Statistik Berlin Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 59 vom 29. März 2019, S. 2.

[17] Vorlage über Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung, S. 14.

[18] *Knauthe*, Der Mietendeckel, Policy Paper 3/2019, herausgegeben von der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., S. 11;

sich schon ein deutlich anderes Bild: Der durchschnittliche Anstieg der Bestandsmieten und der Anstieg des Haushaltsnettoeinkommens haben sich im Zeitraum 2012 bis 2018 zahlenmäßig in etwa gleich entwickelt, das Haushaltsnettoeinkommen ist sogar durchschnittlich mehr angestiegen als die Bestandsmieten (durchschnittlich 4,2 % pro Jahr im Gegensatz zu 3,3 % pro Jahr). Der Anstieg der Mietspiegelmieten im angegebenen Zeitraum liegt bei 3,5 % pro Jahr.[19]

Es erscheint nach alledem äußerst fraglich, ob die zur Rechtfertigung eines über die bundesrechtlichen Regelungen des sozialen Mietpreisrechts hinausgehenden Eingriffs des Landesgesetzgebers angeführten Gründe mit hinreichenden Tatsachen belegt werden können.

bb) Geeignetheit

Die Eingriffe müssen ferner auch zur Erreichung dieser Ziele geeignet sein. Die Geeignetheit lässt sich bejahen, wenn der erstrebte Erfolg gefördert werden kann, wenn also zumindest die Möglichkeit der Zweckerreichung besteht. Der streitgegenständliche Eingriff darf nicht von vornherein gänzlich untauglich sein.[20] Die geplanten Eingriffe in Bestandsmietverhältnisse, Neu- und Wiedervermietungsverhältnisse setzen unmittelbar an den Mietpreisen an, verhindern für weite Teile der Mietverhältnisse im Land Berlin weitere Mietpreisanstiege, ermöglichen zum Teil sogar Absenkungen und setzen bei Neuvermietungen Obergrenzen des Mietpreises. Diese Eingriffe sollen der Verdrängung leistungsschwächerer Mieterinnen und Mieter aus stark nachgefragten Wohnquartieren entgegenwirken. Diese Regelungen sind daher nicht von vornherein gänzlich untauglich, die gesetzgeberischen Ziele zu befördern, insbesondere dazu beizutragen,

---

[19] BBU-Jahrespressekonferenz Berlin 2019, S. 6, abrufbar unter: https://bbu.de/sites/default/files/press-releases/jpk_berlin_2019_praesentation_-final-.pdf.

[20] BVerfGE 90, 145, 172; 100, 313, 373.

dass einer Verdrängung leistungsschwächerer Mieterinnen und Mieter aus stark frequentierten Wohnquartieren entgegengewirkt wird.

cc) Erforderlichkeit

Ein Eingriff ist dann nicht erforderlich, wenn ein sachlich gleichwertiges, zweifelsfrei gleich wirksames, die Grundrechte aber weniger beeinträchtigendes Mittel zur Verfügung steht, um den mit dem Gesetz verfolgten Zweck zu erreichen.[21] Dabei kommt es nicht darauf an, ob der Gesetzgeber die beste Lösung für die Erreichung seines Ziels gewählt hat. Dem Gesetzgeber kommt ein Einschätzungs- und Beurteilungsspielraum zu.[22]

Der Wohnungsneubau und seine gesteigerte staatliche Förderung können offensichtlich nicht als milderes Mittel angeführt werden, da diese wesentlich mehr Zeit in Anspruch nehmen und jedenfalls nicht als sachlich gleichwertige und zweifelsfrei gleich wirksame Mittel zur Verfolgung des gesetzgeberischen Ziels erachtet werden können. Entsprechendes gilt für die Verbesserung der finanziellen Lage der Mieterinnen und Mieter und Wohnungssuchenden durch verbesserte Gewährung von Wohngeld.[23]

Als milderes Mittel kommt aber die bereits bundesrechtlich bestehende Mietpreisbremse in Betracht, die seit dem 1. Januar 2019 Verschärfungen zugunsten des Mieterschutzes erfahren hat. Weitere Regelungen wurden im Oktober beschlossen. In der Begründung des Berliner Gesetzentwurfs wird die bundesrechtliche Mietpreisbremse als nicht hinreichend wirksam erachtet.[24]

---

[21] BVerfGE 116, 202, 225.
[22] BVerfGE 102, 197, 218; 116, 202, 225.
[23] BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 – 1 BvL 1/18, 1 BvR 1595/18, 1 BvL 4/18, Rn. 67.
[24] Vorlage über Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung, S. 15.

Auch die bundesrechtliche Mietpreisbremse, die im Jahr 2015 eingeführt worden ist, soll den Preisanstieg in Städten mit einem angespannten Wohnungsmarkt eindämmen und trifft daher dezidierte Regelungen im BGB, die das Recht des Vermieters, die vertraglich vereinbarte Miete zu erhöhen oder einen nach seiner Vorstellung gerichteten Mietzins zu verlangen, beschränken. Ob und inwieweit die bundesrechtliche Mietpreisbremse hinreichend wirksam ist, lässt sich vor allem anhand der Mietpreisentwicklung in Berlin beurteilen: Betrachtet man den jährlichen prozentualen Anstieg der durchschnittlichen Mietspiegelmiete in den Jahren 2000 bis 2019, ist der durchschnittliche Anstieg von 2,5 % zwischen 2017 und 2019 der geringste Wert seit zehn Jahren.[25] Zwischen 2015 und 2017 lag der durchschnittliche Anstieg noch bei 4,6 % jährlich, so dass sich seit Einführung der Mietpreisbremse im Jahr 2015 eine deutliche Senkung des Anstiegs verzeichnen lässt.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass in Berlin ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB existiert. Nach § 558d Abs. 1 BGB ist ein qualifizierter Mietspiegel ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist. Die Berliner Mietspiegeltabelle weist ausdifferenzierte Wertspannenfelder aus, die auf der Grundlage von Wohnfläche, Wohnlage und Ausstattung eine Wertspanne angeben, die für ein bestimmtes Objekt die ortsübliche Vergleichsmiete darstellen kann. Die Angabe von Wertspannen statt festen Werten, die Anerkennung der Tabelle durch Interessenvertreter sowohl der Vermieter- als auch der Mieterseite und die Vielfältigkeit der

[25] Berliner Mietspiegel 2019, Information der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin, abrufbar unter https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Mietspiegel2019.pdf, S. 5.

ausschlaggebenden Kriterien lassen eine Wirkungslosigkeit der bundesrechtlichen Mietpreisbremse in Berlin auch für die Zukunft zweifelhaft erscheinen.

Auch wenn vieles dafür spricht, die bundesrechtliche Mietpreisbremse als durchaus wirksam und auch für Berlin als hinreichend anzusehen, ist in Rechnung zu stellen, dass nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts dem Gesetzgeber grundsätzlich ein weiter Beurteilungsspielraum auch in der Frage der Erforderlichkeit zukommt. Von Verfassungs wegen dürfte es dem Gesetzgeber daher wohl unbenommen sein, eine nach seiner Beurteilung (noch) effektivere Regelung zur Erreichung seiner Ziele einzuführen. Die Einführung des Mietenstopps, der Absenkung und der Mietobergrenzen dürfte daher am Erforderlichkeitsprinzip verfassungsrechtlich (noch) nicht scheitern.

dd) Verhältnismäßigkeit im engeren Sinne

Im Rahmen der Verhältnismäßigkeit im engeren Sinne ist vor allem die Frage zu beantworten, ob die Eingriffe des Berliner Landesgesetzes auch nach Abwägung aller widerstreitenden Interessen noch angemessen erscheinen. Bei Eingriffen in die Eigentumsfreiheit durch abstrakt wirkende Inhalts- und Schrankenbestimmungen wird in besonderem Maße das Spannungsverhältnis zwischen der primär privatnützigen Eigentumsfreiheit und dem Gemeinwohl deutlich, was in Art. 14 Abs. 2 GG durch die Statuierung der Sozialbindung des Eigentums Ausdruck gefunden hat. Der einfache Gesetzgeber muss hier bei der Ausübung seiner Gestaltungsbefugnis „die schutzwürdigen Interessen der Beteiligten in einen gerechten Ausgleich und ein ausgewogenes Verhältnis bringen".[26] Schon im Jahre 1974 führt das Bundesverfassungsgericht zu zwingenden mietrechtlichen Vorschriften aus:

[26] BVerfGE 79, 174, 198; 100, 226, 240; 126, 331, 360.

> „Der Gesetzgeber muss bei solchen Regelungen sowohl die Belange des Mieters als auch die des Vermieters in gleicher Weise berücksichtigen. Das heißt freilich nicht, daß sie zu jeder Zeit und in jedem Zusammenhang dasselbe Gewicht haben müßten. Eine einseitige Bevorzugung oder Benachteiligung steht aber mit den verfassungsrechtlichen Vorstellungen eines sozialgebundenen Privateigentums nicht in Einklang."[27]

Der Gestaltungsbefugnis sind indes nicht in allen Sachbereichen die gleichen Grenzen gesetzt. Soweit das Eigentum die persönliche Freiheit des Einzelnen im vermögensrechtlichen Bereich schützt, genießt es nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts einen besonders ausgeprägten Schutz.[28] In dieser Dimension trifft es im Besonderen die kleinen und mittelständischen Privatvermieter, die in Berlin knapp die Hälfte aller Eigentümer darstellen.[29] Die gesetzliche Regulierung soll zwar eigentlich Wohnungskonzerne oder Immobilienspekulanten treffen. In Wirklichkeit bekommen aber vor allem „kleine Vermieter" die Folgen dieser Regulierung zu spüren.

Wie schwierig dieser Ausgleich im Einzelfall sein kann, zeigt sich anhand der vielfältigen und zahlreichen Judikatur des Bundesverfassungsgerichts. Für die Abwägung ist auf der einen Seite zu berücksichtigen, dass die Befugnis des Gesetzgebers zur Inhalts- und Schrankenbestimmung umso weiter geht, je mehr das Eigentumsobjekt in einem sozialen Bezug und in einer sozialen Funktion steht.[30] Gerade bei Mietwohnungen, die eine wichtige Grundlage für die Existenzsicherung und darüber hinaus auch einen wesentlichen Bestandteil für die Ausübung weiterer grundrechtlich verbürgter Freiheiten bilden, ist die Sozialbindung des

---

[27] BVerfGE 37, 132, 141.
[28] BVerfGE 100, 226, 241; 102, 1, 15; 143, 246, 341 Rn. 268.
[29] Auf der Grundlage von Berechnungen des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V..
[30] BVerfGE 143, 246, 341 Rn. 268.

Eigentums an Mietwohnungen vor dem Hintergrund der Sicherung des sozialen Friedens und eines ausgeglichenen Wohnungsmarktes als tendenziell hoch zu bewerten.

Auf der anderen Seite ist das Gewicht der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie zu berücksichtigen. Ausschlaggebend sind insofern die Intensität sowie die Schwere und Tragweite der Eigentumsbeeinträchtigung.[31] Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts sind die von Art. 14 Abs. 1 GG gezogenen Grenzen jedenfalls dann überschritten, wenn die Miethöhenregulierung auf Dauer zu Verlusten für den Vermieter oder zu einer Substanzgefährdung der Mietsache führte.[32] Jedoch kann ein unzulässiger Eingriff nicht erst bei der Grenze eines dauerhaften Verlustes oder einer Substanzgefährdung liegen. Vielmehr ist der Wesensgehalt des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG zu achten. Dieser ist dann angetastet, wenn dem Eigentümer der Gebrauch seines Eigentums ausschließlich nur noch allgemein-, staats- oder fremdnützig möglich ist.[33] Nach Art. 14 Abs. 2 Satz 2 GG soll der Gebrauch des Eigentums „zugleich dem Wohl der Allgemeinheit dienen". Die Privatnützigkeit darf also vom Gesetzgeber nicht gänzlich und substanziell entzogen oder ausgeschlossen werden. Im Falle der Eigentumsnutzung durch Vermietung muss also noch ein ökonomisch sinnvoller Ertrag für den Eigentümer möglich bleiben[34], auch wenn die Erzielung des höchstmöglichen Ertrages nicht gewährleistet ist.

---

[31] BVerfGE 126, 331, 363.

[32] BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 – 1 BvL 1/18, 1 BvR 1595/18, 1 BvL 4/18, Rn. 69 unter Verweis auf BVerfGE 71, 230, 250; 91, 294, 310; BVerfG, Beschluss der 1. Kammer des Ersten Senats vom 3. April 1990 - 1 BvR 268/90 u.a., NJW 1992, 1377, 1378.

[33] *Papier/Shirvani,* in: Maunz/Dürig, GG-Kommentar, Stand: 87. EL März 2019, Art. 14 Rn. 445 ff. m. w. Nachw. aus der Rechtsprechung.

[34] BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 – 1 BvL 1/18, 1 BvR 1595/18, 1 BvL 4/18, Rn. 88, unter Hinweis auf BVerfGE 100, 226, 243: „Wegfall jeder sinnvollen Nutzungsmöglichkeit".

Bei der Abwägung dieser widerstreitenden Belange kommt dem Gesetzgeber ein weiter Gestaltungsspielraum zu, der sich nach den wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Verhältnissen richten kann und die jeweiligen Verhältnisse und Umstände auf dem Wohnungsmarkt berücksichtigen kann.[35] Die völlige Beseitigung bisher bestehender, durch die Eigentumsgarantie geschützter Rechtspositionen kann zwar zulässig sein, dann müssen die Gründe des öffentlichen Interesses aber aufgrund des schützenswerten Vertrauens des Bürgers auf den Fortbestand seines Rechts von besonderem Gewicht sein.[36]

(1) Mietenstopp

Hinsichtlich des in § 3 geregelten Mietenstopps ist 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. Hier werden bestehende Rechtspositionen entzogen, so dass nach den vorstehend beschriebenen Abwägungsparametern verlangt werden muss, dass die zugrunde liegenden öffentlichen Interessen von einigem Gewicht sein müssen.

Die Gewährleistung von bezahlbarem Wohnraum zur Verhinderung einer Verdrängung wenig leistungsfähiger Einkommensschichten und zur Sicherung des sozialen Friedens stellen zwar grundsätzlich derartig gewichtige öffentliche Interessen dar. 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. Vermieter haben nur die Erhöhungsmöglichkeit nach § 3 Abs. 4 anhand der später

[35] BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 – 1 BvL 1/18, 1 BvR 1595/18, 1 BvL 4/18, Rn. 74 m. w. Nachw.
[36] BVerfGE 126, 331, 363; 143, 246, 342 Rn. 269.

eingetretenen Inflation, diese wiederum aber gedeckelt durch den Wert von 1,3 Prozent. Bei Betrachtung der Inflationsentwicklung im Jahr 2019 zeigt sich, dass der Wert von 1,3 Prozent durchaus häufig überschritten wird.[37] So kann die Erhöhungsmöglichkeit um bis zu 1,3 Prozent keine angemessene Kompensation darstellen.[38]

Ferner werden bestimmte Gruppen von Vermietern durch diese nur eingeschränkten Erhöhungsmöglichkeiten in besonderem Maße in ihrem Eigentumsrecht beschnitten: Das sind zum einen die Vermieter, die bislang zugunsten ihrer Mieter hinsichtlich des Mietpreises keine der ortsüblichen Vergleichsmiete entsprechende Miete verlangt haben. Diese in der Vergangenheit besonders gemäßigt handelnden Vermieter werden nun durch die nur sehr eingeschränkt eingeräumte Erhöhungsmöglichkeit erheblich und überproportional in ihrem Eigentumsrecht beschränkt.[39] Zum anderen fallen Vermieter, die ihr Eigentumsobjekt umfassend saniert haben, weiterhin unter den Anwendungsbereich des Gesetzes, also auch unter die Mietenstopp-Regelung, während Vermieter von Eigentumsobjekten, die ab dem 1. Januar 2014 erstmalig bezugsfertig wurden, nach § 1 völlig vom Anwendungsbereich des Gesetzes ausgenommen werden.

Schließlich werden alle Vermieter gleich behandelt, unabhängig davon, ob sie aus der vertraglichen Überlassung des Wohneigentums zur Nutzung durch andere einen Ertrag erzielen, der zur finanziellen Grundlage für die eigene Lebensgestaltung beiträgt. Für diese Gruppe ist der Eigentumsschutz der Verfassung

---

[37] Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex: Gesamtindex und 12 Abteilungen, abrufbar unter: https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Tabellen/Verbraucherpreise-12Kategorien.html?nn=214056.

[38] Vgl. zur Kompensation der Inflation auch BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 – 1 BvL 1/18, 1 BvR 1595/18, 1 BvL 4/18, Rn. 89; *Knauthe*, Der Mietendeckel, Policy Paper 3/2019, herausgegeben von der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., S. 10.

[39] Stellungnahme des Deutschen Anwaltsvereins durch den Ausschuss Miet- und Wohnrecht zum Referentenentwurf der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Berlin für ein Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Berliner MietenWoG), Stellungnahme 32/2019, S. 15.

besonders ausgeprägt. Die vom Bundesverfassungsgericht insoweit vorgenommene Abstufung der Gewichtung und des Schutzes durch die Eigentumsgarantie wird durch die vorgesehene Berliner Regelung völlig ignoriert.

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. Eine gesetzgeberische Lösung, die pauschal *alle* Bestandsmietverhältnisse und alle davon betroffenen Vermieter- und Mietergruppen unterschiedslos erfasst, erscheint vor der Argumentation mit einer sozialen Wohnungsmarktpolitik nicht als sachgerecht und bringt die widerstreitenden Interessen nicht in einen angemessenen Ausgleich.

(2) Härtefallregelung

Die im § 8 vorgesehene Härtefallregelung vermag die Unverhältnismäßigkeit der Regelungen über den Mietenstopp (§ 3) und die Absenkung „überhöhter" Mieten (§ 5) nicht in einer verfassungsrechtlich relevanten Weise auszugleichen. Nach § 8 Abs. 1 „kann" die „Investitionsbank", die offenbar mit dieser hoheitlichen Aufgabe beliehen 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 Absatz 2 dieser Vorschrift liegt eine besondere Härte insbesondere vor, wenn die Beibehaltung der nach den §§ 3 bis 6 zulässigen Miete auf Dauer „zu Verlusten für die Vermieterinnen und Vermieter oder zur Substanzgefährdung der Mietsache führen würde."

Nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG ist es Sache des Gesetzgebers, Inhalt und Schranken des Eigentums zu bestimmen. Er darf dies nicht der vollziehenden Gewalt überlassen. Dies aber geschieht im § 8 Abs. 1, der in der Art einer „salvatorischen Klausel" ohne hinreichende Bestimmung der tatbestandlichen Voraussetzungen und des Umfangs möglicher Rechtsfolgen mit einer Ermessensvorschrift es der zuständigen Stelle überlässt, ob und inwieweit eine unverhältnismäßige gesetzliche Beschränkung des Eigentums abgemindert werden soll. Eine Härtefallklausel kann nur dann eine verfassungsrechtlich hinreichende Lösung darstellen, wenn die gesetzliche Eigentumsbeschränkung regelhaft und für die typischen Sachverhaltsgestaltungen eine verfassungsgemäße Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums darstellt und allein in atypischen Ausnahmefällen eine im Einzelfall unzumutbare Belastung ausgleichen soll. Die in der gesetzlichen Regelung selbst angelegte und nicht nur im atypischen Einzelfall auftretende Unangemessenheit der Eigentumsbeschränkung kann mit einer solchen Ermächtigung zur exekutivischen Härtefallentscheidung nicht in verfassungsrechtlich beachtlicher Weise ausgeglichen werden. Der Gesetzgeber selbst hat die Voraussetzungen und die Rechtsfolgen einer Eigentumsbeschränkung hinreichend bestimmt selbst zu regeln (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG). Deshalb genügt auch § 8 Abs. 3, der die zuständige Senatsverwaltung dazu ermächtigt, durch Rechtsverordnung die für einen Härtefall maßgeblichen Kriterien näher zu bestimmen, nicht den verfassungsrechtlichen Anforderungen. Diese Ermächtigung entspräche auch nicht den rechtsstaatlichen Bestimmtheitsanforderungen.

(3) Absenkungsregelung

Zusammen mit dem Mietenstopp ist noch § 5 des geplanten Gesetzes zu betrachten. Dieser ermöglicht auf Antrag der Mieterinnen und Mieter eine Absenkung der bereits eingefrorenen, überhöhten Miete. Eine Miete soll dann überhöht sein, wenn und soweit sie die nach Berücksichtigung der Wohnlage bestimmte Mietobergrenze aus den §§ 6 oder 7 Abs. 1 um mehr als zwanzig Prozent überschreitet und nicht nach § 8 genehmigt ist. Zur Berücksichtigung der Wohnlage sind bei einfachen und mittleren Wohnlagen noch Abschläge in Höhe von 0,28 Euro beziehungsweise 0,09 Euro von der Obergrenze zu machen, während bei guten Wohnlagen 0,74 Euro auf die Obergrenze aufzuschlagen sind. Durch die Abschlagsregelung wird eine Absenkung also in einfachen und mittleren Wohnlagen noch einfacher möglich.

Die vorgesehene Absenkungsregelung stellt einen hoheitlichen *Teilentzug* von bestehenden Rechtsansprüchen der Vermieter dar. Ein solcher Entzug oder Teilentzug privatrechtlicher Ansprüche stellt zwar keine Enteignung im Sinne des Art. 14 Abs. 3 GG dar, weil es hier um keinen sogenannten Güterbeschaffungsvorgang geht. Ist mit dem Entzug oder Teilentzug bestehender Rechtspositionen – wie hier – der Ausgleich privater Interessen beabsichtigt, kann es sich nur um eine Inhalts- und Schrankenbestimmung im Sinne des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG handeln. Gleichwohl ist dieser Eingriff des Gesetzgebers in seiner Schwere einer (Teil-)Enteignung nahezu äquivalent, so dass an die rechtfertigenden Gründe vergleichbar hohe Anforderungen an die Bedeutung und an das Gewicht der Eingriffsgründe zu stellen sind. 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 ist unzweifelhaft aus den

oben zur Unverhältnismäßigkeit des Mietenstopps dargestellten Gründen nicht der Fall.

(4) Modernisierungsmaßnahmen

§ 7 des Entwurfs sieht eine Möglichkeit zur Erhöhung der Miete nach Modernisierungsmaßnahmen vor. Diese Erhöhung darf jedoch nur bis zu einem Maximum von 1 Euro pro Quadratmeter und maximal 1 Euro über der Obergrenze reichen. Hinsichtlich weiter reichender Modernisierungsmaßnahmen wird in der Begründung statuiert, dass diese grundsätzlich nicht umlagefähig sein sollen, bezüglich dieser Kosten wird auf Förderprogramme verwiesen.[40] Im Gesetz selbst sind diese Förderprogramme nicht geregelt. Unter welchen Voraussetzungen genau, in welchem Umfang und in welchem Verhältnis zur bundesrechtlichen Regelung von Modernisierungen diese stattfinden sollen, ist ebenfalls noch völlig unklar. Im Vergleich zur bundesrechtlichen Regelung des § 559 in Verbindung mit § 555b Nrn. 1, 3, 4, 6 und 6 BGB zeigt sich hier ein gewichtiger Eingriff in die bisherige Position des Eigentümers. So lässt § 559 Abs. 1 BGB eine Erhöhung der jährlichen Miete um 8 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten zu, gedeckelt nach § 559 Abs. 3a BGB durch den Wert von 3 Euro oder bei geringen Mietpreisen um 2 Euro. Da schon die Mietobergrenzen selbst durchschnittlich um 0,44 geringer ausfallen als der durchschnittliche Mietspiegelwert 2019, verstärkt sich der Eingriffseffekt der Deckelung auf 1 Euro pro Quadratmeter über der Mietobergrenze.[41] Außerdem ist noch zu berücksichtigen, dass § 559 Abs. 1 in Verbindung mit § 555b BGB auch tatbestandlich mehr Modernisierungsmaßnahmen erfasst, beispielsweise durch § 555b Nr. 4 BGB, der bauliche Veränderungen umfasst, durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird. § 7 des geplanten Gesetzes ist also wesentlicher enger gefasst als § 559 in

---

[40] Vorlage über Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung, S. 34.

[41] Auf der Grundlage von Berechnungen des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V..

Verbindung mit § 555b. Im Kontext von Modernisierungsmaßnahmen fällt außerdem ins Gewicht, dass nach § 1 Nr. 3 zwar Neubauten ab dem 1. Januar 2014 aus dem Anwendungsbereich des geplanten Gesetzes herausgenommen sind, vollständig sanierte Wohnungen aber weiterhin dem Anwendungsbereich unterfallen.

(5) Zeitliche Befristung

Man könnte argumentieren, dass die Schwere des durch den Mietenstopp ausgeübten Eingriffs zumindest dadurch abgemildert wird, dass die Einfrierung nur für fünf Jahre gelten wird. 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 weiter reichenden Folgen hinwegtäuschen.

(6) Stichtagsregelung 18. Juni 2019

Bei der Regelung zum Mietenstopp stellt sich noch eine weitere verfassungsrechtlich bedeutsame Frage, nämlich nach der Zulässigkeit der Anknüpfung der Regelung an den in der Vergangenheit liegenden Stichtag (18. Juni 2019). Aus dem Rechtsstaatsprinzip ergibt sich ein grundsätzliches Rückwirkungsverbot von Gesetzen, wenn der Bürger Vertrauen in den Fortbestand der jeweiligen Rechtslage hat und dieses Vertrauen schutzwürdig ist.[42] Verfassungsrechtlich problematisch sind vor diesem Hintergrund aus Sicht des Bürgers rückwirkend belastende Gesetze. Der Mietenstopp begünstigt zwar einerseits die Mieter, belastet andererseits aber die Vermieter, die zum Stichtag ihr Eigentum vermietet haben.

---

[42] *Grzeszick*, in: Maunz/Dürig, GG-Kommentar, Stand: 87. EL März 2019, Art. 20 Rn. 70.

Das Bundesverfassungsgericht differenziert zwischen einer unechten und einer echten Rückwirkung. Eine unechte Rückwirkung liegt vor, wenn der Gesetzgeber an Sachverhalte anknüpft, die bereits in der Vergangenheit entstanden sind, gegenwärtig jedoch noch fortdauern und an diese Sachverhalte für die Zukunft bestimmte Rechtsfolgen knüpft. Eine solche tatbestandliche Rückanknüpfung ist grundsätzlich zulässig, sofern sich die durch sie bewirkten Grundrechtseingriffe als verhältnismäßig erweisen.[43] Läge hier eine solche bloß tatbestandliche Rückanknüpfung vor, wäre zwar das rechtsstaatliche Rückwirkungsverbot nicht verletzt, der Eingriff wäre allerdings aus den oben dargelegten Gründen ohnehin unverhältnismäßig.

Eine echte Rückwirkung liegt vor, wenn der Gesetzgeber tatbestandlich an bereits in der Vergangenheit abgeschlossene Vorgänge oder Zustände anknüpft und für diese abgeschlossenen Tatbestände neue Rechtsfolgen anordnet. Eine echte Rückwirkung von Gesetzen ist grundsätzlich unzulässig und kann nur ausnahmsweise als zulässig erachtet werden.[44] Sie ist ausnahmsweise zulässig, wenn sie durch zwingende Gründe des gemeinen Wohls gefordert ist, wenn die rückwirkende Norm eine unklare Rechtslage bereinigt, wenn die betroffene Rechtsstellung Vertrauensschutz nicht genießt oder wenn ein Vertrauen auf den Fortbestand nicht begründet war.[45] Insbesondere ist eine Durchbrechung des Rückwirkungsverbotes zulässig, wenn der Bürger nach der rechtlichen Situation in dem Zeitpunkt, auf den der Eintritt der Rechtsfolge vom Gesetz zurückbezogen wird, mit dieser Regelung rechnen musste.[46]

---

[43] BVerfGE 72, 200, 241 ff.; 95, 64, 86.
[44] BVerfGE 13, 261, 271; 15, 313, 324; 18, 135, 142; 27, 167, 173.
[45] BVerfGE 11, 64, 72 f.; 13; 261, 272; 19, 187, 195; 45, 142, 173.
[46] BVerfGE 13, 261, 272.

In der Begründung zum Gesetzentwurf wird von einer „tatbestandlichen" Rückanknüpfung gesprochen.[47] Im Hinblick auf die bereits vereinbarten, wirksam eingefrorenen Mietpreise trifft dies zu: Der Gesetzgeber knüpft nur tatbestandlich an die Mietpreishöhe zum Stichtag an, die Rechtsfolge tritt aber erst mit Inkrafttreten des Gesetzes ein. Allerdings wird in der Begründung auf S. 25 sogleich noch eine weitere Fallgestaltung aufgegriffen, die eine echte Rückwirkung zum Gegenstand hat: Im Hinblick auf Vereinbarungen zur Miethöhe nach dem Stichtag ordnet das Gesetz in § 3 durch das Wort „verboten" die Nichtigkeit dieser Vereinbarungen nach § 134 BGB an. Vereinbarungen zur Miethöhe, die also vor Inkrafttreten des Gesetzes, aber nach dem Stichtag getroffen werden, sollen nach der Begründung nichtig sein. Die Nichtigkeit hätte wiederum zur Folge, dass Vermieter nach dem Bereicherungsrecht ihrem Mieter die zu viel gezahlte Miete zurückzahlen müssten. Somit wird für diese abgeschlossenen Vereinbarungen eine neue Rechtsfolge angeordnet.

Fraglich ist, ob hierfür eine der bereits genannten Ausnahmen greift. Ab welchem Zeitpunkt der Bürger nicht mehr auf den Fortbestand einer Gesetzeslage vertrauen darf beziehungsweise ab welchem Zeitpunkt er mit einer (neuen) Regelung rechnen musste, wurde in der Rechtsprechung nicht einheitlich beantwortet. Jedenfalls ist aber nicht auf das Inkrafttreten eines Gesetzes abzustellen, der endgültige Gesetzesbeschluss des Bundestages genügt zur Beseitigung des Vertrauensschutzes der Bürger.[48] Parallel hierzu wäre der Zeitpunkt der Verabschiedung eines Gesetzes durch das Berliner Abgeordnetenhaus maßgeblich, was vorliegend jedoch noch nicht geschehen ist.

---

[47] Vorlage über Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung, S. 22.
[48] BVerfGE 13, 206, 213; 13, 261, 273.

Das Bundesverfassungsgericht hat allerdings in einer Entscheidung aus dem Jahre 1997, die auch der Berliner Senat in seiner Begründung anführt, festgestellt, dass eine Anknüpfung an einen früheren Zeitpunkt als den des Gesetzesbeschlusses zulässig sein kann, und zwar zur Verhinderung von Ankündigungs- und Mitnahmeeffekten.[49] So ging es damals um die Aufgabe von zuvor gewährten Schiffsbausubventionen. Am 18. Juni 2019 hat der Berliner Senat sogenannte Eckpunkte für die Einführung landesrechtlicher Regelungen zur Begrenzung der Miethöhen veröffentlicht und am 30. August 2019 den Referentenentwurf eines Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Berliner MietenWoG) vorgelegt. Damit sollten sicherlich ebenfalls Ankündigungs- und Mitnahmeeffekte verhindert werden. Vermieter sollten daran gehindert werden, zur Sicherung eines höchstmöglichen Mietpreises ihr Erhöhungsrecht nach § 558 BGB auszuüben, um den eingefrorenen Mietpreis noch so hoch wie möglich zu gestalten. Es bestehen durchaus nachvollziehbare Zweifel an der Vergleichbarkeit des der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts aus dem Jahr 1997 zugrunde liegenden Sachverhalts mit dem des vorliegenden Falles.[50] Hier fällt vor allem ins Gewicht, dass es in der Entscheidung von 1997 um die Aufgabe der Gewährleistung von Subventionen ging, deren Erhalt grundrechtlich nicht gewährleistet ist, während es im vorliegenden Fall um den Entzug von Eigentumspositionen geht, die grundrechtlich verbürgt sind. Davon abgesehen, kann von einem politischen Senatsbeschluss, ein bestimmtes Gesetzesvorhaben einzuleiten, angesichts der Ungewissheiten darüber, ob und mit welchem Inhalt ein solches Gesetz tatsächlich vom zuständigen Gesetzgeber später beschlossen wird, eine rechtlich relevante Erschütterung des „Rechtsvertrauens" der Bürger jedenfalls im allgemeinen nicht ausgehen. Dies wird auch durch den bisherigen Gang

---

[49] BVerfGE 97, 67, 81 f.

[50] Siehe hierzu ausführlich Wissenschaftlicher Parlamentsdienst, Abgeordnetenhaus Berlin, Gutachten zu einer Reihe von Rechtsfragen im Zusammenhang mit der Rückwirkung des geplanten Mietengesetzes („Mietendeckel"), 28. Oktober 2019, S. 13 ff.

des Gesetzgebungsverfahrens untermauert: Seit den am 18. Juni 2019 beschlossenen „Eckpunkte[n] für ein Berliner Mietengesetz (Mietendeckel)" sind schon einige materiell bedeutsame Änderungen an dem Entwurfstext vorgenommen worden. Vor allem im Hinblick auf die besonders umstrittene Regelung der Absenkung von Mieten (zuvor im Wortlaut des Entwurfs Kappung genannt) gilt diese Feststellung. So wurde beispielsweise die Anknüpfung für das Tatbestandsmerkmal der „überhöhten Miete" an das anrechenbare Gesamteinkommen des Mieterhaushalts zwischenzeitlich gänzlich gestrichen und durch die Anknüpfung an Mietobergrenzen ersetzt. In diesem Kontext muss ferner noch berücksichtigt werden, dass insbesondere durch die bereits bestehende bundesrechtliche Mietpreisregelung für den Bürger noch nicht klar absehbar war, inwiefern seine Rechte nach dem BGB suspendiert werden sollen. Durch die inhaltliche Konkurrenz der beiden Mietpreisregelungssysteme müssen aus Gründen des Vertrauensschutzes der Bürgerinnen und Bürger besonders hohe Anforderungen an eine vertrauensbeseitigende Maßnahme des Gesetzgebers gestellt werden. Ein bloßes Eckpunkte-Papier der Regierung, dessen Umsetzung in ein Gesetz noch offen ist, kann diesen Anforderungen nicht genügen.

Letztlich kann die Frage aber offenbleiben, ob die echte Rückwirkung ausnahmsweise verfassungsrechtlich zulässig ist, denn die Regelung über den Mietenstopp ist insgesamt ein unverhältnismäßiger Eingriff in das Eigentumsrecht der betroffenen Vermieter.

(7) Mietobergrenzen

Auch im Hinblick auf die Mietobergrenzen, die vorwiegend die Angebotsmieten betreffen, sind die oben dargelegten Abwägungsparameter maßgeblich.

§ 6 des MietenWoG Bln sieht eine Mietentabelle mit Mietobergenzen vor, die für Wiedervermietungen und Neuvermietungen nach dem Stichtag gelten. Auch das Bundesrecht kennt bereits eine Einschränkung der Mietpreise bei

Neuvermietungen durch die §§ 556d und 556e BGB. Nach § 556d Abs. 1 BGB darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete, die durch den qualifizierten Mietspiegel abgebildet wird (vgl. § 558d Abs. 3 BGB), höchstens um 10 Prozent übersteigen. § 556e BGB sieht eine Ausnahme hiervon vor, wenn die Vormiete höher als die nach § 556d Abs. 1 BGB zulässige Miete war.

Im Gegensatz zum wesentlich ausdifferenzierten qualifizierten Mietspiegel knüpft die Mietentabelle nur an die Merkmale Baujahr und Vorhandensein von Sammelheizung und Bad an. Ausweislich der Gesetzesbegründung beruhen die Obergrenzen auf dem Berliner Mietspiegel aus dem Jahr 2013, da dieser noch den Zustand eines weitgehend entspannten Wohnungsmarktes in Berlin widerspiegele.[51]

Auch hier ist zunächst die Intensität des Eingriffs zu prüfen. Im Vergleich zum qualifizierten Mietspiegel 2019 knüpft die Mietentabelle des geplanten Gesetzes an lediglich drei Merkmale an, während der qualifizierte Mietspiegel aus einer dezidierten Auswertung der Art des Objekts, der Größe, der Ausstattung, der Beschaffenheit und der Wohnlage resultiert.[52] Schon hier zeigt sich ein gewichtiger Eingriff in die Eigentumsverwertungsmöglichkeit des Vermieters. Zur Wohnlage enthält § 6 überhaupt keine Aussage. Insbesondere die Wohnlage ist als wichtiger wertbildender Faktor ausschlaggebend für die Verwertungsmöglichkeit des Vermieters. Die Gesetzesbegründung verweist auf S. 31 auf die Zwecksetzung der Festlegung einheitlicher Obergrenzen für Gesamt-Berlin und der Erhaltung von gemischten Stadtquartieren. Unter diesem Gesichtspunkt wurde in

[51] Vorlage über Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung, S. 30 f.
[52] Berliner Mietspiegel 2019, Information der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin, abrufbar unter https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Mietspiegel2019.pdf, S. 10 ff.

Abweichung zum Mietspiegel 2019 auch auf die Unterscheidung zwischen West und Ost verzichtet. So mag die Erhaltung gemischter Stadtquartiere durchaus ein vertretbarer Ansatz sein. Die völlige Aufgabe der Unterscheidungsmerkmale stellt jedoch eine pauschale und viel zu undifferenzierte Lösung dar. Vergleicht man die Obergrenze für West-Objekte mit dem derzeit geltenden durchschnittlichen Wert des Mietspiegels, liegt der Wert der Obergrenze um 1,78 Euro niedriger als nach dem Mietspiegel. Für Ost-Objekte ergibt sich wiederum ein Plus von 0,30 Euro im Gegensatz zum Mietspiegel.[53] Die Unterschiede in „Ost und West" haben vor allem bauliche Hintergründe: So weisen West-Objekte vielfach objektiv eine bessere bauliche Qualität auf. Die große Differenz von 1,78 Euro beweist, dass eine gänzliche Ignorierung der Unterschiede nicht sachgerecht ist.

Darüber hinaus zeigt auch ein Vergleich des wertmäßigen Durchschnitts der Mietobergrenzen, der bei 6,28 Euro pro Quadratmeter liegt, und des durchschnittlichen Werts des Mietspiegels 2019, der bei 6,72 Euro pro Quadratmeter liegt, das erhebliche Ausmaß des Eingriffs auf.[54] Der um durchschnittlich 0,44 Euro höherliegende Wert des Mietspiegels bedeutet, dass mehr als die Hälfte aller erhobenen Werte des Mietspiegels derzeit über dem Wert der Mietobergrenze liegt. Somit wären bei Neuvermietung oder Wiedervermietung mehr als die Hälfte der in die Erhebung einbezogenen Mietwohnungen von der Mietentabelle betroffen und deren Eigentümer damit in ihrer Vertrags- und in ihrer Eigentumsfreiheit beschränkt. Da § 556d BGB sogar einen Wert von 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete und § 556e die Höhe der Vormiete als Maßstab zulassen und die ortsübliche Vergleichsmiete wie aufgezeigt an sich schon wertmäßig über dem Wert der Mietobergrenzen liegt, ist die Differenz zwischen Ist-Zustand

[53] Auf der Grundlage von Berechnungen des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V..
[54] Auf der Grundlage von Berechnungen des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V..

des Mietspiegels und Soll-Zustand nach dem Gesetzentwurf noch höher als 0,44 Euro zu beziffern.

In seinem jüngsten Beschluss zur bundesrechtlichen Mietpreisbremse sah das Bundesverfassungsgericht die Verhältnismäßigkeit des bundesrechtlichen Eingriffs vor allem dadurch gewährleistet, dass eine Anknüpfung an die ortsübliche Vergleichsmiete stattfindet. Die ortsübliche Vergleichsmiete spiegelt insofern eine am Markt orientierte, durch die gesetzlichen Bestimmungen angepasste Durchschnittsmiete wider.[55] Durch diese Anknüpfung wird dem Vermieter ein am örtlichen Markt orientierter Mietzins gesichert, der die Wirtschaftlichkeit der Wohnung regelmäßig sicherstellen wird.[56] Der bereits angesprochene Zuschlag von 10 Prozent und die Möglichkeit der Vereinbarung der Vormiete in bestimmten Fällen verstärken des weiteren den Effekt der Sicherung der Wirtschaftlichkeit. Denn dadurch werden jedenfalls derzeit die Inflation kompensiert und ein angemessener Ausgleich etwaiger Kostensteigerungen ermöglicht.[57] 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.[58]

Der marktübliche Mietzins bildet auch ein wichtiges Entscheidungskriterium im Rahmen von Kauf-, Verkaufs- und Finanzierungsentscheidungen. Der Kaufpreis

---

[55] BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 – 1 BvL 1/18, 1 BvR 1595/18, 1 BvL 4/18, Rn. 84.
[56] BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 – 1 BvL 1/18, 1 BvR 1595/18, 1 BvL 4/18, Rn. 83 unter Verweis auf BVerfGE 37, 132, 142.
[57] BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 – 1 BvL 1/18, 1 BvR 1595/18, 1 BvL 4/18, Rn. 89.
[58] BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 – 1 BvL 1/18, 1 BvR 1595/18, 1 BvL 4/18, Rn. 96.

wie auch die konkrete Finanzierung desselben werden auf der Grundlage des marktüblichen Mietzinses für das betreffende Objekt gebildet.

Hinsichtlich derjenigen Vermieter, die den Wohnraum selbst nutzen, wird im Rahmen der Finanzierung für die Ermittlung des Beleihungswertes die fiktiv erzielbare Miete zugrunde gelegt. Sinkt die fiktiv erzielbare Miete nun aufgrund der eingeführten Obergrenzen, sinkt damit auch der Beleihungswert und die Darlehensnehmer müssen den Finanzierungsinstituten zusätzliche Sicherheiten stellen. Ist der Darlehensnehmer zur Stellung dieser Sicherheiten nicht in der Lage, hat der Darlehensgeber ein außerordentliches Kündigungsrecht.

Außerdem könnten Vermieter, die ihr Eigentumsobjekt an Dritte vermieten wollen, aufgrund der durch die Obergrenzen erheblich niedrigeren erzielbaren Mieten außerstande werden, den Kapitaldienst zu leisten.[59]

Wie bereits dargelegt, bilden dauerhafte Verluste oder Substanzgefährdungen die äußerste Grenze für einen Eingriff durch Inhalts- und Schrankenbestimmungen. Entsprechendes gilt für den Wegfall jeder sinnvollen Nutzungsmöglichkeit des Eigentums.[60] Die gegebenenfalls erforderlich werdende Nachbeleihung sowie das Deckungsproblem bezüglich des Kapitaldienstes können sich zu solch dauerhaften Verlusten entwickeln. Auch wenn das Gesetz befristet für fünf Jahre gelten soll, können die bereits dargestellten erheblichen Wertdifferenzen zwischen derzeitigem Mietspiegel und einzuführenden Mietobergrenzen binnen kurzer Zeit zu einschneidenden Vermögensverlusten führen. Es kommt hinzu, dass nach Auslaufen des Fünfjahreszeitraums die ortsübliche Vergleichsmiete im Sinne des Bundesrechts nun weiter auf dem niedrigen Niveau der Mietobergrenzen verbleiben wird. Damit wird auch eine Rückkehr zum Regelungssystem des BGB die eingetretenen Verluste für weitere Jahre fortschreiben.

---

[59] *Knauthe*, Der Mietendeckel, Policy Paper 3/2019, herausgegeben von der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., S. 12.

[60] BVerfGE 100, 226, 243; BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 – 1 BvL 1/18, 1 BvR 1595/18, 1 BvL 4/18, Rn. 86.

Der Eingriff durch die Obergrenzen der Mietentabelle ist damit als besonders schwer zu gewichten. Hinreichende Kompensationsregelungen, die eine unzumutbare Belastung der betroffenen Eigentümer ausschließen, sind nicht ersichtlich. § 6 Abs. 2 sieht für Ein- und Zweifamilienhäuser einen Zuschlag von zehn Prozent auf die Mietobergrenze vor. § 6 Abs. 3 regelt bei moderner Ausstattung eine Erhöhung um 1 Euro. Ferner greifen auch für die Mietobergrenzen die Regelungen der §§ 7 und 8 bei Modernisierung und Härtefällen. Letztere können jedoch, wie bereits oben erörtert, keine ausreichende Kompensation darstellen. Der Zuschlag von zehn Prozent bei Ein- und Zweifamilienhäusern und die Erhöhung um 1 Euro bei moderner Ausstattung können als marginal wirkende Ausnahmeregelungen nicht die dargelegte Schwere und Tragweite der Gesamtregelung ausgleichen. Damit ist auch die Regelung der Mietobergrenzen unangemessen und nicht verhältnismäßig.

3. Zwischenergebnis

Der geplante Mietenstopp sowie die Mietobergrenzen sind nicht mit Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG vereinbar. Sie stellen keine verhältnismäßige Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums der betroffenen Vermieter dar.

III. Vereinbarkeit mit dem Gleichheitssatz, Art. 3 Abs. 1 GG

1. Die Gleich- und Ungleichbehandlungen

Ferner könnte das Gesetz auch mit dem Gleichheitssatz nach Art. 3 Abs. 1 GG unvereinbar sein. Der Gesetzgeber ist über Art. 14 Abs. 1 GG hinaus bei der inhaltlichen Festlegung von Eigentümerbefugnissen und -pflichten auch an Art. 3

Abs. 1 GG gebunden.[61] Der Gleichheitssatz gebietet es, wesentlich Gleiches gleich und wesentlich Ungleiches ungleich zu behandeln.[62]

Das Gesetz behandelt Ungleiches gleich. Wie bereits oben angesprochen, werden durch den Mietenstopp 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. Ihnen stehen nach dem geplanten Gesetz nur die gleichen erheblich eingeschränkten Erhöhungsmöglichkeiten zur Verfügung. Gleichbehandelt werden auch alle Vermieter, ungeachtet, ob die Vermietung zur finanziellen Grundlage für die eigene Lebensgestaltung beiträgt oder nicht. Der Gesetzentwurf differenziert im Hinblick auf den Mietenstopp auch nicht zwischen all den Vermietern, die sich bei ihren Mietpreisforderungen im gesetzlich zulässigen Rahmen bewegen und den „schwarzen Schafen", die – vereinfacht ausgedrückt – „Wuchermieten" verlangen oder Mieter „bewusst herausmodernisieren".
Eine Gleichbehandlung von Ungleichem liegt ferner auch hinsichtlich der pauschalierten Obergrenzen ohne Anknüpfung an die Wohnlage vor. Besonders deutlich wird diese Gleichbehandlung von wesentlich Ungleichem in den Gruppen West-Objekte und Ost-Objekte. Die Beispielrechnung auf S. 27 zeigt, dass die oftmals anzutreffenden erheblichen baulichen Unterschiede zwischen West- und Ostobjekten einer weiteren Differenzierung bedürfen.

Außerdem wird auch wesentlich Gleiches ungleich behandelt. Während nach § 1 Nr. 3 Wohnraum, der ab dem 1. Januar 2014 erstmalig bezugsfertig wurde, aus dem Anwendungsbereich des Landesgesetzes ausgenommen wird, fallen

[61] BVerfGE 143, 246, 342 Rn. 268.
[62] BVerfGE 148, 147, 183 Rn. 94.

umfassend sanierte Objekte weiterhin unter den Anwendungsbereich des Gesetzes.

2. Zur verfassungsrechtlichen Rechtfertigung

Indes verwehrt Art. 3 Abs. 1 GG dem Gesetzgeber nicht jede Form der Differenzierung, wie das Bundesverfassungsgericht in seinem jüngsten Beschluss zur Mietpreisbremse nochmals festgestellt hat. So führt es aus:

> „Differenzierungen bedürfen jedoch stets der Rechtfertigung durch Sachgründe, die dem Ziel und dem Ausmaß der Ungleichbehandlung angemessen sind. Dabei gilt ein stufenloser am Grundsatz der Verhältnismäßigkeit orientierter verfassungsrechtlicher Prüfungsmaßstab, dessen Inhalt und Grenzen sich nicht abstrakt, sondern nur nach den jeweils betroffenen unterschiedlichen Sach- und Regelungsbereichen bestimmen lassen. Hinsichtlich der verfassungsrechtlichen Anforderungen an den die Ungleichbehandlung tragenden Sachgrund ergeben sich aus dem allgemeinen Gleichheitssatz je nach Regelungsgegenstand und Differenzierungsmerkmalen unterschiedliche Grenzen für den Gesetzgeber, die von gelockerten auf das Willkürverbot beschränkten Bindungen bis hin zu strengen Verhältnismäßigkeitserfordernissen reichen können. Eine strengere Bindung des Gesetzgebers kann sich aus den jeweils betroffenen Freiheitsrechten ergeben.“[63]

Wie bereits erörtert, wirken sich die durch das MietenWoG Bln vorgesehenen Eingriffe in besonderem Maße auf die Eigentumsgarantie aus. Vor diesem Hintergrund kann nur eine Prüfung anhand des strengen Maßstabs der Verhältnismäßigkeit vorzunehmen sein.

---

[63] BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 – 1 BvL 1/18, 1 BvR 1595/18, 1 BvL 4/18, Rn. 94.

3. Verhältnismäßigkeitsprüfung im Rahmen des Art. 3 Abs. 1 GG

Zunächst müssen Sachgründe vorliegen, die dem Ziel und dem Ausmaß der Gleichbehandlung beziehungsweise der Ungleichbehandlung angemessen sind. Dem Berliner Landesgesetzgeber geht es primär um den Schutz von Mieterinnen und Mietern und um die Gewährleistung von bezahlbarem Wohnraum. Dieser Sachgrund steht jedoch im Hinblick auf die tatsächlichen Verhältnisse in keinem angemessenen Verhältnis zur gewählten *pauschalen* Einfrierung der Mieten für alle Arten von Mietverhältnissen. Vermieter, die Mieten unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen oder bislang auf Mieterhöhungen unter Ausschöpfung der legalen Möglichkeiten nach dem BGB verzichtet haben, verfahren durch ihre angebotenen Mietpreise eigentlich gerade in besonderem Maße nach dem gesetzlichen Leitbild eines entspannten Wohnungsmarktes, auf dem einkommensschwächere Mieterinnen und Mieter nicht durch überhöhte Mieten verdrängt werden. Es lässt sich kein Sachgrund für die Gleichbehandlung feststellen. Andererseits lässt sich die unterschiedliche Behandlung von ab 2014 bezugsfertigen Wohnungen und umfassend sanierten Wohnungen sachlich nicht begründen.

Bezüglich der fehlenden Berücksichtigung der Wohnlage und der Unbeachtlichkeit der Unterschiede zwischen West und Ost im Rahmen der Mietobergrenzen wird in der Begründung ausgeführt, dass der Verzicht auf das Kriterium der Wohnlage und der West-Ost-Unterscheidung der Herstellung von Rechtssicherheit und der Erfüllung des Gesetzesziels diene, Verdrängungen entgegenzuwirken und gemischte Stadtquartiere zu erhalten. Grundsätzlich können darin sachliche Gleichbehandlungsgründe gesehen werden. Indes muss die vorgenommene Gleichbehandlung von wesentlich Ungleichem dem Grundsatz der

Verhältnismäßigkeit entsprechen, insbesondere verhältnismäßig im engeren Sinne sein.

Die Verhältnismäßigkeit im engeren Sinne erscheint besonders dann zweifelhaft, wenn sachlich ins Gewicht fallende Unterscheidungsmerkmale zwischen den beiden gleichbehandelten Gruppen eine Ungleichbehandlung erfordern. Die Unterscheidung zwischen Ost und West geht auf bauliche Merkmale zurück, dies wird besonders deutlich, wenn man die bisherigen durchschnittlichen Mietspiegelwerte für West- und Ostobjekte vergleicht. Bei Westobjekten liegt der Durchschnitt 2019 bei 7,82 Euro pro Quadratmeter und bei Ostobjekten bei 5,74 Euro pro Quadratmeter.[64] Die Mietspiegelwerte resultieren, wie bereits dargelegt, aus einer ausdifferenzierten Auswertung verschiedener Merkmale, die den marktüblichen Mietzins wiedergeben. Nach dem Bundesverfassungsgericht gewährleistet aber gerade diese Marktorientierung oder Marktbezogenheit einer regulierten Miethöhe die Sicherung der Wirtschaftlichkeit für den Vermieter. Die völlige Entkoppelung vom Markt, das heißt die völlige Aufgabe einer Marktbezogenheit der regulierten Miethöhe und die pauschale Gleichbehandlung von West- und Ostobjekten – obwohl zwischen beiden nach dem derzeitigen Kriterienkatalog des qualifizierten Mietspiegels offensichtlich vielfach noch immer erhebliche Unterschiede bestehen – kann keinesfalls als angemessen oder verhältnismäßig eingestuft werden.

Auch die Wohnlage bildet nach dem Berliner Mietspiegel ein wichtiges Einordnungskriterium. Hier wird unterteilt zwischen einfacher, mittlerer und guter Wohnlage. Der genannte Sachgrund der Rechtssicherheit vermag hier einen Verzicht auf die Wohnlageberücksichtigung schon deswegen nicht zu rechtfertigen, weil § 5 Abs. 2 des Gesetzentwurfs selbst in Bezug auf die Mietobergrenzen Zu- oder Abschläge nach jeweiliger Wohnlage – wenn auch in unzulänglicher Weise

[64] Auf der Grundlage von Berechnungen des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V..

– vorsieht. Auch die Zielsetzung einer Erhaltung oder Herstellung von gemischten Wohnquartieren kann eine derart pauschale Gleichbehandlung nicht rechtfertigen. Ein Blick auf den Mietspiegel zeigt schon, dass die Wohnlage ein erheblicher wertbildender Faktor ist. Eine völlige Entkoppelung vom Markt und die Aufgabe jeglicher Marktbezogenheit greifen hier empfindlich in die Wirtschaftlichkeit des Eigentums an der Wohnung und der Nutzungsmöglichkeit für den Vermieter ein. Insoweit kann auf die Ausführungen zur Unverhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsgarantie verwiesen werden.

IV. Ergebnis

1. Ein Mietenstopp im Sinne des § 3 Berliner MietenWoG stellt einen unverhältnismäßigen Eingriff in das Eigentumsgrundrecht der betroffenen Vermieter dar. Eine gesetzgeberische Lösung, die pauschal *alle* Bestandsmietverhältnisse und alle davon betroffenen Vermieter- und Mietergruppen unterschiedslos erfasst, bringt die widerstreitenden Interessen nicht in einen angemessenen und ausgewogenen Ausgleich.
2. Das gilt erst Recht für die vorgesehene Absenkungsregelung im § 5 Berliner MietenWoG. Denn hier geht es um einen hoheitlichen Teilentzug von bestehenden Rechtsansprüchen der Vermieter. Wegen der besonderen Schwere solcher (Teil-)Entziehungen von durch Art. 14 GG geschützten Rechtspositionen müssen an das Gewicht der Eingriffsgründe besonders hohe Anforderungen gestellt werden. Dem werden die geplanten gesetzlichen Regelungen nicht gerecht.
3. Die Mietobergrenzen des Berliner MietenWoG 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.

4. Die im § 8 vorgesehene Härtefallregelung vermag die Unverhältnismäßigkeit der Regelungen des Mietendeckels verfassungsrechtlich nicht auszugleichen. Der Gesetzgeber selbst hat die Voraussetzungen und die Rechtsfolgen einer Eigentumsbeschränkung hinreichend bestimmt selbst zu regeln (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG). Eine Härtefallklausel kann nur dann eine verfassungsrechtlich hinreichende Lösung darstellen, wenn die gesetzliche Eigentumsbeschränkung regelhaft und für die typischen Sachverhaltsgestaltungen eine verfassungsgemäße Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums darstellt und allein in atypischen Ausnahmefällen eine im Einzelfall unzumutbare Belastung ausgleichen soll.
5. Das vorliegende Gesetz ist auch unvereinbar mit dem Gleichheitssatz (Art. 3 Abs. 1 GG), weil es Gleich- und Ungleichbehandlungen vorsieht, die den strengen Anforderungen einer verhältnismäßigen Differenzierung oder Gleichbehandlung nicht genügen.
6. Der Landesgesetzgeber ist für den Erlass eines Gesetzes zum Mietpreisdeckel nicht zuständig. Ein vom unzuständigen Gesetzgeber erlassenes eigentumsbeschränkendes Gesetz verletzt schon deswegen das Grundrecht des Art. 14 GG.

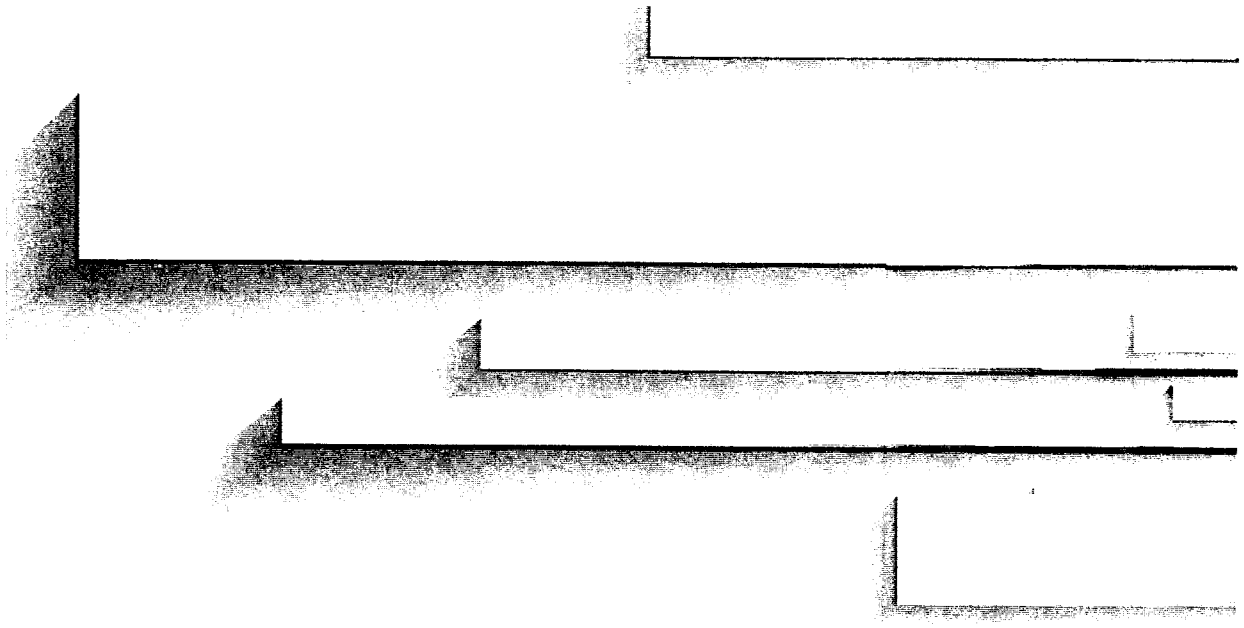
München, im Dezember 2019



Prof. Dr. Hans-Jürgen Papier

IW

Drittmittelfinanzierte Expertisen



IW-Gutachten

Volkswirtschaftliche Folgen des Berliner Mietendeckels

Pekka Sagner, Michael Voigtländer

Auftraggeber: CDU Fraktion Berlin

Köln, November 2019

INSTITUT DER DEUTSCHEN WIRTSCHAFT

IW

Inhalt

Zusammenfassung **3**

1 Einleitung **5**

2 Die Lage im Berliner Wohnungsmarkt **6**

2.1 Entwicklung der Mietpreisangebote 6

2.2 Räumliche Verteilung der inserierten Mietpreise 7

2.3 Relevanz der Neuvertragsmieten relativ zum Bestand 9

3 Die Lage im Berliner Arbeitsmarkt **10**

3.1 Entwicklung der Arbeitslosenquote 10

3.2 Entwicklung der Arbeitslöhne 11

3.3 Entwicklung der Wirtschaftsleistung 14

4 Ausgestaltung des Mietendeckels **15**

5 Effekte des Mietendeckels **18**

5.1 Mieten, Wohnungspreise und Finanzierungen 18

5.2 Auswirkungen des Mietendeckels auf die Wohnungsnachfrage 23

5.3 Umzüge und Matching im Mietwohnungsmarkt 26

5.4 Verkauf von Wohnungen an Selbstnutzer 28

5.5 Investitionen in Wohnungsneubauten 30

5.6 Investitionen in Wohnungsbestände 31

5.7 Signalwirkung für den Wirtschaftsstandort Berlin 36

5.8 Die Zukunft des Berliner Wohnungsmarktes 37

6 Schlussfolgerungen **38**

7 Literaturverzeichnis **39**

JEL-Klassifizierung:
K23 – Regulierte Branchen und Verwaltungsrecht
R21 – Wohnungsnachfrage
R31 – Wohnungsangebot und –markt

Zusammenfassung

Nach den Vorstellungen des Berliner Senats sollen alle Mieten in den nächsten 5 Jahren eingefroren werden, darüber hinaus soll es Absenkungsmöglichkeiten sowohl bei bestehenden Mieten als auch bei Neuverträgen geben, sofern Referenzwerte übertroffen werden. Lediglich Mieten von Gebäuden, die nach 2013 gebaut worden sind, werden von dem so genannten Mietendeckel ausgenommen sein.

Der Mietendeckel stellt einen sehr starken Eingriff in den Mietwohnungsmarkt dar. Basierend auf den Erfahrungen in anderen Ländern ist davon auszugehen, dass sich die Regulierung schädlich auf Mieter und Vermieter und auch den Wirtschaftsstandort Berlin auswirken wird. Insbesondere die folgenden Wirkungen sind zu erwarten:

1. Der Mietendeckel hebt die wichtige Signalwirkung der Mietpreise auf. Die eingefrorenen oder auch abgesenkten Mieten werden noch mehr Menschen dazu bewegen, in Berlin eine Wohnung zu suchen. Damit nimmt die ohnehin schon große Knappheit im Wohnungsmarkt zu, die Konkurrenz um Wohnungen steigt weiter. Profitieren werden von den geringeren Mieten vor allem Haushalte mit höheren Einkommen, da sie aus Sicht der Vermieter geringere Mietausfallwahrscheinlichkeiten aufweisen.

2. Erfahrungen in anderen Ländern zeigen, dass aufgrund der zunehmenden Knappheit weniger umgezogen wird, und sich somit das Matching (bedarfsgerechte Wohnungswahl) noch weiter verschlechtert. Auch der Zugang zum Wohnungsmarkt für zum Beispiel internationale Fachkräfte wird noch schwieriger, da Wohnungen zunehmend informell weitergegeben werden könnten.

3. Vermieter reagieren auf solche Regulierungen vor allem dadurch, dass Wohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt und an Selbstnutzer verkauft werden. Damit verkleinert sich der Mietwohnungsmarkt, was wiederum den Zugang gerade für einkommensschwache Haushalte erschwert.

4. Eine weitere Reaktion wird die Aussetzung von Modernisierungen und die Vernachlässigung von Instandsetzungen sein. Damit gefährdet der Mietendeckel nicht nur die Klimaschutzpläne, sondern führt auch zu einem qualitativ deutlich schlechteren Wohnungsangebot.

5. Damit verbunden ist auch ein Auftragsrückgang für Handwerker im Ausbaugewerbe. Erste Umfrageergebnisse legen einen Umsatzrückgang von 25 Prozent pro Jahr nahe, womit ein Auftragsvolumen von mehr als 1,5 Milliarden Euro pro Jahr verbunden wäre. Von Entlassungen wären vor allem Arbeitnehmer mit eher geringen Einkommen betroffen, die auch heute schon weniger Chancen im Arbeitsmarkt haben.

6. Auch Auswirkungen auf den Neubau sind zu befürchten. Erstens, weil den Investoren teilweise Mittel aus vorhandenen Vermietungen fehlen, und zweitens, weil nicht zu erwarten ist, dass die Investoren die Ausnahmen für den Neubau als langfristig

glaubwürdig erachten. Schon heute werden in Berlin fast 30 Prozent weniger Wohnungen gebaut als benötigt werden, die Lücke würde also noch größer werden.

7. Schädliche Folgen sind darüber hinaus auch bei anderen Wirtschaftszweigen zu erwarten. Der starke Eingriff in die Eigentumsrechte wird auch außerhalb der Wohnungswirtschaft Unsicherheiten wecken, ob die Erträge geplanter Investitionen und von Unternehmensgründungen auch tatsächlich realisiert werden können. Vertrauen ist eine zentrale Voraussetzung für Investitionen, welches mit derart starken Interventionen zerstört wird.

8. Der so genannte Mietendeckel wird auch zu Überschuldungen und Insolvenzen bei Kleinvermietern und Unternehmen führen. Schließlich ist zu erwarten, dass die Immobilienpreisepreise in Berlin fallen werden, insbesondere wenn Mieten gesenkt werden müssen. Da die meisten Marktmieten deutlich über den ortsüblichen Vergleichsmieten von 2013 (plus Inflation) liegen, die als Referenz genommen werden, droht bei der Mehrzahl der inserierten Miete eine Absenkung bei einer Wiedervermietung. Modellrechnungen zeigen, dass in diesen Fällen die Preise um 40 Prozent fallen könnten. Insbesondere private Anleger, die ab 2015 in den Markt eingestiegen sind und zum Beispiel zur Altersvorsorge Wohnungen in Berlin gekauft haben, dürften in finanzielle Schieflagen geraten.

9. Schließlich ist zu bedenken, dass mit dem Mietendeckel auch ein Systemwechsel hinsichtlich der Mietspiegel angestoßen wird. Selbst wenn nach 5 Jahren auf den Mietendeckel verzichtet werden würde, könnte das etablierte System der Mietspiegel in Berlin nicht angewendet werden. Mietspiegel sind ein zentrales Element der Wohnungspolitik und wahren den Rechtsfrieden zwischen Vermietern und Mietern. Ein solches Instrument sollte nicht ohne Not aufgegeben werden.

Durch den Mietendeckel drohen damit erhebliche Schäden für den Wohnungsmarkt als auch Berlin insgesamt. Der Verzicht auf einen solchen systemwidrigen Eingriff ist aus ökonomischer Sicht dringend geboten, um größeren Schaden für die Berliner Volkswirtschaft zu vermeiden.

1 Einleitung

Der Wohnungsmarkt in Berlin ist angespannt. Seit Jahren gewinnt die Stadt an Einwohnern, doch die Bautätigkeit kann mit dieser Entwicklung nicht Schritt halten. Dadurch hat sich ein Wohnraummangel aufgebaut, der deutliche Mietpreissteigerungen ausgelöst hat. Hinzu kommt die gute wirtschaftliche Lage in Berlin, die es zahlreichen Menschen in der Hauptstadt ermöglicht, heute deutlich mehr für Wohnen auszugeben als noch im letzten Jahrzehnt. Für Menschen mit geringeren Einkommen stellt der Anstieg der Mieten, insbesondere bei Neuverträgen, aber eine große Belastung dar.

Die Berliner Landesregierung will nun einen Mietendeckel einführen. Damit sollen alle Mieten von Wohnungen die vor 2014 gebaut wurden für 5 Jahre eingefroren werden. Dazu müssen Mieten, die bislang 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete von 2013 zusätzlich eines Inflationsausgleichs liegen, auf Antrag des Mieters abgesenkt werden. Zudem darf dieses Niveau bei einer Wiedervermietung nicht überschritten werden.

Es gibt bereits eine intensive Diskussion darüber, ob dieser sehr starke Eingriff in den Wohnungsmarkt verfassungsgemäß ist. Hier geht es vor allem darum, ob die Landesregierung befugt ist, die Mietpreisregulierung selbst vorzunehmen, obwohl es bereits Regelungen auf Bundesebene gibt. Hinzu kommt die Prüfung der Verhältnismäßigkeit.

In diesem Gutachten werden die volkswirtschaftlichen Effekte des Mietendeckels geprüft. Hierzu wird vor allem auf internationale Erfahrungen mit ähnlichen Instrumenten abgestellt, aber auch eigene Berechnungen und Ergebnisse von Umfragen berücksichtigt. Generell lassen sich die Auswirkungen solcher Eingriffe nur schwer vollständig quantifizieren, da das Verhalten von Menschen nicht immer vorhersehbar ist. Gerade die internationalen Erfahrungen sind aber eindeutig und zeigen eindrucksvoll, dass solche Eingriffe letztlich immer mit negativen Folgen für die Mieter verbunden sind.

Das Gutachten ist wie folgt aufgebaut. Im nächsten Kapitel wird zunächst die aktuelle Lage im Berliner Wohnungsmarkt skizziert, ehe dann die wirtschaftliche Entwicklung dargestellt wird. Beides ist wichtig, um den Kontext der Regulierung einordnen zu können. Im 4. Kapitel wird dann der Mietendeckel beschrieben, anschließend werden im 5. Kapitel die ökonomischen Effekte hergeleitet. Es ist zu erwarten, dass der Mietendeckel sich nicht nur auf den Umfang und die Qualität des Mietwohnungsangebots auswirken wird, sondern auch angrenzende Branchen wie das Ausbaugewerbe und auch die Berliner Volkswirtschaft insgesamt treffen wird. Aufgrund der vielfältigen negativen Auswirkungen wird daher in den Schlussfolgerungen auch davor gewarnt, dieses Vorhaben umzusetzen.

2 Die Lage im Berliner Wohnungsmarkt

2.1 Entwicklung der Mietpreisangebote

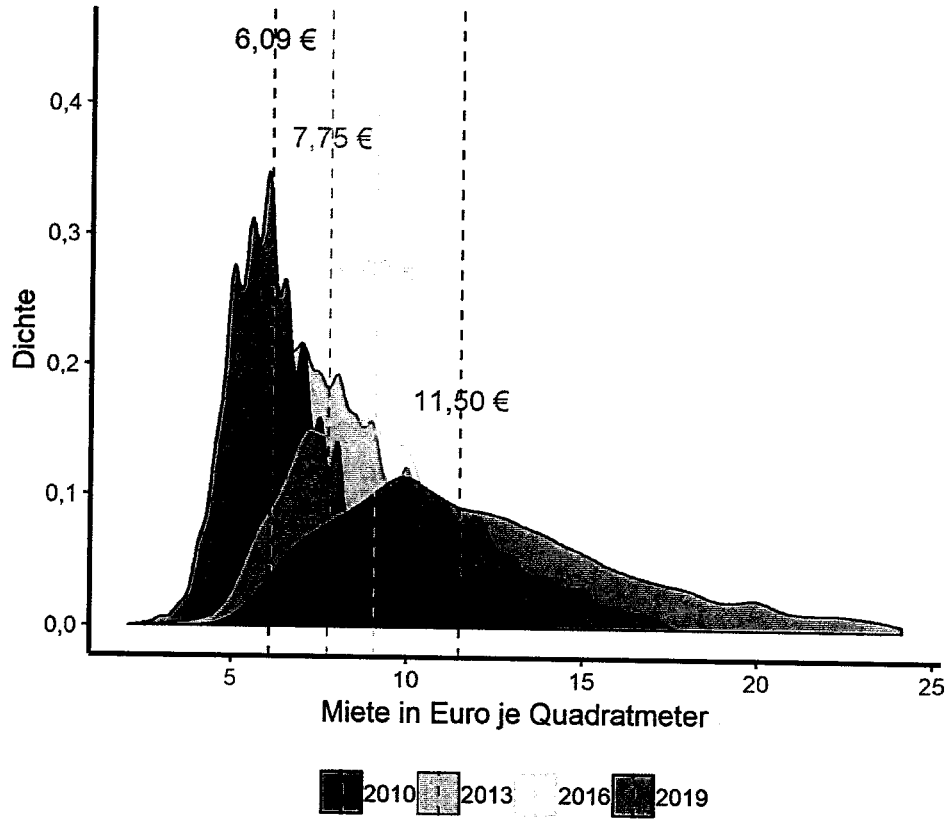
Der Berliner Wohnungsmarkt ist durch einen, im bundesdeutschen Vergleich, hohen Anteil an Mietwohnungen gekennzeichnet. Laut Daten des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP) leben dort 82 Prozent der Haushalte in einer Mietwohnung (Sagner/Voigtländer, 2019b). Die Angebotspreise auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt bei Neuvermietung sind in den vergangenen Jahren stetig gestiegen. Eine Auswertung der Daten des marktführenden Immobilienportals ImmobilienScout24 zeigt dies deutlich (vgl. Abbildung 2-1). Bei den im Folgenden ausgewiesenen Mietpreisen handelt es sich um nominale Preise.

Im Jahr 2010 war der Berliner Mietwohnungsmarkt noch recht entspannt. Ein Viertel der Angebote in diesem Jahr lagen bei einem Mietpreis (nettokalt) von unter 5,31 Euro, 50 Prozent der Angebote waren günstiger als 6,09 Euro, das teuerste Viertel der Inserate kostete mehr als 7,20 Euro. Die inserierten Preise waren stark konzentriert, mit einer Standardabweichung von lediglich 1,44 Euro. Die Streuung der Angebote hat sich indes immer weiter gesteigert. Im Jahr 2013 lag die Standardabweichung bei 2,03 Euro, im Jahr 2016 bei 2,65 Euro und im ersten Halbjahr 2019 bei 4,05 Euro. Dies zeigt sich auch grafisch in Abbildung 2-1, die abgebildeten Dichtefunktionen der Mietpreise in Euro je Quadratmeter Wohnfläche zeigen eine stetig zunehmende Spannweite und das „Abschmelzen" der Konzentration der Angebote in den günstigen Bereichen.

Im ersten Halbjahr 2019 lag der Median der Angebote bei 11,50 Euro. Ein Viertel der Angebote war günstiger als 9,11 Euro, ein Viertel war teurer als 14,60 Euro. Sowohl der Anstieg der Medianwerte als auch die zunehmende Streuung der Angebote zeigt die Anspannung im Berliner Mietwohnungsmarkt eindrücklich. Diese Preiseffekte in der kurzen bis mittleren Frist sind typisch für angespannte Wohnungsmärkte. Das Angebot an Wohnungen ist in Berlin zu gering, da insgesamt zu wenig gebaut wurde. Zwischen 2016 und 2018 wurden nur 73 Prozent des Wohnungsbaubedarfs auch realisiert, entsprechend angespannt ist der Markt (vgl., Henger / Voigtländer, 2019).

Abbildung 2-1: Angebotssituation auf dem Berliner Mietwohnungsmarkt

Gestrichelte Linie: Medianwerte(nominale Preise) im jeweiligen Jahr



Hinweise: Angebote um Ausreißer bereinigt, entsprechend folgender Regel: $Angebote_t \in (P_{25_t} - 1{,}5 * IQR_t\,; P75_t + 1{,}5 * IQR_t)$, wobei t das Inseratsjahr, IQR den Interquartilsabstand, P_{25} das 25. Dezil und P_{75} das 75. Dezil bezeichnet. 2019 beinhaltet Inserate bis einschließlich 30.06.2019.

Quelle: ImmobilienScout24; Institut der deutschen Wirtschaft

2.2 Räumliche Verteilung der inserierten Mietpreise

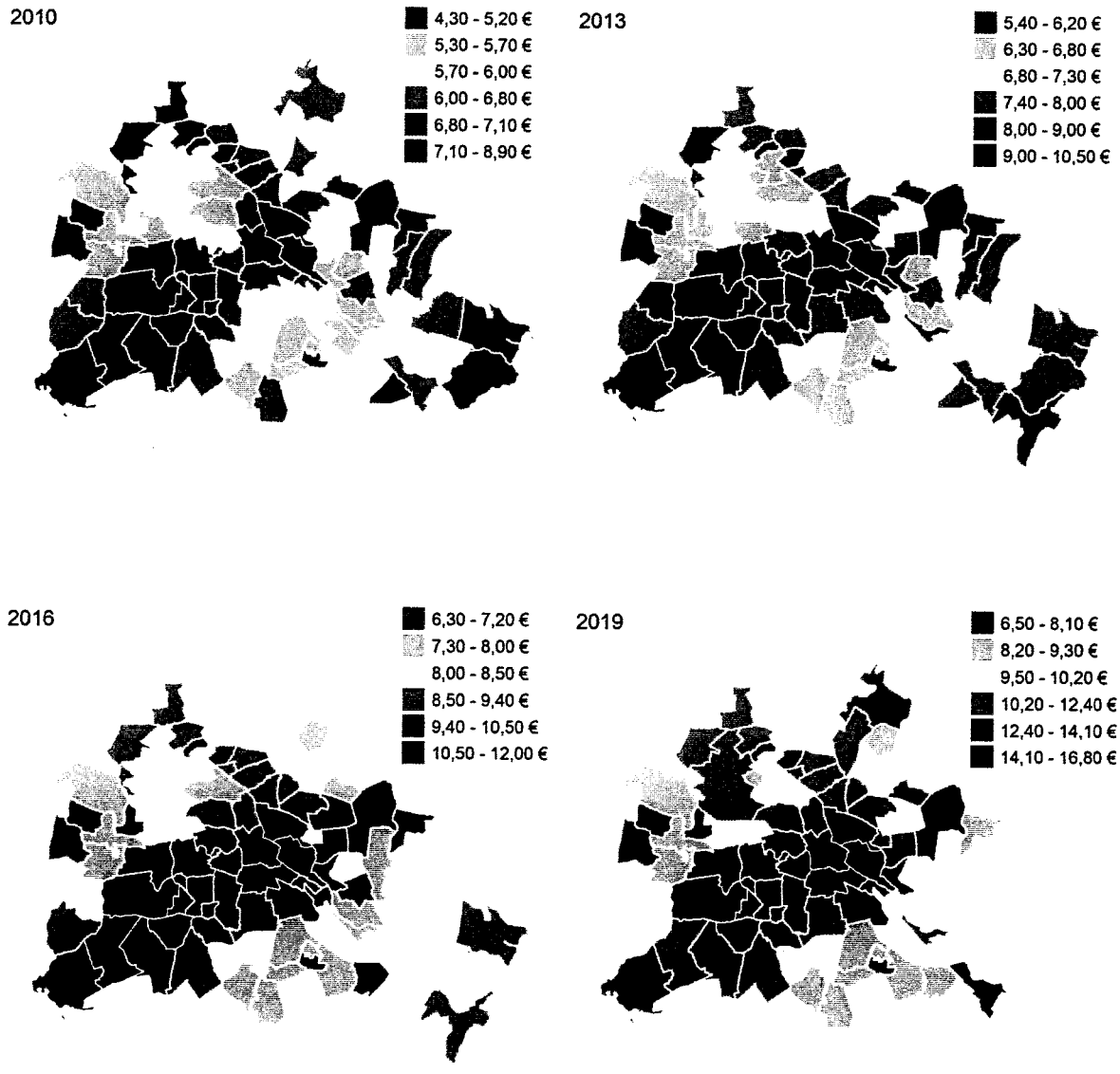
Der Berliner Mietwohnungsmarkt ist trotz des insgesamt einheitlichen Trends der nachfrageinduzierten Mietpreisanstiege ein heterogener Markt. Abbildung 2-2 zeigt die Medianwerte der inserierten Mietpreise in Euro je Quadratwerte auf Ebene der 96 Berliner Ortsteile.

In den teuersten Ortsteilen lag der jeweilige Medianwert der Mietpreise im Jahr 2010 zwischen 7,10 und 8,90 Euro, in den günstigsten Ortsteilen zwischen 4,30 und 5,20 Euro. Zu den fünf teuersten Ortsteilen gehörten die Ortsteile Grunewald (8,90 Euro) und Wannsee (8,20 Euro), Mitte (8,10 Euro), sowie Dahlem (7,80 Euro) und Heiligensee (7,60 Euro). Die günstigsten Ortsteile waren das Märkische Viertel (4,30 Euro), Waidmannslust (4,50 Euro), Hellersdorf (4,60 Euro), Falkenhagener Forst (4,70 Euro) und Neu-Hohenschönhausen (4,80 Euro).

Ein Blick auf Abbildung 2-2 zeigt, dass sich die teuersten Ortsteile in der Tendenz von der Stadtmitte aus in Richtung Südwesten befinden. An dieser räumlichen Verteilung hat sich seit 2010 kaum etwas verändert. Im Jahr 2019 lag der Median der Mietpreise je Quadratmeter in den teuersten Ortsteilen (nominal) knapp doppelt so hoch wie im Jahr 2010. Wie auch in den Vorjahren sind die zentralen Lagen relativ teurer. Zu den teuersten Ortsteilen im ersten Halbjahr 2019 gehören Mitte (16,90 Euro), Tiergarten (16,50 Euro), Hansaviertel (15,20 Euro), Grunewald (15,00 Euro) und Kreuzberg (14,60 Euro).

Abbildung 2-2: Inserierte Mietpreise in den Berliner Ortsteilen

Medianwerte der Neuvertragsmieten in Euro je Quadratmeter Wohnfläche



Hinweise: Angebote um Ausreißer bereinigt, entsprechend folgender Regel: $Angebote_t \in (P_{25_t} - 1{,}5 * IQR_t\,;P75_t + 1{,}5 * IQR_t)$, wobei t das Inseratsjahr, IQR den Interquartilsabstand, P_{25} das 25. Dezil und P_{75} das 75. Dezil bezeichnet. 2019 beinhaltet Inserate bis einschließlich 30.06.2019. Mindestanzahl an Inseraten je Ortsteil und Zeitpunkt: 20.

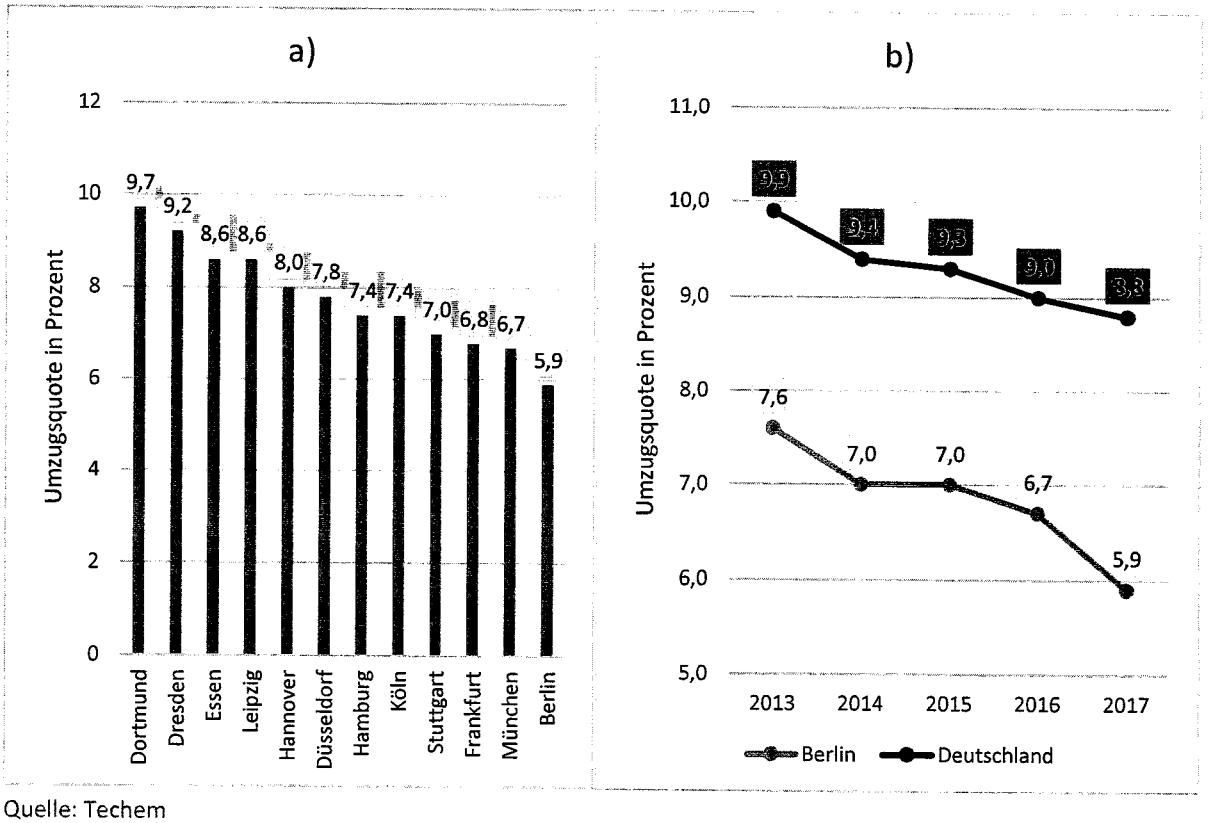
Quelle: ImmobilienScout24; Institut der deutschen Wirtschaft

2.3 Relevanz der Neuvertragsmieten relativ zum Bestand

Der Anstieg der Neuvertragsmieten in den Immobilienportalen stellt nur einen Teil des Wohnungsmarktes dar. Betroffen von diesen Preissteigerungen sind die Personen und Haushalte, die auf der Suche nach einer neuen Wohnung in Berlin sind. Besonders Outsider ohne privates Netzwerk in Berlin sind auf diese Angebote angewiesen. Der Teil der Bevölkerung, der in eine neue Mietwohnung umzieht, tut das in der Regel, weil diese besser zu den jeweiligen Bedürfnissen und Präferenzen passt. Umzüge finden beispielsweise berufsbedingt statt und hängen maßgeblich von der familiären Situation der Haushalte ab (Bayrakdar et al., 2019). Der Teil der Mieterhaushalte, die jährlich in eine neue Wohnung umziehen, lag in Deutschland zuletzt bei knapp 9 Prozent (vgl. Abbildung 2-3 b)). In Berlin liegt die Umzugsquote der Mieterhaushalte im Vergleich der größten deutschen Städte am niedrigsten. Im Jahr 2017 zogen 5,9 Prozent der Berliner Mieter um, durch den Mietendeckel wird die Quote noch weiter sinken (vgl. Kap. 5.3).

Abbildung 2-3: Umzugsquoten

a) Umzugsquote der Mieterhaushalte in deutschen Großstädten, 2017; b) Umzugsquote der Mieterhaushalte in Deutschland und Berlin, 2013-2017



Quelle: Techem

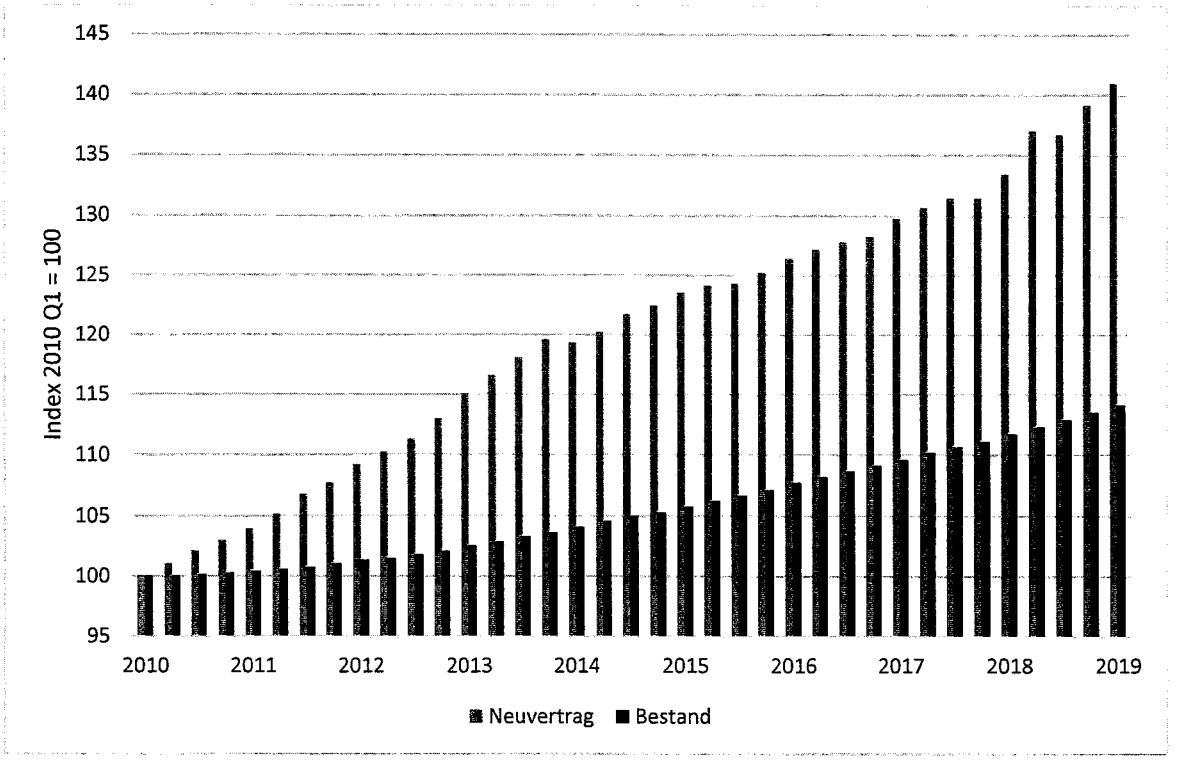
Diejenigen Haushalte und Personen die auf der Suche nach einer neuen Wohnung sind, sehen sich in Berlin höheren Mieten gegenüber. In Berlin trifft, bedingt durch die gute konjunkturelle Lage und die steigenden Bevölkerungszahlen, bei gleichzeitig zu geringer Bautätigkeit eine hohe Nachfrage auf ein zu geringes Angebot (Henger/Voigtländer, 2019). Aufgrund gesetzlicher Regelungen, die die Anhebung von Bestandsmieten stärker regulieren als Mieten bei Neuvertrag,

sowie Vermietern, die die Bestandsmieten teilweise nur selten erhöhen (BBSR, 2015, 138), steigen Bestandsmieten langsamer als Neuvertragsmieten.

Dies zeigt sich anhand der von F+B (2019) errechneten Mieten auch in Berlin. Hierbei ist zu beachten, dass es sich um hedonische Mietpreise handelt und diese von den reinen Angebotsmieten abweichen. Hedonische Mietpreise zeigen die Preisentwicklung für ein über die Zeit qualitativ und hinsichtlich der Lage konstantes Objekt an. Der in Abbildung 2-4 gezeigte Trend für Neuvertrags- und Bestandsmieten zeigt, dass die Neuvertragsmieten stärker steigen als die Bestandsmieten. Bei den Bestandsmieten zeigen sich gemäßigtere Entwicklungen. Die Differenz der zwischen den Indexwerten (Basis ist das erste Quartal im Jahr 2010) der Bestands- und Neuvertragsmieten beträgt im ersten Quartal 2019 knapp 27 Prozentpunkte.

Abbildung 2-4: Entwicklung der Neuvertrags- und Bestandsmieten in Berlin

2010 Q1 – 2019 Q1



Hinweise: Hedonische Mietpreise (nominal). Neuvertrag: Durchschnittliche (Markt-) Mieten bei Neuvermietungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Bestand: Durchschnittliche Bestandsmieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Durchschnittswerte (hedonisch) für das jeweilige Quartal bezogen jeweils auf ein Referenzobjekt: 10 Jahre alt (Bestand) beziehungsweise höchstens 3 Jahre alt (Neubau), Ausstattung und Zustand normal.

Quelle: F+B; Institut der deutschen Wirtschaft

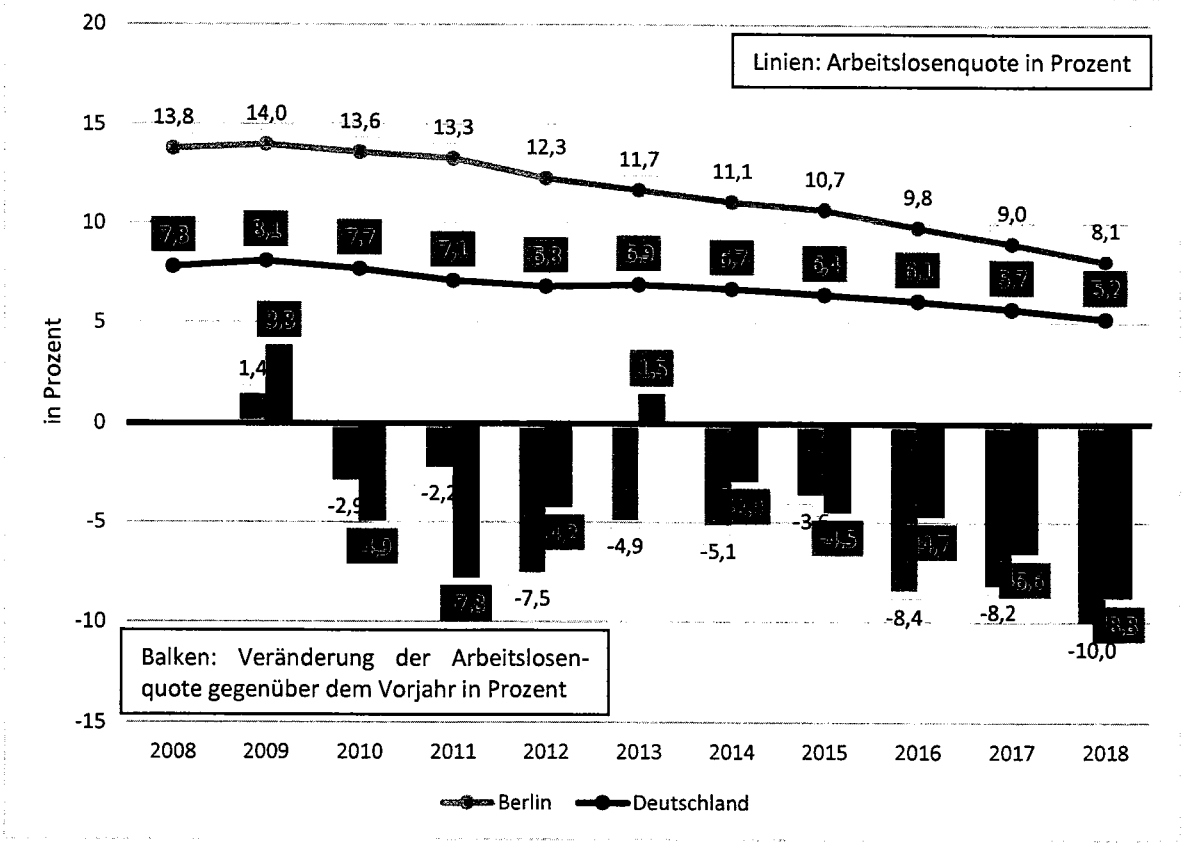
3 Die Lage im Berliner Arbeitsmarkt

3.1 Entwicklung der Arbeitslosenquote

Die Arbeitslosenquote ist in Berlin auf einem Tiefststand. Im Jahr 2018 lag diese bei 8,1 Prozent. Sie liegt damit zwar immer noch über dem bundesdeutschen Durchschnitt von 5,2 Prozent im selben Jahr. Dennoch ging die Arbeitslosenquote in Berlin in den letzten Jahren, seit 2012, stärker zurück als im bundesdeutschen Mittel. Seit 2012 ist diese um 4,2 Prozentpunkte gesunken, was einem durchschnittlichen Rückgang der Arbeitslosenquote um 6,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht. Im bundesdeutschen Mittel hat sich die Arbeitslosenquote seit 2012 um 1,6 Prozentpunkte verringert, im Mittel der Jahre entspricht dies einem jährlichen Rückgang um 4,4 Prozent. Die Beschäftigungssituation am Berliner Arbeitsmarkt hat sich damit in den letzten Jahren auch relativ zum bundesdeutschen Mittel positiv entwickelt.

Abbildung 3-1: Entwicklung der Arbeitslosenquote

Niveau der Arbeitslosenquote (Arbeitslose in Prozent aller zivilen Erwerbspersonen) und Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Quelle: Regionaldirektion Berlin-Brandenburg der Bundesagentur für Arbeit, Bundesagentur für Arbeit; Institut der deutschen Wirtschaft

3.2 Entwicklung der Arbeitslöhne

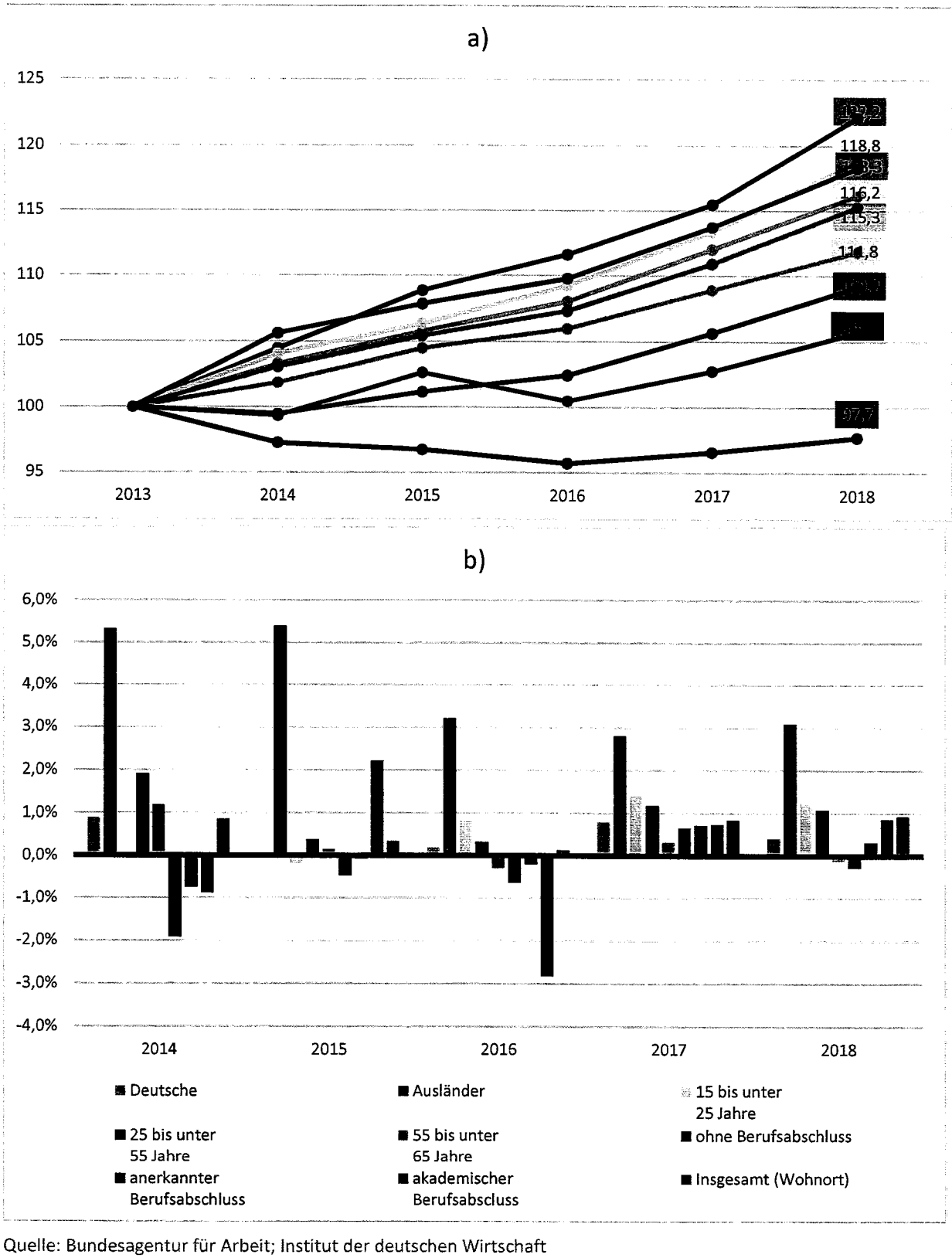
Neben der Arbeitslosenquote haben sich auch die Löhne in Berlin positiv entwickelt. Laut Bundesagentur für Arbeit lag das mittlere Bruttoarbeitsentgelt der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Berlin im Jahr 2018 bei 3.222 Euro. Gegenüber 2013 entspricht dies einem Anstieg um 15,3 Prozent (vgl. Abbildung 3-2 a)). Die stärksten Zuwächse in den Bruttoarbeitsentgelten

zeigen sich in der Gruppe der Ausländer (+22,2 Prozent seit 2013) und der 15- bis unter 25-Jährigen (+18,8 Prozent).

Auch relativ zu den bundesdeutschen Wachstumsraten haben sich die Löhne in Berlin positiv entwickelt. Abbildung 3-2 b) zeigt die jährlichen Änderungsraten der Medianlöhne in Berlin abzüglich der jährlichen Änderungsraten in Gesamtdeutschland. Ein positiver Wert zeigt auf, dass die Löhne in der jeweiligen Gruppe im Beobachtungsjahr in Berlin stärker gestiegen sind als im bundesdeutschen Median. Hier zeigt sich, dass seit 2013 die Bruttoarbeitsentgelte insgesamt in Berlin jedes Jahr stärker gestiegen sind als im bundesdeutschen Mittel.

Abbildung 3-2: Entwicklung der Bruttoarbeitsentgelte in Berlin

a) Index der Bruttoarbeitsentgelte, 2013 = 100; b) Jährliche Änderung der Bruttoarbeitsentgelte relativ zum Bundesmedian. Differenz der jeweiligen jährlichen Änderung in Prozentpunkten.



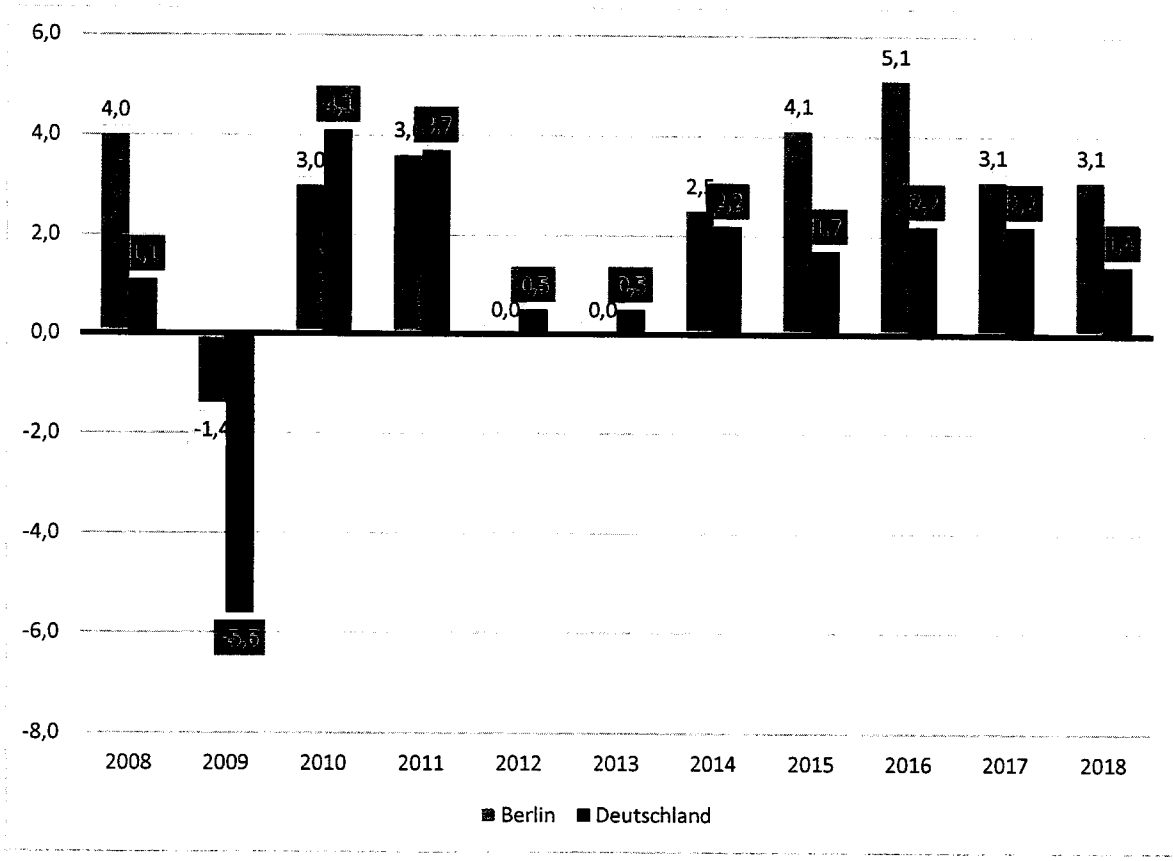
Quelle: Bundesagentur für Arbeit; Institut der deutschen Wirtschaft

3.3 Entwicklung der Wirtschaftsleistung

Die Berliner Wirtschaft wächst seit fünf Jahren stärker als der bundesdeutsche Mittelwert. Im Jahr 2018 trug Berlin mit 147 Mrd. Euro 4,3 Prozent zum nationalen Bruttoinlandsprodukt (BIP) bei. Im Jahr 2018 wuchs das BIP in Berlin im Vergleich aller Bundesländer mit 3,1 Prozent (real) am stärksten. Im Vergleich dazu legt das deutsche BIP im selben Jahr um lediglich 1,4 Prozent zu. Im Mittel der letzten fünf Jahre wuchs die Berliner Wirtschaft um 3,6 Prozent pro Jahr, die gesamtdeutsche um 1,9 Prozent. Das Wirtschaftswachstum in Berlin ist dabei wesentlich von den Entwicklungen im Dienstleistungssektor beeinflusst. Rund 85 Prozent der Wertschöpfung in Berlin entfallen auf diesen Sektor.

Abbildung 3-3: Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts

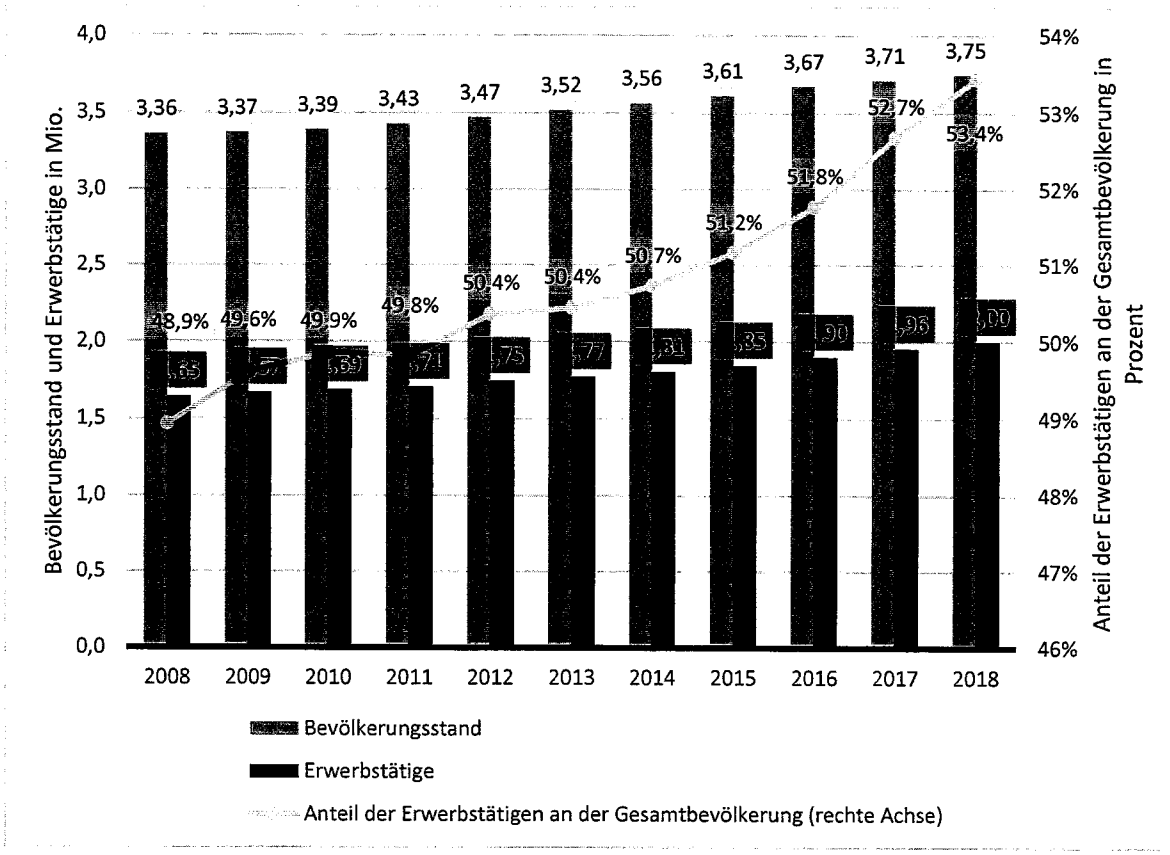
Preisbereinigte Änderung zum Vorjahr in Prozent



Quelle: Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder"; Statistisches Bundesamt

Ein Anstieg der Wirtschaftsleistung bedeutet nicht zuletzt, dass mehr Arbeitskräfte beschäftigt werden (vgl. Abbildung 3-4). Im Jahr 2018 überstieg die Zahl der Erwerbstätigen in Berlin erstmalig die Marke von 2 Mio. – das sind 300.000 mehr Beschäftigte als noch im Jahr 2010 und 200.000 mehr Beschäftigte als 2014. Dabei steigt die Zahl der Erwerbstätigen stärker als die gesamte Einwohnerzahl der Stadt, womit der Anteil der Erwerbstätigen an der Gesamtbevölkerung zunimmt. Im Jahr 2010 lag dieser bei 49,9 Prozent, 2014 bei 50,7 und im Jahr 2018 bereits bei 53,4 Prozent. Seit 2010 wächst die Zahl der Erwerbstätigen im Jahresdurchschnitt um 2 Prozent, die Bevölkerung um 1,2 Prozent.

Abbildung 3-4: Entwicklung der Erwerbstätigen und Bevölkerung



Quelle: Arbeitskreis „Erwerbstätigenrechnung des Bundes und der Länder"; Statistisches Bundesamt

4 Ausgestaltung des Mietendeckels

Im Folgenden werden die Grundzüge des geplanten Mietendeckels in Berlin dargestellt. Im Entwurf zum „Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung", (Stand 22. Oktober 2019) ist dieses Vorhaben konkretisiert worden (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, 2019a). Das Gesetz soll zu Beginn des Jahres 2020 beschlossen werden. Nach Beschluss soll es rückwirkend ab dem 18. Juni 2018, dem Tag an dem der Berliner Senat die Eckpunkte des Mietendeckels beschlossen hat, gelten (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, 2019b).

Artikel 1 des Gesetzentwurfs enthält das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln), welches die Ausgestaltung des Mietendeckels regelt. Artikel 2 enthält Änderungen des Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetzes, und Artikel 3 Änderungen des Investitionsbankgesetzes. In Artikel 4 sind Hinweise zum Inkrafttreten und Außerkrafttreten festgehalten, demnach soll der Mietendeckel ab dem Tag des Inkrafttretens für fünf Jahre gelten.

Der Mietendeckel soll für Wohnraum im gesamten Stadtgebiet Berlins gelten. § 1 definiert Ausnahmen, für die das neue Gesetz nicht gelten soll. Ausgenommen sind demnach (1) Wohnräume des öffentlich geförderten Wohnungsbaus („Sozialwohnungen"), (2) Wohnungen, die zu sozialen Zwecken vermietet werden („Trägerwohnungen"), (3) Wohnungen, für deren Modernisierung und Instandsetzung öffentliche Haushaltsmittel gewährt wurden und die einer Mietpreisbindung unterliegen und (4) Wohnungen in Wohnheimen. Des Weiteren (5) sind Wohnungen in Neubauten (bezugsfertig ab dem 1. Januar 2014) ausgenommen, für diese gilt weiterhin eine Mietpreisbildung innerhalb der gültigen gesetzlichen Regelungen.

Die vorgesehenen Regelungen hinsichtlich der zulässigen Mietpreise sind im zweiten Abschnitt des Gesetzentwurfs beschrieben. Demnach ist ein Mietenstopp (§ 3) sowie eine Absenkung der Mieten (§ 4) unter bestimmten Bedingungen vorgesehen. In den §§ 5 und 6 werden zulässige Mietobergrenzen definiert.

- Mietenstopp

Der Mietenstopp friert die Mieten zum Stand vom 18. Juni 2019 ein. Demnach soll es Vermietern verboten sein, eine Miete zu fordern, die über der zu diesem Zeitpunkt vereinbarten Miete liegt. Zuvor vertraglich vereinbarte Mietsteigerungen, zum Beispiel in Form einer Staffelmiete (§ 557a BGB), bei der der Mietzins beispielsweise jährlich um einen fixen Betrag steigt, oder in Form einer Indexmiete (§ 557b BGB), bei der die Miete im Rahmen des Verbraucherpreisindex steigt, werden ungültig.

Falls Wohnungen nach Inkrafttreten des Gesetzes erstmalig oder wiedervermietet werden, so gelten fixe Mietobergrenzen, die zulässige Maximalwerte der Nettokaltmiete in Euro je Quadratmeter Wohnfläche definieren. Sehr geringe Mietpreise dürfen bei einer Wiedervermietung um maximal 1 € je Quadratmeter auf bis zu 5,02 € je Quadratmeter angehoben werden, falls die Wohnung modern ausgestattet ist. Nach § 5 Absatz 3 gilt eine Wohnung als modern ausgestattet, wenn drei der fünf folgenden Bedingungen erfüllt sind: (1) Die Wohnung verfügt über einen schwellenlos erreichbaren Aufzug, (2) eine Einbauküche, (3) eine hochwertige Sanitärausstattung, (4) einen hochwertigen Bodenbelag, (5) einen Energieverbrauchskennwert von weniger als 120 kWh/(m²a).

Bis zum 31.12.2021 sollen die Mieten nicht steigen dürfen, danach jährlich um einen Inflationsausgleich von maximal 1,3 Prozent, jedoch nur solange die gültige Mietobergrenze nicht überschritten wird.

- Mietenkappung

Mietern soll es laut § 4 des Gesetzentwurfs möglich sein, einen Antrag auf Kappung der vom Vermieter verlangten Miete zu stellen, falls diese die geplanten Mietobergrenzen übersteigt. Überhöht im Sinne des Gesetzentwurfs ist eine Miete dann, wenn sie mehr als 20 Prozent über der in den §§ 5 und 6 definierten Miete liegt und nicht als Härtefall gemäß § 7 genehmigt wurde. In § 5 sind die zulässigen Mietpreise definiert. Ähnlich der Gestalt des Berliner Mietspiegels sind Ausgangswerte, auf deren Basis dann die zulässige Miethöhe bestimmt wird, definiert.

Ein zentraler Unterschied zur Bestimmung der zulässigen Miethöhe ist es, dass die Größe der Wohnung nicht mehr die Höhe der zulässigen Quadratmeterpreise beeinflusst. Die Mietspiegeltabellen erlaubten eine Differenzierung der Mietpreise nach der Wohnungsgröße für Wohnungen (1) unter 40 Quadratmetern Wohnfläche, (2) 40 bis unter 60 Quadratmeter, (3) 60 bis unter 90 Quadratmeter und (4) mehr als 90 Quadratmeter. Diese Differenzierung sieht der Gesetzentwurf zum Mietendeckel nicht vor.

In der Mietentabelle in § 5 werden „Obergrenzen zur Bestimmung der monatlich zulässigen Miete" angegeben. Die hier angegebenen Werte stellen die Nettokaltmiete in Euro je Quadratmeter Wohnfläche dar. Der Begriff Obergrenze ist dabei irreführend. Die dargestellten Werte sind besser als Ausgangswerte zur Berechnung der zulässigen Obergrenzen zu verstehen.

Mieter können einen Antrag auf eine Kappung der Miete stellen, wenn die geforderte Miete mehr als 20 Prozent über der zulässigen Miete liegt. Zur Bestimmung der zulässigen Miete ist (1) die Lage, (2) das Ausstattungsniveau sowie (3) die Gebäudeart zu berücksichtigen. Bereits in der Tabelle selbst berücksichtigt ist (4) das Baujahr. Bis zum Baujahr 1964 wird differenziert, ob die Wohnung über eine Sammelheizung und Bad verfügt. Ab 1965 wird diese Differenzierung nicht mehr vorgenommen. Der Berliner Wohnungsmarkt ist in drei Wohnlagen geteilt. Liegt eine Wohnung in einer guten Wohnlage, so sind 0,74 Euro auf den in der Mietentabelle vermerkten Wert hinzuzurechnen, bei einer mittleren Wohnlage sind 0,09 Euro abzuziehen, bei einer einfachen Wohnlage sind 0,28 Euro abzuziehen. Um zu bestimmen, ob die Miete als überhöht angesehen wird, muss zuerst die Lage berücksichtigt werden. Befindet sich die Mietwohnung in einem Ein- oder Zweifamilienhaus, so erhöhen sich die zulässigen Höchstwerte in der Mietentabelle um zehn Prozent. Wie bereits beim Mietenstopp beschrieben, erhöht sich die zulässige Miete um einen Euro je Quadratmeter, wenn drei von fünf Charakteristika erfüllt sind und die Wohnung somit als modern ausgestattet im Sinne des Gesetzentwurfs gilt.

- Miete nach Modernisierung

In § 6 sind Modernisierungsmaßnahmen definiert, die eine Anhebung der Miete ermöglichen. Möglich sind demnach Modernisierungsmaßnahmen, die gesetzlich verpflichtend sind, der energetischen Modernisierung dienen (z.B. Wärmedämmung, Heizungstausch, Nutzung erneuerbarer Energien) oder der Barrierefreiheit dienen (z.B. Aufzugsanbau, Schwellenbeseitigung, Türverbreiterung). Modernisierungsmaßnahmen, die zu einem Anstieg der Miete um maximal einen Euro je Quadratmeter Wohnfläche führen und dazu führen, dass die zulässige Miete laut Mietentabelle um maximal einen Euro überschritten wird, müssen angemeldet werden. Modernisierungsmaßnahmen, die zu höheren umlagefähigen Kosten führen, können bis zu einem Maximalwert von einem zusätzlichen Euro pro Quadratmeter durch Förderprogramme finanziert werden.

- Miete bei Wiedervermietung

Bei Wiedervermietung einer Wohnung nach Inkrafttreten des Mietendeckels gelten als Ausgangsbasis zur Bestimmung der zulässigen Miete die Werte in der Mietentabelle nach § 5.

Bei Wiedervermietung gilt die Vormiete, jedoch nur, wenn diese die Werte in der Mietentabelle nicht überschreitet. Eine Erhöhung der Vormiete auf das Niveau nach Mietentabelle ist nicht zulässig – eine Absenkung der Vormiete auf dieses Niveau jedoch schon. Besonders günstige Wohnungen zu einem Preis von weniger als 5,02 Euro dürfen, sofern sie über eine moderne Ausstattung (drei der fünf Kriterien) verfügen, um maximal einen Euro auf bis zu 5,02 Euro erhöht werden. Die Effekte der verschiedenen Aspekte des Mietendeckels auf Preise, Arbeitsmarkt und Wohnungsnachfrage werden in den folgenden Abschnitten diskutiert.

5 Effekte des Mietendeckels

Die Effekte des Mietendeckels sind gravierend, und es wird Reaktionen auf Seiten der Vermieter und der Mieter geben. Damit wird es auch Veränderungen sowohl bei der Art und dem Umfang des Wohnungsangebots geben als auch bei den Wohnungspreisen. Die Auswirkungen enden jedoch nicht beim Wohnungsmarkt, sondern sie reichen deutlich weiter. Betroffen sind auch Handwerker und Banken, die mit teils deutlichen Umsatzeinbußen und Kreditausfällen umgehen müssen. Darüber hinaus wird auch der Standort Berlin insgesamt unter dem entstehenden Vertrauensverlust leiden. Diese verschiedenen Auswirkungen werden im Folgenden skizziert und so gut wie möglich mit Zahlen unterlegt. In den Schlussfolgerungen werden die Folgen dann als Ganzes betrachtet.

5.1 Mieten, Wohnungspreise und Finanzierungen

Preise ergeben sich in einer Marktwirtschaft immer durch das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage. Entsprechend mag es auf den ersten Blick verwundern, wenn zuerst die Auswirkungen auf die Preise diskutiert werden, bevor die Auswirkungen auf die Nachfrage und das Angebot beschrieben werden. Allerdings ist ein Verständnis über die grundlegenden Effekte auf die Preise sehr hilfreich, um die Auswirkungen auf Angebot und Nachfrage zu verstehen. Aufgrund der vielfältigen Reaktionen auf der Angebots- und Nachfrageseite kann hier auch nicht der Anspruch geltend gemacht werden, die Preiseffekte vollständig beschreiben zu können. Nichtsdestotrotz kann auf Basis einer isolierten Betrachtung des Einflusses der Mietpreisregulierung gezeigt werden, welche Effekte sich unter sonst gleichen Umständen ergeben. Damit kann der Handlungsbedarf insbesondere auf der Seite der Anbieter unterstrichen werden.

Grundsätzlich entspricht der Wert einer Immobilie den künftigen diskontierten Erträgen über die Gesamtnutzungszeit (vgl.DiPasquale/Wheaton (1992)). Der Wert einer Immobilie entspricht also vereinfacht dem Barwert der abgezinsten zukünftigen Mieten abzüglich der abgezinsten zukünftigen Aufwendungen. Damit sind für die Bestimmung der Immobilienpreise folgende Parameter notwendig: Der langfristige Zins, die Ausgangsmiete, die jährliche (reale) Mietsteigerung und die laufenden Instandsetzungskosten. Durchschnittliche Wiedervertragsmieten für Berlin sind von F+B verfügbar, ebenso wie Preise für korrespondierende Eigentumswohnungen. Daten zu Zinssätzen für langfristige Hypothekendarlehen werden von der deutschen Bundesbank bereitgestellt und die Instandsetzungskosten pro Quadratmeter werden mit 1,50 Euro angenommen, was in etwa einem Prozent des Kaufpreises im Jahr 2010 entspricht, wobei dieser Wert inflationiert wird. Weiterhin wird von einer Nutzungsdauer von 40 Jahren ausgegangen.

Damit fehlt zur synthetischen Berechnung der Immobilienpreise nur die erwartete Mietpreissteigerung. Da jedoch Preise vorliegen, können diese zurückgerechnet werden. Wie sich zeigt, lag die berechnete erwartete jährliche reale Mietpreissteigerung bei rund 1,5 Prozent bis 2016, danach ist sie auf 2,1 Prozent gestiegen. Dies bedeutet nicht zwangsläufig, dass die Investoren auch erwarten, diese reale Mietsteigerung zu realisieren, sondern es könnte auch darauf hindeuten, dass Investoren ihre eigenen Renditeerwartungen stärker als die Verzinsung des Fremdkapitals reduziert haben – letztlich eine Folge des stärkeren Wettbewerbs um Wohnungen zur Kapitalanlage.

Auf Basis dieser Überlegungen lässt sich nun ableiten, wie unter sonst gleichen Bedingungen die Preise reagieren, wenn die Mieten eingefroren werden. Um eine Bandbreite abbilden zu können, wird der Effekt sowohl für eine erwartete Mietpreissteigerung von 1,5 Prozent als auch 2,1 Prozent berechnet.

Es wird davon ausgegangen, dass der Mietpreisdeckel tatsächlich nur 5 Jahre gilt, danach die Mietpreiserwartungen auch wieder realisiert werden können. Wurde bislang von einer mittleren Steigerung der Mieten von real 1,4 Prozent ausgegangen, würden die Preise um etwa 5 Prozent zurückgehen, bei der höheren Steigerungserwartung von 2,1 Prozent wären es dagegen 7,5 Prozent. Die Berechnungen gehen davon aus, dass nach Ablauf der Regulierung die Mieten wieder im vorherigen Umfang steigen können. Wenn dagegen erwartet werden würde, dass die Mieten dann schneller steigen, wäre der Preiseffekt moderater. Umgekehrt wird erwartet, dass auch wenn künftig die Mieten real nicht steigen können, der Effekt deutlich stärker wäre. Dann könnten die Preise um fast 30 Prozent zurückgehen – unter der Prämisse, dass sich sonst nichts ändert.

Auswirkungen auf die Preise können sich aber nicht nur deswegen ergeben, weil die erwarteten Mietpreissteigerungen nicht erfüllt werden, sondern auch, weil teilweise die Mieten gesenkt werden können, beziehungsweise müssen. So ist vorgesehen, dass Mieten, die 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete (laut Mietentabelle im Gesetzesentwurf) liegen, auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete gesenkt werden müssen. Solche Mieten werden auch als „Wuchermieten" bezeichnet. Allerdings ist zu bedenken, dass gerade in Berlin der Mietspiegel weit vom Markt entfernt ist, was unter anderem an der großen Marktdynamik der vergangenen Jahre liegt. Damit fallen sehr viele Wohnungsangebote unter diese Regulierung, wie Daten von Empirica Systeme zeigen.[1] Bei Wohnungen aus den Jahren 1965 bis 1990 liegt der Anteil bei über 60 Prozent, aber auch bei besonders alten Wohnungen oder auch Wohnungen, die bis 2013 gebaut worden sind, liegt der Anteil bei 30 Prozent und mehr. Die durchschnittliche Mietsenkung liegt dabei jeweils zwischen 1,70 Euro und 4,00 Euro je Quadratmeter. Durchschnittlich sind über 40 Prozent der Inserate betroffen und die Mietpreisreduktion würde in den Fällen rund 25,9 Prozent betragen. Setzt man diese durchschnittliche Mietpreisreduktion in die oben abgeleitete Preisfunktion ein, würde der Immobilienpreis um 38,7 Prozent sinken – vorausgesetzt es wird davon ausgegangen, dass nach den 5 Jahren Mietpreisdeckel die Mieten dann

[1] Ein großer Dank geht an Sebastian Hein von Empirica Systeme für die zur Verfügung Stellung der nachfolgenden Daten. Zur Methodik siehe Hein (2019).

wieder real um 2,1 Prozent steigen könnten. Würde entsprechend mit einem Nachholeffekt gerechnet werden (schnellere Mietpreiserhöhung), wäre der Effekt auf den Preis moderater.

Tabelle 5-1: Anteil der Inserate, die 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen und die dann fällige Mietpreissenkung

	Anteil der betroffenen Inserate	Durchschnittliche Mietsenkung in Euro je Quadratmeter
bis 1918 mit Sammelheizung und mit Bad	37,0 %	2,66
1919 bis 1949 mit Sammelheizung und mit Bad	36,0 %	2,16
1950 bis 1964 mit Sammelheizung und mit Bad	44,0 %	4,02
1965 bis 1972 mit Sammelheizung und mit Bad	60,0 %	3,32
1973 bis 1990 mit Sammelheizung und mit Bad	67,0 %	2,55
1991 bis 2002 mit Sammelheizung und mit Bad	23,0 %	1,68
2003 bis 2013 mit Sammelheizung und mit Bad	30,0 %	4,02

Quelle: Empirica Systeme

Der Mietpreis muss jedoch nicht nur dann reduziert werden, wenn die Miete deutlich über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, sondern auch dann, wenn bei einer Wiedervermietung die Vorvertragsmiete über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Dies ist besonders in guten Lagen relevant, da nach der Ausgestaltung des Mietpreisdeckels die Lage keine Rolle spielen darf – nur im Fall der sogenannten Wuchermiete dürfen Zuschläge für gute Lagen berücksichtigt werden. Nach Schätzung von Empirica Systeme liegen etwa 70 Prozent der Inserate über der so definierten ortsüblichen Vergleichsmiete. Dabei ist wie gesagt zu berücksichtigen, dass der Anteil zum einen wegen der fehlenden Lagebewertung und auch wegen dem Bezug auf den Mietspiegel 2013 so hoch ausfällt. Je nach Art der Wohnung muss die Miete dann um bis zu 3,60 Euro je Quadratmeter gesenkt werden, durchschnittlich über alle Wohnungsarten hinweg um über 28,4 Prozent. Der Auszug des Mieters und die damit verbundene Senkung der Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete wird damit zu einem großen wirtschaftlichen Risiko für die Vermieter.

Tabelle 5-2: Anteil der inserierten Wohnungen, die über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen und die dann fälligen Mietpreissenkung bei Wiedervermietung

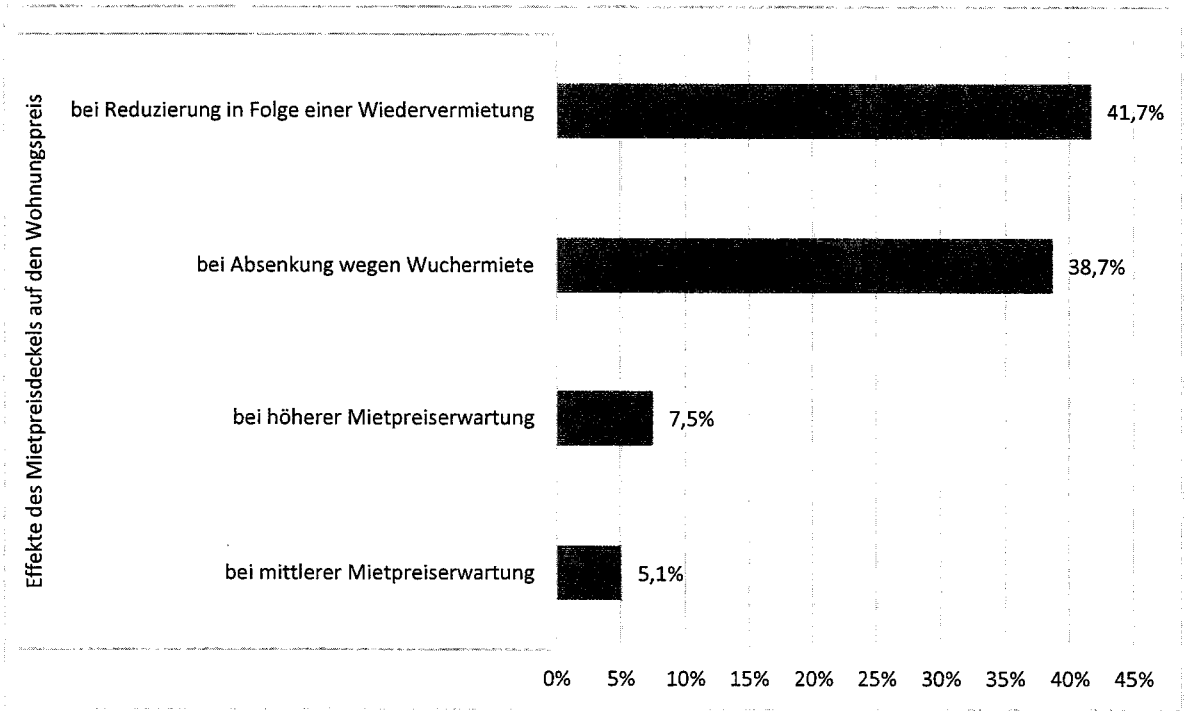
	Anteil der betroffenen Inserate	Durchschnittliche Mietsenkung in Euro je Quadratmeter
bis 1918 mit Sammelheizung und mit Bad	62,0%	2,56
1919 bis 1949 mit Sammelheizung und mit Bad	67,0%	2,07
1950 bis 1964 mit Sammelheizung und mit Bad	71,0%	2,71
1965 bis 1972 mit Sammelheizung und mit Bad	79,0%	3,59
1973 bis 1990 mit Sammelheizung und mit Bad	87,0%	3,05
1991 bis 2002 mit Sammelheizung und mit Bad	56,0%	1,76
2003 bis 2013 mit Sammelheizung und mit Bad	68,0%	3,43

Quelle: Empirica Systeme

Bei einer durchschnittlichen Absenkung der Mieten um 28,4 Prozent würde der Wohnungspreis um 41,7 Prozent sinken. Sollte erwartet werden, dass die Mieten nach Auslaufen des Mietpreisdeckels um real 3 Prozent pro Jahr steigen, würde der Preiseffekt auf etwa 30 Prozent reduziert werden. Abbildung 5-1 fasst die Ergebnisse der Berechnungen zusammen.

Abbildung 5-1: Auswirkungen des Mietpreisdeckels auf die Wohnungspreise

Berechnungen auf Basis eines Cash-Flow Modells



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Die tatsächlichen Wertminderungen können natürlich von den hier ermittelten Werten abweichen. So können die Werteinbußen etwa moderater ausfallen, wenn an Selbstnutzer verkauft werden kann, da die Selbstnutzer ihre Zahlungsbereitschaft nicht der regulatorischen Miete, sondern an der tatsächlichen Knappheit ausrichten. Darüber hinaus sind Erwartungen eben sehr wichtig. Je optimistischer die Marktteilnehmer hinsichtlich der Regulierung nach dem Auslaufen des Mietpreisdeckels sind, desto weniger stark dürften die Preise sinken. Wird damit gerechnet, dass der Mietpreisdeckel verlängert wird, worauf zum Beispiel die Erfahrungen mit der Mietpreisbremse hindeuten, dann wären die Effekte noch deutlich stärker.

In jedem Fall unterstreichen die Berechnungen, dass Vermieter mit einem erheblichen wirtschaftlichen Schaden rechnen müssen. Die Vermögenswerte sinken, was in Kombination mit einem hohen Beleihungsauslauf zu Überschuldung führen kann. Hinzu kommt, dass gerade in den Fällen, in denen die Mieten gesenkt werden müssen, die Erträge aus der Immobilie gegebenenfalls nicht mehr ausreichen, um die laufenden Kosten aus Instandsetzung und Finanzierung zu decken. Gerade Haushalten, die erst vor wenigen Jahren gekauft haben, droht so ein laufender Verlust und möglicherweise auch eine Überschuldung. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eben nicht nur Unternehmen und Investoren im Markt aktiv sind, sondern auch viele Kleinvermieter und private Haushalte, die etwa zur Altersvorsorge eine Immobilie in Berlin gekauft haben. Inwiefern hier Härtefallregelungen greifen, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht absehbar.

5.2 Auswirkungen des Mietendeckels auf die Wohnungsnachfrage

Durch den Mietendeckel werden die Mieten nicht nur eingefroren, teilweise werden sie sogar gesenkt. Dies gilt immer dann, wenn bei einer Wiedermietung die bisherige Miete über der entsprechenden administrativ vorgegebenen Miete liegt. Außerdem können Mieten gesenkt werden, wenn sie 20 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Damit kann der Mietpreis nicht mehr die Allokationsfunktion im Markt übernehmen, sprich bei gegebenem und tendenziell rückläufigem Angebot gibt es eine Überschussnachnachfrage. Diese Überschussnachfrage ist auch heute schon gegeben, denn die Zahl der Wohnungen reicht nicht aus, den Markt zu bedienen, doch tendenziell wird die Überschussnachfrage noch weiter steigen, wenn die regulierten Mieten sich tatsächlich weiter davon entfernen, ein Indikator der Knappheitsverhältnisse zu sein.

In den letzten Jahren ist die Nachfrage in Berlin besonders stark aufgrund der Zuwanderung gestiegen. Berlin ist attraktiv und bietet gute bezahlte Arbeitsplätze, gute Ausbildungsmöglichkeiten, eine gut ausgebaute Infrastruktur und ein reichhaltiges Angebot an Kultur-, Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten. Entsprechend weist Berlin bereits seit 2000 einen positiven Wanderungssaldo auf, der seitdem aber stark gestiegen ist. In der Spitze lag der Wanderungssaldo bei über 54.000 Menschen im Jahr 2016, 2018 betrug der Saldo knapp 30.000 Menschen.

Abbildung 5-2 zeigt den Wanderungssaldo nach verschiedenen Regionen. Auffällig ist vor allem, dass Berlin sehr viele internationale Zuwanderer attrahiert, aber auch aus den alten Bundesländern zieht Berlin sehr viele Menschen an. Besonders beachtet werden sollte aber der Wanderungssaldo mit dem Land Brandenburg, dem einzigen Bundesland an das Berlin angrenzt. Über den gesamten Betrachtungszeitraum ist der Saldo mit Brandenburg negativ, das heißt es ziehen mehr Menschen von Berlin nach Brandenburg als umgekehrt. Im Zeitverlauf hat sich dies aber noch verstärkt. Noch 2010 lag der Wanderungssaldo mit Brandenburg bei lediglich 1.700 Menschen, im Jahr 2018 waren es aber schon fast 16.000 Menschen. Es ist plausibel anzunehmen, dass die hohen Mietpreise und das fehlende Wohnungsangebot wesentliche Gründe für die zunehmende Wanderung ins Umland von Berlin sind. Gerade Haushalte in der Familiengründungsphase ziehen ins Umland, aber auch Haushalte, die das Pendeln in Kauf nehmen. Tatsächlich ist davon auszugehen, dass Haushalte sehr rational ihre Kosten aus Mieten und Pendelkosten (einschließlich der Zeitkosten) betrachten und das für sie beste Angebot annehmen (BBSR, 2019). Insofern haben die steigenden Mieten in Berlin zumindest dafür gesorgt, dass Brandenburg eine stärkere Attraktivität erfährt und sich damit die Perspektiven für die Umlandgemeinden verbessert haben.

Gilt nun der Mietpreisdeckel, werden aber noch mehr Haushalte versuchen, eine Wohnung in Berlin zu bekommen, schließlich steigert sich aufgrund zu erwartender niedriger Mieten die Attraktivität des Marktes für Mieter. Da die Zahl der Wohnungen nicht steigt, werden aber auch künftig Haushalte auf Umlandgemeinden ausweichen müssen, aber dies erfolgt nicht auf Basis von Präferenzentscheidungen, sondern aufgrund der Frage, wer letztlich Zugang zu Berliner Wohnungen erhält.

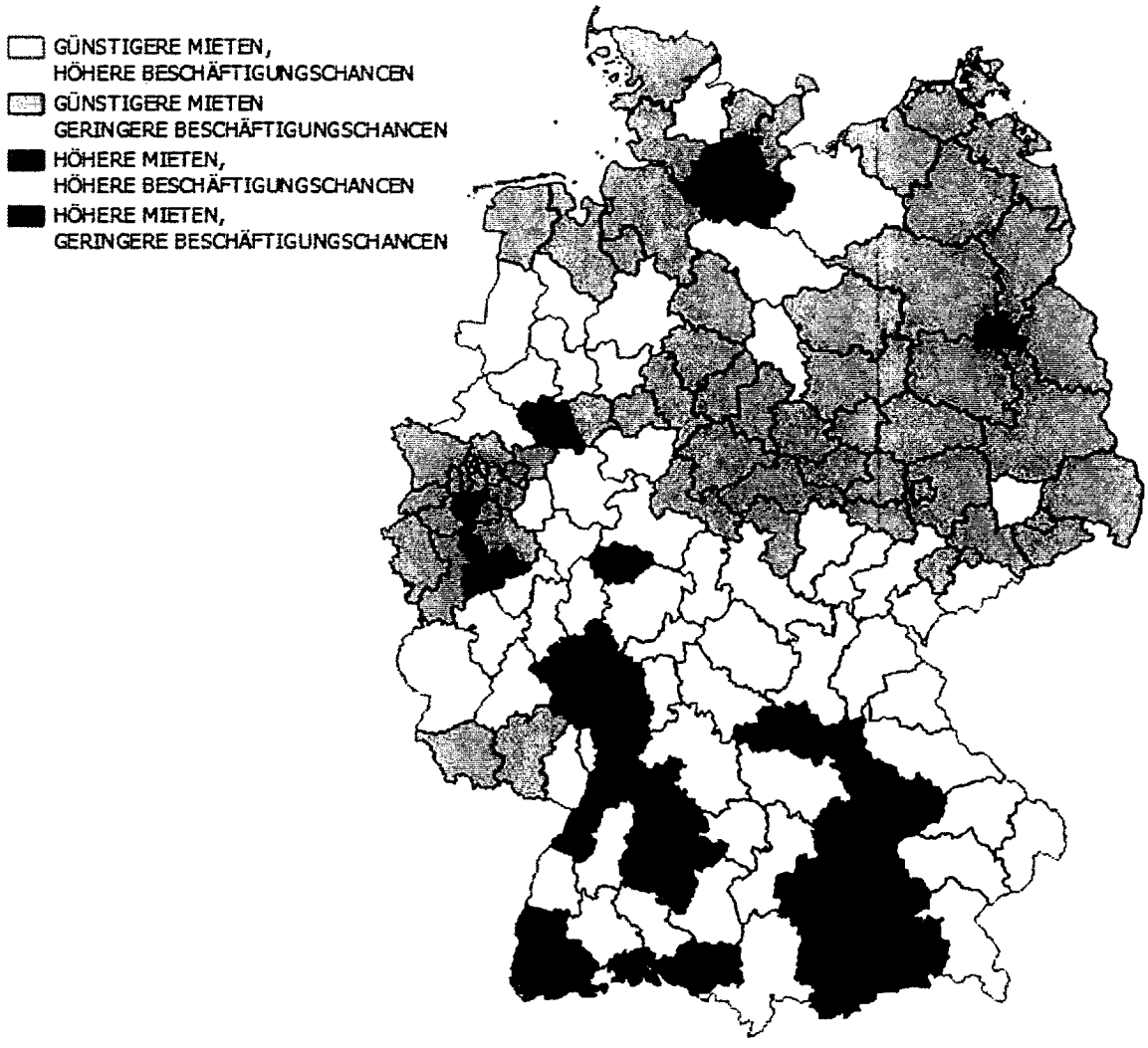
Hsieh/Moretti (2019)). Alternativ könnte es somit noch mehr Anreize geben, möblierte Wohnungen zu vermieten, doch auch hier sind die Regulierungen strenger geworden.

Insgesamt ist die Rolle der Mieten für überregionale Wanderungen ein vernachlässigtes Thema. In den letzten Jahren sind zunehmend junge Menschen aus ländlichen Regionen oder strukturschwachen Regionen in die Großstädte gezogen. Die Großstädte üben diese Sogwirkung aus, weil sie Universitäten bieten, weil sie über eine gute Infrastruktur verfügen, weil bereits zahlreiche andere junge Menschen vor Ort sind und weil die Job-Perspektiven, zumindest für Hochqualifizierte, sehr gut sind (Voigtländer, 2017). Gerade diese Wanderungen haben die Nachfrage in den Ballungsräumen erhöht und damit auch die Mieten deutlich gesteigert. Auf der anderen Seite haben sie aber auch dazu geführt, dass Unternehmen in zahlreichen eher ländlichen aber prosperierenden oder zumindest aufholenden Regionen Arbeitskräfte fehlen. Aus volkswirtschaftlicher Sicht entsteht hierdurch das Problem einer Über- bzw. Unterauslastung der Infrastruktur. Während die Großstädte weiter wachsen müssen, wird an anderer Stelle Infrastruktur überflüssig. Und setzen sich die Wanderungen fort, werden sich zunehmend Unternehmen abseits der Metropolen überlegen, ebenfalls in die Metropolen zu gehen – womit sich die Perspektiven für die Menschen vor Ort sowie für diese Regionen insgesamt verschlechtern. Risius et al. (2018) haben die Arbeitsagenturbezirke in Deutschland hinsichtlich der Mieten und dem Fachkräftebedarf untersucht. Zahlreiche Regionen in Deutschland können bessere Beschäftigungschancen und geringere Mieten als die Großstädte bieten – Berlin ist in dem Ranking sogar auf dem letzten Platz. Dennoch zieht es die Menschen in die Großstädte, da andere Aspekte noch gewichtiger sind.

Viele Regionen abseits der Metropolen können aktuell mit großer Arbeitsplatzsicherheit und geringen Wohnkosten aufwarten, doch wenn sich der Abstand bei den Mieten verkleinert, ziehen mitunter noch mehr Menschen in die Ballungsräume. Dies würde auf Dauer aber nicht nur die Infrastruktur belasten, sondern wäre auch aus gesellschaftlichen Gründen problematisch, da es dann zunehmend schwieriger wird, dem Grundsatz gleichwertiger Lebensverhältnisse zu genügen (vgl. Hüther et al. (2019)). Bundespolitisch muss der Ansatz daher sein, alternative Wohnstandorte zu den Metropolen zu entwickeln und zu unterstützen, anstatt über Eingriffe in die angespannten Wohnungsmärkte zu suggerieren, dass Wohnen in den Metropolen nicht wesentlich teurer als in der Peripherie ist.

Abbildung 5-3: Vergleich von Wohnkosten und Arbeitsnachfrage in den deutschen Arbeitsagenturbezirken

Jeweils relativ zum bundesdeutschen Durchschnitt



Quelle: Risius et al. (2018)

5.3 Umzüge und Matching im Mietwohnungsmarkt

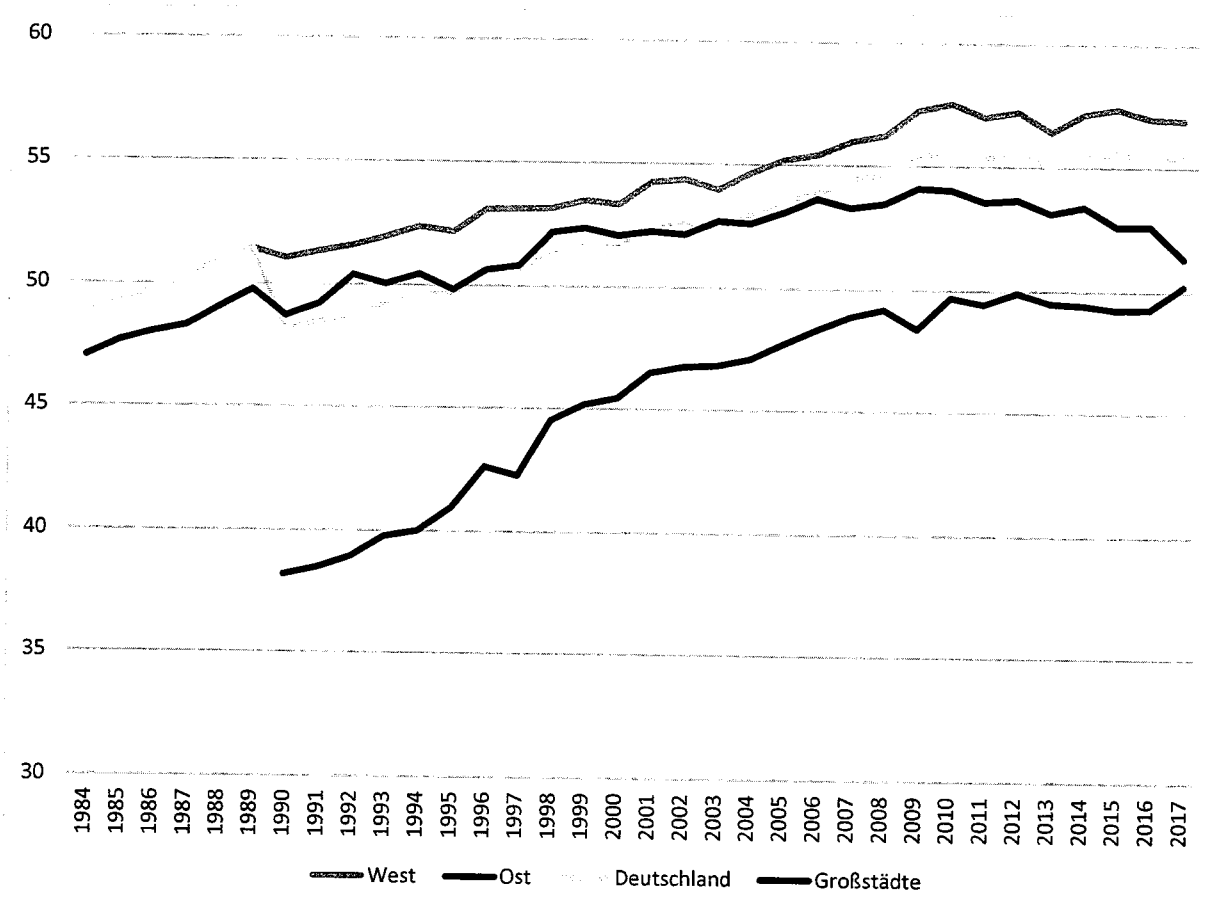
Wenn aufgrund des Mietpreisdeckels die Zahl der Interessenten je Wohnung weiter steigt, wird es tendenziell für alle Wohnungssuchenden noch schwieriger, eine Wohnung zu finden. Dies hat auch Auswirkungen auf Mieter im Bestand. Umzüge, um etwa eine passendere Wohnung zu finden, werden verschoben oder bleiben vollständig aus. Damit steigt auch der Mismatch im Wohnungsmarkt, das heißt, Haushaltsgröße, Bedürfnisse und Wohnkonsum passen zunehmend weniger zusammen. Dies ist eine typische Folge von Mietstopps, wie etwa Turner/Malpezzi (2003) zeigen. Die Zahl der Umzüge sinkt, einmal belegte Wohnungen werden nicht mehr aufgegeben, was letztlich gerade für zuziehende Haushalte ein erhebliches Problem bedeutet. Wie gezeigt, ist die Umzugsquote in Berlin schon heute sehr niedrig, möglicherweise auch, weil die

Differenz zwischen den Bestandsmieten und Wiedervertragsmieten sehr hoch ist, doch sie wird mit dem Mietendeckel vermutlich noch weiter sinken.

Eine dynamische Marktentwicklung setzt Anreize, den bestehenden Wohnraum besser zu nutzen. Der Wohnflächenkonsum je Kopf ist in den großen Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohnen entgegen dem bundesdeutschen Trend gesunken (vgl. Abbildung 5-4). Dies ist ein wichtiger Beitrag, um mehr Menschen die Möglichkeit zu geben, in den Großstädten zu leben. Tatsächlich gibt es aber noch mehr Potenziale. Henger und Voigtländer (2017) konnten zeigen, dass viele Menschen in Großstädten in tendenziell überdimensionierten Wohnungen leben. Die Preisentwicklung wird Anreize setzen, diese Potenziale weiter zu nutzen, um etwa über Einliegerwohnungen, Aufteilungen von großen Wohnungen oder Ausbauten neuen Wohnraum zu schaffen. Allein der Dachgeschossausbau bietet in Berlin Potenziale von 50.000 Wohnungen (vgl. Baba / Kemper, 2016). Ohne entsprechende Preissignale werden diese Potenziale aber kaum gehoben werden.

Donner (2000) zeigt hingegen am Beispiel Wien und der dort geltenden Mietpreisregulierung, dass gerade ältere Haushalte in sehr großen Wohnungen bleiben, der Wohnungskonsum eben gerade nicht an die Knappheiten angepasst werden. Dies lässt sich auch mit Blick auf New York (Gyourko / Linnemann, 1989) oder Stockholm (Lind, 2001) belegen. Ein Mietpreisstopp oder sogar eine Senkung wird damit die Knappheit im Markt weiter erhöhen.

Abbildung 5-4: Wohnflächenkonsum pro Kopf je Mieterhaushalt



Hinweise: Entwicklung der durchschnittlichen bedarfsgewichteten (Meyer-Ehlers-Skala) Wohnfläche pro Kopf je Mieterhaushalt in Quadratmetern. Hochrechnung auf Haushaltsebene.

Quelle: Kohl et al. (2019)

5.4 Verkauf von Wohnungen an Selbstnutzer

Eine Reaktion einiger Vermieter wird bei einer weiteren Verschärfung der Mietpreisregulierung sein, ihre Wohnung(en) angesichts des Mietstopps zu verkaufen. Letztlich bestimmt sich der Wert einer Immobilie aus den diskontierten Nettomieteinnahmen einer Immobilie. Wird die Immobilie weitervermietet und ist der Mietpreisdeckel bindend, sinkt wie gezeigt der Wert der Immobilie für den Vermieter. Kann der Vermieter jedoch an eine Gruppe verkaufen, für die die Mietpreisregulierung nicht gilt, kann er zumindest einen Teil der Wertminderung vermeiden. Bei dieser Gruppe handelt es sich um Selbstnutzer, für die sich der Wert einer Immobilie aus der gesparten Miete ergibt.

Wie beschrieben kann ein Mietstopp dazu führen, dass es im Markt einen größer werdenden Nachfrageüberschuss gibt. Liegt die regulierte Miete unter dem markträumenden Niveau, zieht dies mehr Nachfrager an, führt aber auf der anderen Seite dazu, dass weniger Wohnungen im

Mietwohnungsmarkt angeboten werden. Für Vermieter stellt der Verkauf an Selbstnutzer eine wichtige Alternativstrategie dar, da so die Regulierung vermieden werden kann und die Nachfrage aufgrund der Restriktionen im Mietwohnungsmarkt sehr hoch ist. Damit wird der Mietwohnungsmarkt im Zeitablauf deutlich kleiner, was den Zugang zum Wohnungsmarkt erschwert (Arnott, 1988).

Dass dies keine Theorie ist, zeigen die Erfahrungen im Vereinigten Königreich oder in Spanien (Voigtländer, 2009). In beiden Ländern haben sich die Vermieter zu einem großen Teil aus dem Markt durch Verkauf an Selbstnutzer zurückgezogen, da bei gegebenen Mietpreisregulierungen die Vermietung unattraktiv wurde. In Spanien durften die Mieten in den 1960er und 1970er Jahren nicht erhöht werden, und auch bei Modernisierungen gab es keine Mietsteigerungsmöglichkeit. Entsprechend verkauften die Vermieter massenhaft Wohnungen an Mieter, weshalb Spanien heute eine Wohneigentumsquote von über 80 Prozent aufweist (OECD, 2005). Im Vereinigten Königreich wurde zumindest in den sechziger und siebziger Jahren über Eingriffe in das Mietrecht das Angebot an Mietwohnungen dezimiert. Nachdem die Mieten bis 1957 eingefroren und danach zunächst schrittweise freigegeben wurden, führte die Labour-Regierung im Jahr 1965 das System der „fair-rents" ein. Hiernach sollten die Mieten von unabhängigen „rent officers", die in der Regel keine Fachausbildung hatten, so bestimmt werden, als wenn auf dem Mietwohnungsmarkt keine Knappheiten vorliegen würden. Die Folge war, dass die Mieten im Jahr 1981 54 Prozent unter dem Marktpreisniveau lagen (Coleman, 1988). Die „fair rent"-Regelung führte aber nicht nur dazu, dass der Mietwohnungsmarkt insgesamt kleiner wurde, sondern sorgte auch dafür, dass sich die Art des Vermietens änderte. Schließlich galten die Mietpreisrestriktionen zunächst nur für unmöblierte Wohnungen, erst im Jahr 1974 wurden auch möblierte Wohnungen in die Regelungen miteinbezogen. Viele Vermieter versuchten, ihre Wohnungen daher möbliert zu vermieten oder die Wohnungen als Ferienwohnungen zu deklarieren, um den Restriktionen zu entgehen. Dass sie dabei sehr erfolgreich waren, zeigt die Tatsache, dass 1980, als die Regelungen für möblierte Wohnungen wieder aufgegeben wurden, der Anteil der Ferienwohnungen und möblierten Zimmer an allen bestehenden Mietverträgen einen Wert von etwa 50 Prozent aufwies (Donner, 2000, 493).

Insgesamt ist aber in beiden Ländern infolge der Regulierung der Mietpreise die Eigentumsquote gestiegen. Ähnliches ist auch in Berlin zu erwarten, zumal es ohnehin bereits eine starke Nachfrage nach Eigenheimen gibt. Aufgrund der Niedrigzinsphase hat sich die Attraktivität der Selbstnutzung gegenüber dem Mieten deutlich erhöht (Sagner/Voigtländer, 2019a). In fast allen deutschen Landkreisen ist es heute attraktiver ein Eigenheim zu kaufen als eine Wohnung zu mieten.

Eine höhere Wohneigentumsquote ist per se nicht problematisch. Im Gegenteil, eine höhere Wohneigentumsquote kann etwa die Vermögensbildung und Altersvorsorge stärken (Voigtländer/Bierdel, 2017). Eine höhere Wohneigentumsquote ist aber dann problematisch, wenn vor allem Haushalte in die Wohneigentumsbildung gedrängt werden, die die Risiken kaum tragen können. Dann können, wie in den USA oder Großbritannien, Risiken für die Finanzstabilität entstehen. Da vor allem Haushalte mit geringen Einkommen oder anderen Risikomerkmalen es schwerer haben werden, Zugang zum Mietwohnungsmarkt zu bekommen, sollten die daraus entstehenden Risiken nicht unterschätzt werden. Auf diese Weise könnte sich auch in

Deutschland ein Subprime-Risiko aufbauen. Alternativ kann die Aufsicht zwar im Fall einer dann drohenden Überhitzung des Marktes künftig die Kreditstandards erhöhen, also etwa mehr Eigenkapital verlangen und höhere Tilgungen (Lerbs/Voigtländer, 2018). In diesem Fall wären die Risiken aus der Kreditvergabe begrenzt, gleichzeitig würde dies aber auch bedeuten, dass es für Haushalte mit geringeren Einkommen kaum noch möglich wäre, Wohnraum in den Großstädten zu finden.

Fraglich ist jedoch, ob die Vermieter tatsächlich an Selbstnutzer verkaufen dürfen. Schließlich gelten in vielen Stadtvierteln Berlins Erhaltungsschutzsatzungen, die einen Verkauf an Selbstnutzer erschweren. Gerade dort könnte dann der Senat sein Vorkaufsrecht nutzen und so seine Bestände erweitern. Gilt ein Vorkaufsrecht, kann der Senat letztlich vor allem ganze Mietshäuser deutlich günstiger erwerben, da die Aufteilung für Selbstnutzer nicht möglich ist und alternative Erwerber aufgrund der Mietpreisregulierung und der oftmals drohenden Mietpreissenkung in diesen Stadtvierteln deutlich weniger zahlen werden. Letztlich könnte die Maßnahme daher missbräuchlich genutzt werden, um einen beträchtlichen Teil des heute privaten Mietwohnungsmarktes zu verstaatlichen.

5.5 Investitionen in Wohnungsneubauten

In Berlin wie auch in anderen deutschen Großstädten werden zu wenig Wohnungen gebaut. Das Institut der deutschen Wirtschaft analysiert regelmäßig den Wohnungsbaubedarf, der sich angesichts von Zuwanderung, Leerständen und anderen demografischen Faktoren ergibt. Danach wurden in Berlin im Zeitraum 2016 bis 2018 lediglich 73 Prozent der benötigten Wohnungen gebaut (Henger/Voigtländer, 2019). Angesichts fehlender Wohnungen bei gleichzeitig steigenden Löhnen sind Mietsteigerungen erwartbar. Anders ist dies etwa in Hamburg: Dort wurden im Betrachtungszeitraum 86 Prozent der benötigten Wohnungen gebaut, in der Folge hat sich das Mietpreiswachstum deutlich verlangsamt und liegt unterhalb des Lohnwachstums.

Um den Neubau nicht zu gefährden, wurden schon bei der Mietpreisbremse solche Wohnungen von der Regulierung ausgeklammert, die nach dem 1. Januar 2014 gebaut wurden. Dies soll auch beim Mietendeckel gelten.

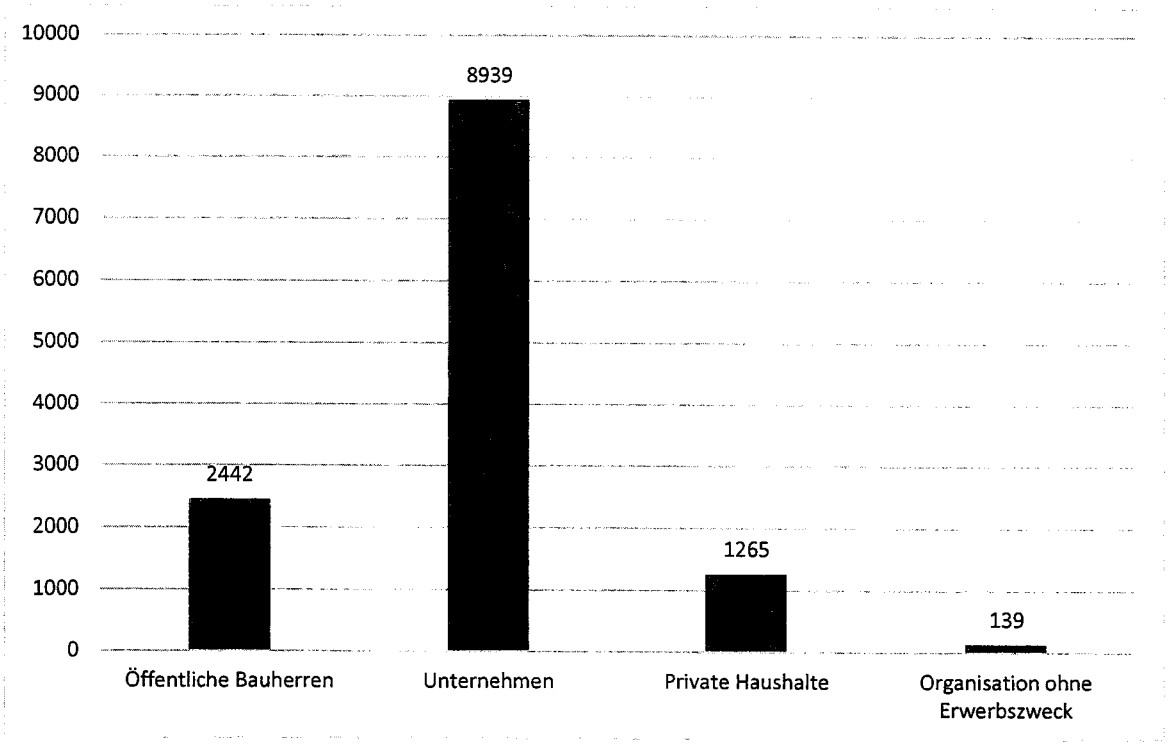
Nichtsdestotrotz ist zu erwarten, dass die Neubautätigkeit sinkt, wie auch bereits erste Reaktionen belegen (B.Z., 12.11.2019). Zwar gibt es formal einen Anreiz, in Neubauten zu investieren, da dieser Sektor nicht reguliert ist (vgl. Michelsen, 2017), aber dies setzt voraus, dass die Regeln als verlässlich angesehen werden. Zudem ist zu erwarten, dass es zukünftig eine weiter zunehmende Diskrepanz zwischen den Neubaumieten und den Mieten von Bestandsgebäuden gibt. Dies könnte die Akzeptanz von Neubauten für Mieter schmälern und damit die Absatzchancen für Neubauten reduzieren. Auch könnte dies dazu führen, dass im Mietwohnungsneubau in noch stärkerem Umfang qualitativ hochwertige Wohnungen gebaut werden, einfachere Wohnungen dagegen weniger. Schließlich können die Neubauten mit den regulierten Bestandspreisen nicht konkurrieren, auch wenn de facto ein Bedarf vorhanden ist. Schließlich ist auch fraglich, ob die Investoren die Ausnahmen für den Neubau für dauerhaft halten. Letztlich ist der Mietpreisdeckel ein sehr starker Eingriff in den Markt, und gerade auch die Möglichkeit der Absenkung von Mieten stellt einen schweren Eingriff dar, der das Vertrauen in die Wahrung der

Eigentumsrechte untergräbt. Da Immobilieninvestoren langfristig planen müssen, kann dies die Bereitschaft zur Investition deutlich mindern.

Ziehen sich private Investoren zurück, wird dies kaum über kommunale oder öffentliche Bauträger aufgefangen werden können. Nimmt man einmal das Jahr 2017, so sind nur 2.442 Wohnungen von öffentlichen Bauträgern erstellt worden, 139 von Organisationen ohne Erwerbszweck, aber 8.939 Wohnungen von Unternehmen (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin, 2018). Tatsächlich ist es in den letzten Jahren auch den kommunalen Wohnungsgesellschaften nicht gelungen, die Bautätigkeit wie geplant zu erweitern (Tagesspiegel, 26.08.2019). Ein Teilausstieg der privaten Investoren würde daher den Neubau weiter zurückwerfen und die Knappheit im Wohnungsmarkt weiter verstärken. Sofern Genehmigungen erteilt werden, könnte sich ein Teil der Investoren auf den Bau von Wohnungen für Selbstnutzer konzentrieren, für die es keine Regulierungen gibt. Selbst wenn dies zugelassen werden würde, wäre eine Konsequenz, dass auf Dauer das Angebot an Mietwohnungen schwächer wächst.

Abbildung 5-5: Baufertigstellungen nach Art der Bauherren in Berlin

2017



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin (2018)

5.6 Investitionen in Wohnungsbestände

Auch Modernisierungen werden durch Einführung des Mietpreisdeckels unattraktiver. Derzeit dürfen 8 Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umgelegt werden, maximal aber 2 Euro monatlich pro Quadratmeter bei Nettokaltmieten von unter 7 Euro und 3 Euro bei Nettokaltmieten über 7 Euro. Diese Regelung ist schon das Ergebnis einer Reform, denn zuvor lag die Modernisierungsumlage bei 11 Prozent. Nach dem Gesetzentwurf zum Mietpreisdeckel

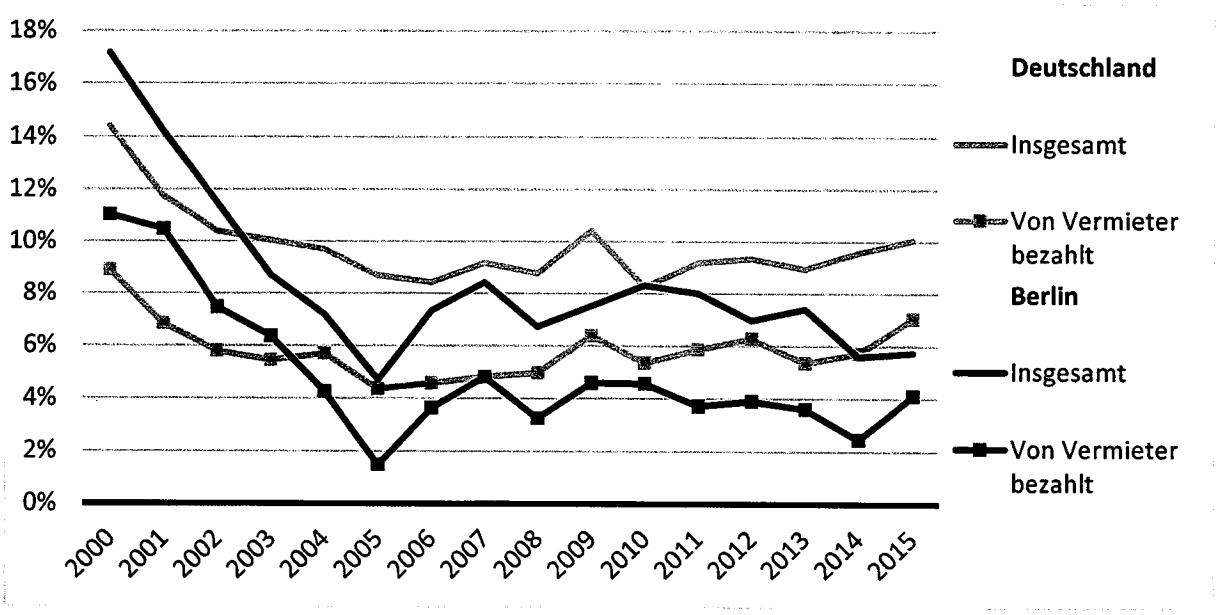
soll die Absolutgrenze auf 1 Euro gesenkt werden, darüber hinausgehende Umlagen benötigen die explizite Erlaubnis der zuständigen Behörden. Nach den Erfahrungen mit den Erhaltungsschutzsatzungen ist davon auszugehen, dass nur in sehr wenigen Fällen höhere Modernisierungskosten genehmigt werden (Henger et al., 2019).

Umfangreiche Modernisierungen werden damit größtenteils ausbleiben, denn die Kosten können über die Mieterhöhungen nicht mehr kompensiert werden. Schon die Grenze von 2 oder auch 3 Euro pro Quadratmeter ist restriktiv und kann gerade energetische Sanierungen und/oder Investitionen in die Barrierearmut ausbremsen. Bei einer 100 Quadratmeter Wohnung dürfen bei einer Grenze von 2 Euro pro Quadratmeter die Sanierungskosten (zuzüglich der Instandsetzungskosten, die nicht umlagefähig sind) maximal 30.000 Euro betragen. Vielfach liegen die Kosten aber deutlich darüber (Henger/Voigtländer, 2012). Dies gilt umso mehr, wenn die Grenze auf 1 Euro reduziert ist. Dann werden vermutlich kaum mehr Investitionen in Qualitätsverbesserungen vorgenommen.

Damit steht der Mietendeckel auch im fundamentalen Gegensatz zu den Klimaschutzzielen der Bundesregierung, die unter anderem einen klimaneutralen Gebäudesektor bis 2050 vorsehen. Um dieses Ziel zu erreichen, muss die Sanierungsquote gesteigert und Investitionen verstetigt werden (Henger et al., 2017). Wie Abbildung 5-6 auf Basis einer Auswertung des soziökonomischen Panels (SOEP) zeigt, liegt der jährliche Anteil der modernisierten Mietwohnungen in Berlin ohnehin bereits unter dem gesamtdeutschen Durchschnitt. 2015 betrug dieser 6 Prozent (aktuellere Zahlen liegen nicht vor). Bundesweit werden jährlich rund 10 Prozent aller Wohnungen in irgendeiner Form modernisiert, zumeist finden so genannte Teilmodernisierungen statt. Zu Beginn der 2000er Jahre wurde in Berlin noch ein überdurchschnittlich großer Anteil der Mietwohnungen modernisiert. Seit 2003 liegt nun der Anteil der modernisierten Wohnungen in Berlin unter dem für Gesamtdeutschland.

Abbildung 5-6: Anteil modernisierte Mietwohnungen

2000–2015



Quelle: Henger et al. (2019)

Nicht nur größere Modernisierungen werden aber unrentabel, sondern auch bei laufenden Instandsetzungen und kleineren Modernisierungen werden die Vermieter sparen. Die Erfahrungen aus anderen Ländern zeigen, dass bei regulierten Mieten die Vermieter die Wohnungen schlechter Instand halten und weniger investieren. Schließlich wird der Aufwand hierfür nicht mehr durch die laufenden Mieten vollständig abgegolten, das heißt bei fallenden Renditen aufgrund des Mietpreisdeckels werden die Vermieter versuchen Kosten zu sparen (Albon/Stafford, 1990). In der Konsequenz sinkt dann die Qualität der Bestände auf das durch die Mietpreisregulierung vorgegebene Niveau. Dies belegen Gyourko und Linnemann (1990) für New York auf Basis einer umfangreichen Empirie. Sind die Mieten reguliert, ist die Wahrscheinlichkeit von einem Instandsetzungsstau deutlich höher als im freifinanzierten Wohnungsmarkt. Turner und Malpezzi (2003) bieten einen Überblick über weitere Studien, die ähnliche Ergebnisse zeigen. Dass die Instandsetzung nicht noch weiter zurückgefahren wird, hängt wahrscheinlich damit zusammen, dass gerade Vermieter nicht nur an der Maximierung ihrer Rendite interessiert sind, sondern unter anderem auch die Zufriedenheit ihrer Mieter und soziale Belange berücksichtigen (Andersen, 1998). Nichtsdestotrotz ist mit rückläufigen Investitionen in die Bestände zu rechnen.

Der Rückgang der Qualität der Wohnungsbestände ist sicherlich eines der größten Risiken des Mietpreisdeckels. Schließlich können minderwertige Wohnungen auch zu weiteren Problemen führen, etwa zu sozialen Spannungen, gesundheitlichen Risiken oder auch mehr Vandalismus. Sinkt die Qualität der Bestände, werden letztlich Abwärtsspiralen ausgelöst, die sich nur schwer und mit großer finanzieller und gesellschaftlicher Anstrengung wieder revidieren lassen. Gerade die Erfahrungen in Ostdeutschland nach der Wiedervereinigung illustrieren, wie schwer und

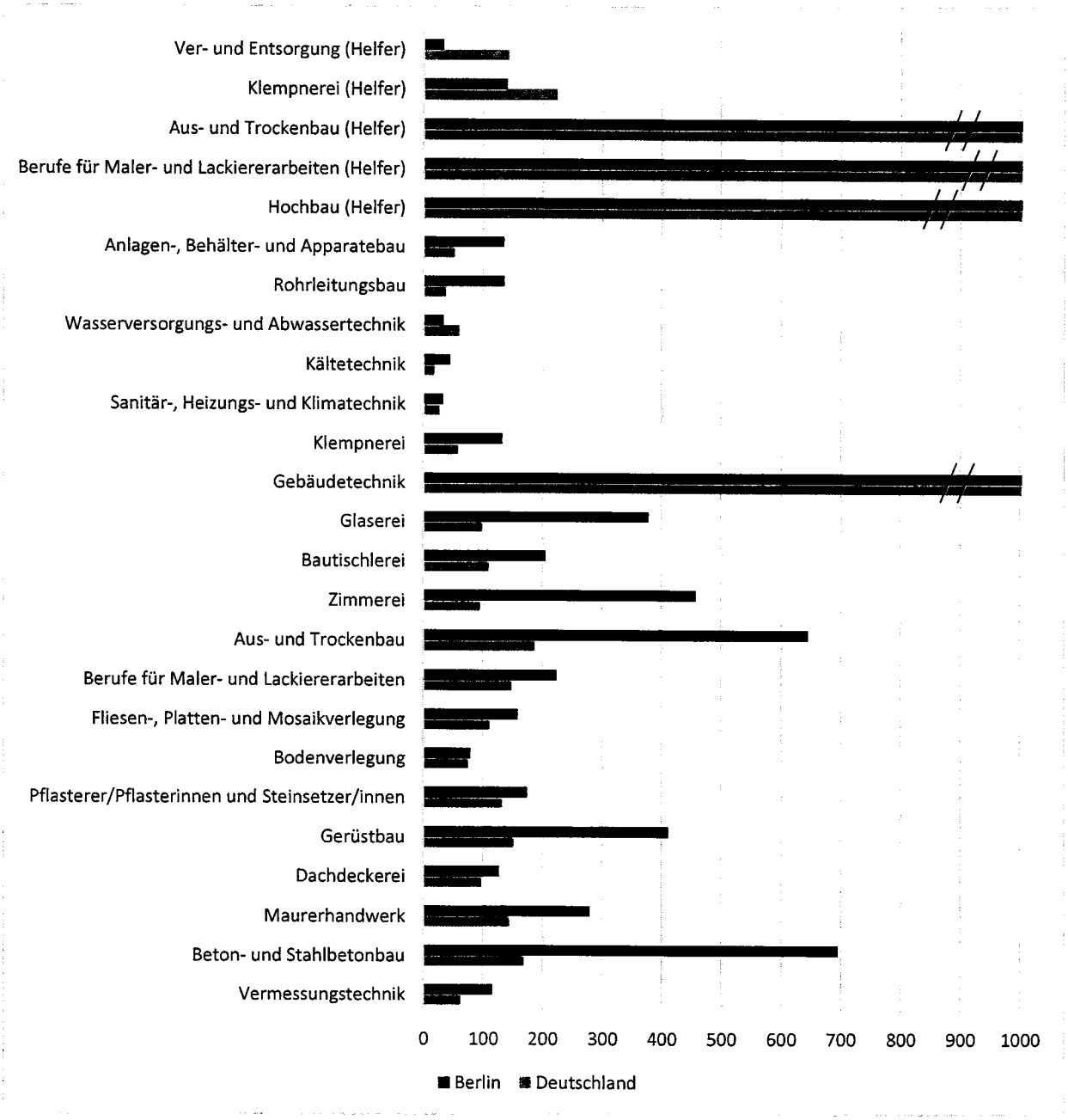
langwierig es ist, Wohnungsbestände wieder auf ein zeitgemäßes Niveau zu heben (Pfeiffer et al., 2001).

Die Investitions- und Instandhaltungszurückhaltung wird aber nicht nur die Qualität der Gebäude und damit den Lebensstandard der Mieter treffen, sondern wird sich auch auf die lokale Wirtschaft auswirken. Gerade das Handwerk ist auf Aufträge der Immobilienwirtschaft angewiesen. Allein das Ausbaugewerbe erwirtschafte 2017 nach der Berliner Umsatzsteuerstatik einen Umsatz von knapp 7,4 Milliarden Euro in Berlin, ein Großteil dieses Umsatzes wird auf die Wohnungswirtschaft (private Vermieter und Immobilienunternehmen) entfallen. Zum Ausbaugewerbe zählen unter anderem die Elektroinstallation, die Malerei, die Dachdeckerei, die Dämmung oder auch die Installation von Heizungs- Gas- und Wasseranlagen. Nach einer Umfrage unter Unternehmen der Wohnungswirtschaft in Berlin werden 26 Prozent der Unternehmen Instandsetzungen einstellen und weitere 64 Prozent Instandsetzungen deutlich reduzieren (RUECKERCONSULT, 2019). 67 Prozent der befragten Unternehmen wollen ihre Instandsetzungen um bis zu 5 Millionen Euro pro Jahr kürzen, weitere 27 Prozent um bis zu 10 Millionen Euro und 6 Prozent sogar um noch mehr. Hochgerechnet könnte damit ein Auftragsrückgang für das Ausbauhandwerk um 25 Prozent drohen. Dies ist natürlich eine grobe Schätzung auf Basis einer Befragung von 42 Unternehmen, die aber immerhin einen Wohnungsbestand von mehr als 240.000 Wohnungen repräsentieren. Die Handwerkskammer Berlin geht aber sogar von 30 Prozent Umsatzrückgang aus und berichtet bereits von Auftragsstornierungen in zweistelliger Millionenhöhe (Berliner Lokalnachrichten, 9.9.2019).

Mit Blick auf den allgemeinen Fachkräftemangel, insbesondere im Handwerk, könnte man die Ansicht vertreten, dass die Auftragsrückgänge das Handwerk kaum treffen, da die Arbeitnehmer und Unternehmen ohnehin ausgelastet sind. Dabei wird jedoch übersehen, dass in Berlin die Arbeitsmarktlage immer noch schwierig ist und etwa die Arbeitslosenquote mit 7,7 Prozent immer noch deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 4,9 Prozent liegt. Das Kompetenzzentrum Fachkräftesicherung (www.kofa.de) im Institut der deutschen Wirtschaft berechnet regelmäßig die Engpassrelationen im Arbeitsmarkt für einzelne Berufsgruppen. Dabei wird die Zahl der Arbeitslosen der Zahl der offenen Stellen gegenübergestellt. Da etwa 50 Prozent der offenen Stellen nicht inseriert werden, ist bei einer Quote von weniger als 200 ein Engpass anzunehmen. Werte von deutlich mehr als 200 implizieren dagegen fehlende Perspektiven für Arbeitslose.

Abbildung 5-7: Engpassrelation: Arbeitslose je 100 gemeldete offene Stellen im Juni 2019

Das Verhältnis von Arbeitslosen zu gemeldeten offenen Stellen ist ein Indikator für die Fachkräftesituation. Je kleiner der Wert, desto schwieriger ist die Stellenbesetzung. Da nur etwa jede zweite offene Stelle gemeldet wird, indiziert ein Wert unter 200 einen Engpass. (Diese Kennzahl ist eine Schätzung und impliziert eine Hochrechnung der gemeldeten offenen Stellen mit den bekannten Meldequoten.) Betrachtet werden nur Fachkräfte, es sei denn Helfertätigkeiten werden explizit angegeben.



Quelle: Berechnungen des Kompetenzzentrum Fachkräftesicherung (www.kofa.de) auf Basis von Sonderauswertungen der Bundesagentur für Arbeit, 2019

Mit Blick auf Berlin (vgl. Abbildung 5-7) zeigt sich erstens, dass es zwar Fachkräfteengpässe, etwa bei Sanitär, Heizungs- und Klimatechnik oder der Dachdeckerei gibt, diese aber weniger ausgeprägt sind als im Bundesdurchschnitt. Zweitens zeigt sich, dass vor allem bei Helfertätigkeiten im Ausbaugewerbe Arbeitslosigkeit noch ein sehr relevantes Thema ist. Damit dürften sich gerade für einkommensarme Haushalte die Chancen auf einen Arbeitsplatz durch den Mietpreisdeckel erheblich verschlechtern. Drittens ist zu beachten, dass die erwarteten Umsatzeinbußen auch dazu führen werden, dass die Unternehmen eben keine Ausweitung der Kapazitäten vornehmen, sprich etwa weniger Lehrstellen anbieten werden. Damit wird es auch künftig noch schwieriger, die unterlassenen Investitionen nachzuholen.

5.7 Signalwirkung für den Wirtschaftsstandort Berlin

Berlin hat in den letzten Jahren eine sehr gute wirtschaftliche Entwicklung genommen. Im ersten Halbjahr ist das BIP in Berlin um 1,9 Prozent gestiegen, stärker als in allen anderen Bundesländern (vgl Erläuterungen in Kapitel 3.3). Besonders im Dienstleistungssektor und hierbei wiederum im IT-Sektor sind viele Unternehmen gegründet und Arbeitsplätze geschaffen worden. Die jüngste Ankündigung von Tesla, nahe Berlin zu produzieren und auch ein Entwicklungszentrum in Berlin zu bauen, unterstreichen die wirtschaftliche Erfolgsgeschichte. Berlin hat aufgrund seiner Stellung als Hauptstadt, aufgrund seiner vielfältigen Bildungseinrichtungen und seiner Einwohnerzahl und –entwicklung große Potenziale, an die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit anderer europäischer Metropolen anzuknüpfen – denn noch ist die Wirtschaftsleistung eher gering für eine Hauptstadt.

Die Ansiedlung neuer Unternehmen ist aber keine Selbstverständlichkeit, sondern es gilt, im nationalen und internationalen Umfeld immer wieder zu überzeugen. Schon die Entscheidung gegen den Google Campus hat bei vielen internationalen und nationalen Investoren für Kopfschütteln gesorgt (Berliner Zeitung, 24.10.2018). Damals entschied sich der Senat aus Angst vor Gentrifizierung gegen den Google Campus, womit man aber auch auf wichtige Potenziale für das Wirtschaftswachstum verzichtet hat. Der Mietpreisdeckel ist nun ein Instrument, dass noch deutlich mehr Signalwirkung haben dürfte.

Schließlich fußt eine Investition stets auf dem Vertrauen darauf, dass die hiermit intendierten Erträge auch realisiert werden können. Investitionen wiederum stellen die Grundlage für Wirtschaftswachstum dar, denn erst die Erhöhung des Kapitalstocks schafft die Möglichkeiten, Produktivitätsfortschritte zu erzielen, die dann zu höherem Wohlstand beitragen können (vgl. Barro/Sala-i-Martin (2004)). Es ist ein Kernproblem vieler Länder in Afrika oder Südamerika, dass die Eigentumsrechte nur unzureichend geschützt sind. In vielen Ländern würden sich Investitionen in bessere Produktionsmittel, etwa in der Landwirtschaft, rentieren, doch solange Investoren davon ausgehen müssen, dass sie von staatlicher Seite nicht vor Korruption, Diebstahl und Willkür geschützt werden, unterbleiben die dringend notwendigen Investitionen.

Natürlich ist die Lage in Berlin eine ganz andere, es herrscht ein deutlich besserer Schutz der Eigentumsrechte, was eben auch ein Grund für deutlich mehr Investitionen ist. Aber: die Tatsache, dass Mieten staatlich vorgegeben werden sollen, stellt einen sehr starken Eingriff in die Eigentumsrechte dar. Für staatlich verordnete Mietpreissenkungen gibt es keine Beispiele

bisher in Marktwirtschaften, und die so erzwungenen Preissenkungen werden deutliche Beachtung finden, gerade auch, wenn der Senat dies nutzt, um den eigenen Bestand wieder auszubauen. Das bei der Immobilienwirtschaft zerstörte Vertrauen in die Planbarkeit von Investitionen wird daher auch andere Investoren zum Nachdenken bringen, trotz aller Chancen, die Berlin als Hauptstadt langfristig bietet. Schließlich wird man sich fragen, ob der Senat auch in anderen Sektoren regulativ eingreift oder auch in anderen Branchen auf Vergesellschaftungen setzt, etwa um höhere Löhne oder andere Arbeitsbedingungen durchzusetzen. Die Erfahrungen zeigen, dass das Vertrauen nur langsam zurückgewonnen werden kann.

Zudem könnten viele Unternehmen feststellen, dass es schwer wird, die erforderlichen Fachkräfte nach Berlin zu holen. Zwar bleibt Wohnen in Berlin formal günstig, aber der Zugang zu Wohnraum wird für Zuwanderer deutlich schwerer, da die Fluktuation abnimmt und Wohnungen zunehmend an Menschen gehen, die bereits gut vernetzt sind. Auch dies könnte dazu führen, dass Unternehmen künftig andere Standorte bevorzugen.

5.8 Die Zukunft des Berliner Wohnungsmarktes

Der Mietendeckel in Berlin soll zunächst für 5 Jahre gelten, sollte bis dahin keine Entspannung im Wohnungsmarkt eingetreten sein, ist eine weitere Verlängerung um 5 Jahre bereits angedacht. Die Erfahrungen mit anderen Regulierungen, wie etwa der Mietpreisbremse, zeigen, dass in der Regel Regulierungen fortgesetzt werden.

Tatsächlich stellt sich bei dem geplanten Mietpreisdeckel aber noch ein anderes Problem: Um einen Mietspiegel aufzustellen, bedarf es unregulierter und sich verändernder Mieten, die aber mit Ausnahme bei jüngeren Wohnungen nicht gegeben sind. Damit stellt sich für einen möglichen neuen Senat die Frage, wie der Markt wieder liberalisiert werden könnte, da eine Anpassung der Mieten über ortsübliche Vergleichsmieten nicht möglich wäre. Die vollständige Liberalisierung der Mieten würde zu vermutlich drastisch steigenden Mieten führen, was kaum durchsetzbar und auch nicht vermittelbar wäre. Also müsste auch eine neue Landesregierung auf eine Regulierung außerhalb des etablierten Mietspiegelsystems setzen, eine Rückkehr in eine bundeseinheitliche Regelung wäre daher auf Dauer kaum möglich.

Diese Überlegungen verdeutlichen, dass der Mietpreisdeckel keine temporäre Maßnahme darstellt, sondern eine drastische Veränderung in der gesamten Mietenpolitik einleitet. Der Ansatz, Bestandsmieter zu schützen, aber bei Wiedervertragsmieten Marktanpassungen zuzulassen, hatte sich über Jahrzehnte als erfolgreich erwiesen, da damit der Mietwohnungsmarkt für Vermieter als auch Mieter attraktiv war (vgl. Voigtländer, 2009). Schon mit der Mietpreisbremse hat man in diese Balance deutlich eingegriffen, doch mit dem Mietpreisdeckel wird man auf lange Zeit keine Anpassung der Wiedervertragsmieten an die Marktlage ermöglichen. Die damit zuvor beschriebenen Effekte und Fehlsteuerungen lassen sich auch nach Auslaufen des Mietpreisdeckels kaum revidieren, was umso mehr Anlass geben sollte, die Mietpreisregulierung zu überdenken.

6 Schlussfolgerungen

Mit dem Mietendeckel möchte die Landesregierung in Berlin die Situation im Wohnungsmarkt entspannen – doch sie wird das Gegenteil erreichen. Die breiten Erfahrungen mit Mietenstopps zeigen, dass sich solche Regulierungen langfristig nicht nur gegen Vermieter, sondern auch Mieter richtet. Insgesamt ist damit zu rechnen, dass weniger in die Bestände investiert wird, mehr Mietwohnungen an Selbstnutzer verkauft werden und letztlich die Konkurrenz um die Wohnungen sogar noch steigt. Zwar kann nicht mehr mit Zahlungsfähigkeit konkurriert werden, aber die Bonität wird weiterhin wichtig sein bei der Mieterauswahl, ebenso wie eine gute Vernetzung. Die internationalen Erfahrungen zeigen auch, dass vor allem alteingesessene Einwohner mit überdurchschnittlichem Einkommen von einem Mietstopp profitieren, und gerade nicht besonders bedürftige Familien. Die Berliner Landesregierung geht mit dem Mietendeckel aber weit über einen Mietenstopp hinaus, da auf breiter Front Mietabsenkungen drohen. Bei rund 70 Prozent der Mietwohnungen droht bei einer Wiedervermietung eine Mietabsenkung um rund 25 Prozent. Bei 40 Prozent der inserierten Mieten würde es auch Absenkungen bei Bestandsmieten geben, ebenfalls im Umfang von rund 25 Prozent. Diese Mietsenkungen werden zu einem erheblichen Vermögensverlust führen, und zahlreiche Vermieter laufen Gefahr, in eine Überschuldung zu geraten. Die Auswirkungen werden aber nicht bei der Immobilienwirtschaft allein zu spüren sein. Schon jetzt wurden bei Handwerkern Aufträge storniert, weitere Umsatzeinbußen sind wahrscheinlich. Darüber hinaus ist die Signalwirkung dieses massiven Eingriffs in die Eigentumsrechte nicht zu ignorieren, womit der wirtschaftliche Aufschwung Berlins gefährdet wird.

Der Mietendeckel wird also nicht nur keine Probleme lösen, sondern vielmehr zahlreiche neue Probleme hervorrufen. Was ist daher stattdessen zu tun? Ganz zentral bleibt natürlich der Bau neuer Wohnungen. Auch wenn es eine Binsenweisheit ist, aber nur die Ausweitung des Wohnungsangebots kann die Zunahme der Wohnungsnachfrage kompensieren. Wohnungsmangel lässt sich nicht wegdefinieren oder verbieten, sondern nur durch Wohnungsbau lösen. Das Beispiel Hamburg zeigt, dass die konsequente Erschließung von potenziellen Bauflächen den Wohnungsbau ermöglicht und darüber dann auch die Wiedervertragsmieten sinken. In Hamburg wachsen mittlerweile die Löhne deutlich schneller als die Mieten. Weiterhin gilt es, die Sozialpolitik stärker zu fokussieren. Aufgrund der starken Lohnentwicklung können sich Normalverdiener heute mindestens so viel, wenn nicht mehr Wohnraum leisten als noch vor ein paar Jahren. Es ist daher wichtig, denjenigen finanzielle Hilfen und Zugang zu Sozialwohnungen zu gewähren, die von der Lohnentwicklung abgekoppelt sind.

Es wird daher dringend empfohlen, auf den Mietendeckel zu verzichten und stattdessen den Fokus auf den Wohnungsbau und die Sozialpolitik zu setzen. Die gute wirtschaftliche Entwicklung der Stadt sollte genutzt werden, um eine Vision für ein Berlin mit vier Millionen Einwohnern zu entwickeln, und gleichzeitig sollten die Wohlstandsgewinne genutzt werden, um gezielt und mit Maß zu Gunsten tatsächlich bedürftiger Haushalte umzuverteilen. Allein die durch den Mietendeckel ausgelöste Rechtsunsicherheit belastet den Standort Berlin, die tatsächliche Einführung des Mietendeckels würde für einen großen volkswirtschaftlichen Schaden sorge.

7 Literaturverzeichnis

Albon, Robert P. / Stafford, David C., 1990, Rent Control and Housing Maintenance, in: Urban Studies, 27. Jg., Nr. 2, S. 233–240

Andersen, Hans Skifter, 1998, Motives for Investments in Housing Rehabilitation among Private Landlords under Rent Control, in: Housing Studies, 13. Jg., Nr. 2, S. 177–200

Arnott, Richard, 1988, Rent Control: The International Experience, in: The Journal of Real Estate Finance and Economics, 1. Jg., Nr. 3, S. 203–215

B.Z., 12.11.2019, Wegen Mietendeckel! Erste Genossenschaften stoppen Wohnungsbau, 12.11.2019

Barro, Robert J. / Sala-i-Martin, Xavier, 2004, Economic growth, Cambridge, Mass

Bayrakdar, Sait / Coulter, Rory / Lersch, Philipp / Vidal, Sergi, 2019, Family formation, parental background and young adults' first entry into homeownership in Britain and Germany, in: Housing Studies, 34. Jg., Nr. 6, S. 974–996

BBSR, 2015, Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. BBSR-Online-Publikation, Nr. 02/2015

BBSR, 2019, Faktencheck zur Wohneigentumsbildung. Ergebnisse der Befragung zur Wohneigentumsbildung in Deutschland 2012 bis 2017, BBSR-Analysen KOMPAKT 09/2019

Berliner Lokalnachrichten, 9.9.2019, Berliner Handwerkskammer: Mietendeckel gut gemeint, aber schlecht gemacht, 9.9.2019

Berliner Zeitung, 24.10.2018, Google eröffnet doch keinen Campus im Umspannwerk, 24.10.2018

Coleman, David, 1988, Rent control: The British experience and policy response, in: The Journal of Real Estate Finance and Economics, 1. Jg., Nr. 3, S. 233–255

Deschermeier, Philipp / Seipelt, Björn / Voigtländer, Michael, 2017, Evaluation der Mietpreisbremse, IW policy paper, Nr. 5, Köln

DiPasquale, Denise / Wheaton, William, 1992, The Markets for Real Estate Assets and Space: A Conceptual Framework, in: Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association, 20. Jg., Nr. 2

Donner, Christian, 2000, Wohnungspolitiken in der Europäischen Union. Theorie und Praxis, Wien

F+B, 2019, F+B Marktmonitor. Datenbank Marktmieten, Datenstand 1. Quartal 2019 (einschl.)

Gyourko, Joseph / Linneman, Peter, 1990, Rent Controls and Rental Housing Quality: A Note on the Effects of New York City's Old Controls*, in: Journal of Urban Economics, 27. Jg., S. 398–409

Henger, Ralph / Runst, Petrik / Voigtländer, Michael, 2017, Energiewende im Gebäudesektor. Handlungsempfehlungen für mehr Investitionen in den Klimaschutz, IW-Analysen, Nr. 119, Köln

Henger, Ralph / Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2019, Milieuschutz in Berlin, Köln, https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Gutachten/PDF/2019/Gutachten_Milieuschutz_Berlin.pdf

Henger, Ralph / Voigtländer, Michael, 2012, Energetische Modernisierung des Gebäudebestandes: Herausforderungen für private Eigentümer, Köln

Henger, Ralph / Voigtländer, Michael, 2019, Ist der Wohnungsbau auf dem richtigen Weg? Aktuelle Ergebnisse des IW-Wohnungsbedarfsmodells, IW-Report, Nr. 27, Köln

Hsieh, Chang-Tai / Moretti, Enrico, 2019, Housing Constraints and Spatial Misallocation, in: American Economic Journal: Macroeconomics, 11. Jg., Nr. 2, S. 1–39

Hüther, Michael / Südekum, Jens / Voigtländer, Michael, 2019, Die Zukunft der Regionen in Deutschland. Zwischen Vielfalt und Gleichwertigkeit, Köln

Kohl, Sebastian / Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2019, Mangelware Wohnraum. Ökonomische Folgen des Mietpreisbooms in deutschen Großstädten, FGW-Studie. Integrierende Stadtentwicklung, Nr. 18, Düsseldorf

Lerbs, Oliver / Voigtländer, Michael, 2018, Ist eine makroprudenzielle Regulierung des deutschen Hypothekenmarktes geboten?, in: Perspektiven der Wirtschaftspolitik,, 19. Jg., Nr. 1, S. 42–57

OECD, 2005, Stabilising the Housing Market, Economic Survey of Spain 2005

Pfeiffer, Ulrich / Simons, Harald / Porsch, Lucas, 2001, Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern. Bericht der Kommission, T. 2949

Risius, Paula / Schuster, Florian / Voigtländer, Michael, 2018, Wohnen und Arbeiten in Deutschland, in: IW-Kurzbericht 52/2018

RUECKERCONSULT, 2019, Umfrage Mietendeckel. Mietendeckel könnte zu Umsatzeinbußen von 7,5 Milliarden Euro im Berliner Handwerk führen

Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2019a, Accentro-IW Wohnkostenreport. Eine Analyse von Mieten und Wohnnutzerkosten für 401 Kreise, Berlin

Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2019b, Analyse der Wohneigentumsbildung. Gutachten für die Schwäbisch Hall AG, IW-Gutachten, Köln

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, 2019a, Gesetzentwurf: Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 22.10.2019, Berlin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, 2019b, Sentsbeschluss Eckpunkte Mietendeckel vom 18. Juni 2018, Berlin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin, 2018, Bautätigkeit und Wohnungen, Berlin, https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/produkte/Jahrbuch/jb2018/JB_201808_BE.pdf

Tagesspiegel, 26.08.2019, Bilanz der Wohnungsgesellschaften. Wie sich Berlin als Vermieter schlägt, in: Tagesspiegel, 26.08.2019

Turner, Bengt / Malpezzi, Stephen, 2003, A review of empirical evidence on the costs and benefits of rent control, in: Swedish Economic Policy Review, 10. Jg., S. 11–56

Voigtländer, Michael, 2009, Why is the German Homeownership Rate so low?, in: Housing Studies, 24. Jg., Nr. 3, S. 357–374

Voigtländer, Michael, 2017, Luxusgut Wohnen. Warum unsere Städte immer teurer werden und was jetzt zu tun ist, Wiesbaden

Voigtländer, Michael / Bierdel, Fabian, 2017, Zur Rationalität einer neuen Eigenheimförderung. Gutachten für den ZIA Deutschland, Köln, https://www.iwkoeln.de/studien/gutachten/beitrag/michael-voigtlaender-fabian-bierdel-zur-rationalitaet-einer-neuen-eigenheimfoerderung-337424

Materialband I, Nr. 8

gif

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
Society of Property Researchers, Germany

POLICY PAPER 3|2019



Der Mietendeckel

Eine verfassungsrechtliche Analyse unter Berücksichtigung des Referentenentwurfs der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen für das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Berliner MietenWoG)

Autor:
Prof. Dr. Karola Knauthe

Oktober 2019

gif

POLICY PAPER 3|2019

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis I
Executive Summary II
Einleitung III
1. Die aktuelle Situation in Berlin 1
2. Definition für den Mietendeckel 1
3. Die Regelungen des Berliner Mietendeckels 1
3.1 Anwendungsbereich 1
3.2 Zuständigkeit 1
3.3 Mietenstopp 2
3.4 Mietabsenkung 2
3.5 Mietobergrenzen 2
3.6 Modernisierung 3
3.7 Härtefallregelung 3
3.8 Mietzuschüsse 4
3.9 Rechtsmittel 4
3.10 Rechtsfolgen 4
3.11 Zeitraum 4
4. Die Verfassungsmäßigkeit des Mietendeckels 4
4.1 Formelle Verfassungsmäßigkeit 4
4.1.1 Das bürgerliche Recht 5
4.1.2 Das Wohnungswesen 6
4.1.3 Die Lösung im Berliner MietenWoG 6
4.1.4 Zwischenergebnis zur Gesetzgebungskompetenz 7
4.2 Materielle Verfassungsmäßigkeit 7
4.2.1 Die Eigentumsgarantie 7
4.2.2 Legitimer Zweck 8
4.2.3 Geeignetheit 8
4.2.4 Erforderlichkeit 8
4.2.5 Verhältnismäßigkeit 9
4.2.5.1 Mietenstopp 9
4.2.5.2 Rückwirkung auf den 18. Juni 2019 10
4.2.5.3 Mietobergrenzen 10
4.2.5.4 Mietabsenkung 13
4.2.5.5 Modernisierung 13
4.2.6 Zwischenergebnis zur Verhältnismäßigkeit 14
4.3 Überprüfung durch die Gerichte 14
4.4 Ergebnis 15
5. Die potentiellen Auswirkungen des Mietendeckels 15
6. Fazit 18
7. Literaturverzeichnis 19
8. Datenquellen 21

gif

POLICY PAPER
3|2019

Executive Summary

Zur Lösung der wohnungspolitischen Probleme aufgrund steigender Mieten soll in verschiedenen Ballungszentren in Deutschland ein Mietendeckel eingeführt werden. Die Verfassungsmäßigkeit eines entsprechenden Gesetzes ist umstritten. Gleiches gilt für die Auswirkungen, die mit der Einführung eines Mietendeckels einhergehen.

Dieses Policy Paper stellt zunächst den Mietendeckel auf Basis des Referentenentwurfs für das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin („Berliner MietenWoG") dar. Sodann werden die formelle und die materielle Verfassungsmäßigkeit des Berliner MietenWoG geprüft und mögliche Rechtsmittel gegen das Berliner MietenWoG untersucht. Abschließend enthält das Policy Paper eine Skizzierung insbesondere der rechtlichen Folgen des Mietendeckels für Mieter und Vermieter.

Die Untersuchung der formellen Verfassungsmäßigkeit führt zu dem Ergebnis, dass das Land Berlin keine Gesetzgebungskompetenz hat, um ein Gesetz mit dem Inhalt des Berliner MietenWoG zu erlassen. In der Konsequenz ist das Gesetz formell verfassungswidrig.

Hilfsweise wird zudem die materielle Verfassungsmäßigkeit des Berliner MietenWoG geprüft. Ergebnis dieser Analyse ist, dass die materielle Verfassungsmäßigkeit in nur eingeschränktem Maße zu bejahen ist. Die Regelungen des Berliner MietenWoG zu den Mietobergrenzen, der Mietabsenkung und der Modernisierungsumlage, aber auch in Teilen zum Mietenstopp verstoßen gegen den vom Bundesverfassungsgericht aufgestellten Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, der bei jeglichen Eingriffen in die grundrechtlich geschützten Rechte, wie das Eigentum gem. Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG, gewahrt werden muss.

Im Rahmen der Untersuchung der möglichen Rechtsmittel stellt sich heraus, dass insbesondere die abstrakte und die konkrete Normenkontrolle erfolgreich sein werden. Die Einlegung von Rechtsmitteln im Rahmen des einstweiligen Rechtsschutzes hat hingegen weniger Aussicht auf Erfolg.

Die Darstellung der rechtlichen Konsequenzen betrifft sowohl den Fall, dass das Berliner MietenWoG nach fünf Jahren „planmäßig" außer Kraft tritt, als auch den Fall, dass das Bundesverfassungsgericht das Berliner MietenWoG für verfassungswidrig erklärt. Etwaige wirtschaftliche Zusammenhänge werden nur der Vollständigkeit halber erwähnt. Es zeigt sich, dass nicht nur Vermieter durch den Mietendeckel finanziellen Verlusten, sondern auch Mieter erheblichen Risiken ausgesetzt sind. Insbesondere besteht für Mieter das Problem, dass nach außer Krafttreten des Berliner MietenWoG kein qualifizierter Mietspiegel mehr gilt, mithin sie nicht vor erheblichen Mieterhöhungen geschützt sind. Sollte das Gesetz vom Bundesverfassungsgericht für verfassungswidrig erklärt werden, müssen Mieter die Differenz der gezahlten zur vertraglich vereinbarten Miete nachzahlen. Sollten sie dazu nicht im Stande sein, droht ihnen die außerordentliche Kündigung und damit der Verlust ihrer Wohnung als Folge des verfassungswidrigen Berliner MietenWoG. Letztlich geht das Policy Paper auch darauf ein, dass der Mietendeckel das Erreichen der Klimaziele erheblich erschwert, wenn nicht sogar ausschließt.

Das Policy Paper kommt deshalb zu dem Fazit, dass ein rechtssicheres Gesetz für alle Marktteilnehmer zielführend wäre, hingegen ein verfassungsrechtlich fragwürdiges Gesetz erhebliche Risiken und negative Folgewirkungen beinhaltet.

gif

POLICY PAPER 3|2019

Einleitung

Die Wohnsituation ist in vielen Städten Deutschlands angespannt. In Berlin liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete für Neuanmietungen seit 2015 27 % über den durchschnittlichen Bestandsmieten. Der Neubau deckt nicht den Bedarf, der durch den Zuzug insbesondere in Ballungszentren entsteht. Die Politik sucht daher Lösungen, um die Preise zu dämpfen. Bereits 2015 führte der Bundesgesetzgeber durch das Mietrechtsnovellierungsgesetz die Mietpreisbremse ein, die mit Wirkung zum 1. Januar 2019 verschärft wurde. Derzeit liegt ein Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und Verbraucherschutz vor, in dem die Verlängerung der ursprünglich auf einen Zeitraum von 5 Jahren begrenzten Mietpreisbremse vorgesehen ist. Zudem soll ihre Wirkung durch erneute Änderungen der gesetzlichen Vorschriften verbessert werden (BMJV, 2019).

Unabhängig von der letzten Änderung der Mietpreisbremse und dem aktuell laufenden Gesetzgebungsverfahren sind viele Politiker und Bürger der Ansicht, dass die Mietpreisbremse allein die Probleme am Wohnungsmarkt nicht lösen kann. Der Wohnungsneubau muss, so die übereinstimmende Meinung, gefördert werden. Doch bedarf dieser zu viel Zeit, so dass kurzfristig weitere Maßnahmen ergriffen werden sollen. Die Idee des Mietendeckels basiert auf einem Aufsatz des Angestellten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mit Abordnung zum Wohnungsamt des Bezirksamts Pankow von Berlin und ehemaligen Fachanwalts für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in Karlsruhe Peter Weber (Weber, 2018). Die SPD übernahm den Vorschlag, später folgten die LINKE und die GRÜNEN. Parallel zu den Diskussionen über den Mietendeckel gibt es vielfach Bestrebungen, große Wohnungsunternehmen auf Basis von Art. 15 GG zu vergesellschaften, das heißt, ihre Wohnungsbestände in das Gemeineigentum zu überführen. In Berlin soll letzteres im Wege eines Volksbegehrens realisiert werden. Auch dies benötigt viel Zeit und vor allem Geld in Milliardenumfang (unabhängig davon, ob man den Schätzungen der Initiatoren oder der Senatsverwaltung folgt). Daher hält sich die Berliner Politik zunächst an die vergleichsweise schnell umsetzbare Idee des Mietendeckels. Aber Berlin ist nicht allein. Vielmehr denken die Parteien- und Mietervertreter in vielen Großstädten Deutschlands, u.a. in Hamburg, Frankfurt und München, über die Einführung eines Mietendeckels nach (WuM, 2019; DMB, 2019; Bayerisches Staatsministerium der Justiz, 2019). Auch auf Bundesebene wird der Mietendeckel bereits thematisiert. Die Bundestagsfraktion der SPD beschloss im September 2019, dass dieser bundesweit in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten Anwendung finden solle. Die Linke brachte bereits im Mai 2019 einen entsprechenden Antrag in den Bundestag ein (SPD Bundestagsfraktion, 2019; BT-Drucks. 19/10289).

In diesem Beitrag werden die Einzelheiten des in Berlin vorgesehenen Mietendeckels dargestellt und anschließend einer rechtlichen Würdigung im Hinblick auf die Verfassungsmäßigkeit unterzogen. Besondere Aufmerksamkeit genießt die Frage nach der Gesetzgebungskompetenz. Eine Vielzahl an Gutachten liegt bereits mit unterschiedlichen Ergebnissen vor. Im Ergebnis ist die Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin jedoch abzulehnen, wie nachfolgend im Einzelnen dargestellt wird.

Zudem ist juristisch nicht abschließend geklärt, ob das Gesetz inhaltlich den Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit, die das Bundesverfassungsgericht aufgestellt hat, Rechnung trägt. Eine Vielzahl an Argumenten spricht dafür, dass dies in der aktuellen Fassung nicht der Fall ist.

Von Bedeutung ist in diesem Zusammenhang, dass der in Berlin vorgesehene Mietendeckel, anders als der von der Bundestagsfraktion der SPD favorisierte Weg, nicht nur die Mieten ohne Berücksichtigung eines Inflationsausgleichs einfriert, sondern darüber hinaus in bestehende Mietverhältnisse eingreift und die Möglichkeit der Senkung derzeit vertraglich vereinbarter Mieten ermöglicht sowie Neu- und Wiedervermietungen einer Obergrenze unterwirft.

Eine weitere Besonderheit besteht darin, dass die Regelungen des Berliner MietenWoG an einen Zeitpunkt in der Vergangenheit anknüpfen, nämlich den Tag des Senatsbeschlusses über die Einführung des Mietendeckels am 18. Juni 2019 (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, 2019).

Berücksichtigung finden in der Untersuchung auch Aspekte des Klimaschutzes, zumal die Berliner Klimaschutzziele nur schwer mit den vorgesehenen Regelungen des Mietendeckels vereinbar sein dürften. Der Berliner Klimaschutzrat hat im Rahmen seiner Stellungnahme zum Berliner MietenWoG eindeutig Position bezogen, dass der Mietendeckel in der vorgesehenen Form nicht in Kraft treten darf, da dann die Klimaschutzziele nicht erreicht werden können (Berliner Klimaschutzrat, 2019).

Ein weiteres Thema, das eine erhebliche Rolle spielt, ist die Frage der Zuständigkeiten. Zumindest die Berliner Verwaltung ist seit Jahren in höchstem Maße überlastet, zahlreiche Stellen sind unbesetzt. Nun soll auch die Überwachung der Einhaltung des Gesetzes von den Bezirksämtern übernommen werden. Diese sehen sich dazu personell und technisch nicht im Stande, weshalb die Überlegung

aufkam, die landeseigene Förderbank, die Investitionsbank Berlin („IBB"), damit zu betrauen. Aber auch die IBB lehnt dies ab, da sie personell und technisch nicht ausreichend ausgestattet ist (Fahrun, 2019). Dies wird zu klären sein und sollte von anderen Gemeinden im Vorfeld geklärt werden, bevor ein Mietendeckel-Gesetz in Kraft tritt. Sonst sind allein aus diesem Grund eine Vielzahl an Rechtsstreitigkeiten absehbar, die zu einem weiteren verwaltungsinternen und finanziellen Aufwand führen.

Der Mietendeckel in der vorliegenden Form ist in der Bundesrepublik Deutschland bisher einmalig. Insofern kann dieser Beitrag juristisch keine abschließende Antwort liefern. Allerdings ist unstreitig, dass der Mietendeckel keinen zusätzlichen Wohnraum schafft, mithin nicht das Problem des fehlenden Angebots löst. Zudem führt das Einfrieren der Mieten nicht zwingend dazu, dass Wohnungssuchende eine Wohnung finden. Der Mietendeckel bewirkt nur, dass Bestandsmieter für einen gewissen Zeitraum die Sicherheit haben, die Miete weiterhin zahlen zu können, da diese nicht steigt. Sollte das Bundesverfassungsgericht jedoch das Gesetz für verfassungswidrig erklären, müssen die Mieter die ausstehende Mietdifferenz nachzahlen. Gleiches gilt für die Zeit nach dem Außerkrafttreten des Mietendeckels, wenn es zudem keinen qualifizierten Mietspiegel mehr gibt. Die stellvertretende Vorsitzende des Berliner Mietervereins Wibke Werner äußerte vor Kurzem: „Wenn ich jetzt schon über die negativen Konsequenzen nachdenke, würde ich dieses Instrument Mietendeckel natürlich von vornherein ganz schön schwächen." Das vorliegende Policy Paper soll einen Beitrag leisten, auch die rechtlichen Folgen abschätzen zu können.

Aufgrund der Entstehung des Policy Papers im Vorfeld des Gesetzgebungsverfahrens, wird es, soweit sich im weiteren Fortgang deutliche Veränderungen ergeben, gegebenenfalls entsprechende Ergänzungen erfahren. Derzeit beschränkt sich das Policy Paper auf den Sachstand am 11. Oktober 2019.

gif

POLICY PAPER 3|2019

1. Die aktuelle Situation in Berlin

In Berlin fasste der Senat am 18. Juni 2019 den Beschluss über die Einführung eines Mietendeckels. Die Eckpunkte des Mietendeckels wurden im Rahmen dieses Beschlusses definiert (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, 2019). Am 2. September 2019 legte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen den Referentenentwurf für das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Berliner MietenWoG) vor. Die Verbändeanhörung fand bereits statt, in der Öffentlichkeit wird – insbesondere je nach politischer Orientierung – das Für und Wider diskutiert. Entscheidend aber ist, dass sich zumindest grundsätzlich alle drei Regierungsparteien, das heißt die SPD, die GRÜNEN und die LINKE, für die Einführung eines Mietendeckels ausgesprochen haben. Zeitlich ist vorgesehen, dass am 24. Oktober 2019 das Gesetzgebungsverfahren beginnt und das Berliner MietenWoG am 11. Januar 2020 in Kraft tritt.

2. Definition für den Mietendeckel

Eine Legaldefinition des Begriffs „Mietendeckel" existiert nicht. Daher ist zunächst festzustellen, was das Berliner MietenWoG, das kurz als Mietendeckel bezeichnet wird, inhaltlich regelt: Es umfasst das Einfrieren der derzeit vertraglich vereinbarten Mieten und normiert darüber hinaus Mietobergrenzen für Wiedervermietungs- und Neuvertragsmieten. Zudem können Mieter unter bestimmten Voraussetzungen die Absenkung der Miete auf diese Mietobergrenze verlangen, auch wenn vertraglich eine höhere Miete vereinbart ist.

3. Die Regelungen des Berliner Mietendeckels

Nachfolgend werden die einzelnen Regelungen des Berliner MietenWoG dargestellt. Sodann werden diese einer rechtlichen Prüfung unterzogen.

3.1 Anwendungsbereich

Das Berliner MietenWoG findet gem. § 1 grundsätzlich auf alle Wohnraummietverhältnisse Anwendung. Das heißt, auch möblierte Wohnungen und Studierendenwohnungen werden von den Regelungen erfasst. Ausgenommen sind nur der öffentliche geförderte Wohnungsbau, für den spezielle Gesetze gelten (WFB 2019), Neubau, das heißt Wohnraum, der ab dem 1.1.2014 bezugsfertig geworden ist, Mietverhältnisse in Wohnheimen und Trägerwohnungen, die Personen mit dringendem Wohnbedarf überlassen werden.

3.2 Zuständigkeit

§ 2 Berliner MietenWoG normiert die grundsätzliche Zuständigkeit der Bezirksämter. Diese können sich Beliehener zur Wahrnehmung ihrer Aufgaben bedienen. Beliehen werden können natürliche oder juristische Personen des Privatrechts, aber auch Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts. Voraussetzung ist nur, dass die Beliehenen für die konkreten Aufgaben „geeignet, sach- und fachkundig sowie zuverlässig" sind, die Aufgabenerfüllung sichergestellt ist und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Für die Eignung sollen Nachweise erbracht werden, wobei die Anforderungen an diese bislang nicht geregelt sind. Die Bezirksämter können so im Rahmen der Beleihung bereits maßgeblich die Entscheidungen beeinflussen, wenn sie es möchten bzw. entsprechende Vorgaben erhalten. Selbst wahrnehmen können sie die Aufgaben nach aktuellem Sachstand nicht, da sie nicht über die personellen Ressourcen und die technische Ausstattung verfügen (Zawatka-Gerlach, 2019).

Die Regelung der Zuständigkeit erfährt zudem eine besondere Bedeutung an einer weiteren, bislang relativ unbeachteten Stelle. § 2 Abs. 4 Berliner MietenWoG sieht vor, dass personenbezogene Daten verarbeitet werden dürfen, soweit dies zur Erfüllung der Aufgaben erforderlich ist. Des Weiteren dürfen diese Daten auch an andere Behörden für deren Aufgabenerfüllung weitergegeben werden. Das gilt auch für Beliehene.
Grundsätzlich besteht zwar gem. Art. 6 Abs. 1 Satz 1e DSGVO i.V.m. § 3 BIn DSG eine Rechtsgrundlage für die Verarbeitung von personenbezogenen Daten, soweit dies für die Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben notwendig ist. Jedoch mangelt es der Regelung in § 2 Abs. 4 Berliner MietenWoG an jeglichen präzisen Angaben für die Datennutzung. Insbesondere ist nicht erkennbar, wer von der

Datenverarbeitung betroffen ist, welche Daten wie im Einzelnen verarbeitet und gespeichert werden und welcher Zweckbindung die Datenverarbeitung konkret unterliegt. Auch wenn § 6 Abs. 3 Satz 2 DSGVO eine Öffnungsklausel zur näheren Bestimmung vorsieht, so handelt es sich bei dieser Vorschrift gleichzeitig um eine Pflicht zur näheren Ausgestaltung (Paal/Pauly, 2018). § 2 Abs. 4 Berliner MietenWoG genügt diesen Anforderungen nicht.

Die Bezirksämter sind neben der Überwachung der Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften auch für deren Umsetzung zuständig, § 2 Abs. 3 Berliner MietenWoG. Das bedeutet, sie sind befugt, sämtliche Maßnahmen zu ergreifen, die hierfür notwendig sind. In der Konsequenz entscheiden somit nicht mehr (Zivil-)Gerichte, sondern die Mitarbeiter der Bezirksämter oder die von ihnen Beliehenen, ob ein Vermieter die geforderte Miete verlangen darf oder nicht. Damit sie hierzu im Stande sind, unterliegen Vermieter und Mieter der Verpflichtung, den Bezirksämtern sämtliche Informationen zur Verfügung zu stellen, die diese anfordern.

3.3 Mietenstopp

Der Mietenstopp ist das, was die Mehrzahl der Marktteilnehmer unter dem Begriff „Mietendeckel" versteht. Die Regelungen des Mietenstopps gem. § 3 Berliner MietenWoG sind in mehrfacher Hinsicht erwähnenswert.

Die grundsätzliche Bedeutung des Mietenstopps besteht darin, dass die Mieten eingefroren werden, das heißt nicht mehr erhöht werden dürfen. Als Stichtag wird der 18. Juni 2019, der Tag des Senatsbeschlusses zur Einführung des Mietendeckels, definiert. Somit wird die zu diesem Zeitpunkt wirksam vereinbarte Nettokaltmiete eingefroren. Eine zwischenzeitliche Mieterhöhung bis zum Inkrafttreten des Berliner MietenWoG entfaltet für den Mietenstopp keine Wirkung. Gleiches gilt für vertraglich vereinbarte Staffel- oder Indexmieten. Auch diese werden auf die am Stichtag geltende Höhe eingefroren. War die Wohnung am Stichtag nicht vermietet, ist die zuletzt vereinbarte Nettokaltmiete maßgeblich. Im Falle einer erstmaligen Vermietung nach dem Stichtag darf die Miete nicht oberhalb der in § 5 Berliner MietenWoG festgelegten Mietobergrenzen, die in Ziff. 3.5 im Einzelnen dargestellt werden, liegen.

Eine Ausnahme gilt für die Mietverhältnisse, für die am Stichtag eine Miete unterhalb der in § 5 Berliner MietenWoG definierten Mietobergrenzen vereinbart war. In diesen Fällen darf die Miete jährlich maximal um 1,3 % bis zum Erreichen der Mietobergrenze erhöht werden.

Vielfach wurde in der Vergangenheit diskutiert, ob eine Umgehung des Gesetzes durch die Vermietung möblierten Wohnraums möglich sei. Das Berliner MietenWoG normiert in § 3 Abs. 4, dass die Miete im Sinne des Gesetzes sämtliche „Zuschläge für Mobiliar und Ausstattungsgegenstände" umfasst. Das bedeutet in der Konsequenz, dass auch die Vermietung von möbliertem Wohnraum, unabhängig von der Art der Ausstattung, vom Berliner MietenWoG umfasst ist.

3.4 Mietabsenkung

Von besonderer Bedeutung ist die vorgesehene Regelung zur Reduzierung der Miete gem. § 4 Berliner MietenWoG. Soweit ein Mieter nachweisen kann, dass die Mietbelastung mehr als 30 % seines monatlich verfügbaren Haushaltseinkommens beträgt, kann er beim Bezirksamt einen Antrag auf Absenkung der Miete stellen. Die Miete wird dann auf die Mietobergrenze abgesenkt, vorausgesetzt es liegt kein Ausnahmetatbestand vor, das heißt kein Härtefall und kein Fall der zulässigen Modernisierung. Eine Einschränkung besteht nur insofern, als die Wohnfläche angemessen sein muss. Hierfür werden die Werte des Wohnraumgesetzes Berlin zugrunde gelegt, § 2 Abs. 2 WoG Bln. Ist die Wohnfläche höher als die hierin zugrunde gelegte Maximalfläche, wird die Mietbelastung nur auf Basis der Maximalfläche errechnet.

3.5 Mietobergrenzen

Eine weitere Besonderheit weist das Berliner MietenWoG in § 5 insofern auf, als es Mietobergrenzen für sämtliche Neu- und Wiedervermietungen normiert. Diese sind, im Unterschied zu den Kriterien im Zusammenhang mit der Erstellung eines Mietspiegels, allein vom Baujahr und der Ausstattung hinsichtlich des Bestehens einer Sammelheizung und eines Bads abhängig. Insbesondere die Lage, aber auch die weiteren für Mietspiegel relevanten Kriterien sind für die Mietobergrenzen bedeutungslos.

Ausnahmen gibt es für Ein- und Zweifamilienhäuser. Hier werden die Mietobergrenzen um 10 % erhöht. Des Weiteren werden die Mietobergrenzen um die Modernisierungsumlage, jedoch maximal bis 1,40 € pro m² erhöht, wenn das Gebäude innerhalb der letzten 15 Jahre vor dem Inkrafttreten des Gesetzes modernisiert wurde. Wird das Gebäude nach dem Inkrafttreten modernisiert, so darf die Mietobergrenze maximal um 1,00 € pro m² erhöht werden.

Eine Anpassung der Mietobergrenzen an die Preis- und Lohnentwicklung in Berlin ist durch eine entsprechende Rechtsverordnung möglich, jedoch nicht bereits im Gesetz festgeschrieben.

Die Mietobergrenzen sind wie folgt definiert:

Nummer	Erstmalige Bezugsfertigkeit der Wohnung und Ausstattung	Mietpreis pro Quadratmeter
1.	bis 1918 mit Sammelheizung und mit Bad	6,45 €
2.	bis 1918 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,00 €
3.	bis 1918 ohne Sammelheizung und ohne Bad	3,92 €
4.	1919 bis 1949 mit Sammelheizung und mit Bad	6,27 €
5.	1919 bis 1949 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,22 €
6.	1919 bis 1949 ohne Sammelheizung und ohne Bad	4,59 €
7.	1950 bis 1964 mit Sammelheizung und mit Bad	6,08 €
8.	1950 bis 1964 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,62 €
9.	1965 bis 1972 mit Sammelheizung und mit Bad	5,95 €
10.	1973 bis 1990 mit Sammelheizung und mit Bad	6,04 €
11.	1991 bis 2002 mit Sammelheizung und mit Bad	8,13 €
12.	2003 bis 2013 mit Sammelheizung und mit Bad	9,80 €

Mietobergrenzen

Abbildung 1: Quelle: § 5 *Berliner MietenWoG, Referentenentwurf (Stand 30.8.2019) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.*

3.6 Modernisierung

Modernisierungen sind weiterhin zulässig, aber die Umlagefähigkeit der Modernisierungskosten ist eingeschränkt, § 6 Berliner MietenWoG.
Mieterhöhungsverlangen, die auf Modernisierungen beruhen, müssen beim Bezirksamt angezeigt werden, wenn hierdurch die Mietobergrenzen nicht überschritten werden. Einer Genehmigung bedarf es in diesen Fällen nicht. Etwas anderes gilt, wenn die Mietobergrenze überschritten werden soll. Dann müssen die Kosten, auf denen die Mieterhöhung basiert, „angemessen und unabweisbar" sein. Zudem muss es sich um eine gesetzliche Verpflichtung zur Modernisierung, eine Modernisierung zur Erreichung der Klimaschutzziele Berlins, zur Beseitigung oder erheblichen Verminderung von Barrieren oder zur Behebung von erheblichen Ausstattungsdefiziten handeln. Letztere liegen nur vor, wenn keine Sammelheizung, kein Bad oder kein Innen-WC vorhanden ist.

3.7 Härtefallregelung

Zugunsten der Vermieter findet sich in § 7 Berliner MietenWoG eine Regelung zu Härtefällen. Härtefälle sollen auf Seiten der Vermieter verhindert werden, wobei unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts eine unbillige Härte dann angenommen wird, wenn die Anwendung der Vorschriften zur Miethöhe zu dauerhaften Verlusten für die Vermieter oder zur Substanzgefährdung der Mietsache führt. In der Gesetzesbegründung wird ausdrücklich angeführt, dass Gründe, die aus dem Verantwortungsbereich der Vermieter herrühren, nicht zur Anwendung der Härtefallregelung führen. Nähere Ausführungen, welche Gründe dies sind, finden sich hingegen nicht, so dass diese Regelung auslegungsfähig ist.

3.8 Mietzuschüsse

§ 8 Berliner MietenWoG normiert, dass Mietzuschüsse gewährt werden können, wenn die Miete zulässigerweise die Mietobergrenze gemäß § 5 Berliner MietenWoG überschreitet. Auch hier basieren die Berechnungen auf dem Wohnraumgesetz von Berlin.

3.9 Rechtsmittel

Das Berliner MietenWoG ist ein Gesetz des öffentlichen Rechts, so dass der Verwaltungsgerichtsweg eröffnet ist. Die Besonderheit, die in § 9 Berliner MietenWoG geregelt ist, besteht darin, dass kein Vorverfahren stattfindet und die Einlegung eines Rechtsbehelfs keine aufschiebende Wirkung entfaltet. In der Gesetzesbegründung wird letzteres damit begründet, dass der effektive Rechtsschutz gegen die Vollziehung dadurch gewährleistet sei, dass eine Anordnung der aufschiebenden Wirkung erlangt werden könne. Mit anderen Worten, die Betroffenen müssen einen entsprechenden Antrag stellen.

3.10 Rechtsfolgen

Ein Verstoß gegen das Berliner MietenWoG stellt eine Ordnungswidrigkeit dar, § 10 Berliner MietenWoG. Die Geldbuße kann bis zu 500.000 € betragen.

3.11 Zeitraum

Eine von der Mietpreisbremse bekannte Regelung betrifft das Außerkrafttreten. Auch das Berliner MietenWoG soll nach 5 Jahren außer Kraft treten. Bei der Mietpreisbremse zeigt sich aktuell, dass eine solche Regelung eine Verlängerung nicht ausschließt. Gleiches steht beim Mietendeckel zu vermuten, auch wenn insbesondere die SPD Wert darauflegt, das Gesetz gelte nur für einen befristeten Zeitraum.

4. Die Verfassungsmäßigkeit des Mietendeckels

Von essentieller Bedeutung ist die Frage der Verfassungsmäßigkeit des Mietendeckels. Der Mietendeckel in der Form, wie er jetzt in Berlin in das Gesetzgebungsverfahren geht, ist ein Novum in der Bundesrepublik Deutschland. Es wird die Aufgabe des Bundesverfassungsgerichts sein, eine finale Entscheidung zu treffen. Dennoch stehen sich bereits jetzt zahlreiche Gutachten gegenüber, die jeweils zu unterschiedlichen Ergebnissen kommen. Auch in der juristischen Fachliteratur wird das Thema kontrovers diskutiert.

Es ist zu unterscheiden zwischen der formellen und der materiellen Verfassungsmäßigkeit. Aufgrund der Tatsache, dass bis zum 2. September 2019 nur bekannt war, dass Berlin plant, einen Mietendeckel einzuführen, beschränken sich die Gutachten primär auf die Frage der formellen Verfassungsmäßigkeit, das heißt auf die Zuständigkeit des Landesgesetzgebers. Dies soll auch hier zunächst Gegenstand der Untersuchung sein. Sodann erfolgt die Prüfung der materiellen Verfassungsmäßigkeit.

4.1 Formelle Verfassungsmäßigkeit

Die formelle Verfassungsmäßigkeit des Berliner MietenWoG ist abhängig davon, ob das Land Berlin die Gesetzgebungskompetenz innehat.

Grundsätzlich haben die Länder die Gesetzgebungskompetenz, soweit diese nicht dem Bund zusteht, Art. 70 Abs. 1 GG. Folglich ist die Länderzuständigkeit der Regelfall, wenn nicht das Grundgesetz etwas anderes normiert. Das Grundgesetz unterscheidet bei der Abgrenzung der Zuständigkeit gem. Art. 70 Abs. 2 GG zwischen der ausschließlichen und der konkurrierenden Gesetzgebung. Konkurrierende Gesetzgebung bedeutet, dass die Länder nur insoweit die Gesetzgebungskompetenz haben, als der Bund keinen Gebrauch von ihr macht, Art. 72 Abs. 1 GG. Unter die konkurrierende Gesetzgebung fällt unter anderem gem. Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG das bürgerliche Recht. Der Kompetenztitel

„Wohnungswesen" war ursprünglich in Art. 73 Abs. 1 Nr. 18 GG enthalten. Mithin unterfiel er der ausschließlichen Gesetzgebung des Bundes. Im Rahmen der Föderalismusreform I 2006 wurde dieser Kompetenztitel gestrichen. Folge dessen ist, dass die Regelzuständigkeit der Länder wiederauflebte und im Bereich des Wohnungswesens die Gesetzgebungskompetenz der Länder vorliegt.

Die Regelzuständigkeit der Länder wäre jedoch verdrängt und eine Gesetzgebungskompetenz für das Land Berlin für den Mietendeckel zu verneinen, wenn und soweit der Bund im Rahmen des bürgerlichen Rechts von seiner Gesetzgebungskompetenz abschließend Gebrauch macht. Dann sind die Länder nicht (mehr) befugt, ihrerseits Regelungen zu treffen (BVerfGE 85, 134 Rn. 42).

4.1.1 Das bürgerliche Recht

Der Bund hat im Rahmen des bürgerlichen Rechts das Mietrecht in den §§ 535 ff. BGB geregelt. Hiervon ist auch das soziale Mietrecht umfasst, das sich insbesondere in den §§ 556d ff. BGB wiederfindet. Mit der Einführung der Mietpreisbremse im Jahr 2015 und deren Verschärfung durch das „Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG)", das zum 1. Januar 2019 in Kraft trat, hat der Bund sich eingehend mit den Fragen der Wohnungspolitik und der Regulierung der Mieten über das bis dahin bekannte Maß hinaus befasst. Gleiches gilt für die Umlage der Kosten von Modernisierungsmaßnahmen auf die Mieter. Die Landesgesetzgeber erhalten eine Verordnungsermächtigung, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten für die Dauer von höchstens fünf Jahren festzulegen, § 556d Abs. 2 BGB. Eine Ermächtigung der Länder, über die im BGB getroffenen Regelungen hinausgehende mietpreisrechtliche Bestimmungen zu treffen, sieht das Gesetz hingegen nicht vor.

Es stellt sich mithin die Frage, ob die im BGB getroffenen Regelungen abschließender Natur sind oder öffentlich-rechtliche Vorschriften diese überlagern können (BVerfGE 85, 134 Rn. 42 f.). Das soziale Mietrecht ist nach herrschender Meinung Teil des bürgerlichen Rechts (WD 017/19, S. 3 m.w.N.). Das Mietpreisrecht ist einer der maßgeblichen Aspekte des sozialen Mietrechts. Vor diesem Hintergrund vertreten insbesondere der ehemalige Präsident des Bundesverfassungsgerichts Prof. Dr. Hans-Jürgen Papier und der Wissenschaftliche Dienst des Deutschen Bundestags die Ansicht, dass das Mietpreisrecht abschließend im BGB normiert ist und somit nicht darüber hinaus vom Landesgesetzgeber auf öffentlich-rechtlicher Basis geregelt werden darf (Papier, 2019, S. 14; WD 149/19, S.4). Eine andere Ansicht vertreten Mayer/Artz in ihrem Gutachten im Auftrag der Fraktion der SPD im Abgeordnetenhaus von Berlin sowie Putzer und Weber in ausführlichen Aufsätzen (Mayer/Artz, 2019; Putzer, 2019; Weber, 2018 und 2019). Mayer/Artz argumentieren, dass es sich bei der Mietpreisbremse um keine abschließende Regelung handele, so dass der Landesgesetzgeber im Rahmen der konkurrierenden Gesetzgebung nicht gesperrt sei (Mayer/Artz, 2019, S. 14 ff.). Diese Ansicht dürfte schwer vertretbar sein, zumal die gesetzlichen Vorschriften des sozialen Mietrechts nicht nur durch das MietAnpG mit Wirkung zum 1. Januar 2019 verschärft wurden, sondern jetzt einer weiteren Veränderung unterzogen werden sollen. Der Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und Verbraucherschutz des „Gesetzes zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn" enthält erheblich weitergehende mietpreisrechtliche Regelungen als bisher (BMJV, 2019). Dies betrifft auch die Umlagefähigkeit der Modernisierungskosten, die in § 559 BGB normiert ist. § 6 Berliner MietenWoG sieht eine darüber hinausgehende Einschränkung vor. Die Regelungen des BGB und des Berliner MietenWoG betreffen folglich ein und denselben Sachverhalt, führen jedoch zu widersprüchlichen Ergebnissen, denen sich der Vermieter ausgesetzt sieht (Papier, 2019, S. 12). Ausweislich der Gesetzesbegründung ist dies nicht intendiert, da es sich aus Sicht des Bundesgesetzgebers um abschließende und nicht etwa nur teilweise Regelungen handelt (BMJV, 2019, S. 14 ff.).

Ein weiteres Argument, welches von Mayer/Artz für die Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin angeführt wird, ist das in der Berliner Landesverfassung in Art. 28 Abs. 1 VvB normierte Recht auf angemessenen Wohnraum. Hierbei handele es sich um eine Staatszielbestimmung, die im Rahmen des Föderalismus vom Landesgesetzgeber verwirklicht werden müsse (Mayer/Artz, 2019, S. 14). Allein eine Staatszielbestimmung genügt jedoch nicht zur Begründung der Gesetzgebungskompetenz. Vielmehr richtet sich diese ausschließlich nach den Art. 70 ff. GG.

Mayer/Artz, Putzer und Weber stellen daher auf den Kompetenztitel „Wohnungswesen" ab, der bis zur Föderalismusreform I im Jahr 2006 von der ausschließlichen Gesetzgebung des Bundes gem. Art. 73 Abs. 1 Nr. 18 GG a.F. umfasst war und im Rahmen der Reform entfiel. Daraus resultiert die Gesetzgebungszuständigkeit der Länder für das Wohnungswesen (Kloepfer, 2019; Putzer, 2019; Degenhardt, 2006).

4.1.2 Das Wohnungswesen

Die Gesetzgebungskompetenz für das Wohnungswesen entfiel durch die Föderalismusreform I 2006 aus dem Katalog der ausschließlichen Zuständigkeit des Bundes und findet sich in Einzelheiten in Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG im Rahmen der konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz wieder. Es ist daher zu klären, was unter dem Begriff des Wohnungswesens zu verstehen ist und ob das Mietpreisrecht in der Konsequenz, wie insbesondere von Weber argumentiert, in die Länderzuständigkeit fällt. In der Begründung zur Änderung des Grundgesetzes findet sich die explizite Feststellung: „Die übrigen Bereiche des Wohnungswesens, d.h. das Recht der sozialen Wohnraumförderung, der Abbau von Fehlsubventionierung im Wohnungswesen, das Wohnungsbindungsrecht, das Zweckentfremdungsrecht im Wohnungswesen sowie das Wohnungsgenossenschaftsvermögensrecht fallen in die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz der Länder" (BT-Drs. 16/813, S. 13). Ausdrücklich wird das Mietpreisrecht folglich nicht genannt (WD 029/19, S. 4 ff.). Dennoch stellen sowohl die Begründung des Berliner MietenWoG als auch Mayer/Artz, Putzer und Weber darauf ab, das Mietpreisrecht sei Bestandteil des Kompetenztitels Wohnungswesen und somit die Gesetzgebungskompetenz der Länder gegeben (Berliner MietenWoG, S. 9; Mayer/Artz, 2019; Putzer 2019; Weber 2018 und 2019). Putzer und Weber leiten dies primär aus der Historie des Preisrechts ab, das in Nachkriegszeiten öffentlich-rechtlich ausgestaltet wurde und unter den Kompetenzartikel „Recht der Wirtschaft" gem. Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG fiel (BVerfGE 8, 274 Rn. 80; Kloepfer, 2019; WD, 017/19).

§ 2 PreisG ist nach wie vor in Kraft und ermächtigt unter engen Voraussetzungen zum Erlass von Verordnungen zur Festsetzung von Preisen (Weber, 2018). Basierend auf einer solchen Verordnung überlagern die öffentlich-rechtlichen Vorschriften des Preisrechts die Vertragsfreiheit der einzelnen, Preise individuell zu bestimmen (BVerfGE 8, 274 Rn. 144). Überträgt man diese Grundsätze auf das Mietpreisrecht, führt das zu einer Überlagerung der öffentlich-rechtlichen Mietpreisvorschriften im Rahmen des Mietendeckels über die zivilrechtlichen Vorschriften der Mietpreisbremse. Hierin zeigt sich der Unterschied zwischen dem Mietpreisrecht einerseits und anderen preisrechtlichen Regelungen andererseits. Das Mietpreisrecht ist umfänglich im BGB geregelt. Die Mietvertragsparteien sind hiernach gerade nicht berechtigt, den Mietpreis individuell zu vereinbaren, sondern sind an die gesetzlichen Preisvorgaben gebunden. Die Folge der Überlagerung wäre, dass das öffentlich-rechtliche Mietpreisrecht dem zivilrechtlichen Mietpreisrecht vorginge. Dies widerspricht aber den Grundsätzen des Bundesverfassungsgerichts, wonach die Ausübung der Kompetenz nicht zu Widersprüchen durch unterschiedliche Anordnungen führen darf (BVerfGE 98, 265 Rn. 160).

Besonders auffällig wird dieser Widerspruch bei genauerer Betrachtung der ursprünglich angedachten Novellierung der Mietpreisbremse. Der Referentenentwurf zum „Gesetz zur Zusammenführung und Verbesserung der Vorschriften über die zulässige Miethöhe bei Wohnraummangel" vom 8. Mai 2019, der nicht in das Gesetzgebungsverfahren gelangte, enthält einen neuen § 556h BGB, der einen Mietendeckel regelt. Auch wenn dieser nicht so rigoros ausgestaltet ist, wie der im Berliner MietenWoG normierte, so handelt es sich doch um ein und dieselbe Materie. Das bedeutet, dass der Bund von seiner Gesetzgebungskompetenz umfassend und abschließend Gebrauch macht, auch wenn er den Mietendeckel in dem nun vorgelegten Referentenentwurf vom September 2019 nicht aufgenommen hat. Denn in dem bewussten Unterlassen einer Regelung kann ein Gebrauch machen von der Gesetzgebungskompetenz gesehen werden, so dass sich die Sperrwirkung entfaltet (BVerfGE 98, 265 Rn. 160).

Letztlich ging offensichtlich auch die Bundestagsfraktion der SPD im September 2019 bei der Fassung des Beschlusses, einen bundesweiten Mietendeckel in Gegenden mit angespannten Wohnungsmärkten einführen zu wollen, von der Gesetzgebungskompetenz des Bundes aus (SPD Bundestagsfraktion, 2019). Anderenfalls wäre der Beschluss nicht nachvollziehbar, da die Kompetenzzuweisung des Grundgesetzes es gerade nicht zulässt, dass ein und derselbe Sachverhalt widersprüchlich auf Bundes- und Länderebene geregelt wird. Gleiches gilt für die Fraktion Die LINKE, die bereits im Mai einen Antrag auf Einführung eines bundesweiten Mietendeckels stellte (BT-Drucks. 19/10289).

4.1.3 Die Lösung im Berliner MietenWoG

Das Berliner MietenWoG ist als öffentlich-rechtliches Gesetz ausgestaltet. Der Verwaltungsrechtsweg ist eröffnet, eine Zuwiderhandlung wird als Ordnungswidrigkeit geahndet und die Durchführung des Gesetzes obliegt den Bezirksämtern. Dies dient dem Zweck, die öffentlich-rechtliche Natur des Gesetzes zu unterstreichen. In der Gesetzesbegründung wird nur darauf abgestellt, dass die Länder durch die Streichung des Kompetenztitels „Wohnungswesen" gem. Art. 70 Abs. 1 GG berechtigt sind, „ein öffentlich-rechtlich ausgestaltetes Mietpreisrecht zu schaffen" (Berliner MietenWoG, S. 9). Die

Gesetzesbegründung ignoriert hierbei die enge Verbindung des Mietpreisrechts in Form des Mietendeckels mit dem im BGB normierten Mietpreisrecht (BVerfGE 98, 265 Rn. 157).

4.1.4 Zwischenergebnis zur Gesetzgebungskompetenz

Das bürgerliche Recht i.S.d. Art. 74 Abs. 1 umfasst alle Normen, die typischerweise dem Zivilrecht zuzuordnen sind (BVerfGE 11, 192 Rn. 33). Hierzu zählt auch das Mietrecht. Dieses wurde über die Zeit zunehmend „sozialer" gefasst (BT-Drucks. 18/3121, S. 14). Das Mietpreisrecht ist Bestandteil dieses Gefüges an sozialen Mietrechtsvorschriften. Es ist widersprüchlich, einen Teil des Mietpreisrechts im BGB zu regeln und die Kompetenz des Bundesgesetzgebers zu bejahen, und einen Teil dem Kompetenztitel „Wohnungswesen" zuzuordnen, um die Gesetzgebungskompetenz der Länder zu begründen. Das Grundgesetz regelt die Gesetzgebungskompetenz, um genau solche Konflikte zu verhindern. Zudem ist spätestens auf Basis des Referentenentwurfs des Bundesministeriums der Justiz und Verbraucherschutz vom September 2019 zur Verschärfung der Mietpreisbremse davon auszugehen, dass der Bundesgesetzgeber hier eine abschließende Regelung trifft und nicht etwa nur teilweise eingreifen möchte (WD, 149/19, S. 4). Wäre das seine Intention, hätte er weitere Verordnungsermächtigungen zugunsten der Länder aufnehmen können. Vor diesem Hintergrund bestätigt auch Bayerns Justizminister Georg Eisenreich die fehlende Gesetzgebungskompetenz des Landes Bayern im Zusammenhang mit dem dort initiierten Volksbegehren „6 Jahre Mietenstopp" (Bayerisches Staatsministerium der Justiz, 2019).

Papier äußert sich in seinem Gutachten unmissverständlich: „Die Länder, somit auch der Landesgesetzgeber von Berlin, verfügen nach dem Grundgesetz unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt über eine Gesetzgebungskompetenz zur Einführung eines sogenannten Mietendeckels. Das bundesrechtliche Mietpreisrecht der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs übt eine Sperrwirkung gemäß Art. 72 Abs. 1, Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG in Verbindung mit dem Grundsatz der bundesstaatlichen Rücksichtnahme aus" (Papier, 2019, S. 16).

Final wird diese Frage nur vom Bundesverfassungsgericht entschieden werden können. Allerdings kann die Überlegung von Putzer, die Gesetzgebungskompetenz des Bundes zur Mietpreisbremse zu hinterfragen (Putzer, 2019), nicht durchgreifen, da das Bundesverfassungsgericht erst kürzlich diese für verfassungsgemäß erachtete und die Gesetzgebungskompetenz nicht einmal thematisierte (BVerfG, Beschluss vom 18.7.2019, 1 BvL 1/18).

4.2 Materielle Verfassungsmäßigkeit

Der Mietendeckel greift in das verfassungsmäßig geschützte Recht auf Eigentum gem. Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG ein. Zudem könnte zumindest teilweise auch ein Verstoß gegen die durch Art. 2 Abs. 1 geschützte Vertragsfreiheit und gegen den allgemeinen Gleichheitssatz gem. Art. 3 GG vorliegen. Zwingend ist daher die materielle Verfassungsmäßigkeit des Mietendeckels zu untersuchen.

4.2.1 Die Eigentumsgarantie

Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG normiert den Schutz des Eigentums. Allerdings unterliegt dieser Schutz Einschränkungen, Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG. Zudem normiert Art. 14 Abs. 2 GG die sogenannte Sozialpflichtigkeit des Eigentums. Die Bestandsgarantie, der Regelungsauftrag und die Sozialpflichtigkeit „stehen in einem unlösbaren Zusammenhang" (BVerfG, Beschluss vom 18.7.2019, 1 BvL 1/18 Rn. 55).

Jeder Eingriff in das Grundrecht muss einem legitimen Zweck dienen. Zudem müssen die Geeignetheit, die Erforderlichkeit und die Verhältnismäßigkeit der Maßnahme, durch die in das Grundrecht eingegriffen wird, vorliegen. Mit Ausnahme von Mayer/Artz (Mayer/Artz, 2019, S. 38 ff.) und dem Wissenschaftlichen Dienst des Bundestags (WD, 149/19, S. 5 ff.) haben sich in der rechtswissenschaftlichen Literatur bisher nur wenige Stimmen zu der Frage der materiellen Verhältnismäßigkeit geäußert. Die Gesetzesbegründung für das Berliner MietenWoG stellt primär auf die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts zur Mietpreisbremse ab (BVerfG, Beschluss vom 18.7.2019, 1 BvL 1/18). Fraglich ist, ob die Gesetzesbegründung unter Berücksichtigung dieses Beschlusses sowie der weiteren Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts und anderer Gerichte trägt.

4.2.2 Legitimer Zweck

Es muss zunächst ein legitimer Zweck vorliegen, der mit dem Mietendeckel verfolgt wird. Der Zweck besteht darin, eine weitere Steigerung der Mietpreise zu verhindern und bezahlbaren Wohnraum sicherzustellen, so dass weniger leistungsfähige Mieter nicht einer Verdrängung ausgesetzt sind. Dies stellt einen legitimen Zweck dar (BVerfG, Beschluss vom 18.7.2019, 1 BvL 1/18 Rn. 60). Zudem soll das durch Art. 28 Abs. 1 VvB garantierte Recht auf angemessenen Wohnraum sichergestellt werden. Hierbei handelt es sich um eine Staatszielbestimmung, die im Interesse des Gemeinwohls ist und deren Sicherung ein legitimer Zweck ist (VerfGH, Beschluss vom 29.8.2003 – 16/03 Rn. 30; BVerfG BVerfGE 149, 86 Rn. 85).

4.2.3 Geeignetheit

Das Mittel, mit dem in das Eigentum eingegriffen wird, muss zudem geeignet sein, um das damit verfolgte Ziel zu erreichen (BVerfG, Beschluss vom 18.7.2019, 1 BvL 1/18 Rn. 61). Mithin ist für die Geeignetheit nur ausschlaggebend, dass durch das Gesetz der angestrebte Zweck erreicht werden kann und das Gesetz hierfür nicht offensichtlich untauglich ist. Ausweislich der Gesetzesbegründung soll der weitere Anstieg der Mieten verhindert werden (Berliner MietenWoG, S. 9). Das Einfrieren der Mieten ist hierfür sicherlich geeignet. Des Weiteren sollen Mieten „auf ein sozialverträgliches Maß" zurückgeführt werden. Dieses Ziel ist durch die Mietobergrenzen sowie die Regelung zur Absenkung höherer Mieten auf die Mietobergrenzen erreichbar.

Fraglich erscheint das Ziel, „bereits absehbaren Fehlentwicklungen entgegenzusteuern und die Bevölkerung vor allzu raschen Veränderungen der Stadtgesellschaft, umfassenden Verdrängungsprozessen und dadurch bedingten sozialen Verwerfungen zu schützen" (Berliner MietenWoG, S. 9). Soweit hierdurch ein Schutz der Bestandsmieter intendiert ist, kann das Berliner MietenWoG in Maßen geeignet sein. Aber wenn Berlin weiterhin den Zuzug wünscht, so bedarf es dringend anderer Maßnahmen als des Mietendeckels. Denn die Wohnungsknappheit lässt sich nicht durch das Einfrieren der Mieten, sondern allenfalls durch Neubau beheben (Kloepfer, 2019).

4.2.4 Erforderlichkeit

Der Eingriff muss zudem erforderlich sein. Es darf mithin kein anderes, sachlich gleichwertiges und ebenso geeignetes Mittel, das einen geringeren Eingriff in die Grundrechte darstellt, geben, um das Ziel zu erreichen (BVerfGE 116, 202 Rn. 95).

Die Erforderlichkeit des Mietendeckels ist unter Berücksichtigung der Mietpreisbremse fraglich. In der Vergangenheit hätte damit argumentiert werden können, die Mietpreisbremse sei wirkungslos, weil die Effekte nur in sehr geringem Maße erkennbar waren (Artz/Börstinghaus, 2019; Mense, 2019). Je länger die Mietpreisbremse ihre Wirkung entfaltet, zeigen sich aber die aus ihr resultierenden Effekte immer deutlicher. So sind in Berlin zwischen 2017 und 2019 die Mieten jährlich nur um 2,5 % gestiegen und auch bundesweit wurde der Mietenanstieg gedämpft (Mietspiegel 2019, S. 5; DIW Berlin, 2019). Zudem ist die Mietpreisbremse mit Wirkung zum 1. Januar 2019 verschärft worden und soll kurzfristig noch einer darüber hinausgehenden Regulierung unterworfen werden (BMJV, 2019). Zum jetzigen Zeitpunkt pauschal davon auszugehen, dass die Mietpreisbremse ihre Wirkung verfehlt, ist daher nicht schlüssig. Vielmehr bedürfte es einer Evaluierung unter Berücksichtigung der überarbeiteten und der neu eingeführten Vorschriften.

In Berlin gibt es zudem eine weitere Besonderheit. Seit Mai 2019 existiert nach einigen Jahren wieder ein qualifizierter Mietspiegel i.S.d. § 558d BGB, der erstmals 96 Felder enthält. Dieser führt zu einer deutlich höheren Rechtssicherheit auch im Zusammenhang mit der Mietpreisbremse, da er für die Mieter transparent ist. Insbesondere die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sah dies im Mai 2019 als großen Erfolg an. Das steht im klaren Widerspruch zu der Einführung des Mietendeckels, der zur Unanwendbarkeit des qualifizierten Mietspiegels führt. In Berlin wäre es daher geboten, die Mietpreisbremse in der verschärften Form in Verbindung mit dem qualifizierten Mietspiegel wirken und nicht mit einem weit stärker in die Grundrechte eingreifenden Mittel diese Möglichkeit außer Acht zu lassen. Diese Alternative findet jedoch in der Gesetzesbegründung keine Berücksichtigung (Berliner MietenWoG, S. 9).

Fraglich ist zudem, ob nicht weitere wohnungspolitische Maßnahmen die Erforderlichkeit in Frage stellen. Insbesondere die Verknappung des Wohnungsmarktes führt zu überhöhten Angebotsmieten. Hier wäre der Wohnungsneubau eine geeignete Alternative. Hamburg zeigt, dass insbesondere im

preisgünstigen Segment gebaut werden kann (Handwerkskammer Berlin, 2019). In Berlin stellt sich die Situation anders dar. Zunehmend weniger Baugenehmigungen werden erteilt (Statistisches Bundesamt, Baugenehmigungen, 2019; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Baugenehmigungen, 2019). Im Gegenzug wird die Partizipation gestärkt, was häufig zur Folge hat, dass betroffene Anwohner Neubauvorhaben erfolgreich verhindern. Auch die landeseigenen Wohnungsunternehmen erreichen bisher nicht ihre Neubauziele. Hier wäre Förderung dringend geboten. Zugunsten des Mietendeckels wird allerdings argumentiert, dass dieser nur fünf Jahre gelten soll, das heißt bis zur Fertigstellung der Neubauten. Das Bundesverfassungsgericht ist zudem der Ansicht, dass insbesondere der Wohnungsneubau nicht im Rahmen der Abwägung als milderes und zweifelsfrei vergleichbar wirksames Mittel berücksichtigt werden muss (BVerfG, Beschluss vom 18.7.2019, 1 BvL 1/18 Rn. 67).

Eine weitere Möglichkeit besteht in der Erhöhung des Wohnungsbestandes der landeseigenen Wohnungsunternehmen. Für diese gilt das „Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristige gesicherte Wohnraumversorgung" vom 15.4.2015 (GVBl. 2015, 422). Hiernach sind die landeseigenen Wohnungsunternehmen nur zu moderaten Mietsteigerungen berechtigt und dürfen auch Modernisierungskosten nur im begrenzten Umfang auf die Mieter umlegen. Doch auch dies wird voraussichtlich aus Sicht des Bundesverfassungsgerichts nicht zu berücksichtigen sein, zumal es beispielsweise die Subjektförderung, das heißt die finanzielle Förderung des einzelnen, aus der Abwägung ausnimmt, (BVerfG, Beschluss vom 18.7.2019, 1 BvL 1/18 Rn. 67).

Somit ist festzustellen, dass zumindest in Berlin die Mietpreisbremse in Verbindung mit dem qualifizierten Mietspiegel die Erforderlichkeit der Maßnahme in Frage stellt. In der Gesetzesbegründung heißt es hierzu lediglich: „Um den weiteren Mietanstieg in Berlin effektiv zu unterbinden, ist es notwendig, auf die Marktentwicklung selbst Einfluss zu nehmen und weitere öffentlich-rechtliche Maßnahmen zur Mietbegrenzung in Berlin zu ergreifen, um die Bezahlbarkeit des Wohnraumes bis zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu sichern" (Berliner MietenWoG, S. 9). Die Begründung lässt jegliche Abwägung vermissen und öffnet so noch weiteren Maßnahmen die Tür, sollte es zu keiner Entspannung auf dem Wohnungsmarkt kommen. Unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts muss jedoch davon ausgegangen werden, dass an die Voraussetzungen für die Erforderlichkeit eher geringe Anforderungen zu stellen sind (BVerfG, Beschluss vom 18.7.2019, 1 BvL 1/18 Rn. 66 f.).

4.2.5 Verhältnismäßigkeit

Eingriffe in die vom Grundgesetz geschützten Rechte dürfen nicht gegen das Übermaßverbot verstoßen (BVerfGE 24, 367, Rn. 126). Es muss vielmehr ein Ausgleich zwischen den Interessen des Einzelnen und der Allgemeinheit erfolgen. „Die von Art. 14 Abs. 1 GG gezogenen Grenzen wären jedenfalls dann überschritten, wenn die Miethöhenregulierung auf Dauer zu Verlusten für den Vermieter oder zu einer Substanzgefährdung der Mietsache führte" (BVerfG, Beschluss vom 18.7.2019, 1 BvL 1/18 Rn. 69 f.). Geschützt ist auch der der Ertrag, der aus der Überlassung des Eigentums erzielt wird und der zur finanziellen Grundlage des eigenen Lebens beiträgt.

Andererseits steigt die Befugnis des Gesetzgebers zum Erlass von Inhalts- und Schrankenbestimmungen in zunehmendem Maß, je höher die Sozialpflichtigkeit des Eigentums ist. Diese ist bei Wohnungen als besonders ausgeprägt anzusehen. Vor diesem Hintergrund eröffnet das Bundesverfassungsgericht dem Gesetzgeber weitreichende Kompetenzen (BVerfG, Beschluss vom 18.7.2019, 1 BvL 1/18 Rn. 70).

Nachfolgend werden die wesentlichen Aspekte des Mietendeckels im Hinblick auf die Verhältnismäßigkeit näher untersucht:

4.2.5.1 Mietenstopp

Das Einfrieren der Miete durch den Mietenstopp ist der wichtigste Inhalt des Mietendeckels (Mayer/Artz, 2019). Der Mietenstopp soll verhindern, dass die Mieten unverhältnismäßig steigen. Ziel ist die Sicherung des Zugangs zu Wohnungen für alle Bevölkerungsgruppen. Eine direkte oder indirekte Verdrängung soll verhindert werden (Berliner MietenWoG, S. 15). Dies wird durch den Mietenstopp gewährleistet. Fraglich ist, ob dies allein genügt, um die Verhältnismäßigkeit des Eingriffs zu rechtfertigen.
Es ist zu unterscheiden zwischen dem Mietenstopp für Mieten unterhalb des Mietspiegels von 2019 und denen, die dem Mietspiegel entsprechen oder darüber liegen.

Mieten unterhalb des Mietspiegels dürfen gem. § 3 Abs. 3 Berliner MietenWoG in Höhe von 1,3 % jährlich bis zum Erreichen der in § 5 Berliner MietenWoG definierten Obergrenzen erhöht werden. Diese Erhöhung entspricht nicht einmal dem Inflationsausgleich in Höhe von derzeit 1,4 % (Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex, 2019). Die Gesetzesbegründung stellt auf die „zu erwartende Inflationsrate" ab (Berliner MietenWoG, S. 17). Eine solche Anpassung dürfte nicht der Verhältnismäßigkeit i.S.d. Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts entsprechen. Zwar können Eingriffe, die mit wirtschaftlichen Einbußen der Vermieter einhergehen, gerechtfertigt sein, da das Erzielen der maximal erreichbaren Rendite nicht geschützt ist (BVerfGE 71, 230 Rn. 49). Etwas anderes gilt jedoch, wenn Vermieter in erster Linie ein Interesse daran haben, dass die Miete auskömmlich in dem Sinne ist, dass einerseits Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten vorgenommen sowie Finanzierungskosten gedeckt werden können, andererseits auch ein zum Leben notwendiger Überschuss verbleibt. Für die Mietpreisbremse stellt das Bundesverfassungsgericht explizit auf die Abhängigkeit von der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 % ab, „was jedenfalls derzeit die Inflation kompensiert und zugleich grundsätzlich einen angemessenen Ausgleich etwaiger Kostensteigerungen ermöglicht" (BVerfG, Beschluss vom 18.7.2019, 1 BvL 1/18 Rn. 89). Eine solche Kompensation sieht die Regelung in § 5 Abs. 3 Berliner MietenWoG nicht vor.

Der Mietenstopp in der im Berliner MietenWoG geregelten Form ist für Mieten unterhalb des Mietspiegels folglich nicht verhältnismäßig.

Mieten in Höhe oder oberhalb des Mietspiegels dürfen nach dem Berliner MietenWoG unter keinen Umständen erhöht werden, soweit nicht ein Ausnahmetatbestand vorliegt. Ausnahmetatbestände können aus Modernisierungen oder der Anwendung der Härtefallklausel resultieren. Auch hier stellt sich die Frage, ob zumindest eine Erhöhung im Rahmen des Inflationsausgleichs erfolgen muss. Unter Zugrundelegung der zuvor genannten Ausführungen des Bundesverfassungsgerichts ist dies in Erwägung zu ziehen. Dem steht jedoch der begrenzte Zeitraum, in dem der Mietendeckel gelten soll, gegenüber. Andererseits war auch dieser Bestandteil der Entscheidung zur Mietpreisbremse (BVerfG, Beschluss vom 18.7.2019, 1 BvL 1/18 Rn. 85). Unterstellt man aber den vom Bundesverfassungsgericht dem Gesetzgeber eingeräumten weiten Ermessensspielraum zur Regulierung der Miete, so sprechen gewichtige Argumente dafür, dass das vollständige Einfrieren der Mieten in Höhe oder oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete für den begrenzten Zeitraum von fünf Jahren ohne einen entsprechenden Inflationsausgleich aufgrund der überwiegenden Interessen der Mieter verhältnismäßig ist (BVerfG, Beschluss vom 18.7.2019, 1 BvL 1/18 Rn. 74, 87).

Der Mietenstopp für Mieten in Höhe oder oberhalb des Mietspiegels ist nach den vorstehenden Ausführungen als verhältnismäßig anzusehen.

4.2.5.2 Rückwirkung auf den 18. Juni 2019

Diskutiert wird auch die Rückwirkung des Mietenstopps auf den 18. Juni 2019. Fraglich ist, ob es sich hierbei um eine echte Rückwirkung handelt, mithin diese verfassungsrechtlich unzulässig wäre. Unter Zugrundelegung der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts sprechen erhebliche Gründe dafür, dass es sich um eine tatbestandliche Rückanknüpfung und nicht um eine Rückbewirkung von Rechtsfolgen handelt (BVerfGE 72, 200 Rn. 89 ff.; BVerfGE 13, 261 Rn. 48 ff.). Die tatbestandliche Rückanknüpfung ist zulässig, soweit sie nicht den verfassungsrechtlichen Grundsätzen widerspricht, insbesondere kein schutzwürdiges Vertrauen entgegensteht. Das Bundesverfassungsgericht urteilte: „Das Vertrauen ist nicht schutzwürdig, wenn der Bürger nach der rechtlichen Situation in dem Zeitpunkt, auf den der Eintritt der Rechtsfolge vom Gesetz zurückbezogen wird, mit dieser Regelung rechnen musste" (BVerfGE 13, 261 Rn. 52). Aufgrund der Informationen im Vorfeld des Senatsbeschlusses vom 18. Juni 2019 zur Einführung des Mietendeckels muss somit davon ausgegangen werden, dass die im Berliner MietenWoG vorgesehene tatbestandliche Rückanknüpfung zulässig ist.

4.2.5.3 Mietobergrenzen

Streitig sind insbesondere die in § 5 Berliner MietenWoG definierten Mietobergrenzen für alle Neu- und Wiedervermietungen. Diese sind eine Fortschreibung des Mietspiegels von 2013 (Berliner MietenWoG, S. 21 f.) und nicht der ortsüblichen Vergleichsmieten gemäß dem Mietspiegel von 2019. Sie beinhalten zudem nicht, anders als der qualifizierte Mietspiegel vom 13. Mai 2019, zusätzliche Ausstattungsmerkmale, sondern beziehen sich nur auf das Baujahr, Sammelheizung und Bad. Das bedeutet, dass gänzlich lageunabhängig und losgelöst von zusätzlichen Ausstattungskriterien, wie sie allgemein üblicher Standard im Rahmen sämtlicher Mietspiegelerhebungen sind, die Mietobergrenzen definiert werden. Das Ziel der sozialen Durchmischung mag dies erklären. Aber auch das in der

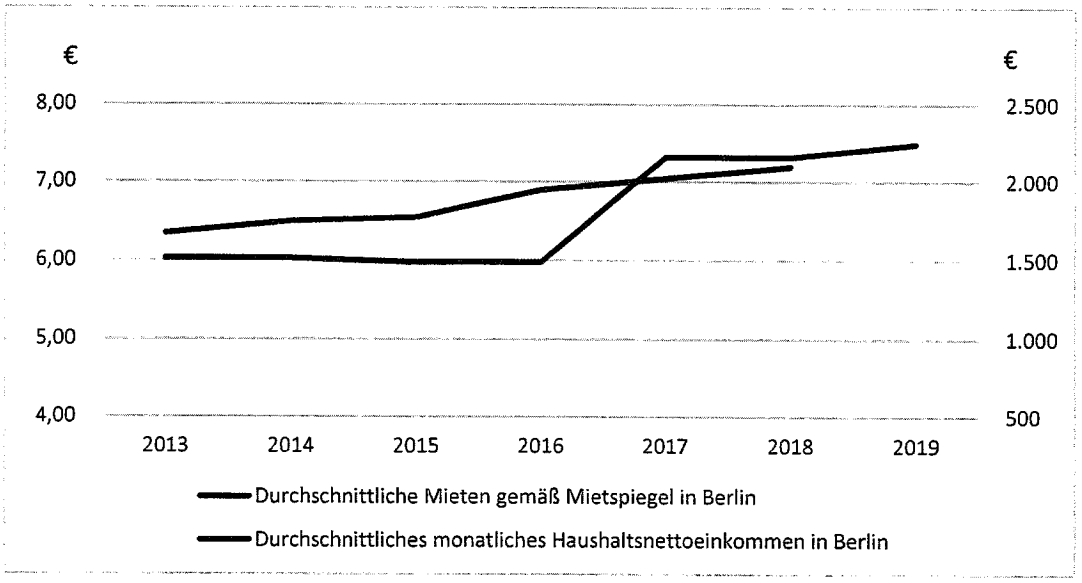
Berliner Landesverfassung garantierte Recht auf angemessenen Wohnraum begründet „keinen Anspruch, an beliebiger Stelle zu wohnen" (VerfGH, Beschluss vom 29.8.2003 – 16/03 Rn. 30; Pestalozza, 2019).

Fraglich ist daher, ob die im Berliner MietenWoG definierten Mietobergrenzen verhältnismäßig sind.

Mieterhöhungen sind bereits jetzt in den Gegenden mit angespannten Wohnungsmärkten, in denen die Mietpreisbremse Anwendung findet, nur in dem begrenzten Rahmen der §§ 558 ff. BGB möglich. Es ist daher zunächst zu untersuchen, ob die Mieterhöhungen tatsächlich zu einer derart starken Belastung der Mieter geführt haben, dass die Festlegung von Mietobergrenzen auf Basis der ortsüblichen Vergleichsmiete von 2013 verhältnismäßig ist. Hierfür müssen zwei Aspekte beleuchtet werden: einerseits die Entwicklung der Mieten und andererseits die Entwicklung des Haushaltsnettoeinkommens.

Die Durchschnittsnettokaltmiete liegt ausweislich des qualifizierten Mietspiegels von 2019 in Berlin bei 6,72 € pro m². Das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen lag 2018 bei 2.100 €.

Die nachfolgende Grafik stellt die Entwicklung der Mieten gemäß Mietspiegel einerseits und des verfügbaren Haushaltseinkommens andererseits jeweils ab 2013 dar.



Durchschnittliche Mieten gemäß Mietspiegel in Berlin

Abbildung 2: Ausgangspunkt für die Darstellung der durchschnittlichen Mietentwicklung in Berlin ist eine 80 m² Wohnung in guter Wohnlage mit mittlerer Ausstattung, Baujahr 1905.
Quelle: Mietspiegel des Landes Berlin aus den Jahren 2013, 2015, 2017 und 2019; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2019), Mikrozensus 2018.

Die Abbildung zeigt, dass sich die Mieten zwischen 2013 und 2019 um 24,2 % erhöht haben und das durchschnittliche monatliche Haushaltsnettoeinkommen in Berlin zwischen 2013 und 2018 um 25,4 % gestiegen ist. Somit haben sich die Bestandsmieten und das Haushaltsnettoeinkommen in Berlin etwa gleich entwickelt. Damit liegen die Voraussetzungen für einen Eingriff in die durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG geschützte Eigentumsposition nicht vor. Denn das Bundesverfassungsgericht fordert: „Die Gründe des öffentlichen Interesses, die für einen solchen Eingriff sprechen, müssen so schwerwiegend sein, dass sie Vorrang haben vor dem Vertrauen des Bürgers auf den Fortbestand seines Rechts, das durch den Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG innewohnenden Bestandsschutz gesichert wird" (BVerfGE 143, 246 Rn. 269). Eine gleichmäßige Entwicklung des durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommens einerseits und der Bestandsmieten andererseits rechtfertigt hingegen nicht das öffentliche Interesse in dem erforderlichen Maß.

Von den Bestandsmieten müssen die Angebotsmieten unterschieden werden. Diese sind in Berlin innerhalb der letzten Jahre vergleichsweise stärker gestiegen als die Bestandsmieten (Kohl/Sagner/Voigtländer, 2019, S. 3; BBSR, 2019). Sie liegen zwar im Vergleich zu anderen Großstädten auch weiterhin relativ niedrig bei 9,19 € pro m^2, womit sich Berlin deutschlandweit auf Platz 66 bei den Angebotsmieten befindet (F&B, 2019; Statistisches Bundesamt, Mikrozensus-Zusatzerhebung, 2019). Die durchschnittliche Mietbelastung, das heißt die Bruttokaltmiete, liegt in Berlin bei unter 30 % (Kohl/Sagner/Voigtländer, 2019, S. 7; Statistisches Bundesamt, Mikrozensus-Zusatzerhebung, 2019). Zudem ist der Anteil derer, die mehr als 40 % ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Miete aufwenden, seit 2006 konstant bei 15 %. Dennoch liegen die Angebotsmieten 27 % über den Bestandsmieten (Statistisches Bundesamt, Mikrozensus-Zusatzerhebung, 2019; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus, 2019).

Soweit in der Gesetzesbegründung auf eine Angebotsmiete in Höhe von 11,09 € abgestellt wird, ist dies nur dadurch zu erklären, dass die Zahlen des IBB Wohnungsmarktberichts 2018 zugrunde gelegt wurden. In diesem wurden jedoch nur 52.237 Angebotsmieten erfasst. Für den qualifizierten Mietspiegel 2019 hat die Senatsverwaltung selbst die F&B, auf deren Zahlen vorstehend Bezug genommen wird, eingesetzt. Diese kommt im Rahmen der Ermittlung der Angebotsmieten aufgrund einer deutlich größeren statistischen Grundlage als die IBB zu anderen Ergebnissen. Daher weist auch das Bundesministerium der Justiz und Verbraucherschutz in dem Referentenentwurf vom September 2019 zur weiteren Verschärfung der Mietpreisbremse deutlich niedrigere Angebotsmieten für Berlin aus, als es in der Begründung zum Berliner MietenWoG der Fall ist (BMJV, 2019, S. 7 unter Berücksichtigung der BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung).

Im Hinblick auf die Angebotsmieten ist im Ergebnis festzustellen, dass die Mietpreisentwicklung deutlich von der Entwicklung der Nettohaushaltseinkommen abweicht. Daraus resultiert ein öffentliches Interesse, auf die Mietpreisentwicklung einzuwirken (BVerfG, Beschluss vom 18.7.2019, 1 BvL 1/18 Rn. 71). Allerdings müssen die Eingriffe die Grenze der Zumutbarkeit wahren und dürfen nicht zu einer übermäßigen Belastung der Vermieter führen (BVerfGE 126, 112 Rn. 120).

Für die Frage der Verhältnismäßigkeit müssen daher im Rahmen der Abwägung den aus den Mietobergrenzen resultierenden Vorteilen auf Seiten der Mieter die Auswirkungen auf Seiten der Vermieter gegenübergestellt werden.

Die Bestimmung von Mietobergrenzen stellt einen erheblichen Eingriff in das durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG geschützte Eigentum auf Seiten der Vermieter dar. Kaufpreisfindungen und Finanzierungen stellen gleichermaßen im Rahmen der Bewertung auf die zu erwartenden Mieten ab. Das betrifft nicht nur vermieteten, sondern auch selbst genutzten Wohnraum, da hier im Rahmen der Finanzierung die fiktiv erzielbare Miete für die Ermittlung des Beleihungswertes zugrunde gelegt wird. Die maßgeblichen Vorschriften zum Beleihungswert finden sich in der CRR, § 16 PfandBG und der Beleihungswertermittlungsverordnung in Verbindung mit dem KWG. Soweit sich der Beleihungswert reduziert, sind die Finanzierungsinstitute gesetzlich gezwungen, zusätzliche Sicherheiten von den Darlehensnehmern zu fordern. Sollten Darlehensnehmer zur Stellung dieser wirtschaftlich nicht in der Lage sein, liegt ein sogenannter LTV-Default (Loan to Value) vor, der zu einem außerordentlichen Kündigungsrecht des Darlehensgebers führt. Auf Basis einer der wenigen wissenschaftlichen Studien zu den wirtschaftlichen Auswirkungen des Mietendeckels wurde bereits Anfang September 2019 ermittelt, dass 62 % der Kleinvermieter von der Absenkung auf die Mietobergrenze bei Neuvermietungen betroffen sind und die Absenkung zwischen 17 und 38 % betragen wird (Hein, 2019). Die degewo AG, eines der größten landeseigenen Wohnungsunternehmen rechnet mit ca. 97 Mio. € weniger Mieteinnahmen durch die Einführung des Berliner MietenWoG. Die Wohnungsbaugenossenschaften kalkulieren insgesamt mit ca. 150 Mio. € (Vetter, 2019). Hintergrund ist, dass die durchschnittliche Miete ausweislich des qualifizierten Mietspiegels von 2019 von 6,72 € durch die Mietobergrenzen deutlich auf 6,27 € gesenkt wird.

Zwar dürfen Vermieter gemäß der ständigen Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts nicht mit der höchstmöglichen Rendite rechnen, aber sie dürfen durch einen Eingriff auch nicht dauerhaften Verlusten ausgesetzt werden (BVerfGE 91, 294 Rn. 64). Aufgrund der Mietobergrenzen müssen Vermieter infolge der Abwertung der Immobilien zusätzliche Sicherheiten stellen. Darüber hinaus liegt in der Anknüpfung an den Mietspiegel von 2013 eine erhebliche Reduzierung der zulässigen Miete im Vergleich zur ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß dem Mietspiegel von 2019 vor. Folge dessen ist, dass Vermieter gegebenenfalls nicht mehr den Kapitaldienst aufgrund der durch die Mietobergrenzen reduzierten Mietzahlungen leisten können. Sowohl die Nachbeleihung als auch die Deckungslücke beim Kapitaldienst führen zu dauerhaften Verlusten auf Seiten der Vermieter. Die in § 5 Berliner MietenWoG definierten Mietobergrenzen stellen deshalb einen über die Grundsätze der Verhältnismäßigkeit hinausgehenden Eingriff in das durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG geschützte Eigentum dar (BVerfG, Beschluss vom 18.7.2019, 1 BvL 1/18 Rn. 89).

Zudem liegt in den pauschalen, nur vom Baujahr abhängigen Mietobergrenzen eine Gleichbehandlung von Ungleichem vor. Die Wohnungen sind, wie bereits festgestellt, in Abhängigkeit der Lage und der Ausstattung im Einzelnen sehr unterschiedlich zu bewerten, so dass die Mietobergrenzen gem. § 5 Berliner MietenWoG einen Verstoß gegen Art. 3 Abs. 1 GG darstellen (BVerfG, Beschluss vom 18.7.2019, 1 BvL 1/18 Rn. 92).

Das Berliner MietenWoG beinhaltet in § 7 zum Schutz der Vermieter eine Regelung für Härtefälle. Ausweislich der Begründung des Berliner MietenWoG können jedoch Ursachen, die in der Person des Vermieters liegen, keinen Härtefall im Sinne des Gesetzes begründen (Berliner MietenWoG, S. 26). Es gibt zwei Alternativen, wie die Härtefallklausel vor diesem Hintergrund ausgelegt werden kann. Wird sie eng interpretiert, wie in der Gesetzesbegründung vorgesehen, fallen nur Vermieter darunter, die tatsächlich in ihrer Existenz bedroht sind (Knauthe, 2019). Oder es fallen zumindest all diejenigen Vermieter darunter, die den Immobilienerwerb fremdfinanziert und im Rahmen der Bewertung die gemäß den mietpreisrechtlichen Vorschriften des BGB zulässiger Weise erzielbare Miete zugrunde gelegt haben. Es ist kein Zufall, dass unter anderem Genossenschaften und landeseigene Wohnungsgesellschaften große Kritiker des Mietendeckels in der vorliegenden Form sind. Ihnen wird jede Möglichkeit zur Instandhaltung und Modernisierung genommen, wenn sie nicht weiterhin moderat die Mieten steigern dürfen (Berliner Wohnungsbaugenossenschaften, 2019).

Die Mietobergrenzen unter Entkoppelung von den ortsüblichen Vergleichsmieten, die zuletzt durch den qualifizierten Mietspiegel 2019 festgestellt wurden, und ohne jede gesetzliche Anpassung an die Inflationsrate, die zuletzt 1,4 % betrug, sowie andere Teuerungsraten, beispielsweise die der Baukosten, die aktuell bei 4,7 % liegt, sind unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts nicht verhältnismäßig (BVerfG, Beschluss vom 18.7.2019, 1 BvL 1/18 Rn. 89; Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex und Baupreisindizes, 2019).

4.2.5.4 Mietabsenkung

Die Möglichkeit der Absenkung der Miete bei Überschreiten der Mietbelastung von 30 % des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens gem. § 4 Berliner MietenWoG stellt einen Eingriff in bestehende Vertragsverhältnisse dar. Diesem steht das schutzwürdige Vertrauen des Vermieters entgegen, solange es sich nicht um sogenannte Wuchermieten i.S.d. § 5 WiStG handelt. Daher ist ein solcher Eingriff nicht verhältnismäßig (Mayer/Artz, 2019, S. 51 ff., 55). Dies wird auch vom Regierenden Bürgermeister Müller so gewertet und deshalb abgelehnt (Maroldt, 2019). Eine andere Ansicht beruft sich auf die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts zur Mietpreisbremse. Das Bundesverfassungsgericht stellt fest, dass Vermieter nicht auf eine für sie günstige Rechtslage vertrauen können (BVerfG, Beschluss vom 18.7.2019, 1 BvL 1/18 Rn. 76). Das betrifft allerdings nur die Neuvermietung und bezieht sich nicht auf Eingriffe in Bestandsmietverhältnisse. Vor diesem Hintergrund ist die Rechtsprechung nicht auf die Mietabsenkung gem. § 4 Berliner MietenWoG übertragbar.

Zudem verstößt die Vorschrift des § 4 Berliner MietenWoG gegen die Vertragsfreiheit, die durch Art. 2 Abs. 1 GG geschützt wird. Vermieter und Mieter dürfen grundsätzlich die Miethöhe im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung bestimmen. Die durch die Mietpreisbremse gezogenen Grenzen widersprechen dem nicht, da hier die Kriterien der Verhältnismäßigkeit durch die Abhängigkeit von der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 % etwaige Härten relativieren (BVerfG, Beschluss vom 18.7.2019, 1 BvL 1/18 Rn. 95 ff.). Diese Voraussetzungen erfüllt das ausschließlich an der Mietobergrenze gem. § 5 Berliner MietenWoG orientierte Recht auf Mietabsenkung nicht.

Soweit der Gesetzgeber dennoch eine Reduktion für die Haushalte vorsehen möchte, die er einer zu hohen Belastung durch die Miete ausgesetzt sieht, besteht für ihn die Möglichkeit, das im Weg der Subjektförderung zu lösen. Zu Lasten der Vermieter darf eine solche Regelung hingegen nicht gehen.

4.2.5.5 Modernisierung

Die Regelung in § 6 Berliner MietenWoG zur Modernisierungsumlage stellt eine erhebliche Belastung der Vermieter dar, die weit über die Regelung des § 559 BGB hinausgeht. Modernisierungen sind üblicherweise deutlich kostenintensiver, als sie im Berliner MietenWoG berücksichtigt werden. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der energetischen Sanierung (Berliner Klimaschutzrat, 2019; Meyer/Artz, 2019, S. 43). Der Berliner Klimaschutzrat führt hierzu aus: „Erfahrungsgemäß betragen die Kosten zur Einsparung einer Tonne CO2 pro Wohnung und Jahr durchschnittlich ca. 500 € pro Quadratmeter Wohnfläche. In vielen Beständen und insbesondere bei den angesprochenen Kleinvermietern liegen diese Kosten bzw. die Investitionsbedarfe deutlich höher." Die Kosten müssten Vermieter folglich aus eigenen Mitteln finanzieren. Die Investition in die Immobilie führt so zu dauerhaften Verlusten, da eine Amortisierung durch die Umlage auf die Mieter ebenso wie durch regelmäßige

Mieterhöhungen aufgrund des Berliner MietenWoG ausgeschlossen ist. Dies wiederum stellt eine Unverhältnismäßigkeit der Maßnahme dar (BVerfG, Beschluss vom 18.7.2019, 1 BvL 1/18 Rn. 88).

4.2.6 Zwischenergebnis zur Verhältnismäßigkeit

Es sprechen erhebliche Argumente dafür, dass die Eingriffe in Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG durch das Berliner MietenWoG nicht verhältnismäßig sind. Das Verwaltungsgericht Berlin hat sich im Rahmen eines Verfahrens zum Zweckentfremdungsverbot bereits wie folgt geäußert: „Eine einheitliche staatliche Mietobergrenze, die von jeglichem Marktbezug entkoppelt ist, erscheint bereits nicht als sachgerechte Einschränkung der Freiheit der Mietvertragsparteien, die Miethöhe nach eigenen Vorstellungen im Hinblick auf das konkrete Mietobjekt und individuelle Bedürfnisse auszuhandeln. Jedenfalls ist § 3 Abs. 4 ZwVbVO weder erforderlich noch angemessen, weil der Verordnungsgeber einen geringen Mietpreis für Ersatzwohnraum jeglicher Art und Lage starr, zeitlich unbegrenzt, ohne Inflationsausgleich und ohne Einflussmöglichkeiten der Betroffenen festgelegt hat" (VG Berlin, 6. Kammer, 27.8.2019, Az. 19 K 517.18 Rn. 45). Überträgt man diese Ausführungen auf das Berliner MietenWoG unter Berücksichtigung der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zur Mietpreisbremse (BVerfG, Beschluss vom 18.7.2019, 1 BvL 1/18), scheitert die Verfassungsmäßigkeit des Mietendeckels in jedem Fall an der starren Festsetzung der Mietobergrenzen ohne jeglichen Marktbezug (Spoerr/Bonhage, 2019).

4.3 Überprüfung durch die Gerichte

Die Verfassungsmäßigkeit oder Verfassungswidrigkeit des Mietendeckels kann vom Landesverfassungsgericht und vom Bundesverfassungsgericht festgestellt werden. Hierfür bedürfte es eines zulässigen Verfahrens. In Betracht kommen insbesondere die abstrakte Normenkontrolle, die einstweilige Anordnung sowie die konkrete Normenkontrolle (Beuermann, 2019).

Die abstrakte Normenkontrolle ist in § 93 Abs. 1 Nr. 2, § 76 ff. BVerfGG normiert. Sie nimmt beim Bundesverfassungsgericht üblicherweise einen Zeitraum von bis zu 2 Jahren in Anspruch. Voraussetzung ist zumindest die Verkündung des Gesetzes. Der Antrag kann jedoch nur von der Bundesregierung, einer Landesregierung oder eines Viertels der Mitglieder des Bundestages gestellt werden. Mithin wäre die Bundestagsfraktion der CDU/CSU prädestiniert, den Antrag zu stellen. Es bleibt jedoch abzuwarten, ob sie dies auch wirklich umsetzt.

Zusätzlich besteht gem. § 32 BVerfGG die Möglichkeit der einstweiligen Anordnung. Voraussetzung ist jedoch, dass „dies zur Abwehr schwerer Nachteile, zur Verhinderung drohender Gewalt oder aus einem anderen wichtigen Grund zum gemeinen Wohl dringend geboten ist". Bereits aus dem Wortlaut lässt sich ersehen, dass der Erlass der einstweiligen Anordnung nicht der Regelfall ist. Die Anforderungen sind nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts dann besonders streng, wenn das Ziel die Aussetzung eines Gesetzes ist (BVerfGE 104, 23 Rn. 19). Hiernach ist von der einstweiligen Anordnung nur mit „äußerster Zurückhaltung" Gebrauch zu machen. Es darf bezweifelt werden, dass das Bundesverfassungsgericht einen solchen Ausnahmefall hier bejaht. Denn zum einen ist der Zeitraum bis zu einer Entscheidung überschaubar. Zum anderen verlieren die Vermieter den nicht eingenommenen Mietzins nicht, sondern können insoweit die Mieter in Anspruch nehmen.

Alternativ besteht nach Landesrecht in Berlin die Möglichkeit des Antrags auf eine abstrakte Normenkontrolle gemäß § 14 Nr. 4, § 43 VerfGHG durch den Senat oder eines Viertels der Abgeordnetenhausmitglieder. In diesem Verfahren wird aber nicht die Vereinbarkeit des Gesetzes mit dem Grundgesetz, sondern mit der Landesverfassung, im vorliegenden Fall konkret insbesondere mit Art. 23 VvB, der den Schutz des Eigentums vorsieht, überprüft. Der Erlass einer einstweiligen Anordnung richtet sich nach § 31 VerfGHG, wobei die gem. § 32 BVerfGG zu erfüllenden Voraussetzungen hier ebenso gelten.

Schließlich könnten Vermieter das Berliner MietenWoG indirekt angreifen. Rechtsstreitigkeiten entstehen, wenn auf Grundlage des Gesetzes erlassene Mietsenkungsverfügungen vor den Verwaltungsgerichten angefochten werden oder Vermieter unter Berufung auf die Härtefallklausel eine höhere Miete durchsetzen wollen. Zudem werden – vor den ordentlichen Gerichten – Auseinandersetzungen um die durch das Gesetz festgelegte Miethöhe stattfinden. In all diesen Fällen müssen die Gerichte die Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes überprüfen und – bei Zweifeln – das Gesetz im Wege einer konkreten Normenkontrolle einem Verfassungsgericht vorlegen, Art. 100 Abs. 1 GG und Art. 84 Abs. 2 Nr. 4 VvB.

Denkbar wäre zudem ein Vorgehen im Wege des Eilrechtsschutzes. Auch wenn diese Rechtsschutzform den Vorteil einer kurzen Verfahrensdauer bietet, dürfte sie hier kaum zum Erfolg führen. In § 9 Satz 2 Berliner MietenWoG ordnet der Gesetzgeber an, dass Rechtsbehelfe gegen Maßnahmen und Entscheidungen nach dem Berliner MietenWoG keine aufschiebende Wirkung zukommt. Bei einer solchen gesetzlichen Anordnung der sofortigen Vollziehung haben verwaltungsgerichtliche Eilrechtsbehelfe gegen derartige Maßnahmen nur Erfolg, wenn ernstliche Zweifel an der Rechtsmäßigkeit des angegriffenen Bescheides vorliegen oder wenn die Vollziehung für den Abgaben- oder Kostenpflichtigen eine unbillige, nicht durch überwiegende öffentliche Interessen gebotene Härte zur Folge hätte, § 80 Abs. 4 Satz 3 VwGO analog. Da verwaltungsgerichtliche Eilverfahren einen summarischen Charakter haben und die Gerichte daher nur eine überschlägige, nicht auf alle Einzelheiten des Falles eingehende Bewertung vornehmen, erscheint es eher unwahrscheinlich, dass die Gerichte wegen Zweifeln an der Verfassungsmäßigkeit des Berliner MietenWoG für die Vermieterseite entscheiden. Komplexe rechtliche Abwägungen zur Verfassungsmäßigkeit von Gesetzen sind üblicherweise dem Hauptsacheverfahren vorbehalten. Auch haben die Instanzgerichte keine Normverwerfungskompetenz. Nur Verfassungsgerichte dürfen ein formelles Gesetz für verfassungswidrig erklären, Art. 100 Abs. 1 GG. Schließlich ist davon auszugehen, dass die Gerichte eine unbillige Härte ablehnen und den Vermieter auf die Regressmöglichkeiten beim Mieter verweisen würden.

Es ist daher festzustellen, dass die Überprüfung des Berliner MietenWoG durch die Gerichte insbesondere im Wege der abstrakten und der konkreten Normenkontrolle in Betracht kommt.

4.4 Ergebnis

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen ist davon auszugehen, dass das Bundesverfassungsgericht die formelle Verfassungsmäßigkeit des Berliner MietenWoG, das heißt die Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin, verneinen wird. Zudem ist es höchst wahrscheinlich, dass das Bundesverfassungsgericht die Ausgestaltung des Mietendeckels in der Form des Berliner MietenWoG für materiell verfassungswidrig erachtet. Eine gerichtliche Überprüfung des Berliner MietenWoG kann insbesondere durch die abstrakte oder die konkrete Normenkontrolle erfolgen.

5. Die potentiellen Auswirkungen des Mietendeckels

Der Vorteil eines Mietendeckels für eine Vielzahl an Mietern besteht darin, dass es zu einer Sicherung des derzeitigen Zustands kommt. Mieter, die sich bisher in nachgefragten Gegenden keine Wohnung leisten können, sind hierzu infolge des Mietendeckels im Stande. Mieter, die aufgrund der allgemeinen Preisentwicklung der Mieten gezwungen gewesen wären, ihre Wohnungen und damit ihr angestammtes Wohnumfeld zu verlassen, haben nun die Möglichkeit zu bleiben. Dies entspricht der sozialpolitischen Intention des Gesetzes (Berliner MietenWoG, S. 15).

Diesen erheblichen Vorteilen auf Seiten der Mieter stehen allerdings gravierende Nachteile entgegen. Diese sind überwiegend wirtschaftlicher Natur und werden im Rahmen dieser rechtlichen Bewertung nur kursorisch dargestellt.

Bereits jetzt zeichnet sich ab, dass eine Vielzahl an Vermietern Sanierungs- und Modernisierungsaufträge storniert, da sie zunächst die weitere politische Entwicklung abwarten möchten. Die Handwerksbetriebe rechnen im Durchschnitt mit 30 % Umsatzrückgang (Handwerkskammer Berlin, 2019). Wenn aber die Handwerksbetriebe keine Aufträge mehr erhalten, müssen sie nicht nur ihre Mitarbeiter entlassen, sondern stehen auch kurz- bis mittelfristig selbst vor erheblichen wirtschaftlichen Problemen (Wohnungsbaugenossenschaften Berlin, 2019).

Die reduzierten Sanierungs- und Modernisierungsaufträge führen zu dem Risiko, dass mittel- bis langfristig ein Bestandsverfall eintreten wird (Schuppan, 2019). Das bestätigen auch die Berechnungen der Wohnungsbaugenossenschaften, denen zufolge diese zukünftig nicht mehr in der Lage sind, nachhaltig in die Bestände zu investieren (Wohnungsbaugenossenschaften Berlin, 2019). Den Substanzverfall konnte man bereits in der Vergangenheit im Ausland feststellen, wo Mietendeckel zu einem Modernisierungsstopp führten (Toller, 2019).

Eine weitere Herausforderung ergibt sich in den von Mietendeckeln betroffenen Städten dadurch, dass der Mietwohnungsmarkt tatsächlich verkleinert wird. Vermieter sind aufgrund fehlender Renditeerwartungen bestrebt, die Wohnungen zu verkaufen. Infolge des Mietendeckels ist der Markt der Interessenten deutlich kleiner. Vermieter bieten daher die Wohnung dem Mieter zum Kauf an, gegebenenfalls auch unter Akzeptanz eines Abschlags (Vetter, 2019, unter Bezugnahme auf Rackham F.

Schröder). So steigt die Eigentumsquote und der Bestand an Mietwohnungen sinkt. Diese Entwicklung zeigte sich in vielen Gegenden mit starken Mietpreisregulierungen, insbesondere im Süden Europas, beispielsweise in Spanien (Kholodilin/Kohl, 2019; Voigtländer, 2019). Zudem können sich Mieter aufgrund eingefrorener Mieten eine größere Wohnung als im freien Marktumfeld leisten. Wohnungssuchende hingegen finden keine Wohnung, da das Angebot nicht weiter steigt. Andererseits kann der Mietendeckel die Nachfrage erhöhen, das heißt der Zuzug steigt weiter, soweit die Mieten niedriger als in anderen Ballungszentren sind. Nur wenn Neubauvorhaben in nachhaltigem Maß realisiert werden und sich so das Angebot an Wohnraum erhöht, kann die Zahl der Wohnungssuchenden reduziert werden (Hummel, 2019). Das Problem der in den letzten Jahren laufend sinkenden Zahl der Baugenehmigungen muss somit kurzfristig gelöst werden (Kohl/Sagner/Voigtländer, 2019, S. 32).

Ein weiteres Problem besteht in der Werthaltigkeit der privaten Altersvorsorge. Das Rentenniveau sank in den vergangenen Jahren deutlich, die Politik rief zur privaten Altersvorsorge auf. Parallel dazu sank der Leitzins der EZB. So entdeckten Kleinanleger die Immobilie als das am wenigsten volatile Anlagegut. Durch den Mietendeckel verliert die Immobilie nun an Wert, was sich unmittelbar in der Altersvorsorge abzeichnet. Gleiches gilt für Versicherungsnehmer. Versicherungen investieren in Immobilien und in Fonds, die ihrerseits in Immobilien investieren. Im Falle des Wertverlusts erhalten Versicherungsnehmer reduzierte Ausschüttungen. In der Konsequenz gereicht der Mietendeckel somit besonders den schützenswerten Bevölkerungsgruppen zum Nachteil. Die großen Wohnungsunternehmen haben hingegen den Vorteil, dass sie aus dem regulierten Markt abwandern und in freie Märkte investieren können.

Zudem nimmt das Vertrauen in die Märkte durch staatliche Regulierung Schaden. Dies kann zu einer Reduzierung der Neubauzahlen führen. Zwar ist der Neubau vom Berliner MietenWoG ausgenommen, jedoch wird dies vielfach nicht genügen. Hintergrund ist, dass im Falle einer Verlängerung des Berliner MietenWoG, was in Anbetracht der Verlängerung der Mietpreisbremse nicht unwahrscheinlich ist, Gebäude, die heute unter den Begriff Neubau fallen, dann gegebenenfalls zum Altbau zählen. Finanzierungen hingegen sind langfristig aufgebaut, so dass dieses Risiko seitens der Kapitalgeber einkalkuliert wird. Mithin steigen die Finanzierungskosten erheblich und Neubau wird wirtschaftlich uninteressant. Die zuletzt veröffentlichten Zahlen lassen bereits Bedenken aufkommen, wie angesichts des stetigen Rückgangs der Baugenehmigungen der Bedarf gedeckt werden kann (Kohl/Sagner/Voigtländer, 2019, S. 27 ff.: Statistisches Bundesamt, Baugenehmigungen, 2019). Sollten diese Zahlen noch stärker rückläufig werden, wird dies zu einer weiteren Verknappung des Gutes Mietwohnung führen.

Rechtliche Risiken bestehen insbesondere hinsichtlich der Einheitlichkeit der Entscheidungen der Bezirksämter, die für die Überwachung und Durchführung des Berliner MietenWoG zuständig sind. Von den Mitarbeitern der Bezirksämter kann nicht erwartet werden, dass sie eine ausreichende juristische Vorbildung haben. Gleiches gilt für die Beliehenen, so sie neutral sind. Etwas anderes trifft selbstverständlich zu, wenn Rechtsanwälte oder Verbraucherschutzorganisationen mit der Überwachung der Einhaltung des Gesetzes beauftragt werden. Dann aber besteht das Risiko, dass diese interessengeleitet entscheiden, was erneut die Rechtssicherheit maßgeblich beeinträchtigt. Soweit im Rahmen von Modernisierungsumlagen diese Aufgabe auf die IBB übertragen werden soll, ist hier aufgrund des weitreichenden Erfahrungsschatzes Rechtssicherheit gegeben.

Von großer Bedeutung ist auch die Tatsache, dass nach dem Außerkrafttreten des Berliner MietenWoG, das heißt voraussichtlich in fünf Jahren, der qualifizierte Mietspiegel nicht mehr gilt. Basis für den qualifizierten Mietspiegel ist die Erhebung von Vergleichsmieten der letzten vier Jahre, zukünftig der letzten sechs Jahre, § 558d Abs. 2 BGB. Hierbei dürfen jedoch keine Mieten in Bezug genommen werden, die einer staatlichen Regulierung unterlagen. Somit kann frühestens sechs Jahre nach dem Außerkrafttreten des Mietendeckels ein neuer qualifizierter Mietspiegel aufgestellt werden, das heißt frühestens 2031, wenn nicht das Bundesverfassungsgericht zuvor die Verfassungswidrigkeit des Gesetzes feststellt. Dies führt zu gravierenden Nachteilen auf Seiten der Mieter, da nach Auslaufen der Mietpreisbremse kein verlässlicher Mietspiegel zur Ermittlung der Vergleichsmieten zur Verfügung steht, § 558 BGB (Kröger, 2019).

Sollte die Verfassungswidrigkeit des Berliner MietenWoG festgestellt werden, kommt auf die Mieter neben dem fehlenden qualifizierten Mietspiegel noch ein weiteres Problem zu. Dann nämlich gelten die ursprünglich vertraglich vereinbarten Mieten. Dies ist nicht unter Ausschluss des Zeitraums, in dem das Berliner MietenWoG Anwendung fand, der Fall, sondern unter Einbeziehung dieses Zeitraums. Mit anderen Worten schulden dann die Mieter den Vermietern die Differenz, die sie durch die Absenkung auf die Mietobergrenzen gespart haben. Soweit es sich um Neu- und Wiedervermietungen handelt, vereinbaren Vermieter bereits jetzt vertraglich eine Miete auf Basis des BGB und regeln, dass für den Zeitraum der Geltung des Berliner MietenWoG nur eine Miete in Höhe der Mietobergrenzen geschuldet wird. Da die Feststellung der Verfassungswidrigkeit das Gesetz von Anfang an für

nichtig erklärt, schulden dann auch diese Mieter die Differenz. Wenn sie die hierfür nötigen finanziellen Mittel nicht aufbringen können, können die Vermieter die außerordentliche Kündigung aussprechen, sobald die Mieter mit zwei Monatsmieten in Verzug sind, § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3a, § 569 BGB.

gif

POLICY PAPER 3|2019

6. Fazit

Bundesweit wird der Mietendeckel in der Politik und in der Presse intensiv diskutiert und nicht nur von Mieter(vertreter)n befürwortet. Die Vorteile, das Eindämpfen des teils erheblichen Mietenanstiegs und die Aussicht, angemessenen Wohnraum in nachgefragten Stadtvierteln zu finden, sind hierfür wesentlich. Beides ist Ziel des Mietendeckels und wird bisher nicht in ausreichendem Maß durch die Mietpreisbremse verwirklicht. Allerdings ist das Berliner MietenWoG mit erheblichen Risiken behaftet, die dazu führen werden, dass sich die Ziele des Mietendeckels tatsächlich nicht realisieren.

Es bleibt abzuwarten, ob die Gesetzgebungskompetenz eines Bundeslandes in diesem Fall zu bejahen ist. Es sprechen erhebliche Gründe dagegen, doch wird das letztlich das Bundesverfassungsgericht entscheiden. Gleiches gilt für die materielle Verfassungsmäßigkeit. Die Wahrscheinlichkeit, dass das Bundesverfassungsgericht einen, zumindest teilweisen, Verstoß der Regelungen des Berliner MietenWoG gegen die Grundsätze der Verhältnismäßigkeit bejaht, ist ungleich höher, als die Bestätigung der materiellen Verfassungsmäßigkeit.

Für die Berliner ist derzeit primär von Bedeutung, dass sich der Landesgesetzgeber in Berlin voraussichtlich über viele der rechtlichen und wirtschaftlichen Bedenken hinwegsetzt und der Mietendeckel in Form des Berliner MietenWoG in Kraft tritt.

Es ist daher nur schwer nachvollziehbar, dass bis zum heutigen Zeitpunkt seitens des Gesetzgebers keine fundierten Analysen über die wirtschaftlichen Auswirkungen des Mietendeckels in Auftrag gegeben wurden (Hein, 2019). Denn der Mietendeckel in Form des Berliner MietenWoG geht tatsächlich weit über das Ziel, den Mietwohnungsmarkt zu beruhigen, hinaus (Michelsen, 2019). Auch der Erfüllungsaufwand sowie weitere mit dem Berliner MietenWoG in Zusammenhang stehende Kosten finden keine Berücksichtigung in dem Referentenentwurf. Erste Schätzungen werden mittlerweile von den Bezirken ausgesprochen (GE, 2019). Sicherheit besteht hingegen nicht. Daher sind die Folgekosten für das Land Berlin derzeit nicht absehbar.

Sollte es zu einem Verfahren vor dem Bundesverfassungsgericht kommen, so führt die lange Verfahrensdauer in jedem Fall dazu, dass wirtschaftliche Fakten geschaffen werden, die kaum rückgängig gemacht werden können, selbst wenn die Verfassungswidrigkeit festgestellt wird. Dies gilt um so mehr, als aufgrund der Androhung einer Geldbuße von bis zu 500.000 € für den Fall eines Verstoßes gegen das Berliner MietenWoG keinem Vermieter geraten werden kann, ein Risiko einzugehen.

Für die Mieter besteht das Risiko, dass im Anschluss an eine negative Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts die nicht gezahlte Mietdifferenz nachgefordert und im Zweifel die außerordentliche Kündigung bei nicht sofortiger Nachzahlung ausgesprochen wird. Zudem findet im Fall einer negativen Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts und im Fall des Außerkrafttretens des Mietendeckels der qualifizierte Mietspiegel nicht mehr Anwendung.

Im Hinblick auf die Klimaschutzziele stellt sich die Frage, weshalb ein neues Gesetz geschaffen wird, ohne hierbei die Chance zu nutzen, den Klimaschutz zu stärken. Vielmehr ist das Berliner MietenWoG so ausgestaltet, dass energetische Maßnahmen zukünftig weitestgehend unterbleiben werden. Insbesondere Kleinvermieter, die ca. 75 % der Wohnungsbestände halten, werden auf Basis des Berliner MietenWoG nicht in der Lage sein, energetische Sanierungen zu finanzieren. Dies gelangt den Mietern zum Nachteil, da sie auf Dauer keine Energiekosten sparen können, vor allem aber unserem Klima, das wir in anderen Zusammenhängen ohne Rücksicht auf die Konsequenzen versuchen, nachhaltig zu schützen. Da auf private Haushalte ca. 25 % des gesamten Endenergieverbrauchs in Deutschland entfällt, ist ein solches Vorgehen zumindest klimapolitisch fragwürdig (Umweltbundesamt, 2018). Der Berliner Klimaschutzrat stellt deshalb in seiner Stellungnahme fest: „Klimaschutz ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe". Daraus folgert er, dass eine „ausgewogene Lastenverteilung" zwischen Mietern, Vermietern und öffentlicher Hand erfolgen muss" (Berliner Klimaschutzrat, 2019).

Abschließend lässt sich feststellen, dass das Land Berlin mit der Einführung des Mietendeckels einen risikoreichen Weg mit derzeit unabsehbaren, weil nicht untersuchten, Folgen beschreitet, um kurzfristige Erfolge auf dem Mietwohnungsmarkt zu erzielen. Das Eintreten der Erfolge ist höchst fraglich, zumal erhebliche Gründe dafür sprechen, dass das Gesetz in der vorliegenden Form verfassungswidrig ist. Es bedarf deshalb weiterer flankierender Maßnahmen, um das erhebliche Problem des Mietenanstiegs zu reduzieren.

7. Literaturverzeichnis

Artz, Markus / Börstinghaus, Ulf (2019). Das am 1.1.2019 in Kraft getretene Mietrechtsänderungsgesetz – Ungereimtheiten bei den Neuerungen zu Mietpreisbremse, Modernisierungsmieterhöhung, Herausmodernisieren und gewerblichen Zwischenmietverhältnissen, NZM 2019, 12.

Bayerisches Staatsministerium der Justiz (2019). Bayerns Justizminister Eisenreich: "Bremsen des Mietpreisanstiegs ist wichtiges Anliegen / Bündel an Maßnahmen von Kommunen, Land und Bund in verschiedenen Bereichen notwendig / Mietenstopp durch Landesgesetz ist verfassungswidrig", Pressemitteilung, 9.10.2019.

Berliner Klimaschutzrat (2019). Positionspapier des Berliner Klimaschutzrates zum Referentenentwurf des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Berliner MietenWoG).

Beuermann, Rudolf (2019). Das Berliner Mietendeckelgesetz wird kommen – Wie lange dauert die Hängepartie, wie beendet man sie?, GE 2019, 841.

Degenhardt, Christoph (2006). Die Neuordnung der Gesetzgebungskompetenzen durch die Föderalismusreform, NVwZ 2006, 1209.

DIW Berlin (2019). Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung Berlin e.V., Evaluierung der Mietpreisbremse, 15.12.2018.

DMB Mieterverein München e.V. (2019). Antrag auf Zulassung des Volksbegehrens für faire Mieten in Bayern.

Fahrun, Joachim (2019). Investitionsbank soll den Mietendeckel umsetzen, Berliner Morgenpost, 24.9.2019.

Grundeigentum (2019). Verwaltung ist unvorbereitet und überfordert, GE 2019, 1156.

Handwerksammer Berlin (2019). Stellungnahme der Berliner Handwerkskammer Berlin zum geplanten Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Berliner MietenWoG), Stand 19.9.2019.

Hein, Sebastian (2019). Empirica Systeme: Deskriptive Analyse zum Berliner Wohnungsmarkt angesichts des Mietendeckels, 6.9.2019.

Hummel, David (2019). Mietendeckel gefährdet Grundversorgung, Frankfurter Allgemeine Zeitung, 13.9.2019.

Kholodilin, Konstantin / Kohl, Sebastian (2019). Die Regulierung des Wohnungsmarkts hat weltweit zum Siegeszug des Eigenheims beigetragen, DIW Wochenbericht 38/2019.

Kloepfer, Michael (2019). Die Sozialisierung von Wohnungsunternehmen und die Verfassung, NJW 2019, 1656.

Knauthe, Karola (2019). Wohnungspolitische Maßnahmen – nicht nur eine rechtliche Frage, ZfIR 2019, 509.

Kohl, Sebastian / Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael (2019). Forschungsinstitut für gesellschaftliche Weiterentwicklung e.V., Mangelware Wohnraum, Ökonomische Folgen des Mietpreisbooms in deutschen Großstädten, August 2019.

Kröger, Michael (2019). Der geplante Mietendeckel in Berlin hat etliche Nebenwirkungen. Einige davon werden erst auftauchen, wenn man ihn wieder absetzt – dann müssen sich Mieter auf drastische Steigerungen gefasst machen, Der Spiegel, 28.9.2019.

Maroldt, Lorenz (2019). Der rot-rot-grünen Koalition droht der Kollaps, Der Tagesspiegel, 4.10.2019.
Mayer, Franz / Artz, Markus (2019). Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Aspekte eines Mietendeckels für das Land Berlin, Rechtsgutachten.

Mense, Andreas (2019). gif Policy Paper 2|2019, Angebotseffekte der Mietpreisbremse, Mai 2019.

Michelsen, Claus (2019). Ein Mietendeckel schießt über das Ziel hinaus, DIW Berlin, 26.8.2019.

Paal, Boris / Pauly, Daniel (2018). Datenschutzgrundverordnung Bundesdatenschutzgesetz, 2. Auflage, 2018.

Papier, Hans-Jürgen (2019). Landeskompetenz zur Einführung eines sogenannten Mietendeckels? Rechtsgutachterliche Stellungnahme im Auftrag des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. – GdW.

Pestalozza, Christian (2019). Ist der Mietendeckel verfassungsgemäß?, Berliner Zeitung, 26.8.2019.

Putzer, Max (2019). Ein Mietendeckel für Berlin, Zur Zuständigkeit der Länder für ein Mietpreisrecht, NVwZ 2019, 283.

Schuppan, Tino (2019). Der Mietendeckel in Berlin: Naivität, Populismus, Sozialismus, VM 2019, 188.

SPD Bundestagsfraktion (2019). Eine sozialverantwortliche Wohnungspolitik für Menschen, nicht für Märkte, Positionspapier der SPD-Bundestagsfraktion.

Spoerr, Wolfgang / Bonhage, Jan (2019). Zweifel am Berliner Mietendeckel, Verfassungsrechtliche Leitplanken aus dem Beschluss zur Mietpreisbremse, Frankfurter Allgemeine Zeitung, 11.10.2019.

Toller, Andreas (2019). Vom Ausland lernen: Bloß kein Mietendeckel, WirtschaftsWoche, 18.6.2019.

Vetter, Martina (2019). Vermietern drohen teils große Einbußen, IZ 37/2019, 12.9.2019.

Voigtländer, Michael (2019). Durch den Mietendeckel wird der Mietwohnungsmarkt kleiner, Capital, 3.7.2019.

Weber, Peter (2018). Mittel und Wege landesrechtlichen Mietpreisrechts in angespannten Wohnungsmärkten, JZ 2018, 1022.

Weber, Peter (2019). Mehrdimensionalität im Wohnungsrecht, ZMR 2019, 389.

Wissenschaftlicher Dienst des Deutschen Bundestags (2019). Mietpreisregulierung durch die Länder – Möglichkeit einer Regelung durch Gesetz oder Rechtsverordnung sowie Vereinbarkeit mit Art. 14 GG, WD 3 – 3000 – 017/19.

Wissenschaftlicher Dienst des Deutschen Bundestags (2019). Gesetzliche Mietpreisregulierung durch die Länder aufgrund der Gesetzgebungskompetenz für das Wohnungswesen, WD 3 – 3000 – 029/19.

Wissenschaftlicher Dienst des Deutschen Bundestags (2019). Gesetzgebungskompetenz für ein zeitlich begrenztes Verbot von Mieterhöhungen und Vereinbarkeit mit Art. 14 GG, WD 3 – 3000 – 149/19.

Wohnungsbaugenossenschaften Berlin (2019). Der Mietendeckel: schlecht für die Genossenschaften, schlecht für Berlin, Positionspapier.

WuM (2019). Berliner Mietendeckel, WuM 2019, 243.

Zawatka-Gerlach, Ulrich (2019). Ein Amt für den Mietendeckel gefordert, Der Tagesspiegel, 28.9.2019.

8. Datenquellen

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2019). Baugenehmigungen in Berlin.

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2019). Mikrozensus 2018.

Berliner Mietspiegel 2019, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin, Mai 2019.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2019). Angebotsmieten in den größten Städten 2007-2018, 2019.

Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG), Drucksache 18/3121, 10.11.2014.

Entwurf eines Gesetzes zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn, Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz, Stand 3.9.2019.

Entwurf eines Gesetzes zur Zusammenführung und Verbesserung der Vorschriften über die zulässige Miethöhe bei Wohnraummangel, Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und Verbraucherschutz, Stand 8.5.2019.

F+B (2019). F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, F+B-Wohn-Index Deutschland Q2/2019 – Tabellenteil.

Investitionsbank Berlin (2019). IBB Wohnungsmarktbericht 2018, Stand März 2019.

Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Berliner MietenWoG), Referentenentwurf der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Stand 30.8.2019.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2019), Senatsvorlage Nr. S-2365/2019, Eckpunkte für ein Berliner Mietengesetz (Mietendeckel), 17.6.2019.

Statistisches Bundesamt (2019). Baugenehmigungen im Hochbau Deutschland, Stand 23.4.2019.

Statistisches Bundesamt (2019). Baupreisindizes Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer, Stand 24.9.2019.

Statistisches Bundesamt (2019). Mikrozensus-Zusatzerhebung 2018.

Statistisches Bundesamt (2019). Verbraucherpreisindex, Stand 12.9.2019.

Umweltbundesamt (2018). Entwicklung des Energieverbrauchs der privaten Haushalte, 23.2.2018.

Verwaltungsvorschriften für die soziale Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus in Berlin 2019 (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2019 – WFB 2019) in der Bekanntmachung vom 25. Juli 2019.

gif

POLICY PAPER
3|2019

gif

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
Society of Property Researchers, Germany

Mosbacher Straße 9 | 65187 Wiesbaden

T +49 (0) 611 23 68 10 70 info@gif-ev.de
F +49 (0) 611 23 68 10 75 www.gif-ev.de

ISSN 2512-7462
Version 1.0, Stand 15. Oktober 2019

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Vervielfältigung oder Verbreitung – auch auszugsweise –nur mit schriftlicher oder textlicher Genehmigung der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. und mit der Quellenangabe „Der Mietendeckel: Eine verfassungsrechtliche Analyse unter Berücksichtigung des Referentenentwurfs der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen für das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Berliner MietenWoG), © gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V., Oktober 2019" erlaubt.

Materialband II, Nr. 1

be Berlin

IBB Wohnungsmarktbericht 2019

www.ibb.de

Investitionsbank Berlin

IBB Wohnungsmarktbericht 2019

Schwerpunktthema: Wie wohnt Berlin?
Wohnsituation und Wohnkosten von Berliner Haushalten

Investitionsbank Berlin

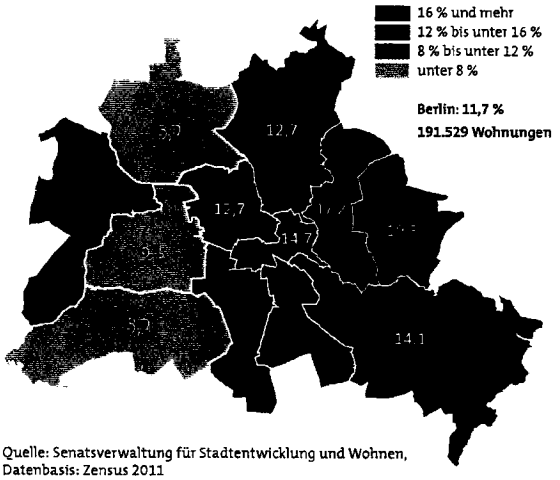
4.4 Geförderter Mietwohnungsbau

4.4.1 Entwicklung im geförderten Mietwohnungsbestand

Räumlicher Schwerpunkt der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen in den östlichen Bezirken

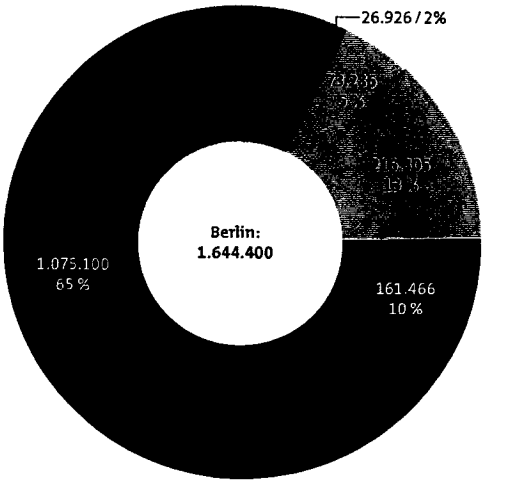
Mietpreis- und Belegungsbindungen werden vom Eigentümer als Gegenleistung für eine Förderung (etwa beim Bau oder bei der Modernisierung) oder auf Grundlage kooperationsvertraglicher Vereinbarungen (ehemalige Belegungsbindungswohnungen – BelBinG) eingeräumt. Für die öffentliche Hand stellen sie ein wichtiges Element für die Wohnraumversorgung dar, da der Bezug dieser Wohnungen Haushalten mit einem gültigen Wohnberechtigungsschein vorbehalten ist. 2018 waren 191.529 Wohnungen mietpreis- und belegungsgebunden, was einem Anteil von 11,7 % am Berliner Mietwohnungsmarkt entsprach. Die räumliche Verteilung der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen zeigte eine deutliche Konzentration in den östlichen Bezirken. Hier lagen die Anteile durchweg bei mindestens 12 %, in Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf bei mindestens 16 %. Im Gegensatz hierzu wurden in den Bezirken Neukölln, Tempelhof-Schöneberg und Spandau Anteile zwischen 8 % und 12 % gemessen. Die geringsten Anteile von unter 8 % wurden in Steglitz-Zehlendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf und Reinickendorf konstatiert.

Abb. 50 Anteil der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen am Mietwohnungsbestand in den Berliner Bezirken 2018



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Datenbasis: Zensus 2011

Abb. 51 Berliner Mietwohnungen nach Eigentümergruppen und Art der Wohnungsbindung 2018
Anzahl der Wohnungen/Anteil am Gesamtbestand



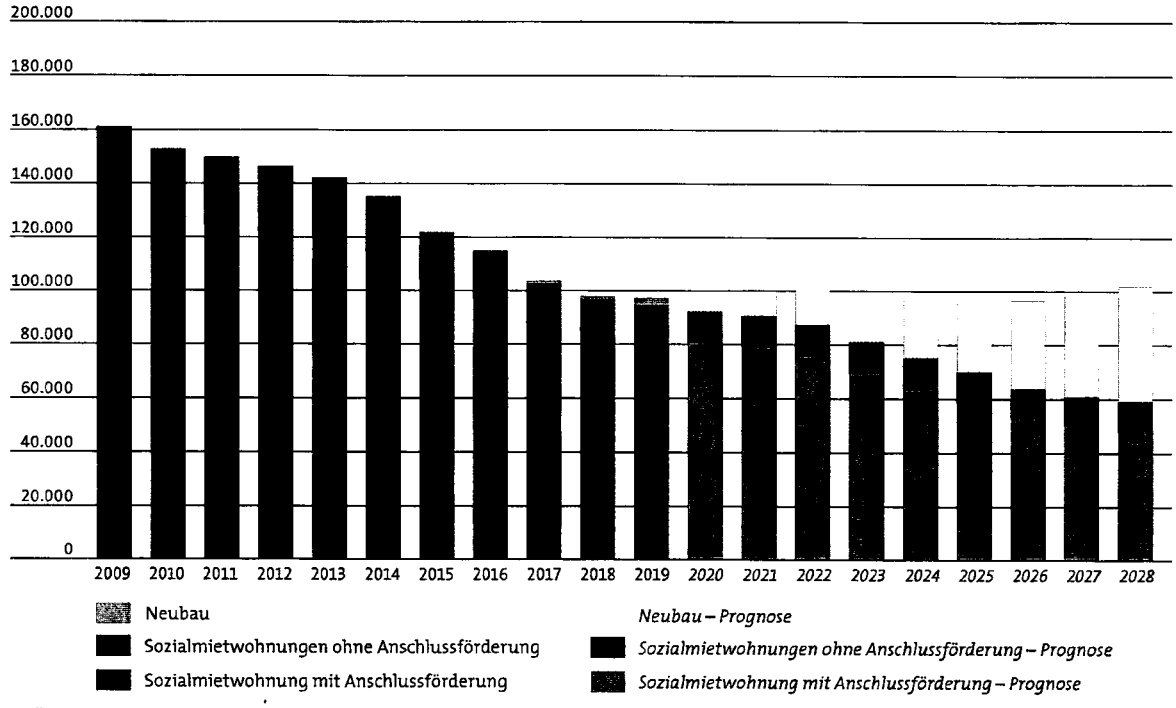
- Städtische mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen
- Genossenschaftl. mietpreis- u. belegungsgebundene Wohnungen
- Private mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen
- Städtische ungebundene Wohnungen
- Genossenschaftliche ungebundene Wohnungen
- Private ungebundene Wohnungen

Anmerkung: Werte weichen aufgrund von Rundungen von 100 ab.
Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Sieben von zehn Mietwohnungen in privater Hand

Der Berliner Mietwohnungsbestand umfasste 2018 insgesamt 1.644.400 Mietwohnungen, darunter 11,7 % bzw. 191.529 mietpreis- und belegungsgebundene Wohneinheiten. Knapp 70 % aller Mietwohnungen befanden sich 2018 in privater Hand. Hierzu gehören alle natürlichen und juristischen Personen, welche nicht dem städtischen oder genossenschaftlichen Sektor zuzuordnen sind. 18,7 % bzw. 307.622 Mietwohnungen waren im Besitz der städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Knapp ein Achtel des Mietwohnungsbestandes war den Genossenschaften zuzuordnen (188.392; 11,5 %). Insgesamt entfielen rund 48 % der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen auf die städtischen Wohnungsbaugesellschaften und weitere rund 14 % auf Genossenschaften.

Abb. 52 Entwicklung und Prognose des Sozialmietwohnungsbestandes 2009 bis 2028 Tab. 10
Anzahl der Wohnungen



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Unter 100.000 Sozialmietwohnungen (nach WoBindG und WoFG) in Berlin 2018

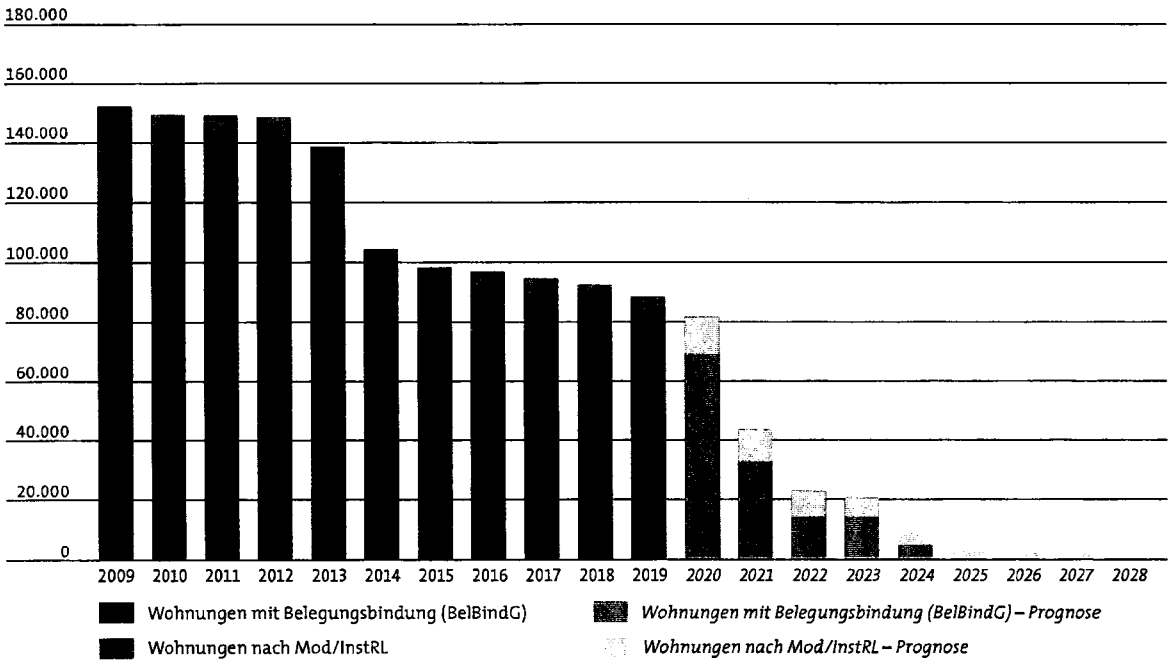
Als Sozialmietwohnungen werden Wohnungen bezeichnet, welche auf Grundlage des Wohnungsbindungsgesetzes oder des Wohnraumförderungsgesetzes mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden. Die Mietpreis- und Belegungsbindungen unterliegen dabei einer Befristung, wodurch sich der Bestand mit der Zeit dezimiert, sollten nicht genügend neue belegungsgebundene Mietwohnungen hinzukommen. Schon seit 2002 sinkt der Bestand an belegungsgebundenen Wohnungen in Berlin kontinuierlich ab, 2018 auf 97.872 Sozialmietwohnungen (-63.361 seit 2009), davon der überwiegende Teil mit Anschlussförderung (knapp 87 %).

Damit der Bestand an belegungsgebundenen Wohnungen auf einem Niveau von rund 100.000 Wohnungen bestehen bleibt, werden seit 2014 auf Basis der Wohnungsbauförderungsbestimmungen im Förderprogramm IBB Wohnungsneubaufonds neue Sozialmietwohnungen errichtet. Bis 2028 sollen dabei laut aktueller Prognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen 42.400 neue Sozialmietwohnungen entstehen und somit den absehbaren Rückgang ausgleichen.

In den östlichen Bezirken der Bundeshauptstadt wurden im Jahr 1996 Mietwohnungen auf Grundlage des Altschuldenhilfegesetzes im Rahmen des Berliner Belegungsbindungsgesetzes (BelBindG) zu belegungsgebundenen Wohnungen erklärt. Durch Rückübertragungen und Verkäufe verringerte sich dieser Bestand von 2008 bis 2013 von 125.000 auf circa 112.000 belegungsgebundene Wohnungen. Mit Auslaufen des Belegungsbindungsgesetzes im Jahr 2013 wurden zahlreiche neue Kooperationen mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften zum Erhalt der Belegungsbindung für einen Teil des Wohnungsbestandes (79.700) über das Jahr 2013 hinaus geschlossen. Hierdurch verlief der Abbau dieser Wohnungsbindungen auf einem deutlich geringeren Niveau und erreichte 2018 einen Stand von rund 77.400 belegungsgebundenen Wohnungen. Ein massiver Rückgang wird erst wieder für die Jahre 2021 und 2022 erwartet. Vollständig abgeschmolzen wird dieser Bindungsbestand laut Prognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen im Jahr 2025 sein.

Umfassende Modernisierungen und Instandhaltungen an Wohnungen, welche ebenfalls durch öffentliche Mittel gefördert wurden, unterliegen ebenfalls befristeten Mietpreis- und Belegungsbindungen (Mod/InstRL). Zwischen 2009 und 2018 reduzierte sich der Bestand dieser Wohnungen von 28.530 auf 15.900 Wohnungen. Bis 2028 soll dieser Bindungsbestand laut Prognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen nahezu verschwunden sein (1.400 Wohnungen).

Abb. 53 Entwicklung und Prognose des belegungsgebundenen Mietwohnungsbestandes (BelBindG und Mod/InstRL) 2009 bis 2028 Tab. 11
Anzahl der Wohnungen



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

4.4.2 Neubauförderung im Mietwohnungsbau

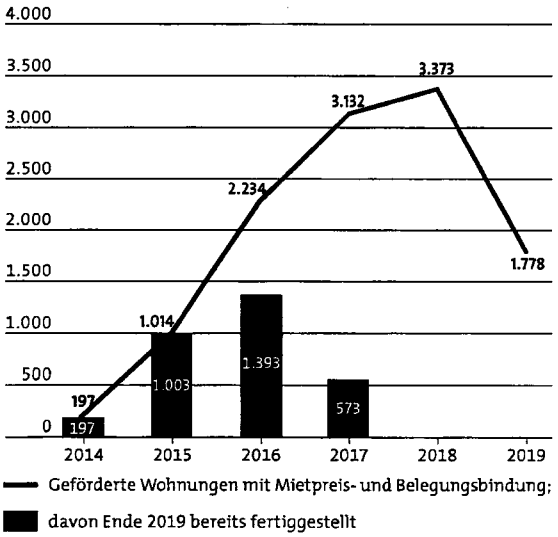
Der Bau von Wohnungen mit sozialverträglichen Mieten wird seit 2014 wieder durch das Land Berlin im Rahmen des IBB Wohnungsneubaufonds gefördert. Durch die Neubauförderung soll das Wohnungsangebot insbesondere für einkommensschwache Haushalte nachhaltig erhöht werden. Durch die gleichzeitige Errichtung von geförderten und frei finanzierten Wohnungen in den Projekten sollen weiterhin soziale Nachbarschaften in Wohnquartieren gestärkt werden.

Die Förderung erfolgt grundlegend mit zinslosen Baudarlehen, für die zum Teil Tilgungsverzichte ausgesprochen werden. Für besondere bauliche Merkmale wurden mit den überarbeiteten Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2019 (WFB 2019) mehrere Zuschusskomponenten eingeführt. Für die mit Mietpreis- und Belegungsbindung errichteten Neubauwohnungen wurden die anfänglichen Mieten auf 6,50 bis 6,70 EUR/m² bzw. 8,20 EUR/m² (für die erweiterten Einkommensgrenzen) festgelegt (siehe WFB 2019).

Die vom Land Berlin bereitgestellte Fördersumme stieg dabei von rund 11 Mio. EUR im Jahr 2014 auf rund 750 Mio. EUR Bewilligungsvolumen für 8.500 Wohnungen in den Programmjahren 2019/2020. Insgesamt hat das Land Berlin in den vergangenen sechs Jahren Haushaltsmittel für ein Bewilligungsvolumen von rund 1.044 Mio. EUR zur Verfügung gestellt. Davon wurden rund 231 Mio. EUR ausgezahlt.

Die Bewilligungszahlen nahmen seit dem Wiedereinstieg des Landes Berlin in die Neubauförderung 2014 bis 2018 jährlich zu. Durch die Einführung der WFB 2019 mit verbesserten Förderkonditionen erst im August 2019 wurden die Wohnungsbau-Programmjahre 2019 und 2020 zusammengefasst. Insgesamt sollen in diesen beiden Jahren 8.500 Wohnungen eine Förderzusage erhalten. In 2019 wurden 1.778 Wohnungen gefördert.

Abb. 54 Geförderte Wohnungen (Bewilligungen) und fertiggestellte Wohnungen des IBB Wohnungsneubaufonds 2014–2019



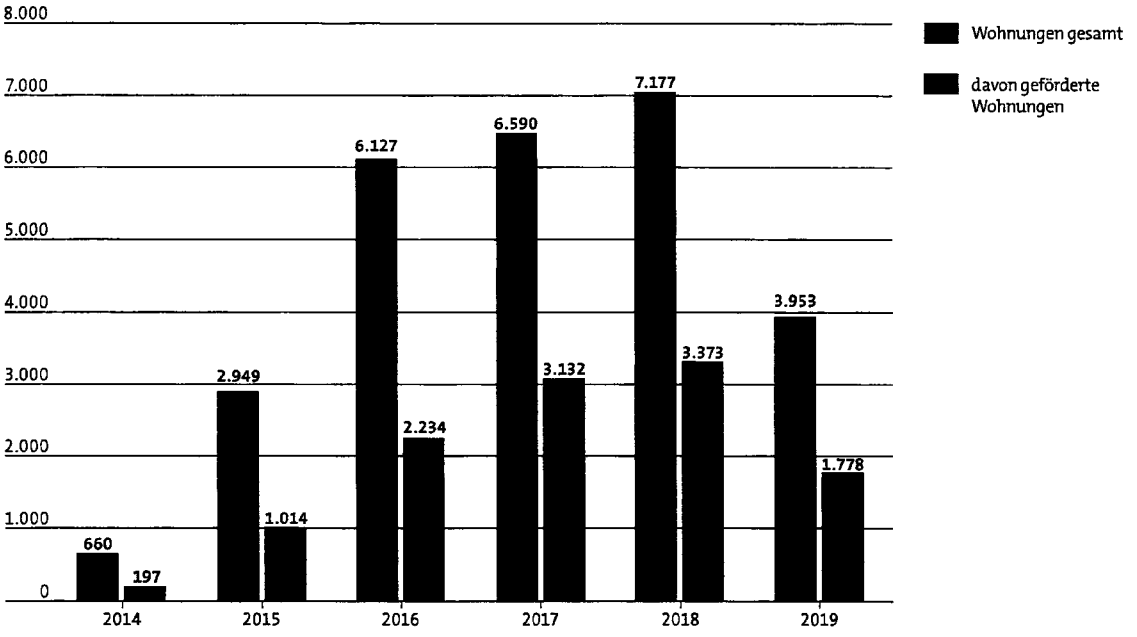
Quelle: Investitionsbank Berlin

Von 2014 bis 2019 wurden insgesamt 11.728 Wohnungen bewilligt. Die 2014 und 2015 bewilligten Wohnungen wurden Ende 2019 nahezu alle fertiggestellt. Insgesamt wurden bis zum 31.12.2019 3.166 geförderte Wohnungen errichtet.

Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften dominieren den Neubau geförderter Wohnungen im Betrachtungszeitraum von 2014 bis 2019 mit 87,9 %. Weitere 11,6 % der bewilligten Sozialwohnungen entfielen auf Anträge privater Investoren. Nahezu keine Rolle spielten Förderungen bei den Genossenschaften, welche nur 0,5 % ausmachten.

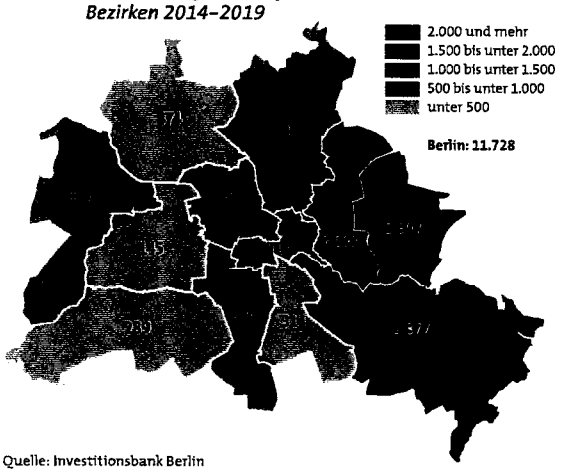
In der Neubauförderung wurde 2015 mit den erweiterten Einkommensgrenzen eine zweite anfängliche Miethöhe von 8,00 EUR/m², zusätzlich zu der Miethöhe von 6,50 EUR/m², eingeführt. 2019 wurden die Miethöhen auf 6,50 bis 6,70 EUR/m² bzw. 8,20 EUR/m² angepasst.

Abb. 55 Geförderte Wohnungen (Bewilligungen) und frei finanzierte Wohnungen des IBB Wohnungsneubaufonds 2014–2019
Anzahl der Wohnungen



Quelle: Investitionsbank Berlin

Abb. 56 Geförderte Wohnungen (Bewilligungen) im IBB Wohnungsneubaufonds in den Berliner Bezirken 2014–2019



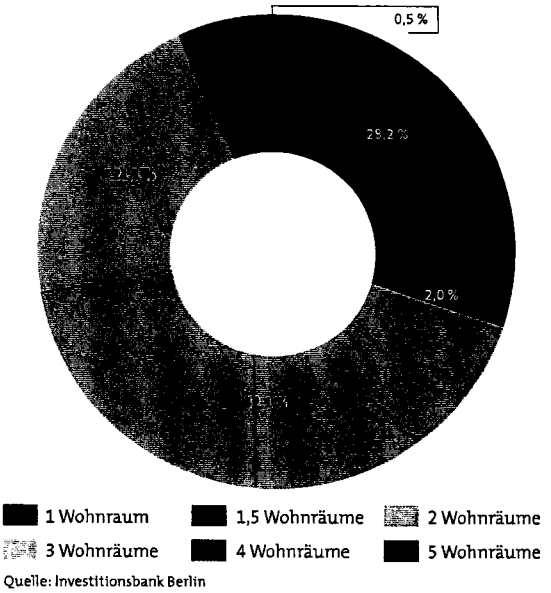
Quelle: Investitionsbank Berlin

Bei größeren Bauvorhaben wird zum Erhalt der sozialen Mischung nur ein Teil der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung versehen. Die Gesamtzahl der Wohnungen bildet somit den Rahmen für die Einbettung der geförderten Einheiten und wird nachrichtlich mit abgebildet. Die Vorgaben für die Anteile von geförderten und frei vermietbaren Wohnungen haben sich dabei über den Betrachtungszeitraum verändert. Es wird jedoch deutlich, dass im Zusammenhang der Förderung von neuen Sozialwohnungen immer auch eine große Anzahl an frei finanzierten und frei vermietbaren Wohnungen entsteht. Diese tragen ebenfalls zur Entlastung des Wohnungsmarktes bei. Der Anteil der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen am Gesamtvolumen hat seit 2014 zugenommen und lag 2019 bei 44,9 %. Somit waren 1.778 der Wohnungen gefördert und 2.175 Wohnungen frei vermietbar. Im Betrachtungszeitraum 2014 bis 2019 wurden von der Investitionsbank Berlin insgesamt 27.456 Wohnungen (mit und ohne Förderung) bewilligt.

Räumlich konzentrierte sich der Neubau von Sozialwohnungen im Betrachtungszeitraum 2014 bis 2019 auf die Bezirke Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick. Hier verorteten sich mehr als die Hälfte aller geförderten Wohnungen. Im Gegensatz hierzu wurden in einigen Bezirken besonders wenige geförderte Wohnungen bewilligt, so beispielsweise in Charlottenburg-Wilmersdorf, Steglitz-Zehlendorf oder Neukölln.

Die zur Förderung bewilligten Wohnungen können anhand der Wohnungsgröße klassifiziert werden. 72,3 % entfielen auf Ein- oder Zweizimmerwohnungen. Rund ein Fünftel der Wohnungen bestand aus drei Wohnräumen, während 6,6 % als größere Wohnungen mit vier und mehr Wohnräumen zu klassifizieren waren.

Abb. 57 Geförderte Wohnungen (Bewilligungen) des IBB Wohnungsneubaufonds nach Anzahl der Wohnräume 2014–2019



Quelle: Investitionsbank Berlin

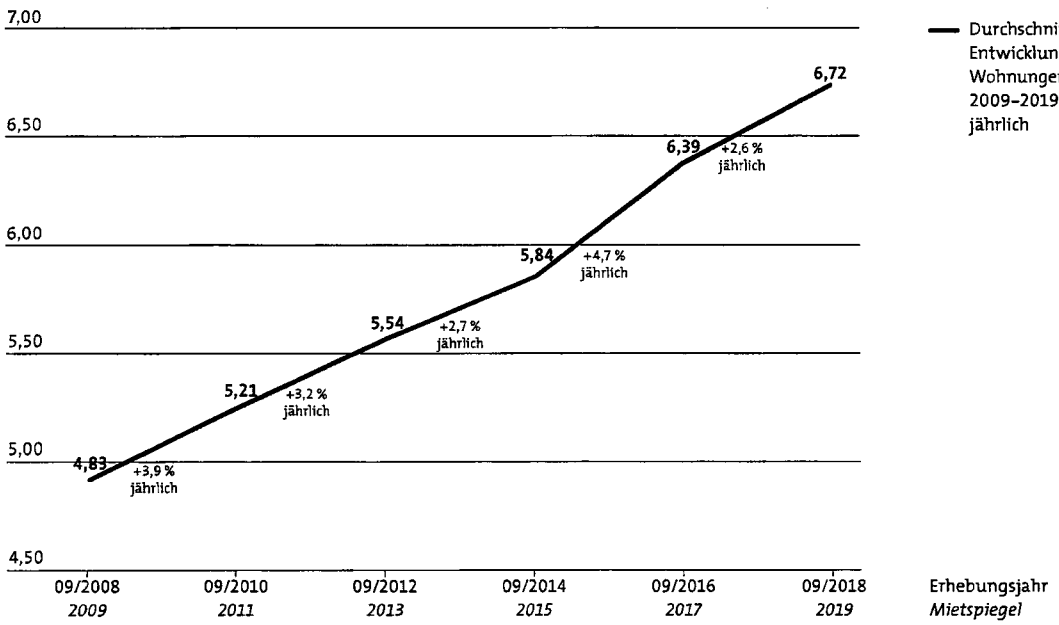
Angebotsmieten des Umlandes steigen stärker als in Berlin
Im Berliner Umland wurde 2019 eine mittlere Angebotsmiete von 9,47 EUR/m² erzielt, was einem Anstieg von 0,37 EUR/m² bzw. 4,1 % gegenüber dem Vorjahr entsprach. Dieser Zuwachs steht im Kontrast zu den zumindest stagnierenden Werten in Berlin. Dies kann ein Zeichen für eine gesteigerte Nachfrage sein. Auch im Berliner Umland zeigten sich dabei räumliche Schwerpunkte mit überdurchschnittlichen Angebotsmieten zwischen 10,00 EUR/m² und unter 11,00 EUR/m², so beispielsweise in Wandlitz, Teltow und Potsdam. Höhere Angebotsmieten wurden dementsprechend vor allem in den angrenzenden Gemeinden mit einer guten Anbindung erzielt. Nur in wenigen Gemeinden wurden mittlere Angebotsmieten unter 8,00 EUR/m² ausgewiesen. Diese lagen meist im äußeren Bereich des Berliner Umlandes oder waren weniger gut angebunden an Berlin, so zum Beispiel Altlandsberg, Rüdersdorf bei Berlin oder Velten. Auch im Berliner Umland zeigte sich somit die Tendenz, dass mit steigender Entfernung zur Berliner Stadtgrenze das mittlere Mietpreisniveau sank. Die Mehrzahl der Gemeinden bot 2019 eine dem Durchschnitt entsprechende mittlere Angebotsmiete von 9,00 EUR/m² bis unter 10,00 EUR/m² an.

4.6 Mietspiegel und Mieten im Sozialen Wohnungsbau

Im Mai 2019 wurde der aktuelle Berliner Mietspiegel veröffentlicht. Dieser erscheint alle zwei Jahre und bildet anhand einer empirischen Repräsentativerhebung die ortsübliche Vergleichsmiete auf Basis der Nettokaltmiete ab. Somit dient er als repräsentative Quelle, um Aussagen über die ortsübliche Vergleichsmiete im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand zu treffen. Betrachtet werden Mietverträge, welche in einem Zeitraum von vier Jahren vor dem Stichtag abgeschlossen oder einer Veränderung unterzogen wurden. Generell nicht erfasst und auch in die Berechnung nicht miteinbezogen werden langjährig unveränderte Mietverträge. Ebenso aus der Betrachtung fallen mietpreisgebundene Sozialwohnungen. Mit der Einführung des Mietendeckels 2020 wird vorläufig kein neuer Mietspiegel in Berlin erstellt werden.

Der aktuelle Mietspiegel 2019 weist eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete von 6,72 EUR/m² aus. Dies entspricht einem Anstieg von 2,6 % gegenüber dem vorherigen Wert des Mietspiegels 2017 (6,39 EUR/m²). Somit stieg die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete im aktuellen Mietspiegel deutlich weniger an als noch im vorherigen

Abb. 75 Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten (nettokalt), Berliner Mietspiegel 2009–2019 Tab. 22
Nettokaltmiete in EUR/m² mtl.



Quellen: Institute GEWOS, A & K und F + B Mietspiegel 2003 bis 2015; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Abb. 76 Wohnlagenkarte – Berliner Mietspiegel 2019



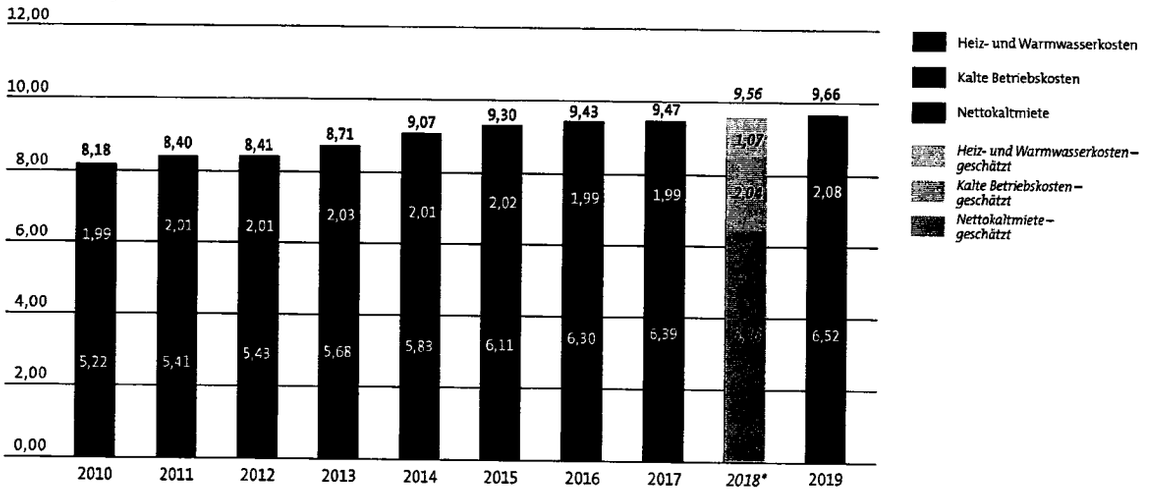
überwiegend einfache Wohnlage | überwiegend mittlere Wohnlage | überwiegend gute Wohnlage | Gebiete ohne betroffenen Wohnraum

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Bericht (2017: +4,7 %). Im gesamten Betrachtungszeitraum, zwischen den Erhebungsstichtagen des Jahres 2008 (Mietspiegel 2009) und des Jahres 2018 (Mietspiegel 2019), wuchs die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete um 39,1 % von 4,83 EUR/m² auf 6,72 EUR/m² an. Am Anstieg waren alle Wohnlagen, Baualtersklassen und Wohnflächen beteiligt, wenn auch nicht in gleichem Maße. Nicht betrachtet wurden Mietspiegelwerte, welche aufgrund ihrer zu geringen Fallzahl nur bedingt aussagekräftig sind.

In der Analyse der ortsüblichen Vergleichsmieten von 2011 bis 2019 wurde der höchste Preisanstieg von 42,3 % bzw. 2,13 EUR/m² in der Baualtersklasse der Gründerzeitbauten vor 1918 erfasst. In der Untergliederung der Wohnlagen zeigte sich bei einfachen Wohnlagen der höchste Anstieg von +31,6 %. Der höchste Zuwachs bei den Wohnungsgrößen wurde bei Wohnungen mit über 90 m² Wohnfläche (31,8 %) sowie bei 40 m² bis unter 60 m² Wohnfläche (30,7 %) erzielt.

Abb. 77 Entwicklung der Mieten im Sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg) mit Anschlussförderung in Berlin 2010–2019
Angaben in EUR/m² mtl.



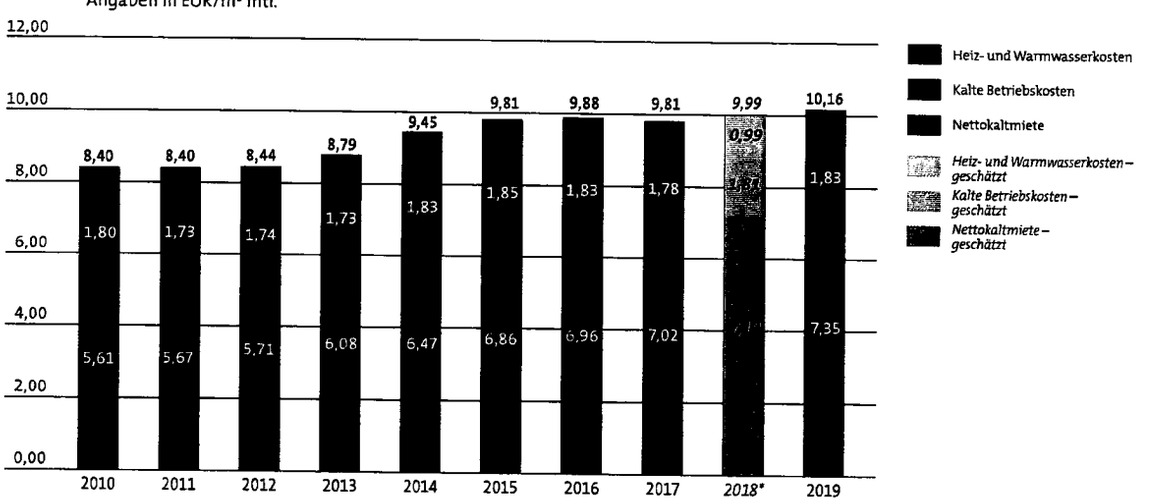
Anmerkungen: Summe oberhalb der Balken = Bruttowarmmiete inklusive Heiz- und Warmwasserkosten.
*Intrapolierte Werte (keine Erhebung 2018)
Quellen: Investitionsbank Berlin; eigene Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Zusätzlich zu den Mietspiegelwerten illustriert die Wohnlagenkarte die Verteilung der unterschiedlichen Qualitätsstufen der Wohnlagen für Berlin. Dargestellt werden dabei die Gebiete mit überwiegend einfachen, mittleren oder gehobenen Wohnlagen, um eine bessere Anschaulichkeit zu gewährleisten. Anhand der Wohnlagen können Aussagen zur Qualität des Wohnumfeldes getroffen werden.

Moderater Anstieg der Mieten im Sozialen Wohnungsbau

Die Nettokaltmiete lag 2019 im Sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg) mit Anschlussförderung bei 6,52 EUR/m², was einem Anstieg von 2 % gegenüber 2017 entsprach. Dies ist u. a. auf den Bindungswegfall günstiger Bestände zurückzuführen. Zwischen 2010 und 2019 stieg die Nettokaltmiete in diesem Segment um 24,9 % bzw. 1,30 EUR/m². Die Nettokaltmiete

Abb. 78 Entwicklung der Mieten im Sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg) ohne Anschlussförderung in Berlin 2010–2019
Angaben in EUR/m² mtl.



Anmerkungen: Summe oberhalb der Balken = Bruttowarmmiete inklusive Heiz- und Warmwasserkosten.
*Intrapolierte Werte (keine Erhebung 2018)
Quellen: Investitionsbank Berlin; eigene Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

im Sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg) ohne Anschlussförderung entwickelte sich deutlich dynamischer mit einem Zuwachs von 31,0 % bzw. 1,74 EUR/m² im gesamten Betrachtungszeitraum. 2019 betrug die Nettokaltmiete 7,35 EUR/m² und überstieg damit die Nettokaltmiete bei Wohnungen mit Anschlussförderung deutlich.

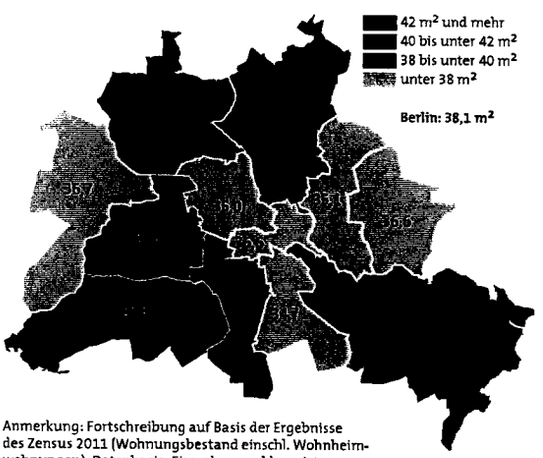
Gleiches zeigte sich auch im Vergleich der Bruttowarmmieten. Öffentlich geförderte Wohnungen mit Anschlussförderung wiesen Ende 2019 eine Bruttowarmmiete von 9,66 EUR/m² aus, während sich die Bruttowarmmiete bei Wohnungen ohne Anschlussförderung auf 10,16 EUR/m² belief. Die Anstiege zwischen 2010 und 2019 betrugen hier 18,1 % bzw. 21,0 % und sind damit etwas niedriger im Vergleich zur Nettokaltmiete. Die kalten Nebenkosten sind 2019 gegenüber 2017 um 0,09 EUR/m² bei Wohnungen mit Anschlussförderung bzw. um 0,02 EUR/m² bei Wohnungen ohne Anschlussförderung gestiegen. Dem gegenüber stehen leicht sinkende Heiz- und Warmwasserkosten (-0,02 EUR/m² in beiden Fällen). Mit einem Anteil von 32,5 % bei Wohnungen mit Anschlussförderung bzw. 27,7 % bei Wohnungen ohne Anschlussförderung entfiel weiterhin ein großer Teil der Bruttowarmmiete auf die sogenannte „Zweite Miete". Dabei unterschieden sich die Anteile in beiden Segmenten um 10 Prozentpunkte. Die deutlich geringeren Nebenkosten in Bestandsobjekten ohne Anschlussförderung sind vor allem auf die verschiedenen Gebäudestrukturen zurückzuführen. Während Wohnungen mit Anschlussförderung meist in älteren großvolumigen Gebäuden vorzufinden sind, wurden ab 1990 nur noch Wohnungen ohne Anschlussförderung errichtet. Diese waren tendenziell kleinteiliger, wodurch geringere Nebenkosten entstehen.

4.7 Wohnflächen und Leerstände

Am wenigsten Wohnfläche je Einwohner in Neukölln und Mitte

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner lag 2018 bei 38,1 m² und hat sich somit im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert. Auf Ebene der Bezirke hatten die Einwohner von Steglitz-Zehlendorf mit 43,8 m² die meiste Wohnfläche zur Verfügung, gefolgt von Charlottenburg-Wilmersdorf (42,9 m²). Die kleinste durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner wurde in Neukölln erfasst (34,7 m²). Ebenfalls unter dem Berliner Durchschnitt positionierten sich die Bezirke Mitte, Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg und Spandau. In den restlichen Bezirken wurden durchschnittliche Wohnflächen konstatiert.

Abb. 79 Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner in den Berliner Bezirken 2018



Anmerkung: Fortschreibung auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011 (Wohnungsbestand einschl. Wohnheimwohnungen), Datenbasis: Einwohnermelderegister

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Die größten Wohnungen in Steglitz-Zehlendorf, die kleinsten Wohnungen in Lichtenberg

Bei den Wohnungsgrößen zeigte sich auch 2018 ein geteiltes Bild. Die größten Wohnungen wurden erneut in Steglitz-Zehlendorf mit durchschnittlich 85,3 m² erfasst. Ebenfalls über dem Berliner Durchschnitt von 73,2 m² lagen die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf, Reinickendorf, Tempelhof-Schöneberg und Spandau. Die durchschnittlich kleinsten Wohnungen mit 65,6 m² Wohnfläche wies Lichtenberg auf, gefolgt von Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln und Marzahn-Hellersdorf. Durchschnittliche Werte wurden in Pankow und Treptow-Köpenick erzielt. Das Gesamtbild zeigt nahezu keine Veränderung zum Vorjahr.

statistik Berlin Brandenburg

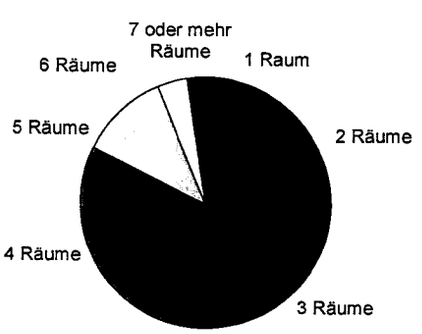
Statistischer Bericht

F I 1 - j/18

Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in **Berlin** **am 31. Dezember 2018**

Fortschreibung basierend auf den endgültigen Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung (Zensus 2011)

Wohnungen nach der Anzahl der Räume in Berlin 2018: Anteil in %



1 Wohnungsbestand in Berlin seit 2010 (jeweils am 31. Dezember)

Jahr	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden [1]												
	Wohnungen insgesamt	davon mit . . . Räumen								Räume	Wohnfläche	dar. in Nichtwohngebäuden	
		1	2	3	4	5	6	7 oder mehr					
								Wohnungen	Räume			Wohnungen	Wohnfläche
	Anzahl										100 m²	Anzahl	100 m²
2010	1 867 673	72 833	334 662	624 152	509 503	211 793	70 201	44 529	355 237	6 488 033	1 354 752	28 133	23 461
2011	1 871 782	73 189	334 918	624 927	510 411	212 736	70 706	44 895	358 321	6 505 687	1 359 469	28 228	23 499
2012	1 876 984	73 822	335 402	625 704	511 274	214 084	71 407	45 291	361 584	6 527 280	1 365 500	28 284	23 546
2013	1 883 161	74 083	336 355	626 996	512 611	215 440	71 998	45 678	364 679	6 552 092	1 372 228	28 566	23 731
2014	1 891 798	75 099	337 619	628 794	514 337	217 026	72 791	46 132	368 553	6 584 496	1 381 244	28 814	23 871
2015	1 902 675	76 053	340 452	631 333	516 408	218 403	73 479	46 547	371 907	6 621 384	1 391 487	28 993	23 972
2016	1 916 517	78 812	343 578	634 307	518 819	219 877	74 202	46 922	374 952	6 663 714	1 403 107	29 286	24 124
2017	1 932 296	83 443	346 784	637 750	521 242	221 139	74 704	47 234	377 534	6 706 682	1 414 814	29 433	24 218
2018	1 949 252	87 248	351 107	641 789	523 902	222 391	75 255	47 560	380 264	6 754 186	1 427 520	29 741	24 427

2 Wohnungsbestand in Berlin am 31. Dezember 2018 nach Bezirken

Bezirk	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden [1]												
	Wohnungen insgesamt	davon mit . . . Räumen								Räume	Wohnfläche	dar. in Nichtwohngebäuden	
		1	2	3	4	5	6	7 oder mehr					
								Wohnungen	Räume			Wohnungen	Wohnfläche
	Anzahl										100 m²	Anzahl	100 m²
Mitte	198 948	12 702	45 908	71 896	48 072	15 620	3 306	1 444	11 310	621 740	134 007	5 217	4 284
Friedrichsh.-Kreuzberg	153 614	9 218	35 420	55 760	37 335	12 104	2 635	1 142	8 965	481 973	105 880	3 148	2 511
Pankow	217 872	7 591	38 406	76 800	59 024	24 560	7 619	3 872	30 564	749 977	158 997	3 737	2 727
Charlottenb.-Wilmersd.	185 828	8 834	35 097	61 052	47 403	19 815	7 923	5 704	46 356	644 765	146 259	4 622	4 398
Spandau	120 274	3 028	17 793	42 250	34 087	14 297	5 184	3 635	29 303	433 604	89 291	1 440	1 139
Steglitz-Zehlendorf	158 166	7 221	22 300	44 866	41 529	21 586	10 477	10 187	83 820	607 147	134 968	2 043	1 850
Tempelh.-Schöneberg	182 092	8 279	33 643	60 150	47 904	19 881	7 401	4 834	37 888	629 330	136 593	2 497	2 147
Neukölln	164 275	8 021	37 068	56 934	38 179	16 001	5 312	2 760	21 765	539 317	114 741	1 926	1 480
Treptow-Köpenick	143 371	5 671	22 294	47 032	41 362	17 308	6 263	3 441	27 259	508 180	104 589	1 698	1 269
Marzahn-Hellersdorf	137 664	6 215	18 263	35 873	42 299	23 875	8 089	3 050	23 645	511 110	98 416	684	534
Lichtenberg	155 515	6 264	25 166	49 320	50 400	19 147	3 678	1 540	12 148	536 107	101 999	1 023	824
Reinickendorf	131 633	4 204	19 749	39 856	36 308	18 197	7 368	5 951	47 241	490 936	101 779	1 706	1 261
Berlin	**1 949 252**	**87 248**	**351 107**	**641 789**	**523 902**	**222 391**	**75 255**	**47 560**	**380 264**	**6 754 186**	**1 427 520**	**29 741**	**24 427**

1 einschließlich Wohnheime

Bundesministerium
für Wirtschaft
und Energie

Soziale Wohnungspolitik

Gutachten des Wissenschaftlichen Beirats beim Bundesministerium für Wirtschaft und Energie

Impressum

Herausgeber
Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi)
Öffentlichkeitsarbeit
11019 Berlin
www.bmwi.de

Stand
17. Juli 2018

Gestaltung
PRpetuum GmbH, München

Diese und weitere Broschüren erhalten Sie bei:
Bundesministerium für Wirtschaft und Energie
Referat Öffentlichkeitsarbeit
E-Mail: publikationen@bundesregierung.de
www.bmwi.de

Zentraler Bestellservice:
Telefon: 030 182722721
Bestellfax: 030 18102722721

Diese Publikation wird vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit herausgegeben. Die Publikation wird kostenlos abgegeben und ist nicht zum Verkauf bestimmt. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Bundestags-, Landtags- und Kommunalwahlen sowie für Wahlen zum Europäischen Parlament.

4. Derzeitige wohnungspolitische Instrumente

4.1. Mietpreisbremse

Mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz (MietNovG) wurde in Deutschland die Mietpreisbremse für Bestandsimmobilien eingeführt. Seit dem 1. Juni 2015 darf in durch die Landesregierungen per Rechtsverordnung ausgewiesenen Gebieten („angespannte Wohnungsmärkte") die zulässige Miete maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Ausgenommen vom Gesetz sind Wohnungen, die erst nach dem 1. Oktober 2014 erstmalig genutzt oder vermietet werden und Wohnungen, die nach einer umfassenden Modernisierung zum ersten Mal vermietet werden; die Mietpreisbremse greift jedoch bei allen anschließenden Mietverhältnissen.[3] Ferner muss ein Vermieter die Miete nicht senken, auch wenn die bisher vereinbarte Miete über der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich zehn Prozent liegt.[4]

Eine Begrenzung der Mietpreise bzw. des Mietanstiegs bei Neu- oder Wiedervermietung führt gegenüber der freien Preisbildung im Markt typischerweise zu einer Verschärfung der Knappheit an Wohnraum in Ballungsgebieten. Einerseits sind zum regulierten Mietpreis weniger Wohnungs- und Hausbesitzer bereit, ihre Immobilie zu vermieten. Stattdessen werden Immobilien leer stehen oder anderen Verwendungszwecken zugeführt werden, die nicht unter die Preisregulierung fallen (etwa kurzfristige Vermietung mithilfe von Airbnb oder Verkauf an Selbstnutzer). Bei einer Kappung der Mieten für Neuvermietungen sinkt durch die niedrigeren erwarteten Renditen der Anreiz, neue Wohnungen zu bauen. Begrenzt man den Mietanstieg bei Wiedervermietungen, sinkt der Anreiz, bestehende Wohnungen zu modernisieren, was mittel- und langfristig zu einer weiteren Verknappung des Immobilienangebots und zu einem Qualitätsverlust von Altbauquartieren führt. Andererseits steigt bei einem unter dem Marktpreis festgesetzten Mietpreis die Nachfrage nach Wohnraum in den begehrten Gebieten, da etwa Mieter mehr und größere Wohnungen nachfragen als in einem Markt ohne Preisregulierung. Beide Entwicklungen führen damit tendenziell zu einer Verschärfung der in den jeweiligen Städten herrschenden Wohnungsknappheit, die eine Mietpreisbremse laut ihren Befürwortern zu lindern verspricht. Bei freier Preisbildung wären die Differenzen der Miethöhe zwischen den Ballungsräumen und ihrer Peripherie größer und damit auch der Anreiz, ins Umland zu ziehen, wo noch preisgünstige Wohnungen oder Bauland vorhanden sind.

Als Folge der Verknappung des effektiven Angebots finden tatsächlich weniger Wohnungssuchende eine Wohnung, was diese schlechter stellt, während die Mieter, die eine Immobilie zum regulierten Preis erhalten, bessergestellt sind, da sie nun einen geringeren Teil ihres verfügbaren Einkommens für Wohnraum ausgeben müssen.

Selbst wenn man berücksichtigt, dass der Immobilienmarkt keinem vollkommenen Wettbewerb unterliegt – etwa aufgrund von Nachbarschaftseffekten, asymmetrischen Informationen, Suchkosten oder anderen Heterogenitäten auf der Angebots- und Nachfrageseite –, ist nicht ersichtlich, dass eine Preisregulierung die Marktmacht reduzieren und zu Wohlfahrtsgewinnen führen würde. Auch verteilungspolitisch kann sich die intendierte Wirkung in das Gegenteil verkehren: Je weiter der regulierte Preis unter dem Marktpreis liegt, desto größer ist der Spielraum für den Vermieter, sich ihm „genehme" Mieter auszuwählen, wodurch es gerade für bestimmte Gruppen wie kinderreiche Familien oder Ausländer noch schwieriger wird, zum Zuge zu kommen.

Bis Ende 2016 hatten 308 Städte in elf Bundesländern die Mietpreisbremse eingeführt. Ob sie den gewünschten Erfolg hat, erscheint schon aus den folgenden Gründen fraglich:

1. Viele Immobilien fallen nicht unter das Gesetz (siehe die oben beschriebenen Ausnahmeregelungen).

2. Potenziellen Mietern fehlen oftmals Informationen über die vorherige Miethöhe oder das Ausmaß durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen. Mietspiegel schaffen hier kaum Abhilfe, da sie entweder nicht vorliegen (in diesem Fall können Mietpreise frei vereinbart werden) oder aber die aktuellen Mietpreise nicht hinreichend widerspiegeln. Laut Berechnungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete in der Mehrheit der Fälle deutlich (bis zu 42 Prozent) unter der Angebotsmiete, die aus Zeitungs- und Internetannoncen zu

3 Weil es nach der Veröffentlichung des Gutachtens Rückfragen zu diesem Satz gab, sollte klargestellt werden, dass der letzte Hauptsatz sich nur auf umfassende Modernisierung und nicht auf die erstmalige Vermietung z. B. bei Neubauten bezieht. (Ergänzung vom 1.10.2018).

4 Die ortsübliche Vergleichsmiete wird auf der Basis von neuen Mietverhältnissen der vergangenen vier Jahre berechnet. Vergleichsmieten, wie sie im Mietspiegel veröffentlicht werden, spiegeln daher in Regionen mit stark gestiegener Nachfrage nach Wohnraum nicht notwendigerweise das für Neuvermietungen relevante Preisniveau wider.

ermitteln ist; Abweichungen nach oben kommen hingegen nicht vor (BBSR 2013b).

3. Potenzielle Mieter erkundigen sich nicht nach der bisherigen Miethöhe, weil sie befürchten, dann vom Vermieter nicht mehr berücksichtigt zu werden. Dieser und der unter 2. genannte Grund würden allerdings in Zukunft möglicherweise entfallen, wenn dem Vermieter eine Auskunftspflicht auferlegt wird.

Die mangelnde Wirksamkeit der bisherigen Mietpreisbremse zeigt sich auch in den wenigen vorliegenden empirischen Studien, auch wenn diese nach den Kriterien einer evidenzbasierten Wirtschaftspolitik kritisch zu bewerten sind.[5] Studien des DIW und IW auf der Basis des Angebots von Vermietungs- und Kaufobjekten auf den großen Immobilienportalen (Kholodilin et al., 2016a und 2016b, Deschermeier et al., 2017) finden kaum Hinweise darauf, dass die Mietpreisbremse die erhoffte preisdämpfende Wirkung hatte. Die DIW-Studie vergleicht regulierte und nicht regulierte Gemeinden und Städte in benachbarten Postleitzahlenbezirken. Sie kommt dabei zu dem Ergebnis, dass in Städten mit einer Mietpreisbremse die Mietpreise kaum weniger ansteigen und das Angebot an zu verkaufenden Immobilien kaum stärker ansteigt als in Städten ohne eine solche Regulierung. Die IW-Studie vergleicht innerhalb der gleichen Städte Immobilien, die von der Mietpreisbremse betroffen sind, mit solchen, die von der Regulierung nicht betroffen sind. Auch diese Studie findet keine Wirkung auf die Mietpreise.

4.2. Sozialer Wohnungsbau

Beim Sozialen Wohnungsbau handelt es sich um ein Instrument der Objektförderung: Im Gegensatz zur Subjektförderung, bei der eine Subvention direkt an Angehörige einer bestimmten Personengruppe (z. B. Mieter, Sportler oder Schüler) ausgezahlt wird, wird bei einer Objektförderung die Erstellung eines Gutes oder einer Leistung (Wohnungen, Sportplätze bzw. Schulen) subventioniert, die dieser Personengruppe zugute kommen soll. Der Staat subventioniert demnach die Erstellung von Wohnungen und beschränkt im Gegenzug sowohl die Miethöhe auf die so genannte Kostenmiete als auch den Personenkreis, an den eine geförderte Wohnung vermietet werden darf.

In der jüngeren Geschichte ist die Bedeutung dieses Instruments zurückgegangen. So sank der Bestand an gebundenen Mietwohnungen seit 1990 von rund drei Millionen auf zuletzt nur noch rund 1,3 Millionen. Auch der Neubau bzw. die Modernisierung von geförderten Wohnungen betrug im Jahr 2016 nur noch rund 62.000 Einheiten (Deutscher Bundestag 2017). Deswegen wird von verschiedenen politischen Parteien gefordert, als Antwort auf den festgestellten Mangel an preisgünstigem Wohnraum die Ausgaben für den Sozialen Wohnungsbau wieder aufzustocken. Diese Forderung erscheint auf den ersten Blick vernünftig, weil sie direkt auf der Angebotsseite des Wohnungsmarkts ansetzt. Dem stehen jedoch mehrere gravierende Nachteile gegenüber:

1. Die Berechtigung eines Haushalts zum Bezug einer geförderten und damit mietgebundenen Wohnung wird in der Regel nur ein einziges Mal überprüft, nämlich beim Einzug. Wichtigstes Kriterium dabei ist das Gesamteinkommen aller Haushaltsmitglieder. Steigt mit der Zeit dieses Einkommen, so verliert der Haushalt aufgrund des in Deutschland generell bestehenden Kündigungsschutzes nicht sein Wohnrecht.

   Wie schwerwiegend das Ausmaß der Fehlsubventionierung ist, kann aus Daten des Sozioökonomischen Panels (SOEP) abgelesen werden, die von Kaas u. a. (2018, Tabelle 2) ausgewertet wurden. Die Autoren berechnen dort, welcher Anteil der Haushalte in jedem Einkommens-Dezil (gemäß dem Nettoarbeitseinkommen, adjustiert für die Haushaltsgröße) in Sozialwohnungen wohnt. Dieser Anteil beträgt in den untersten drei Dezilen zwischen fünf und sieben Prozent und sinkt dann stetig bis auf 1,1 Prozent im zweitobersten und 0,4 Prozent im obersten Dezil. Addiert man jedoch die Zahl der Haushalte, deren Einkommen über dem Median liegt, so bildet diese Gruppe volle 23,4 Prozent aller Haushalte, die in geförderten Wohnungen wohnen. Würde man die Wohnungen rein zufällig und unabhängig vom Einkommen verteilen, so wären es 50 Prozent.

5 Die Schätzungen der DIW-Studie sind vermutlich durch Feedback- und Nachbarschaftseffekte Richtung null verzerrt. Denn sie erfassen, weil es nur dort eine Mietpreisbremse gibt, nur Städte mit einem erwarteten starken Mietpreisanstieg. Und weil Mieter, die in einem regulierten Markt keinen Wohnraum bekommen, auf den benachbarten, nicht regulierten Wohnungsmarkt ausweichen, kann das zu Preisanpassungen in der Kontrollregion führen. Der IW-Studie liegt die Hypothese zugrunde, dass die Preisentwicklung von Wohnraum, der nicht unter das Gesetz fällt, der Preisentwicklung des vom Gesetz betroffenen Wohnraums entspricht. Jedoch ist zu erwarten, dass Mieter durch die Verknappung des Wohnraums im regulierten Segment auf nicht regulierte Wohnungen ausweichen, was dort zu Preissteigerungen führt; damit wäre auch hier die Wirkung der Mietpreisbremse Richtung null verzerrt.



Berliner Mietspiegel 2019

mit Berliner Betriebskostenübersicht im Anhang

Materialband II, Nr. 4

Inhalt

Vorwort 2
Fragen und Antworten zum neuen Mietspiegel 3

Der Berliner Mietspiegel 2019

1. Anerkennung Berliner Mietspiegel 2019 als »qualifizierter Mietspiegel« 7
2. Vorbemerkungen zum Mietspiegel 7
3. Geltungsbereich dieses Mietspiegels 8
4. Qualifizierter Mietspiegel 9
5. Der Mietenbegriff im Mietspiegel: »Netto-Kaltmiete« 9
6. Die Gliederung dieses Mietspiegels 10
6.1 Art 10
6.2 Größe 10
6.3 Ausstattung 10
6.4 Beschaffenheit 11
6.5 Wohnlage 11
7. Gebiete mit von diesem Mietspiegel betroffenem Wohnraum 12
7.1 Wohnlagenkarte Berliner Mietspiegel 2019 14
8. Anwendung der Mietspiegeltabelle 15
9. Berliner Mietspiegeltabelle 2019 16
10. Zum Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen 17
10.1 Merkmale der Orientierungshilfe 17
10.2 Energetischer Zustand der Wohngebäude 17
10.3 Anleitung zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und zur Spanneneinordnung 18
10.4 Beispiele 18
11. Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung 19
12. Verkehrslärmbelastung 22

Anhang

Berliner Betriebskostenübersicht 2019 24
Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) 27
Kontakte in den Bezirksämtern 30
Anschriften wichtiger Beratungs- und Auskunftsstellen 31
Impressum 32

Materialband II, Nr. 4



©Thomas Hedrich

Liebe Berlinerinnen, liebe Berliner,

Wohnen ist ein Grundbedürfnis, ein Menschenrecht und die soziale Frage unserer Zeit. Das Ziel, leistbare Mieten zu gewährleisten, gilt für Berlin mit über 85 Prozent Mietwohnungen im Besonderen. Die Bevölkerungszunahme und der Investitionsdruck in unserer dynamisch wachsenden Stadt führen jedoch zu steigenden Mieten, die viele Berlinerinnen und Berliner nicht mehr schultern können. Für mich sind daher eine aktive Wohnungs- und Mietenpolitik sowie ein starkes Engagement im gemeinwohlorientierten Wohnungsneubau gleichermaßen wichtig.

Der aktuelle Mietspiegel bildet die Situation steigender Mietpreise und damit Mehrbelastungen für viele Berlinerinnen und Berliner ab. Der Anstieg hat sich abgeschwächt auf 2,5 Prozent jährlich, das ist der geringste Wert seit zehn Jahren. Um tatsächlich eine Trendumkehr zu erreichen, gilt es, die aktive Mietenpolitik des Senats fortzusetzen und insbesondere auf Bundesebene deutlich mehr für langfristig leistbare Mieten zu tun.

Der Mietspiegel hat als etabliertes wohnungspolitisches Instrument eine wichtige Funktion. Er gibt für rd. 1,4 Millionen mietspiegelrelevante Wohnungen das Mietniveau im September 2018 mit verlässlichen Angaben wieder, schafft Transparenz und setzt damit Grenzen für die künftige Mietentwicklung.

Den Vermieterinnen und Vermietern gibt er eine Übersicht über die ortsüblichen Mieten. Mieterinnen und Mieter können sich mit ihm vor Mieterhöhungen schützen, die über das ortsübliche Maß für vergleichbare Wohnungen hinausgehen. Der qualifizierte Berliner Mietspiegel leistet so einen wichtigen Beitrag zum Rechtsfrieden in unserer Stadt.

Es ist erfreulich, dass der aktuelle Mietspiegel in diesem Jahr wieder von allen in der Arbeitsgruppe Mietspiegel vertretenen Mieter- und Vermieterverbänden als qualifizierter Mietspiegel anerkannt wurde. Damit wird von den Beteiligten die hohe Qualität der Datenerhebung und -auswertung sowie insgesamt die vom Gesetz geforderte Erstellung nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen bescheinigt. Mit der Neubewertung der Wohnlagen durch eine statistische Analyse werden zudem neue Maßstäbe für die Objektivität des Verfahrens gesetzt. Ich bedanke mich ausdrücklich bei den Verbänden und gehe davon aus, dass die Akzeptanz des Mietspiegels dadurch gestärkt wird.

Darüber hinaus möchte ich noch einmal die Mitwirkung der vielen beteiligten Bürgerinnen und Bürger hervorheben. Sie haben durch die Bereitstellung der Miet- und Ausstattungsangaben Ihrer Wohnungen den Mietspiegel 2019 erst möglich gemacht – vielen herzlichen Dank auch Ihnen!

Katrin Lompscher
Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen

Materialband II, Nr. 4

Fragen und Antworten zum neuen Mietspiegel

Was ist ein Mietspiegel und wozu dient er?

Der Mietspiegel bietet eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete. So ist es im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB § 558c Abs. 1) festgeschrieben. Grundlage für den Mietspiegel ist eine Aufstellung der ortsüblichen Vergleichsmiete, also eine Mietenübersicht. Er wird gemeinsam in Berlin von Vertretern des Landes sowie Interessenvertretern der Vermieterinnen und Vermieter und der Mieterinnen und Mieter erstellt. Er soll alle zwei Jahre aktualisiert werden.

Die grundlegenden Rahmenbedingungen für den Mietspiegel setzt das bundeseinheitliche Mietrecht. Sie können also nicht durch das Land Berlin, sondern allein durch den Bundesgesetzgeber verändert werden.

Aus dem Mietspiegel lässt sich die maximal zulässige Netto-Kaltmiete bei Mieterhöhung für eine konkrete Wohnung ablesen und er hat auch Bedeutung bei Neuvermietung. Er dient damit Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern gleichermaßen. Mieterinnen und Mieter erfahren daraus, ab welcher Höhe eine verlangte Miete überhöht ist und bis wohin sie hinzunehmen ist. Vermieterinnen und Vermietern bietet er eine Übersicht, bis zu welchem Betrag sie eine Miete erhöhen können und er ist auch Maßstab beim Abschluss vieler neuer Mietverträge.

Wie wird die »ortsübliche Vergleichsmiete« ermittelt?

Der Mietspiegel erfasst die abzubildende Marktsituation durch Erhebung von Mieten. Dazu werden Mietänderungen und Neuvermietungen bisher jeweils rückblickend für einen Zeitraum von vier Jahren betrachtet.

Dieser Betrachtungszeitraum ist gesetzlich auf Bundesebene geregelt (BGB § 558 Abs. 2). Nicht berücksichtigt werden Mieten für geförderte Wohnungen mit Mietpreisbindung (z.B. Sozialwohnungen), ebenso wie nach 2017 fertiggestellte Neubauwohnungen sowie Wohnungen in Ein- und Zwei-Familienhäusern. Die erhobenen Mieten werden im Mietspiegel nach den gesetzlichen Merkmalen Art, Lage, Größe, Baujahr sowie Ausstattung vergleichbar gemacht.

Wie ist der Mietspiegel entstanden und gibt es Alternativen?

Der Mietspiegel als Datenquelle wurde im Jahr 1974 als ein Begründungsmittel für Mieterhöhungen etabliert. Das 1971 eingeführte Vergleichsmietensystem führt dazu, dass Vermieterinnen und Vermieter nicht mehr zum Zweck der Mieterhöhung einen bestehenden Mietvertrag kündigen dürfen.

Als Ausgleich für diese Regelung wurden gesetzlich beschränkte Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zugelassen. Vermieterinnen und Vermieter sind zudem verpflichtet, Mieterhöhungen zu begründen. Damit stellte sich die Frage, wie hoch diese ortsübliche Vergleichsmiete nun ist. So wurde der Mietspiegel eingeführt.

Der ursprüngliche »einfache Mietspiegel« wurde im Jahr 2001 um die Alternative eines sogenannten »qualifizierten Mietspiegels« ergänzt und das Instrument damit gestärkt. Nach § 558d Abs. 1 und 2 BGB muss ein qualifizierter Mietspiegel

nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und mindestens von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt werden. Zudem ist er im Abstand von zwei Jahren (zum Beispiel durch eine vereinfachte Erhebung) zu aktualisieren und alle vier Jahre neu zu erstellen. Der Berliner Mietspiegel ist in diesem Sinne »qualifiziert«.

Seit der Einführung der Mietpreisbremse im Jahr 2015 hat der Mietspiegel in Berlin auch Auswirkung bei Neuvermietungen. Die Bestimmungen zur Miethöhe sind in § 556d BGB geregelt. Abgesehen von einigen Ausnahmen darf die Miete bei Neuvermietungen nur max. 10 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Grundsätzlich können Vermieterinnen und Vermieter auch andere Begründungsmittel für Mieterhöhungen als einen Mietspiegel heranziehen, sich z.B. auf die Mieten von mindestens drei vergleichbaren Wohnungen oder auf ein Mietengutachten stützen. Das bedeutet jedoch einerseits Mehraufwand für die Vermieterinnen und Vermieter und erschwert es andererseits den Mieterinnen und Mietern, die Richtigkeit und Zulässigkeit der Forderung zu prüfen. Gibt es einen qualifizierten Mietspiegel, müssen Vermieterinnen und Vermieter aber in jedem Fall auf ihn hinweisen, damit sich die Mieterinnen und Mieter informieren können.

Warum setzt das Land Berlin auf einen »qualifizierten Mietspiegel«?

In Berlin gibt es Mietspiegel seit 1987 und seit 2003 auf dem höheren Qualitätsniveau als »qualifizierte Mietspiegel«. Der qualifizierte Berliner Mietspiegel wird mit großer Sorgfalt und entsprechend den gesetzlichen Anforderungen erstellt.

Er bietet Rechtssicherheit für alle Beteiligten, ist verlässlich und hilft wesentlich, Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden. Nur bei einem Bruchteil der Mieterhöhungsverlangen kommt es wegen der konkreten Wohnungsmiete zur Klage durch Vermieterinnen und Vermieter auf Zustimmung zur Mieterhöhung und zu gerichtlichen Auseinandersetzungen. Und in fast allen bekannten Fällen wurde dabei auf die Angaben des Mietspiegels zurückgegriffen.

Was ist neu am aktuellen Mietspiegel?

Eine grundlegende Neuerung gegenüber bisherigen Mietspiegeln betrifft das Verfahren zur Wohnlageeinordnung.

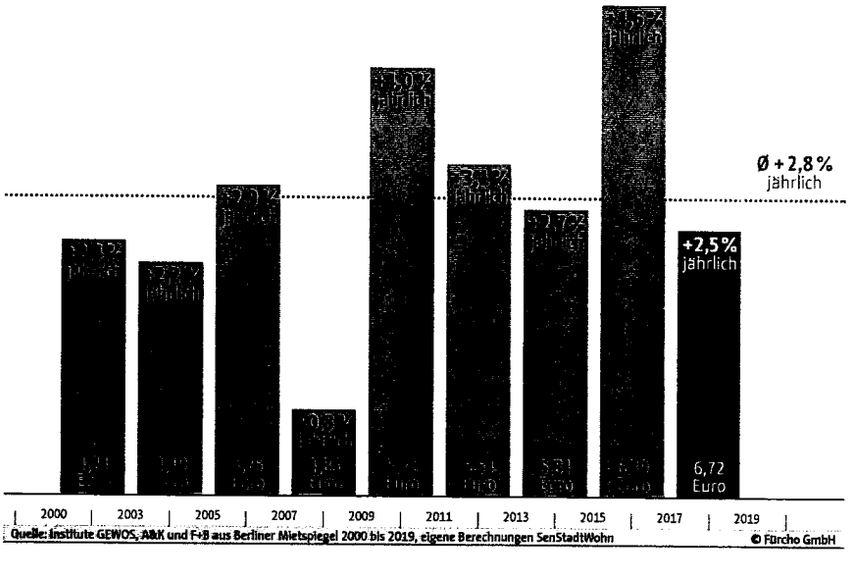
Ob eine Wohnlage als einfach, mittel oder gut eingestuft wird, wurde nach einer ersten kriteriengestützten Einordnung nach der Wiedervereinigung der Stadt von der Arbeitsgruppe Mietspiegel entschieden. Für eine Änderung war bisher jeweils ein Antrag der Vermieterinnen und Vermieter oder Mieterinnen und Mieter notwendig. Um eine objektive Lageermittlung zu ermöglichen, wurden Wohnlagen jetzt für ganz Berlin mittels eines statistischen Verfahrens eingestuft. Dieses ermittelt in mehreren Rechenstufen anhand aussagekräftiger Daten die Wohnlage. Der gesamte Prozess der Wohnlageeinstufung wurde von der Arbeitsgruppe Mietspiegel gemeinsam erarbeitet und begleitet.

Wie viele Mietwohnungen gibt es in Berlin?



Von allen Wohnungen in Berlin sind rd. 85 Prozent Mietwohnungen. Berlin ist damit im Unterschied zu vielen anderen Metropolen eine echte Mieterstadt. Der Mietspiegel findet so auch in großer Breite Anwendung und Geltung. Er trifft Aussagen über Miethöhen für knapp 1,4 Millionen Wohnungen. Der Anteil von Neuvertragsmieten im aktuellen Mietspiegel beträgt 35 Prozent und ist seit 2013 (41 Prozent) deutlich zurückgegangen.

Wie hat sich der prozentuale Anstieg der durchschnittlichen Mietspiegelmiete seit 2000 jährlich gegenüber den Vormietspiegeln verändert?



Der prozentuale Anstieg der durchschnittlichen Mietspiegelmiete 2019 ist mit 2,5 Prozent jährlich der geringste Wert seit zehn Jahren.

Weitere Informationen zum Wohnungsmarkt bietet der Wohnungsmarktbericht:
→ www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsmarktbericht

Materialband II, Nr. 4

Berliner Mietspiegel 2019

mit Berliner Betriebskostenübersicht im Anhang

1. Anerkennung Berliner Mietspiegel 2019 als »qualifizierter Mietspiegel«

Der **Berliner Mietspiegel 2019** wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen als »qualifizierter Mietspiegel« gemäß § 558d BGB fortgeschrieben und vom Land Berlin (vertreten durch die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen**) und den nachfolgend genannten **Interessenverbänden anerkannt:**

- Berliner Mieterverein e. V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund
- Berliner MieterGemeinschaft e. V.
- Mieterschutzbund Berlin e. V.
- BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.
- BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e. V.
- Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e. V.

An der Mietspiegelerstellung haben **beratend mitgewirkt:**

- Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Mieten für Grundstücke und Gebäude
- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin
- Berliner Beauftragter für Datenschutz und Informationsfreiheit

Die dem Mietspiegel zugrundeliegenden Daten sind von F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH Hamburg nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen auf der Grundlage einer empirischen primärstatistischen Repräsentativerhebung (Fortschreibung) ermittelt worden.

Die Wohnlagezuordnungen wurden im Einvernehmen mit den an der Mietspiegelerstellung Beteiligten überprüft und aktualisiert.

2. Vorbemerkungen zum Mietspiegel

Dieser Mietspiegel ist eine Übersicht über die in Berlin am 1. September 2018 üblicherweise gezahlten Mieten für verschiedene Wohnungstypen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit. Diese Mieten werden kurz »ortsübliche Vergleichsmieten« genannt, die sich aus den in den letzten vier Jahren neu vereinbarten oder geänderten Mieten bilden. Der Mietspiegel hat seine Grundlage in den §§ 558 Abs. 2, 558c, 558d BGB.

Die Mieten für die früheren östlichen Bezirke und West-Staaken[1] sowie für die früheren westlichen Bezirke (ohne West-Staaken) werden in einer einheitlichen Tabelle gemeinsam ausgewiesen, da die Wohnungsbestände baulich und mietpreislich miteinander vergleichbar sind.

Aufgrund der noch unterschiedlichen Wohnungs- und Mietpreisstrukturen für Wohnungsbestände, die zwischen 1973 und 1990 (einschließlich »Wendewohnungen[2]«) bezugsfertig geworden sind, werden diese getrennt in der Mietspiegeltabelle für die früheren östlichen Bezirke[3] und West-Staaken (siehe Nr. 9, Spalte 6) sowie für die früheren westlichen Bezirke[3] ohne West-Staaken (siehe Nr. 9, Spalte 5) ausgewiesen.

Der Mietspiegel stellt eine der gesetzlich vorgesehenen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dar. Auf seiner Grundlage können sich die Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen einigen, ohne selbst Vergleichsobjekte ermitteln oder erhebliche Kosten für ein Gutachten aufwenden zu müssen.

Dieser Mietspiegel ist ein »qualifizierter Mietspiegel« gemäß § 558d BGB. Für seinen Anwendungsbereich als »qualifizierter Mietspiegel« (siehe Nr. 4) gilt gemäß § 558d Abs. 3 BGB die gesetzliche Vermutung, dass die im »qualifizierten Mietspiegel« angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

Bitte beachten Sie die nachfolgenden Erläuterungen. Nur dann können Sie den Mietspiegel richtig anwenden.

1 Die Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 02.10.1990.

2 Die sogenannten »Wendewohnungen« im Sinne dieses Mietspiegels sind die Wohnungen, die mit »DDR-Mitteln« anfinanziert wurden und deren Baubeginn vor dem 03.10.1990 lag, die aber erst danach fertiggestellt wurden; für diese Wohnungen galten z.B. auch die Regelungen aus dem Mietenüberleitungsgesetz.

3 Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform.

3. Geltungsbereich dieses Mietspiegels

Dieser Mietspiegel gilt unmittelbar nur für nicht preisgebundene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Berlin, die bis zum 31. Dezember 2017 bezugsfertig geworden sind.

Der Mietspiegel gilt nicht für:

- Selbstgenutztes Wohneigentum,
- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern,
- Neubauwohnungen, die ab dem 1. Januar 2018 bezugsfertig geworden sind,
- preisgebundene, öffentlich geförderte Wohnungen,
- Wohnungen mit WC außerhalb der Wohnung.

Die Mieten (ortsüblichen Vergleichsmieten) werden in einer Mietspiegeltabelle (siehe Nr. 9) ausgewiesen.

Für Wohnungsbestände, die zwischen 1973 und 1990 (einschließlich »Wendewohnungen«) bezugsfertig geworden sind, werden die Mieten noch weiterhin getrennt ausgewiesen: Für die im ehemaligen Ostteil Berlins liegenden Bezirke (nachfolgend genannt: »östliche Bezirke und West-Staaken[4]«) ist Spalte 6 der Mietspiegeltabelle (bezugsfertig von 1973 bis 1990 einschließlich »Wendewohnungen«) maßgeblich. Für die im ehemaligen Westteil Berlins liegenden Bezirke (nachfolgend genannt: »westliche Bezirke ohne West-Staaken[4]«) ist die Spalte 5 (bezugsfertig 1973 bis 1990) maßgeblich.

Diese **Zuordnung**[5] ist auch nach Bildung der neuen Bezirke ab 1. Januar 2001 **noch maßgeblich für den Geltungsbereich der entsprechenden Baualtersklassen/Bezugsfertigkeit von 1973 bis 1990 (Spalten 5 und 6 der Mietspiegeltabelle)**; das heißt, z. B. für

Bezirk Mitte gelten

- im Gebiet des im Ostteil Berlins liegenden ehemaligen Bezirks **Mitte** die Spalte 6 (bezugsfertig von 1973 bis 1990 und »Wendewohnungen«) der Mietspiegeltabelle,

- im Gebiet der im Westteil Berlins liegenden ehemaligen Bezirke **Tiergarten** und **Wedding** die Spalte 5 (bezugsfertig 1973 bis 1990) der Mietspiegeltabelle;

Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg gelten

- im Gebiet des im Ostteil Berlins liegenden ehemaligen Bezirks **Friedrichshain** die Spalte 6 (bezugsfertig von 1973 bis 1990 und »Wendewohnungen«) der Mietspiegeltabelle,

- im Gebiet des im Westteil Berlins liegenden ehemaligen Bezirks **Kreuzberg** die Spalte 5 (bezugsfertig 1973 bis 1990) der Mietspiegeltabelle.

Zu den ehemaligen östlichen Bezirken von Berlin gehören:
Friedrichshain, Hellersdorf, Hohenschönhausen, Köpenick, Lichtenberg, Marzahn, Mitte, Pankow, Prenzlauer Berg, Treptow und Weißensee.

Wohnungen in West-Staaken gehören zum Geltungsbereich der Mietspiegeltabelle für die früheren östlichen Bezirke.

Zu den ehemaligen westlichen Bezirken von Berlin gehören:
Charlottenburg, Kreuzberg, Neukölln, Reinickendorf, Schöneberg, Spandau (ohne West-Staaken), Steglitz, Tempelhof, Tiergarten, Wedding, Wilmersdorf und Zehlendorf.

Die genaue Zuordnung einer Adresse zum Geltungsbereich der entsprechenden Spalten der Mietspiegeltabelle ist dem Straßenverzeichnis (Amtsblatt vom 13.05.2019) zu entnehmen.

---

4 Die Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 02.10.1990.
5 Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform.

4. Qualifizierter Mietspiegel

Der Berliner Mietspiegel 2019 ist ein fortgeschriebener qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558d BGB, soweit sich aus folgenden Absätzen nichts anderes ergibt. Er wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen auf der Grundlage einer empirischen primärstatistischen Repräsentativerhebung (Fortschreibung des Berliner Mietspiegels 2017) erstellt.

Die Arbeitsschritte und -ergebnisse sowie die Methode werden ausführlich im Endbericht »Grundlagendaten für den empirischen Mietspiegel und Aktualisierung des Wohnlagenverzeichnisses zum Berliner Mietspiegel 2019« dargestellt, der auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen eingestellt wird.

Soweit der Mietspiegel in seinem Anwendungsbereich als qualifizierter Mietspiegel Aussagen enthält, wird gesetzlich vermutet, dass die in ihm bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB). Soweit der qualifizierte Berliner Mietspiegel 2019 Angaben für eine Wohnung enthält, für die der Vermieter eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) verlangt, hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen die Angaben des qualifizierten Berliner Mietspiegels 2019 auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützt (§ 558a Abs. 3 BGB).

Die bei Mietern und Vermietern erhobenen Wohnungsdaten wurden nach Erhebung in einer einheitlichen Datenbank aufbereitet und ausgewertet. Das Verfahren zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist ebenfalls im Endbericht zum Berliner Mietspiegel 2019 beschrieben.

Es ist zu beachten, dass nach der Datenerhebung durch eine Ausreißerbereinigung und die Anwendung einer 75-Prozent-Spanne eine Kappung der Mieten erfolgte, so dass die in der Mietspiegeltabelle ausgewiesenen unteren und oberen Spannenwerte der ortsüblichen Vergleichsmieten nicht die Gesamtheit der erhobenen Mieten darstellen. Diese sind aus dem Endbericht zum Mietspiegel 2019 ersichtlich. Mieten außerhalb der in der Mietspiegeltabelle ausgewiesenen 75-Prozent-Spanne können im Einzelfall aus dem Anwendungsbereich des Mietspiegels herausfallen, wenn vermutet werden kann, dass die entsprechenden Wohnungen entweder überdurchschnittlich gut oder überdurchschnittlich schlecht ausgestattet sind oder eine besondere Größe (ab ca. 175 m²) aufweisen. Im Einzelfall kann es daher bei derartigen Wohnungen angezeigt sein, die ortsübliche Einzelvergleichsmiete unter Heranziehung z.B. eines Sachverständigengutachtens zu ermitteln.

Für die Ermittlung der zulässigen Miete zu Beginn des Mietverhältnisses von Wohnraum im derzeit geltenden gesetzlichen Rahmen kann jeder Wert der Spanne innerhalb des maßgeblichen Mietspiegelfeldes die ortsübliche Vergleichsmiete sein. Auch in diesem Zusammenhang kann die ortsübliche Einzelvergleichsmiete im Einzelfall für überdurchschnittlich gut als auch überdurchschnittlich schlecht ausgestattete Wohnungen unter Heranziehung z.B. eines Sachverständigengutachtens ermittelt werden.

Die Felder der Mietspiegeltabelle, deren Mittelwerte wegen geringer Zahl erhobener Entgelte nur bedingte Aussagekraft haben (dort mit »*« oder »**« gekennzeichnet), können wegen der insoweit nur eingeschränkten Datengrundlage **nicht** dem Anwendungsbereich des qualifizierten Mietspiegels zugeordnet werden. Gleiches gilt für die Abschläge für Wohnungen mit vermieterseitig niedrigem Standard (siehe Nr. 9, mit »***« gekennzeichnet).

Bei der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung (siehe Nr. 10 und 11) handelt es sich um Aussagen, die vom umfassenden Sachverstand der an der Mietspiegelerstellung beteiligten Experten getragen werden. Die Aussagen in der Orientierungshilfe bestätigen die entsprechenden Aussagen in den bisherigen Berliner Mietspiegeln bzw. wurden fortentwickelt. Die Orientierungshilfe gehört **nicht** zum qualifizierten Teil des Mietspiegels, kann aber als Schätzgrundlage zur Orientierung in der Spanne angewendet werden (siehe BGH, Urteil vom 20.04.2005 – VIII ZR 110/04).

5. Der Mietenbegriff im Mietspiegel: »Netto-Kaltmiete«

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die monatliche Miete je Quadratmeter Wohnfläche. Die Beträge stellen die »Netto-Kaltmiete« dar. Das ist die Miete ohne alle Betriebskosten (§ 556 Abs. 1 BGB), also die Miete

- ohne Kosten für Sammelheizung und Warmwasserversorgung,
- ohne die sogenannten »kalten« Betriebskosten,
- ohne etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge,
- ohne etwaige Zuschläge wegen der Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken.

Ist im Mietvertrag eine Brutto-Kaltmiete oder Teilinklusivmiete vereinbart, also eine Miete einschließlich nicht näher ausgewiesener Anteile für Betriebskosten, muss die Vergleichbarkeit mit der im Mietspiegel ausgewiesenen Netto-Kaltmiete durch Umrechnung hergestellt werden.

Die ortsübliche Vergleichsmiete kann auch in Gestalt einer Brutto-Kaltmiete oder Teilinklusivmiete gebildet werden. In diesem Fall muss zunächst anhand des Mietspiegels die ortsübliche Netto-Kaltmiete ermittelt werden. In einem zweiten Schritt können dann die (kalten) Betriebskosten der ortsüblichen Netto-Kaltmiete hinzugerechnet werden, die konkret auf die fragliche Wohnung entfallen. Dabei sind nur Betriebskosten gemäß § 556 Abs. 1 BGB ansatzfähig, soweit diese Betriebskosten den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit entsprechen.

6. Die Gliederung dieses Mietspiegels

Der Mietspiegel weist ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit aus. Der Mietspiegel würdigt die Gegebenheiten auf dem mietspiegelrelevanten Berliner Wohnungsmarkt in der Art, dass als »ortsübliche Vergleichsmiete« eine 3/4-Spanne der für jedes Mietspiegelfeld erhobenen Mieten ausgewiesen wird. Damit werden in diesem Mietspiegel nicht alle tatsächlich erhobenen Mieten abgebildet.

Die Gliederung dieses Mietspiegels erfolgte unter folgenden Aspekten zu den Vergleichsmerkmalen:

6.1 Art

Das Vergleichsmerkmal **Art** bezieht sich auf die Gebäudeart. Dieser Mietspiegel gilt für nicht preisgebundene Mietwohnungen (auch Genossenschaftswohnungen und vermietete Eigentumswohnungen) in Mehrfamilienhäusern (Gebäude mit mindestens 3 Wohnungen). Er gilt **nicht** für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern.

6.2 Größe

Zur Bestimmung der **Größe** ist die Fläche in Quadratmetern als verlässlicher Maßstab gewählt worden. Bei der Erstellung des Mietspiegels wurde davon ausgegangen, dass die Wohnfläche bis zum 31.12.2003 entsprechend den Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) ermittelt worden ist. Für Berechnungen nach diesem Zeitpunkt kann die Wohnflächenverordnung (WoFlV) angewendet werden.

6.3 Ausstattung

Die **Ausstattung** einer Wohnung ist für ihren Wert von erheblicher Bedeutung. Maßgeblich ist die Ausstattung der Wohnung, die **vom Vermieter** gestellt wird. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden –, so bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt.

Der Mietspiegel geht in der Mietspiegeltabelle von der Ausstattungsklasse »Wohnungen mit Sammelheizung, mit Bad und WC in der Wohnung (mit SH, Bad und IWC)« aus. Bei Minderausstattung (Wohnungen ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit IWC oder Wohnungen mit Sammelheizung oder mit Bad, mit IWC) sind Abschläge vorgesehen (siehe Nr. 9 Mietspiegeltabelle).

Bei den Ausstattungsmerkmalen ist Folgendes zu berücksichtigen:

- Unter einem **Bad** ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der mit einer Badewanne oder Dusche und einem Badeofen oder Durchlauferhitzer oder einem ausreichend großen Warmwasserspeicher ausgestattet ist. Die Versorgung mit Warmwasser kann auch durch eine zentrale Anlage (auch Fernwarmwasser) geschehen.

- Unter einer **Sammelheizung** sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärme- und Energieerzeugung von einer zentralen Stelle aus geschieht.
  Eine Etagenheizung oder Wohnungsheizung (Gas-, Öl-,

Elektroheizung), die sämtliche Wohnräume angemessen erwärmt, ist einer Sammelheizung gleichzusetzen.

Weitergehende besondere Merkmale wie auch die Qualität der Ausstattungsmerkmale müssen unter Berücksichtigung der Preisspannen gewürdigt werden.

6.4 Beschaffenheit

Die **Beschaffenheit** einer Wohnung wird im Mietspiegel durch das Alter (Bezugsfertigkeit/Baualter) erläutert, weil die grundsätzliche Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird. Die Wohnung ist grundsätzlich in das Baualter und/oder das Jahr der Bezugsfertigkeit einzuordnen, in der das Gebäude erstellt wurde. Modernisierte Wohnungen werden grundsätzlich in das ursprüngliche Jahr der Bezugsfertigkeit des Gebäudes eingeordnet.

Eine davon abweichende Bezugsfertigkeit der Wohnung ergibt sich bei:

- Wiederaufbau (z.B. nach vollständiger Zerstörung)
- Wiederherstellung z.B. eines nicht mehr zu Wohnzwecken geeigneten Hauses oder erstmalige Umwandlung von Gewerberäumen in Wohnräume
- Ausbau und Erweiterung von bestehenden Gebäuden (z.B. Dachgeschossausbau, Anbau)
- neubaugleicher Modernisierung wesentlicher Bereiche der Wohnung, durch die unter wesentlichem Bauaufwand Wohnraum geschaffen oder geändert wurde.

Zur Würdigung der unterschiedlichen Bauweisen während verschiedener Zeitperioden und unter Berücksichtigung noch bestehender Unterschiede in der Mietpreisstruktur bei Neubauwohnungen von 1973 bis 1990 in den östlichen Bezirken und West-Staaken sowie den westlichen Bezirken (ohne West-Staaken) wurde folgende Unterscheidung der Bezugsfertigkeit vorgenommen:

- Altbauwohnungen: bis 1918 und 1919 - 1949;
- Neubauwohnungen: 1950 - 1964, 1965 - 1972, 1991 - 2002, 2003 - 2017;
- Neubauwohnungen (nur westliche Bezirke ohne West-Staaken): 1973 - 1990;
- Neubauwohnungen (nur östliche Bezirke und West-Staaken): 1973 - 1990 und sogenannte »Wendewohnungen«.

6.5 Wohnlage

Die Lageeinteilung erfolgt in drei Kategorien: einfache, mittlere und gute Wohnlage.

Die **Wohnlageeinstufung** einer Adresse spiegelt die Wertigkeit der Lagegegebenheiten des weiteren Wohnumfeldes im Vergleich zu anderen Adressen im gesamten Berliner Stadtgebiet wider. Die Stadtgestalt ist sehr vielfältig. Das heutige Berlin entstand aus der Vereinigung von sieben Städten und 59 Landgemeinden. So gibt es in Berlin, anders als in vielen anderen Städten, nicht nur ein Zentrum, sondern viele Bezirks- und Ortsteilzentren, was in der Bewertung der Lagequalitäten im Rahmen der Kategorien »Zentren der Stadt« bzw. »Dezentrale Stadtbereiche« berücksichtigt wird.

Die ursprüngliche Wohnlageeinteilung Berlins erfolgte auf wissenschaftlicher Basis in zwei Schritten. Zunächst benannte ein Gremium aus Wohnungsmarktexperten Stadtbereiche in Berlin, die nach allgemeiner Auffassung der Marktteilnehmer als typische einfache, mittlere und gute Wohnlagen zu werten sind. Ausgangsbasis der Bewertung ist die mittlere Lage, die das Spektrum durchschnittlicher Lagequalitäten in Berlin umfasst.

In einem zweiten Schritt wurden mit Hilfe rechnerischer Verfahren statistische Daten und ihre Ausprägung identifiziert, die auf das Vorhandensein der jeweiligen Wohnlage im Stadtgebiet hinweisen. Mit Hilfe dieser Indikatoren wurde die Wohnlage für alle Berliner Wohnadressen bestimmt.

Die Einstufung wird für jeden neuen Mietspiegel von der Arbeitsgruppe Mietspiegel aktualisiert. Bis zum Mietspiegel 2017 umfasste die Aktualisierung Adressen, für die sich Anhaltspunkte zur Veränderung der Lagequalitäten ergeben haben, sowie neu entstandene Adressen. Die Entscheidung zur Änderung oder Beibehaltung einer Wohnlageeinstufung wurde von der Arbeitsgruppe Mietspiegel als Expertengremium getroffen. Zur Entscheidungsfindung stützte

sich das Gremium auf die Expertise eines externen wissenschaftlichen Instituts, das umfangreiche statistische Indikatoren aufbereitet und Vorschläge unterbreitet.

Im Mietspiegel 2019 wurde die Wohnlage flächendeckend für die gesamte Stadt Berlin aktualisiert. Die Wohnlageeinstufung beruhte dabei auf einem nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellten Wohnlageermittlungsmodell. Dabei wurden umfangreiche statistische Indikatoren aufbereitet, in einem Datenmodell verarbeitet, geprüft und plausibilisiert. Auf dieser Grundlage erfolgte dann die Wohnlageeinstufung, die auf wissenschaftlicher Basis erstellt und **Bestandteil dieses qualifizierten Mietspiegels** ist.

Die Wohnlagenkarte für Berlin gibt einen Überblick über die Verteilung der Wohnlagen im gesamten Stadtgebiet. Zugunsten einer übersichtlichen graphischen Darstellung werden in der Wohnlagenkarte Gebiete mit **überwiegend** einfacher, mittlerer oder guter Wohnlage abgebildet. In diesen Gebieten können Adressen verschiedener Wohnlagen vorhanden sein.

Die eindeutige Wohnlagezuordnung ergibt sich **allein** aus dem »Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2019«. Die nach Straßennamen in alphabetischer Reihenfolge geordnete Übersicht ist im Amtsblatt für Berlin vom 13.05.2019 veröffentlicht.

Ihr Bezirksamt und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (www.stadtentwicklung.berlin.de) können Auskunft über die genaue Zuordnung geben. Anschriften und Telefonnummern finden Sie auf den Seiten 30/31.

Folgende Wohnlagebeschreibungen (siehe Nr. 7) sollen zum Verständnis der Wohnlageeinstufungen beitragen. Sie beschreiben Anhaltspunkte zur Einordnung der eigenen Lagequalitäten anhand häufig/typischerweise vorkommender Lageausprägungen in Berlin.

7. Gebiete mit von diesem Mietspiegel betroffenem Wohnraum

Grundsätzlich gilt für alle Wohnlagen: Die Wohnlagebewertung soll gebietsprägend sein. Sie bezieht sich auf das weitere Wohnumfeld. Es kann dabei zu Abweichungen bei Einzelbewertungen von Gebäuden/Wohnanlagen oder bei der Bewertung von Gebietsgrenzen kommen.

Einfache Wohnlage

In den **Zentren der Stadt** sind einfache Lagequalitäten von Wohnungsbeständen insbesondere durch eine überwiegend geschlossene Bauweise, stark verdichtete und meist homogene Bebauung gekennzeichnet, die ggf. mit Gewerbe und Industrie durchmischt sind oder an diese angrenzen. Außerdem weisen einfache Wohnlagen meist eine geringe Durchgrünung und ein unterdurchschnittliches Image (einen niedrigen oder sehr niedrigen Statusindex im Monitoring Soziale Stadt) → Link auf. Die einfache Wohnlage kann auch bei einer besseren Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und einem umfangreichen Versorgungsangebot für den täglichen Bedarf vorliegen.

In den **Dezentralen Stadtbereichen** sind einfache Lagequalitäten geprägt von Wohnungsbeständen in geschlossener, aber auch in offener Bauweise mit entsprechend unterschiedlicher Verdichtung, ggf. auch homogener Bebauung. Darüber hinaus ist diese Wohnlage meist mit Gewerbe oder Industrie durchmischt oder grenzt an diese Nutzungen an. Sie weist eine für die dezentrale Lage eher geringe Durchgrünung und ein unterdurchschnittliches Image im Sinne des Statusindex des Monitoring Soziale Stadt → Link auf. Ungünstige Verkehrsverbindungen des öffentlichen Personennahverkehrs und wenige Versorgungsangebote für den täglichen Bedarf können im Zusammenhang mit den oben genannten Merkmalen ebenfalls Indikatoren für die einfache Wohnlage sein.

→ Link: www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/monitoring/index.shtml

In den **Zentren der Stadt** sind mittlere Lagequalitäten von Wohnungsbeständen insbesondere durch eine überwiegend geschlossene Bauweise, meist auch stark verdichtete und z.T. verbreitet homogene Bebauung gekennzeichnet. Es kann eine mittlere Durchgrünung und ein meist mittleres Image im Sinne des Statusindex des Monitoring Soziale Stadt → *Link* vorliegen. Daneben können die Wohnungsbestände der mittleren Wohnlage in den Zentren der Stadt auch durch ein unter- oder überdurchschnittliches Versorgungsangebot für den täglichen Bedarf geprägt und unter- oder überdurchschnittlich an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden sein.

In den **Dezentralen Stadtbereichen** liegen Wohnungsbestände mit mittleren Lagequalitäten in Gebieten mit geschlossener, aber auch offener Bauweise mit entsprechend unterschiedlicher Verdichtung vor. Die Gebiete können durch ein größeres Angebot an Grün- und Freiflächen und ein meist mittleres Image im Sinne des Monitoring Soziale Stadt → *Link* geprägt sein. Es können darüber hinaus auch ein unter- oder überdurchschnittliches Versorgungsangebot für den täglichen Bedarf bzw. eine entsprechende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr vorliegen.

Gute Wohnlage

In den **Zentren der Stadt** weisen gute Wohnlagen insbesondere eine überwiegend geschlossene Bauweise, häufig auch eine stark verdichtete Bebauung auf. Die guten Lagen befinden sich meist in der Nähe zu den Zentrumskernen und den damit verbundenen typischen Beeinflussungen. Darüber hinaus ist die Lage meist durch für die zentrale Lage eher hohe Durchgrünung und ein gutes bis sehr gutes Image im Sinne des Statusindex des Monitoring Soziale Stadt → *Link* gekennzeichnet. Die gute Lage kann auch bei eher mäßigem Versorgungsangebot für den täglichen Bedarf und einer schlechteren Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben sein.

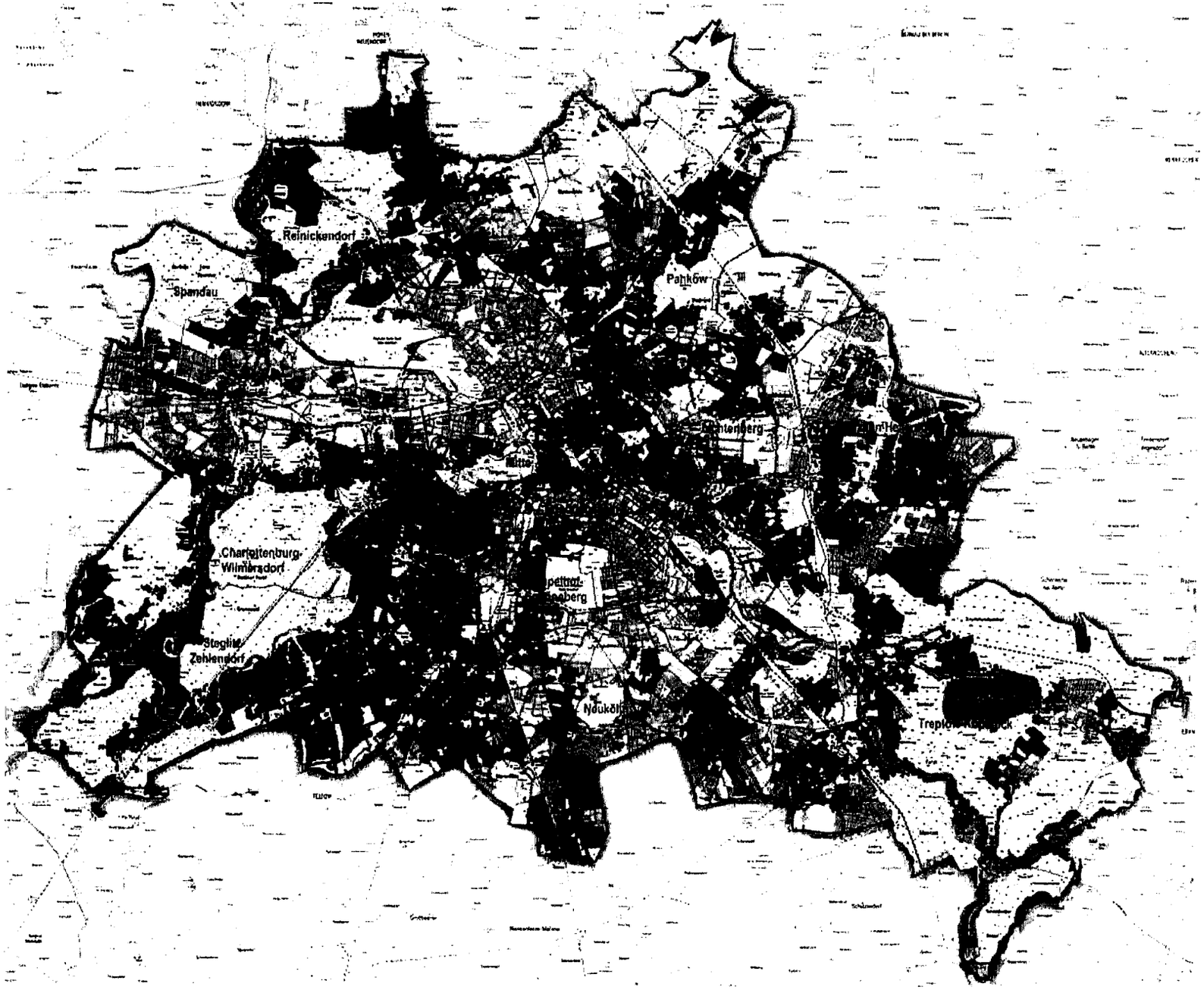
In **Dezentralen Stadtbereichen** liegen Wohnungsbestände mit guten Lagequalitäten in Gebieten überwiegend offener Bauweise vor. Es liegt meist eine homogene Nutzungsstruktur, ein umfangreiches Angebot an Grün- und Freiflächen und ein gutes bis sehr gutes Image im Sinne des Statusindex des Monitoring Soziale Stadt → *Link* vor. Die gute Lage kann aber auch bei schlechteren Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und einer schlechteren Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben sein.

Gebiete ohne betroffenen Wohnraum

→ Link: www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/monitoring/index.shtml

Materialband II, Nr. 4

7.1 Wohnlagenkarte Berliner Mietspiegel 2019



überwiegend einfache Wohnlage

überwiegend mittlere Wohnlage

überwiegend gute Wohnlage

Gebiete ohne betroffenen Wohnraum

Achtung: Die Karte soll lediglich eine erste Orientierung über die mögliche Wohnlagezuordnung geben. Über die genaue Einordnung Ihres Wohnhauses in die zutreffende Wohnlage gibt Ihnen auch Ihr Bezirksamt oder die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Auskunft. Anschriften und Telefonnummern finden Sie auf den Seiten 30/31.

Kartengrundlage:
Übersichtskarte von Berlin 1 : 50 000 (ÜK 50), Stand 6/2016
Herausgegeben von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen III

8. Anwendung der Mietspiegeltabelle

Aufgrund der weitestgehend angeglichenen Wohnungs- und Mietpreisstrukturen in den bisherigen östlichen und westlichen Bezirken werden die Mieten in einer gemeinsamen Mietspiegeltabelle ausgewiesen – mit Ausnahme der von 1973 bis 1990 bezugsfertigen Wohnungen.

Die eindeutige Zuordnung einer Wohnung (Adresse) zur anzuwendenden Spalte der Mietspiegeltabelle (entsprechend dem jeweiligen Geltungsbereich) für Wohnungen »bezugsfertig von 1973 bis 1990« ergibt sich allein aus dem **»Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2019«** (Amtsblatt vom 13.05.2019). Die dortige Kennzeichnung »O« für die östlichen Bezirke und West-Staaken sowie »W« für die westlichen Bezirke (ohne West-Staaken) ermöglicht die eindeutige Zuordnung Ihrer Adresse zu den zugehörigen Spalten 5 oder 6 der Mietspiegeltabelle. Für die Zuordnung zu »östlichen« und »westlichen« Bezirken ist der Gebietsstand vor der Gebietsreform (31.12.2000) maßgeblich.[6]

Um nun die ortsübliche Vergleichsmiete (Netto-Kaltmiete) für Ihre Wohnung in der Mietspiegeltabelle zu ermitteln, sollten Sie wie folgt vorgehen:

- Das für die Wohnung in Betracht kommende Tabellenfeld der Mietspiegeltabelle finden Sie, indem Sie die vorhandenen Merkmale der Wohnung mit denen aus der Mietspiegeltabelle vergleichen. **Größe, Ausstattung** und auch **Bezugsfertigkeit der Wohnung** werden Sie kennen oder feststellen können.

- Anschließend müssen Sie die **Wohnlage** für Ihre Wohnung bestimmen. Hier liefert die beigefügte Karte eine erste Orientierung. Die genaue Wohnlagezuordnung kann jedoch nur dem vorgenannten »Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2019« entnommen werden.

- Aus diesen vier Merkmalen ergibt sich in der Mietspiegeltabelle das Feld, aus dem Sie die in Frage kommenden Werte ablesen können.

- Der Mietspiegel weist für jeden Wohnungstyp in den verschiedenen Tabellenfeldern jeweils die Mietpreisspanne und den Mittelwert aus. Die Miete einer normalen Wohnung mit Standardausstattung in üblicher Qualität entsprechend ihrem Jahr der Bezugsfertigkeit wird vorwiegend um den ausgewiesenen Mittelwert liegen. Eine schlechter ausgestattete Wohnung wird im unteren, eine besser ausgestattete im oberen Bereich der Spanne einzuordnen sein.

Der Mietspiegel weist die ortsübliche Vergleichsmiete (Netto-Kaltmiete) in Euro/m² monatlich aus.

6 *Vgl. Ausführungen zum Gebietsstand unter Nr. 3.*

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 01.09.2018) Netto-Kaltmiete in Euro je Quadratmeter monatlich

Materialband II, Nr. 4

Bezugsfertig			Altbau		Neubau					
			bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1964	1965 - 1972	1973 - 1990 West [a]	1973 - 1990 Ost [a] mit Wendewohnungen	1991 - 2002 ohne Wendewohnungen	2003 - 2017
Wohnfläche	Ausstattung / Wohnlage	Spalte / Zeile	mit Sammelheizung (SH), Bad und WC in der Wohnung (IWC)	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC
			1	2	3	4	5	6	7	8
bis unter 40 m²	einfach	A	**7,90** 5,50 - 12,97	**7,80 *** 6,00 - 8,68	**6,43** 5,54 - 9,03	**6,80** 5,99 - 8,83	**7,57 *** 7,43 - 8,85	**7,14** 6,85 - 7,97		
	mittel	B	**8,43** 6,72 - 12,24	**7,66 *** 6,44 - 8,55	**6,85** 5,65 - 9,05	**6,57** 5,89 - 8,24	**7,73 **** 5,33 - 8,16	**6,93** 6,45 - 7,23		
	gut	C	**11,44 *** 6,54 - 14,23	**7,50 **** 6,44 - 9,48	**7,47** 6,36 - 9,31	**8,90** 8,15 - 9,75	**8,31 **** 7,47 - 10,09	**7,13** 6,70 - 8,73		
40 m² bis unter 60 m²	einfach	D	**6,75** 5,26 - 9,94	**6,40** 5,42 - 8,19	**6,00** 5,38 - 8,00	**5,88** 5,05 - 7,01	**7,46** 6,20 - 8,65	**6,01** 5,72 - 6,55	**8,36** 7,71 - 10,20	**11,61 *** 9,70 - 15,11
	mittel	E	**7,43** 5,41 - 10,25	**6,74** 5,63 - 7,76	**6,11** 5,39 - 7,64	**5,98** 5,43 - 6,94	**7,73** 6,36 - 8,77	**5,95** 5,40 - 6,70	**8,18** 7,43 - 9,17	**9,85** 7,28 - 12,50
	gut	F	**8,04** 5,99 - 10,97	**6,90** 6,01 - 9,14	**6,52** 5,65 - 7,85	**7,13** 5,29 - 10,00	**8,42 *** 7,38 - 9,22	**6,01** 5,83 - 6,96	**9,75** 8,14 - 11,12	**9,88** 7,75 - 11,98
60 m² bis unter 90 m²	einfach	G	**6,33** 4,83 - 10,00	**5,87** 5,06 - 7,27	**5,58** 4,83 - 6,81	**5,45** 4,89 - 6,08	**7,27** 6,08 - 9,00	**5,27** 4,99 - 5,73	**7,72** 6,23 - 8,59	**12,89** 8,49 - 14,83
	mittel	H	**6,77** 4,84 - 10,00	**6,24** 5,09 - 7,32	**6,00** 5,28 - 7,08	**5,71** 5,08 - 6,40	**8,00** 5,70 - 9,11	**5,27** 4,60 - 5,76	**7,90** 6,73 - 9,03	**10,09** 8,91 - 12,20
	gut	I	**7,49** 5,62 - 10,92	**7,10** 5,91 - 9,15	**6,54** 5,50 - 8,37	**6,65** 5,20 - 8,31	**8,32** 6,61 - 9,84	**5,57** 5,11 - 6,29	**9,09** 7,45 - 11,02	**10,22** 8,84 - 12,75
90 m² und mehr	einfach	J	**6,23** 4,79 - 9,14	**6,13 *** 5,14 - 7,16		**5,47** 4,89 - 6,05	**7,19** 5,83 - 8,28	**5,23** 4,78 - 5,48	**7,96** 6,64 - 9,32	**11,95** 8,52 - 13,77
	mittel	K	**6,77** 4,88 - 9,80	**6,01** 5,10 - 8,51	**6,77 **** 5,62 - 11,41	**5,40** 5,06 - 6,14	**7,64** 5,97 - 8,66	**5,25** 4,61 - 5,56	**8,19** 7,21 - 9,54	**10,08** 8,80 - 12,73
	gut	L	**7,33** 5,48 - 10,48	**6,69** 5,69 - 8,93	**8,23** 6,69 - 9,30	**8,30** 7,54 - 8,89	**9,00** 7,06 - 11,94	**5,32** 5,08 - 5,93	**9,80** 8,17 - 11,70	**11,50** 9,34 - 13,69

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918 und 1919 bis 1949) ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **2,20 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1 für Bezugsfertigkeit bis 1918*** bzw. der ausgewiesenen Spalte 2 für Bezugsfertigkeit 1919 bis 1949***.**

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **1,41 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1***.**

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig 1919 bis 1949) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **0,43 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 2***.**

Für Neubauwohnungen (bezugsfertig 1950 bis 1964) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **1,45 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 3***.**

[a] Die Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 02.10.1990. Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform (siehe Erläuterung unter Nr. 3).

Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Zahl von Mietwerten vor (unter 10 Mietwerte). Die mit * und ** versehenen Daten haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft (* = 15 - 29 Mietwerte, ** = 10 - 14 Mietwerte).

Die mit *** versehenen Angaben haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft. Diese Abschläge können daher nicht dem Anwendungsbereich des qualifizierten Mietspiegels zugeordnet werden.

In den Tabellenfeldern werden der jeweilige Mittelwert (Median) sowie die 3/4-Spanne dargestellt.

10. Zum Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Spannen sind erforderlich, weil Wohnungen über die in der Tabelle ausgewiesenen Merkmale Alter, Größe, Lage und Ausstattung hinaus weitere Unterschiede aufweisen können. In der weit überwiegenden Zahl der Fälle können die besonderen Nachteile und Vorteile einer Wohnung im Rahmen der Spannen des Mietspiegels durch Merkmale der »Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung« (siehe Nr. 11) berücksichtigt werden. Mängel bei der Standardausstattung können durch andere Ausstattungen ausgeglichen werden. Die Miethöhe kann zudem von weiteren Merkmalen abhängig sein, die in der Tabelle nicht ausgewiesen sind (siehe auch Erläuterungen zu Nr. 10.1).

Es wird zur Berücksichtigung dieser Merkmale bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete deshalb die nachfolgende »Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung« als Schätzgrundlage empfohlen; sie gehört allerdings **nicht** zum qualifizierten Teil dieses Mietspiegels (siehe auch BGH, Urteil vom 20.04.2005 – VIII ZR 110/04). Diese Orientierungshilfe berücksichtigt dabei bisherige Erkenntnisse, die sowohl von der Praxis für die Einigung der Vertragsparteien als auch von vielen Berliner Gerichten für ihre Entscheidungen zugrunde gelegt worden sind, aber auch neuere Entwicklungen.

10.1 Merkmale der Orientierungshilfe

Das Annäherungsschema (siehe Nr. 11) nennt in den fünf Merkmalgruppen »Bad/WC«, »Küche«, »Wohnung«, »Gebäude« und »Wohnumfeld« wohnwerterhöhende bzw. wohnwertmindernde Merkmale. Je nach Häufung dieser Merkmale liegt die ortsübliche Vergleichsmiete unter oder über dem Mittelwert.

Die Aufzählung in der Orientierungshilfe berücksichtigt nach den Erfahrungen der Mitglieder der Arbeitsgruppe Mietspiegel die wesentlichen Merkmale. Es können aber in Einzelfällen weitere ebenfalls gewichtige Merkmale im Rahmen der Merkmalgruppen zum Tragen kommen.

10.2 Energetischer Zustand der Wohngebäude

Die Umgestaltung des Wohngebäudebestandes unter energetischen Gesichtspunkten wird in den nächsten Jahren und Jahrzehnten immer wichtiger. Zudem gewinnen die Kosten von Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen bei der Bewertung von Wohnraum für die Mieter zunehmend an Bedeutung.

Der Berliner Mietspiegel 2019 trägt der Entwicklung der Energiekosten durch die Einbeziehung eines abgestuften Energiekennwertes Rechnung. Die Einbeziehung des energetischen Zustands in das Wertungssystem der Orientierungshilfe berücksichtigt sowohl die unterschiedlichen Energiekennwerte, die sich für ein Wohngebäude aus dezentraler oder zentraler Warmwasserversorgung ergeben, als auch Umsetzungshindernisse für energetische Sanierungsmaßnahmen, die sich aus denkmalschutzrechtlichen Vorgaben ableiten.

Das gestufte Wertungssystem (je geringer der Energieverbrauch ist, umso stärker soll sich dies wohnwerterhöhend auswirken – je mehr Energieverbrauch, umso stärker soll sich dies wohnwertmindernd auswirken) bietet ein transparentes, leicht nachvollziehbares Instrument auf der Basis von objektiven Energiekennwerten.

10.3 Anleitung zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete und zur Spanneneinordnung

Folgende Spanneneinordung mittels der Orientierungshilfe wird empfohlen:

Die wohnwerterhöhenden oder wohnwertmindernden Merkmale sind in der Mietspiegeltabelle nicht gesondert ausgewiesen. Sie können aber die ortsübliche Vergleichsmiete **innerhalb** der Spanne – ausgehend vom Mittelwert positiv oder negativ – mit jeweils 20 Prozent für folgende Merkmalgruppen beeinflussen:

■ Die Ausstattung des Bades/WC	20 %
■ Die Ausstattung der Küche	20 %
■ Die Ausstattung der Wohnung	20 %
■ Die Ausstattung des Gebäudes	20 %
■ Das Wohnumfeld	20 %
	100 %

Überwiegen in einer Merkmalgruppe die wohnwerterhöhenden Merkmale, ist ein Zuschlag von 20 Prozent des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Spannenoberwert gerechtfertigt. Überwiegen die wohnwertmindernden Merkmale in einer Merkmalgruppe, ist ein Abzug von 20 Prozent des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Spannenunterwert angemessen. In gleicher Weise ist mit jeder anderen Merkmalgruppe zu verfahren. Das Überwiegen der Merkmale innerhalb einer Merkmalgruppe ergibt sich durch einfache Überzahl.

Die fünf Merkmalgruppen werden gegeneinander aufgerechnet!

Auf dieser Basis ist zunächst die Differenz zwischen dem ausgewiesenen Mittelwert und dem errechneten Spannenwert nach der Orientierungshilfe zu berechnen.

Überwiegen in allen fünf Merkmalgruppen die wohnwerterhöhenden Merkmale, liegt die ortsübliche Vergleichsmiete am oberen Spannenwert. Überwiegen in allen fünf Kategorien die wohnwertmindernden Merkmale, liegt die ortsübliche Vergleichsmiete am unteren Spannenwert.

10.4 Beispiele

A) Umgang mit den Merkmalen zur Berücksichtigung des energetischen Zustandes von Gebäuden in der Merkmalgruppe »Gebäude«

Bei den wohnwertmindernden Merkmalen ist es nur möglich, entweder das Merkmal »Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1988)« oder ein bzw. mehrere Merkmale zum »Energieverbrauchskennwert« anzukreuzen. Analog gilt dies auch bei den wohnwerterhöhenden Merkmalen: Entweder das Merkmal »Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/Installation einer modernen Heizanlage ab 01.01.2003 (wenn Bezugsfertigkeit des Gebäudes/der Wohnung vor diesem Zeitpunkt)« wird ausgewählt oder ein bzw. mehrere Merkmale zum »Energieverbrauchskennwert«. Wenn der »Energieverbrauchskennwert« ausgewählt wird, dann ist es möglich, ein, zwei oder drei Merkmale anzukreuzen – je nach der Höhe des vorliegenden Energiekennwertes. Liegt der »Energieverbrauchskennwert« z.B. bei 240 kWh/(m²a) können alle drei Kästchen als wohnwertminderndes Merkmal angekreuzt werden. Liegt er z.B. bei 90 kWh/(m²a) können die zwei oberen Kästchen als wohnwerterhöhendes Merkmal angekreuzt werden.

B) Anwendung der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung (siehe Nr. 11)

Merkmalgruppe	**es überwiegen**	**daher +/-**
1. Bad/WC	wohnwerterhöhende Merkmale	+ 20 %
2. Küche	wohnwerterhöhende Merkmale	+ 20 %
3. Wohnung	wohnwerterhöhende Merkmale	+ 20 %
4. Gebäude	wohnwertmindernde Merkmale	- 20 %
5. Wohnumfeld	wohnwertmindernde Merkmale	- 20 %
	Ergebnis	**+ 20 %**

Handelt es sich z.B. bei der vorstehend bewerteten Wohnung um eine zwischen **1919 und 1949** bezugsfertig gewordene Wohnung mit **Sammelheizung, Bad und WC** in der Wohnung, **50 m²** groß, in **einfacher Wohnlage** (siehe Nr. 9. Mietspiegeltabelle, Mietspiegelfeld **D2**), dann ergeben sich folgende Werte:

Unterwert: 5,42 Euro	Mittelwert: 6,40 Euro	Oberwert: 8,19 Euro
< Spanne 0,98 Euro >	< Spanne 1,79 Euro >	

Das Ergebnis von 20 Prozent, bezogen auf die obere Spanne von **1,79 Euro**, sind (kaufmännisch gerundet) **0,36 Euro**. Die Anwendung der empfohlenen Orientierungshilfe ergäbe für diese Wohnung dann eine ortsübliche Vergleichsmiete von **6,76 Euro/m²** monatlich **(= 6,40 Euro/m² monatlich + 0,36 Euro/m² monatlich)**.

11. Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Merkmale der Orientierungshilfe

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

Merkmalgruppe 1: Bad/WC

- ☐ Kein Handwaschbecken in Bad oder WC oder im Bad nur ein kleines Handwaschbecken (Außenmaß 50 x 25 cm oder kleiner)
- ☐ WC ohne Lüftungsmöglichkeit und Entlüftung
- ☐ Dielenfußboden im Bad (wenn nicht feuchtraumgeeignet)
- ☐ Bad oder WC nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung oder Elektroheizstrahler
- ☐ Keine ausreichende Warmwasserversorgung (z.B. keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler > 60 Liter)
- ☐ Bad ohne separate Dusche mit frei stehender Badewanne mit oder ohne Verblendung in nicht modernisiertem Bad
- ☐ Wände nicht ausreichend im Spritzwasserbereich von Waschbecken, Badewanne und/oder Dusche gefliest
- ☐ Bad mit WC ohne Fenster
- ☐ Keine Duschmöglichkeit
- ☐ Kleines Bad (kleiner als 4 m²); gilt nicht in der Baualtersklasse 1973 bis 1990 Ost

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

Merkmalgruppe 1: Bad/WC

- ☐ Sehr großes Waschbecken (Außenmaß mindestens 80 cm breit) oder Doppelhandwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken
- ☐ Besondere und hochwertige Ausstattung (z.B. hochwertige Sanitärausstattung, hochwertige Badmöbel, Eckwanne, Rundwanne)
- ☐ Innen liegendes Bad mit moderner, gesteuerter Entlüftung (z.B. mittels Feuchtigkeitssensor)
- ☐ Zweites WC in der Wohnung oder Bad und WC getrennt
- ☐ Mindestens ein Bad größer als 8 m²
- ☐ Fußbodenheizung
- ☐ Wandbekleidung und Bodenbelag hochwertig
- ☐ Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten; gilt nicht in der Baualtersklasse ab 2003
- ☐ Strukturheizkörper als Handtuchwärmer
- ☐ Von der Badewanne getrennte zusätzliche Duschtasse oder -kabine

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

Merkmalgruppe 2: Küche

- ☐ Küche ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung
- ☐ Keine Kochmöglichkeit oder Gas-/Elektroherd ohne Backofen
- ☐ Keine Spüle
- ☐ Keine ausreichende Warmwasserversorgung (z.B. keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler)
- ☐ Küche nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung
- ☐ Geschirrspüler in der Küche nicht stellbar oder anschließbar

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

Merkmalgruppe 2: Küche

- ☐ Hochwertige Fliesen, hochwertiges Linoleum, hochwertiges Feuchtraumlaminat, Parkett, Terrazzo als Bodenbelag jeweils in gutem Zustand
- ☐ separate Küche mit mind. 14 m² Grundfläche
- ☐ Einbauküche mit Ober- und Unterschränken sowie Herd und Spüle
- ☐ Ceran-Kochfeld oder Induktions-Kochfeld
- ☐ Dunstabzug
- ☐ Kühlschrank

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

Merkmalgruppe 3: Wohnung

- ☐ Überwiegend Einfachverglasung
- ☐ Unzureichende Elektroinstallation, z.B. keine ausreichende Elektrosteigleitung und/oder VDE-gerechte Elektroinstallation (z.B. kein FI-Schalter, Potentialausgleich)
- ☐ Elektroinstallation überwiegend sichtbar auf Putz
- ☐ Be- und Entwässerungsinstallation überwiegend auf Putz
- ☐ Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar oder nicht anschließbar
- ☐ Schlechter Schnitt (z.B. gefangenes Zimmer und/oder Durchgangszimmer)
- ☐ Kein Balkon, (Dach-)Terrasse, Loggia und Winter-/Dachgarten (gilt nicht, wenn das Merkmal aus baulichen und/oder rechtlichen Gründen nicht möglich oder nicht zulässig ist)

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

Merkmalgruppe 3: Wohnung

- ☐ Einbauschrank oder Abstellraum innerhalb der Wohnung
- ☐ Großer, geräumiger Balkon, (Dach-)Terrasse, Loggia oder Winter-/Dachgarten (ab 4 m²)
- ☐ Überwiegend Fußbodenheizung
- ☐ Aufwändige Decken- und/oder Wandverkleidung (z.B. Stuck, Täfelung) in gutem Zustand in der überwiegenden Anzahl der Wohnräume
- ☐ Heizungsrohre überwiegend nicht sichtbar
- ☐ Rollläden
- ☐ Wohnungsbezogener Kaltwasserzähler in vor 1991 bezugsfertigen Gebäuden/Wohnungen, wenn der Mieter nicht die Kosten für Miete oder Leasing im Rahmen der Betriebskosten trägt
- ☐ Ein Wohnraum größer als 40 m²
- ☐ Barrierearme Wohnungsgestaltung (Schwellenfreiheit in der Wohnung, schwellenarmer Übergang zu Balkon/Terrasse, ausreichende Bewegungsfreiheit in der Wohnung und/oder barrierearme Badgestaltung)
- ☐ Hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume
- ☐ Wohngebäude/Wohnungen, die vor 2002 bezugsfertig geworden sind: überwiegend Wärmeschutzverglasung (Einbau ab 2002) oder Schallschutzfenster
- ☐ Zusätzliche Einbruchsicherung für die Wohnungstür (z.B. hochwertige Sperrbügel und/oder Türschlösser mit Mehrfachverriegelung) bei verstärkten Türen

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

Merkmalgruppe 4: Gebäude

- ☐ Treppenhaus/Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand
- ☐ Kein Mieterkeller oder Kellerersatzraum zur alleinigen Nutzung des Mieters vorhanden
- ☐ Hauseingangstür nicht abschließbar
- ☐ Schlechter Instandhaltungszustand (z.B. dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks – auch Keller –, große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung)
- ☐ Lage im Seitenflügel oder Quergebäude bei verdichteter Bebauung
- ☐ Wohnung ab fünftem Obergeschoss ohne Personenaufzug

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

Merkmalgruppe 4: Gebäude

- ☐ Abschließbarer leicht zugänglicher Fahrradabstellraum innerhalb des Gebäudes oder Fahrradabstellplätze mit Anschließmöglichkeit außerhalb des Gebäudes auf dem Grundstück (ausreichend dimensioniert)
- ☐ Zusätzliche und in angemessenem Umfang nutzbare Räume außerhalb der Wohnung in fußläufiger Entfernung (z.B. Gemeinschaftsraum)
- ☐ Repräsentativer/s oder hochwertig sanierter/s Eingangsbereich/Treppenhaus (z.B. Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich/Wandbelag, Läufer im gesamten Flur- und Treppenbereich)

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

Merkmalgruppe 4: Gebäude (Fortsetzung)

- ☐ Keine Gegen-/Wechselsprechanlage mit elektrischem Türöffner

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

Merkmalgruppe 4: Gebäude (Fortsetzung)

- ☐ Überdurchschnittlich guter Instandhaltungszustand des Gebäude (-teil-)s, in dem sich die Wohnung befindet (z.B. erneuerte Fassade, Dach)
- ☐ Gegen-/Wechselsprechanlage mit Videokontakt und elektrischem Türöffner
- ☐ Personenaufzug bei weniger als fünf Obergeschossen

☐ Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1988)	☐ Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/Installation einer modernen Heizanlage ab 01.01.2003 (wenn Bezugsfertigkeit des Gebäudes/der Wohnung vor diesem Zeitpunkt)
oder	
☐ Energieverbrauchskennwert größer als 155 kWh/(m²a)	☐ Energieverbrauchskennwert kleiner als 120 kWh/(m²a)
☐ Energieverbrauchskennwert größer als 195 kWh/(m²a)	☐ Energieverbrauchskennwert kleiner als 100 kWh/(m²a)
☐ Energieverbrauchskennwert größer als 235 kWh/(m²a)	☐ Energieverbrauchskennwert kleiner als 80 kWh/(m²a)

Die Energieverbrauchskennwerte beziehen sich auf Energie für Heizung und Warmwasser. Für die Einordnung eines Endenergiebedarfskennwertes sind die oben angegebenen Verbrauchsenergiekennwert-Grenzen um 20 Prozent zu erhöhen. Für dezentrale Warmwasserversorgung sind vor der Eingruppierung 20 kWh/(m²a) auf den ausgewiesenen Energiekennwert aufzuschlagen.

Bei Wohnungen, die in denkmalgeschützten Gebäuden gelegen sind, werden die wohnwertmindernden Merkmale zur energetischen Beschaffenheit dann nicht berücksichtigt, wenn die Umsetzung von energetischen Sanierungen gegen denkmalschutzrechtliche Belange verstoßen würde oder deren Umsetzung durch denkmalschutzrechtliche Auflagen unverhältnismäßig (teuer) wäre.

Beispiele zum Umgang mit den Merkmalen: siehe unter Nr. 10.4

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

Merkmalgruppe 5: Wohnumfeld

- ☐ Lage in stark vernachlässigter Umgebung
- ☐ Besonders lärmbelastete Lage (ein Indiz hierfür kann die Ausweisung einer hohen Verkehrslärmbelastung gemäß Erläuterungen unter Nr. 12 dieses Mietspiegels sein)
- ☐ Besonders geruchsbelastete Lage
- ☐ Keine Fahrradabstellmöglichkeit auf dem Grundstück

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

Merkmalgruppe 5: Wohnumfeld

- ☐ Bevorzugte Citylage (nahe repräsentativen, überregional ausstrahlenden Einkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnstandorten)
- ☐ Besonders ruhige Lage
- ☐ Aufwändig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück (z.B. Kinderspielplatz – bei Bezugsfertigkeit des Gebäudes vor 2003, Sitzbänke oder Ruhezonen, gute Gehwegbefestigung mit Grünflächen und Beleuchtung)
- ☐ Vom Vermieter zur Verfügung gestelltes PKW-Parkplatzangebot in der Nähe (ausreichend dimensioniert)
- ☐ Garten zur alleinigen Nutzung/Mietergarten ohne Entgelt oder zur Wohnung gehörender Garten mit direktem Zugang

12. Verkehrslärmbelastung

Das Straßenverzeichnis zum Mietspiegel benennt die Wohnlageneinstufung aller bekannten Wohnadressen in Berlin. Zusätzlich gibt es Hinweise auf bestehende Verkehrslärmbelastung einzelner Adressen. Die Lärmkennzeichnung wird auf Basis einer von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz bereitgestellten Datengrundlage vorgenommen.

Die verkehrslärmbelasteten Adressen sind mit einem Sternsymbol »*« gekennzeichnet. Dabei ist zu beachten, dass unter Umständen nicht alle Wohnungen an den gekennzeichneten Adressen lärmbelastet sind. So kann es z.B. sein, dass einige Wohnungen einer Adresse zur Straße hin gelegen und verkehrslärmbelastet sind, während andere, rückwärtig gelegene Wohnungen nicht von Verkehrslärm betroffen sind. Weitere Wohnungen können trotz fehlender Kennzeichnung ebenfalls hoch lärmbelastet sein (siehe Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung unter Nr. 11, Wohnumfeld).

Genauere Auskünfte zur Verkehrslärmbelastung von einzelnen Wohngebäuden können bei der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, I C 32 (Tel. 030/ 9025-2354) eingeholt werden.

Für den Mietspiegel 2019 wurden auf der Grundlage der EU-Umgebungslärmrichtlinie[7] für Berlin erhobene Daten als Bewertungsgrundlage herangezogen. Die Ausweisung der Verkehrslärmbelastung berücksichtigt die Lärmquellen Straßenverkehr, schienengebundener Verkehr und Fluglärm. Die Berechnungen der Verkehrslärmdaten erfolgten auf der Grundlage von Verkehrsstärken aus den Jahren 2014 (Kfz), 2010 (Flughafen Schönefeld), 2015 (Flughafen Tegel), 2016 (Straßenbahn- und U-Bahn-Verkehr) sowie 2016 (S- und Fernbahn-Verkehr).

Da es sich bei den Verkehrslärmdaten in der Regel um die aktuell verfügbaren und vollständigen Daten zur Verkehrslärmbelastung in Berlin handelt, wurden diese auch zur Lärmkennzeichnung im Mietspiegel herangezogen.

Die Lärmkarten werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 47c Bundes-Immissionsschutzgesetz[8]) im Abstand von 5 Jahren aktualisiert. Eine vollständig neue Datenbasis steht daher frühestens mit der nächsten Lärmkartierung Ende 2022 zur Verfügung.

Die Ausweisung von Straßen-, Schienen- und Fluglärm ist bei der Anwendung auf eine Wohnung nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels.

Die mit einem »*« gekennzeichneten Adressen weisen eine hohe Verkehrslärmbelastung auf. Darunter ist ein Gesamtlärmindex L_{DEN}[9] von über 65 dB(A) in 24 Stunden und/oder ein Gesamtlärmindex L_N[9] über 55 dB(A) in der Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr) an mindestens einem Teilstück der Fassade eines zur Adresse gehörenden Gebäudeteiles zu verstehen.

Der Gesamtlärmindex berücksichtigt folgende Lärmquellen:

- Straßenverkehr: Insgesamt 1.562 km des Berliner Straßennetzes (damit ist bis auf geringe Ausnahmen das gesamte Hauptverkehrsstraßennetz erfasst)
- Straßenbahnnetz: Gesamtes Netz (201 km) und – soweit oberirdisch verlaufend – U-Bahn (27 km)
- S- und Fernbahn-Netz: Gesamtes Netz (1.108 km)
- Fluglärm: Flughäfen Tegel und Schönefeld

Die Lärmindizes L_{DEN} und L_N wurden im Zusammenhang mit der von der EU-Umgebungslärmrichtlinie geforderten Lärmkartierung und entsprechend der 34. BImSchV nach den derzeit für die einzelnen Lärmarten geltenden vorläufigen Berechnungsmethoden ermittelt.

Beim Straßen- und Schienenverkehrslärm wurden die Immissionen nicht nur für die den Lärmquellen nächstgelegenen, sondern für alle davon betroffenen Wohngebäude berechnet. Daher kann es z.B. vorkommen, dass ein Wohngebäude in einer Nebenstraße, zu der gar keine Verkehrszähldaten vorhanden sind, wegen der Immissionen von einer nahegelegenen Hauptverkehrsstraße oder Schienenstrecke als verkehrslärmbelastet ausgewiesen wird.

Zum Zeitpunkt der Berechnungen zum Fluglärm stand der Eröffnungstermin des Flughafens Berlin Brandenburg »Willy Brandt« noch nicht endgültig fest. Daher wurden Daten der auch weiterhin frequentierten Flughäfen Tegel und Schönefeld einbezogen.

---

7 Vierunddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über die Lärmkartierung – 34. BImSchV)

8 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG)

9 L_{DEN}: Tag-Abend-Nacht-Lärmindex; L_N: Nachtlärmindex

Wenn auf ein Gebäude Immissionen von mehreren Verkehrslärmarten (Straßen-, Schienen-, Flugverkehr) einwirken, wurde durch ein spezielles Berechnungsverfahren (energetische Addition) ein Gesamtlärmindex L_{DEN} und L_N gebildet. Damit wird den besonderen Beeinträchtigungen beim gleichzeitigen Einwirken mehrerer Lärmquellen Rechnung getragen.

Bei der Anwendung des Straßenverzeichnisses ist darauf zu achten, dass bei der Erstellung der Lärmkarten der Straßenverkehrslärm nicht komplett erfasst werden konnte; so wurde die Lärmbelastung durch den Straßenverkehr für Hauptverkehrsstraßen und im Innenstadtbereich für alle Straßen mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h erfasst.

Die Lärmbelastung für das übrige Straßennetz (vorwiegend Tempo-30-Zonen) blieb unberücksichtigt, was aber nicht immer bedeutet, dass die Straßenverkehrslärmbelastung an diesen Straßenabschnitten höchstens 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht beträgt.

Die Strategischen Lärmkarten zu den einzelnen Verkehrslärmarten sowie die Gesamtlärmindizes L_{DEN} und L_N sind im Umweltatlas der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz mit einer gebäudescharfen Darstellung veröffentlicht.

Anhang

Berliner Betriebskostenübersicht 2019

Grundlage: Betriebskostenabrechnungen 2017 (Diese Betriebskostenübersicht ist nicht Teil des Berliner Mietspiegels 2019.)

Mit dieser Berliner Betriebskostenübersicht soll mehr Transparenz im Bereich der Betriebskosten geschaffen werden. Es wurden für alle einzelnen Betriebskostenpositionen Durchschnittswerte und Spannenwerte mit den üblicherweise gezahlten Kosten ermittelt. Die Höhe der einzelnen Betriebskostenpositionen hängt aber von einer Vielzahl von Einzelfaktoren ab. Die vorliegende Tabelle kann daher nur als Orientierung dienen, welche Beträge bei den einzelnen Betriebskostenpositionen üblicherweise in Berlin im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand abgerechnet wurden. Diese Übersicht ist nicht rechtsverbindlich.

Bei den Erhebungen zum Berliner Mietspiegel 2019 wurden im Rahmen einer Stichprobe Angaben zur Höhe der einzelnen Betriebskostenpositionen bei Mietern und Vermietern erfragt. Insgesamt lagen Angaben von rund 3.000 Wohngebäuden bzw. Wirtschaftseinheiten vor. Das beauftragte Institut F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH Hamburg hat die Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2017 ausgewertet. In der nachfolgenden Tabelle wurden für alle Betriebskostenpositionen der Mittelwert sowie der Unter- und Oberwert einer Spanne abgebildet, die vier Fünftel der erhobenen Werte berücksichtigt. 10 Prozent der erhobenen Werte liegen unter dem ausgewiesenen unteren Wert der 4/5-Spanne. 10 Prozent der erhobenen Werte liegen über dem ausgewiesenen oberen Wert der 4/5-Spanne. Unplausible Werte wurden vorher bereinigt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die in Berlin für das Jahr **2017** abgerechneten Beträge der einzelnen Betriebskostenpositionen.

Liegt eine Betriebskostenabrechnung für einen anderen Zeitraum als das Kalenderjahr 2017 vor, muss bei einer Bewertung die zwischenzeitliche (Preis-)Entwicklung mit bedacht werden.

Abrechnungsjahr 2017 — **Angaben in Euro/m² monatlich**

Betriebskostenposition	Unterer Wert der 4/5-Spanne	Mittelwert	Oberer Wert der 4/5-Spanne
Grundsteuer	0,14	0,27	0,46
Wasserversorgung	0,13	0,25	0,44
Entwässerung	0,13	0,23	0,31
Niederschlagswasser	0,02	0,05	0,07
Aufzug	0,07	0,18	0,33
Straßenreinigung	0,01	0,04	0,07
Müllbeseitigung	0,11	0,16	0,23
Hauswart/Hausmeister	0,05	0,18	0,38
Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	0,06	0,15	0,26
Schneebeseitigung	0,02	0,05	0,08
Gartenpflege	0,02	0,10	0,20
Beleuchtung (Allgemeinstrom)	0,02	0,05	0,10
Schornsteinreinigung	0,01	0,07	0,12
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,06	0,16	0,24
Betrieb der Gemeinschafts-Antennenanlage/des Breitbandnetzanschlusses	0,06	0,12	0,19
Sonstige »kalte« Betriebskosten	0,01	0,07	0,15
Heizung	0,36	0,72	1,11
Warmwasser	0,11	0,26	0,47
Sonstige »warme« Betriebskosten (z.B. Wartung Heizungsanlage)	0,10	0,19	0,27

Für das Abrechnungsjahr 2017 wurden durchschnittliche »kalte« Betriebskosten in Höhe von 1,66 Euro/m² monatlich und Kosten für Heizung und Warmwasser (»warme« Betriebskosten) in Höhe von 0,90 Euro/m² monatlich abgerechnet. Die durchschnittlichen Betriebskosten ergeben sich nicht aus der Summierung der Einzelpositionen in der oben abgebildeten Tabelle, weil nicht immer alle Betriebskostenpositionen anfallen.

Ermittlung der Vergleichswerte aus der eigenen Betriebskostenabrechnung:

Um einen Vergleich der abgebildeten Werte mit der Höhe der einzelnen Betriebskostenpositionen für die eigene Wohnung zu ermöglichen, ist die letzte Betriebskostenabrechnung notwendig. Die darin enthaltenen Beträge für die einzelnen Betriebskostenpositionen für die konkrete Wohnung beziehen sich grundsätzlich auf das Abrechnungsjahr und die gesamte Wohnung. Sie müssen daher umgerechnet werden. Um für Ihre konkrete Wohnung einen vergleichbaren monatlichen Betriebskostenbetrag pro Quadratmeter zu berechnen, muss der jährliche Betriebskostenbetrag durch 12 Monate und die Wohnfläche in Quadratmeter geteilt werden.

Beispiel
Laut der letzten Betriebskostenabrechnung wurden 81,00 Euro für die Gartenpflege für das Abrechnungsjahr berechnet. Die Wohnung hat eine Wohnfläche von 75 m². Daraus ergibt sich:

81,00 Euro : 12 Monate : 75 m²
= 0,09 Euro/m² monatlich

Achtung: Bei den Heizkosten kann auch die beheizte Wohnfläche zu Grunde gelegt worden sein.

Erläuterungen zu den Ergebnissen der Analyse der Betriebskostenpositionen

Was alles unter den Begriff Betriebskosten fällt, ist aus der Betriebskostenverordnung (BetrKV) ersichtlich (Seite 27).

Ein vorgeschriebenes Schema für die Betriebskostenabrechnung gibt es aber nicht. Der Aufbau der konkreten Betriebskostenabrechnung kann von der in obiger Tabelle abgebildeten Gliederung abweichen. Beispielsweise können die Kosten für die Schneebeseitigung auch in den Hauswartkosten enthalten sein, wenn die Schneebeseitigung nicht durch eine gesonderte Firma, sondern vom Hauswart selbst durchgeführt wird. Der Umfang der Leistungen erklärt zum Teil auch die unterschiedliche Höhe einzelner Betriebskosten[10]. Bei der Anwendung der Tabelle als Orientierung ist dies entsprechend zu berücksichtigen.

Grundsteuer
Die Grundsteuer wird von den Berliner Finanzämtern erhoben. Die Analyse der erhobenen Werte zeigt, dass sich bei Altbauten bis 1949 die Höhe der Grundsteuer durchschnittlich im unteren Spannenbereich bewegt. Bei allen neueren Wohngebäuden ab 1950 wurden meist Werte oberhalb des ausgewiesenen Mittelwertes festgestellt.

Wasserversorgung und Entwässerung
Die Höhe der Kosten für die Wasserversorgung und Entwässerung ist neben den festgelegten Tarifen vor allem vom Verbrauchsverhalten abhängig. Auch ein gegebenenfalls vorhandener zusätzlicher Wasserverbrauch für die Gartenpflege kann eine Rolle spielen. Nach dem Jahr 2017 stattgefundene Preisänderungen konnten nicht berücksichtigt werden. Zum 1. Januar 2018 sank der Preis für Schmutzwasser (Entwässerung) für die Tarifperiode 2018/2019 um 4,0 Prozent. Der Preis für das Niederschlagswasser stieg zum 1. Januar 2018 um 2,0 Prozent. Der Grundpreis und der Tarif für Trinkwasser (Wasserversorgung) blieben zum 1. Januar 2018 unverändert.

Aufzug
Die Höhe der Kosten für den Aufzug steht in Abhängigkeit von der Anzahl der Aufzüge und der Anzahl der Geschosse des Wohngebäudes. Tendenziell konnte ein Zusammenhang von der Geschosszahl und der durchschnittlichen Höhe der Aufzugskosten ermittelt werden; eher niedrigere Kosten bei neun und mehr Geschossen und höhere Aufzugskosten bei Häusern mit bis zu fünf Geschossen.

Straßenreinigung
Die Straßenreinigungskosten wiesen eine sehr geringe Schwankungsbreite auf. Diese Position hat aufgrund ihrer Höhe einen eher geringen Einfluss auf die Gesamthöhe der Betriebskosten. Nach dem Jahr 2017 stattgefundene Preisänderungen konnten nicht berücksichtigt werden. Im Jahr 2018 fand keine Tarifänderung statt. Zum 1. Januar 2019 stiegen die Straßenreinigungsgebühren der BSR für die Tarifperiode 2019/2020 durchschnittlich um 3,7 Prozent.

10 Eine detaillierte Übersicht bietet hier die »Geislinger Konvention«, die von der Wohnungswirtschaft und der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen entwickelt wurde (siehe auch im Internet unter www.geislinger-konvention.de).

Müllbeseitigung
Ein eindeutiger Zusammenhang zwischen der Höhe der ermittelten Kosten für die Müllbeseitigung und der Bezugsfertigkeit der Wohngebäude konnte nicht festgestellt werden. Nach dem Jahr 2017 stattgefundene Preisänderungen konnten nicht berücksichtigt werden. Im Jahr 2018 fand keine Tarifänderung statt. Zum 1. Januar 2019 stiegen die BSR-Tarife der Abfallwirtschaft für die Tarifperiode 2019/2020 durchschnittlich um 3,8 Prozent.

Hauswart/Hausmeister
Die Hauswartkosten wiesen eine relativ hohe Schwankungsbreite auf, die sich vor allem aus dem unterschiedlichen Umfang der Tätigkeiten des Hauswartes erklärt. Tendenziell wurden bei Wohngebäuden mit bis zu fünf Geschossen und nicht umfassend sanierten Gebäuden höhere Kosten für den Hauswart/Hausmeister ermittelt.

Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
Überdurchschnittliche Kosten wurden bei Wohngebäuden der Bezugsfertigkeitsjahre 1973 bis 1990 der westlichen Bezirke und neueren Wohngebäuden ab 1991 ermittelt.

Schneebeseitigung
Die im Vergleich zum Jahr 2016 ähnlich milden Temperaturen in den Wintermonaten könnten zu den nahezu unveränderten Kosten bei der Schneebeseitigung geführt haben.

Gartenpflege
Die Schwankungsbreite bei den Kosten für die Gartenpflege ist groß. Die konkrete Höhe hängt wesentlich von den zum Haus bzw. zur Wirtschaftseinheit zugehörigen Grünflächen, Spielplätzen, Freiflächen ab sowie deren Gestaltung und Pflege. Tendenziell unterdurchschnittliche Kosten für die Gartenpflege wurden im Altbau bis 1918 und in Wohngebäuden 1973 bis 1990 in den östlichen Bezirken ermittelt.

Beleuchtung (Allgemeinstrom)
Die Kosten der Beleuchtung wiesen eine hohe Schwankungsbreite auf. Höhere Kosten über dem Mittelwert waren vor allem bei neueren Wohngebäuden mit einer Bezugsfertigkeit ab 1965 zu beobachten.

Schornsteinreinigung
Im oberen Spannenbereich liegende Kosten wurden vor allem bei älteren Wohngebäuden mit einer Bezugsfertigkeit bis 1964 und unsanierten Gebäuden ermittelt.

Sach- und Haftpflichtversicherung
Die Höhe dieser Kosten hängt vom konkreten Umfang der abgeschlossenen Versicherungen ab. Tendenziell im unteren Spannenbereich liegende Kosten wurden bei Gebäuden mit sechs und mehr Geschossen festgestellt.

Betrieb der Gemeinschafts-Antennenanlage/ des Breitbandnetzanschlusses
Es war kein eindeutiger Zusammenhang zwischen der Struktur der Wohngebäude (Bezugsfertigkeit, Geschosszahl und Sanierungsstand) und der Höhe dieser Betriebskostenpositionen feststellbar.

Sonstige »kalte« Betriebskosten
Ein Zusammenhang zwischen der Höhe der abgerechneten sonstigen Betriebskosten von der Struktur der Wohngebäude war nicht feststellbar.

Heizung
Heizkosten werden grundsätzlich durch die Eigenschaften des Gebäudes und durch das individuelle Verbrauchsverhalten bestimmt. Nach der Heizkostenverordnung müssen diese Kosten mindestens zu 50 Prozent nach Verbrauch abgerechnet werden, wenn keine Ausnahmetatbestände vorliegen. Gasetagenheizungen oder sonstige Einzelofenheizungen, bei denen der Mieterhaushalt die Energiekosten direkt und nicht über den Vermieter trägt, sind nicht erfasst. Nach umfassender Sanierung der Wohngebäude wurden durchschnittlich geringere Heizkosten unterhalb des ausgewiesenen Mittelwertes ermittelt. Beim Wärmecontracting (die Wärmeversorgung übernimmt ein externer Dienstleister) sind durchschnittlich höhere Heizkosten abgerechnet worden. Nach dem Jahr 2017 stattgefundene Änderungen bei der Höhe der Heizkosten konnten nicht berücksichtigt werden. Im Jahr 2018 sind die Preise für Gas und Fernewärme nur leicht gestiegen, während der Heizölpreis deutlich angestiegen ist. Dies wird sich jedoch erst auf die Heizkostenabrechnung für das Jahr 2018 auswirken.

Warmwasser
Auch die Warmwasserkosten sind zumindest zu 50 Prozent nach Verbrauch abzurechnen, so wie es die Heizkostenverordnung vorschreibt. Entscheidend für die konkrete Höhe der Warmwasserkosten ist vor allem das eigene Verbrauchsverhalten. Die ermittelten Durchschnittswerte schwankten zwischen den verschiedenen Bezugsfertigkeitsklassen.

Sonstige »warme« Betriebskosten
Hierunter wurden vor allem die Wartungskosten für die Heizungsanlage erfasst. Hier sind zwischen den verschiedenen Energieträgern keine signifikanten Unterschiede festzustellen.

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV)

vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958) geändert worden ist

§ 1 Betriebskosten

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),
2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

§ 2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks,
   hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;

2. die Kosten der Wasserversorgung,
   hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;

3. die Kosten der Entwässerung,
   hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;

4. die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage,
   hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung

oder

b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage,
   hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums

oder

c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a,
   hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a

oder

d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten,
   hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;

5. die Kosten
a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,
hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a

oder

b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a,
hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a

oder

c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten,
hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;

6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen
entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;

8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,
zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,
zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;

10. die Kosten der Gartenpflege,
hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;

11. die Kosten der Beleuchtung,
hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;

12. die Kosten der Schornsteinreinigung,
hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;

13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,
hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;

14. die Kosten für den Hauswart,
hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;

15. die Kosten
a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage,
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen,

oder

b) des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage;
hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse;

16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

17. sonstige Betriebskosten,
hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

Hinweis auf Fundstelle: Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung – HeizkostenV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3250)

Kontakte in den Bezirksämtern

Charlottenburg-Wilmersdorf
Rathaus Charlottenburg
Otto-Suhr-Allee 100
10585 Berlin
Telefon 030/9029-13022

Friedrichshain-Kreuzberg
Amt für Bürgerdienste
Telefon 030/90298-0
Alle Anliegen zu Wohngeld und Wohnbescheinigungen sind über die Bürgerämter des Bezirkes zugänglich.

Lichtenberg
Amt für Bürgerdienste
Wohnungsamt
Egon-Erwin-Kisch-Straße 106
13059 Berlin
Telefon 030/115

Marzahn-Hellersdorf
Amt für Bürgerdienste
Fachbereich Wohnen
Premnitzer Straße 13
12681 Berlin
Telefon 030/90293-0
030/115

Mitte
Abt. Jugend, Familie und Bürgerdienste
FB 1 - Bürgeramt
Müllerstraße 146
13353 Berlin
Telefon 030/115

Neukölln
Blaschkoallee 32
Haus 5
12040 Berlin
Telefon 030/90239-0

Pankow
Abt. Stadtentwicklung und Bürgerdienste
Wohnungsamt
Telefon 030/90295-2601

Reinickendorf
Abt. Bürgerdienste und Ordnungsangelegenheiten
Fachbereich Wohnen
Teichstraße 65/Haus 1
13407 Berlin
Telefon 030/90294-5551

Spandau
Carl-Schurz-Straße 2-6
13597 Berlin
Telefon 030/115

Steglitz-Zehlendorf
Amt für Bürgerdienste
Telefon 030/90299-0

Tempelhof-Schöneberg
Bürgerdienste - Wohnungswesen
Tempelhofer Damm 165 (Rathaus)
12099 Berlin
Telefon 030/90277-6581

Treptow-Köpenick
Abt. Bürgerdienste, Personal, Finanzen,
Immobilien und Wirtschaft
Amt für Bürgerdienste,
Fachbereich Wohnen
Hans-Schmidt-Straße 10
12489 Berlin
Telefon 030/902975205

Anschriften wichtiger Beratungs- und Auskunftsstellen

Berliner Mieterverein e. V.
Landesverband Berlin im
Deutschen Mieterbund e. V.
Spichernstraße 1
10777 Berlin
Telefon 030/22626-0
www.berliner-mieterverein.de

Berliner MieterGemeinschaft e. V.
Möckernstraße 92
10963 Berlin
Telefon 030/2168001
www.bmgev.de

Mieterschutzbund Berlin e. V.
Konstanzer Straße 61
10707 Berlin
Telefon 030/9210230-0
www.mieterschutzbund-berlin.de

Bund der Berliner Haus- und
Grundbesitzervereine e. V.
Potsdamer Straße 143
10783 Berlin
Telefon 030/2163436
www.haus-und-grund-berlin.de

BFW Landesverband
Berlin/Brandenburg e. V.
Französische Straße 55
10117 Berlin
Telefon 030/230958-0
www.bfwberlin.de

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e. V.
Lentzeallee 107
14195 Berlin
Telefon 030/89781-0
www.bbu.de

Verbraucherzentrale Berlin e. V.
Hardenbergplatz 2
10623 Berlin
Prüfung von Heizkostenabrechnungen,
Beratung zur Senkung des Strom- und
Heizkostenverbrauchs
Anmeldung: 0800-809802400
kostenlos aus dem deutschen Festnetz
Mo. – Do. 8.00 Uhr – 18.00 Uhr
Fr. 8.00 Uhr – 16.00 Uhr
www.verbraucherzentrale-berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Württembergische Straße 6
10707 Berlin
Telefon 030/90139-3000
Servicetelefon Miete 030/90139-4777
www.stadtentwicklung.berlin.de

Genauere Auskünfte zur Lärmbelastung erteilt:
Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz
Brückenstraße 6
10179 Berlin
I C 32
Telefon 030/9025-2354
www.berlin.de/sen/uvk

Materialband II, Nr. 4

Impressum

Herausgeber
Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung und Wohnen
Kommunikation
Württembergische Straße 6
10707 Berlin
www.stadtentwicklung.berlin.de

Inhalte und Bearbeitung
Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung und Wohnen
Referat IV A Wohnungs- und Mietenpolitik,
Wohnungs(bau)förderung,
städtische Wohnungsbaugesellschaften
Württembergische Straße 6
10707 Berlin

in Zusammenarbeit mit
F+B Forschung und Beratung für
Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH
www.f-und-b.de

Layout
Fürcho GmbH, Berlin
www.fuercho-gmbh.de

Foto Umschlag
Nikolaus Fürcho

Druck
MEDIALIS Offsetdruck GmbH
www.medialis.org

Berlin, Mai 2019

Die Zuordnung Ihrer Wohnadresse zu einer Wohnlage innerhalb des Mietspiegels finden Sie wie bisher im Berliner Amtsblatt oder im Internet unter: www.berlin.de/mietspiegel

Im Anhang zu diesem Mietspiegel finden Sie die Berliner Betriebskostenübersicht, mit der Transparenz zu den Betriebskosten geschaffen wird. Sie gibt eine Orientierung über die üblicherweise gezahlten Beträge je Betriebskostenposition. Mit dieser Übersicht und der letzten Abrechnung können Sie ermitteln, ob die abgerechneten Nebenkosten im üblichen Rahmen liegen.

Für Fragen zum Berliner Mietspiegel und rund um das Thema »Miete« steht Ihnen bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ein Servicetelefon zur Verfügung.

Telefonnummer: 030 / 90139-4777
Sprechzeiten: Montag bis Donnerstag, 09.00 bis 14.00 Uhr

Der Berliner Mietspiegel online: Hier können Sie auch den bewährten Abfrageservice zum Mietspiegel nutzen und die ortsübliche Vergleichsmiete für eine Wohnung selbst ermitteln. www.berlin.de/mietspiegel



Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Wohnen

be Berlin

Materialband II, Nr. 5

FORSCHUNG
BERATUNG
FÜR WOHNEN
IMMOBILIEN
UND UMWELT
G M B H

Berliner Mietspiegel 2019

Grundlagendaten für den empirischen Mietspiegel und Aktualisierung des Wohnlagenverzeichnisses zum Berliner Mietspiegel 2019

Methodenbericht

Hamburg, Januar 2020 (2. Auflage)

Adenauerallee 28
20097 Hamburg
Telefon
(040) 28 08 10-0
Fax
(040) 28 08 10 20

service@f-und-b.de
www.f-und-b.de

Geschäftsführer
Dr. Bernd Leutner

Hamburg HRB 49405

Bad verfügen und für die später entsprechende Abschlagsfaktoren für Minderausstattung ermittelt werden (siehe Kapitel 2.6.10).

Wie bereits in Kapitel 2.5 beschrieben, ist es aus praktischen Gründen nicht möglich zu prüfen, ob preisrechtlich überhöhte Mieten in die Datenerhebung aufgrund der Nichteinhaltung der Mietpreisbremse (§§ 556d ff BGB) eingeflossen sind. Die Arbeitsgruppe Mietspiegel hat sich mit diesem Thema auseinander gesetzt und keinen Einspruch gegen die Aufnahme der bereinigten Daten in den Mietspiegel angemeldet. D. h. nach Meinung der Mitglieder der Arbeitsgruppe Mietspiegel sind die in den Berliner Mietspiegel 2019 eingeflossenen Daten korrekt.

Der Mietspiegel bildet nur die Nettokalt-Mieten unmöblierter Wohnungen ab (möblierte Wohnungen sind grundsätzlich nicht erhoben worden – Ausschlusskriterium im Fragebogen). Die Vereinbarung hoher Möblierungszuschläge beeinflusst daher grundsätzlich nicht das im Berliner Mietspiegel 2019 abgebildete Mietniveau (vgl. Kapitel 2.6.12).

2.6.3 Ausreißerbereinigung

Vor Ermittlung der Feldbesetzung für die einzelnen Tabellenfelder der Mietspiegeltabelle und der Berechnung der Mietkennwerte erfolgte für jedes Tabellenfeld eine Bereinigung um sogenannte Ausreißer. Bei Ausreißern handelt es sich um Mietwerte, die nicht als marktüblich anzusehen sind bzw. signifikant von den anderen Mietwerten eines Tabellenfeldes abweichen und deshalb nicht in die weitere Berechnung einbezogen werden sollen (vgl. auch die markierten Mietwerte in den Histogrammen im Anhang B).

In Abstimmung mit der Arbeitsgruppe Mietspiegel wurde für den Berliner Mietspiegel 2019 dasselbe statistische Verfahren zur Ausreißerbereinigung wie im Berliner Mietspiegel 2017 angewendet.

Die Grenze wird beim Berliner Mietspiegel 2019, wie auch beim Berliner Mietspiegel 2017, feldspezifisch mit dem sog. Interquartilsabstand und in Kombination mit einer Abstandsregel von 0,50 €/m² gebildet. Die Ausreißerbereinigung über den Interquartilsabstand ist in der Statistik ein gängiges Verfahren.

Der Interquartilsabstand ist der Abstand zwischen dem oberen (75 %) und dem unteren (25 %) Quartil innerhalb der dem Mietspiegelfeld zugrundeliegenden Stichprobe. Er zeigt an, in welchem Wertebereich die mittleren 50 % der Mietwerte liegen. Bei diesem statistischen Verfahren wurde im Rahmen der Erstellung des Berliner Mietspiegels 2019 eine zusätzliche Prüfung der Mietenverteilung auf Normalverteilung und Schiefe vorgenommen. In den nicht-normalverteilten Tabellenfeldern wurden die Ausreißer über logarithmierte Mietwerte ermittelt, d. h. das bestehende Verfahren wurde durch entsprechende statistische Testverfahren verbessert. Das Logarithmieren der erhobenen Mietwerte pro Feld dient der Glättung der Verteilung bzw. der Annäherung an die Normalverteilung und bewirkt ein Zusammenstauchen der Mietwerte (sie verteilen sich

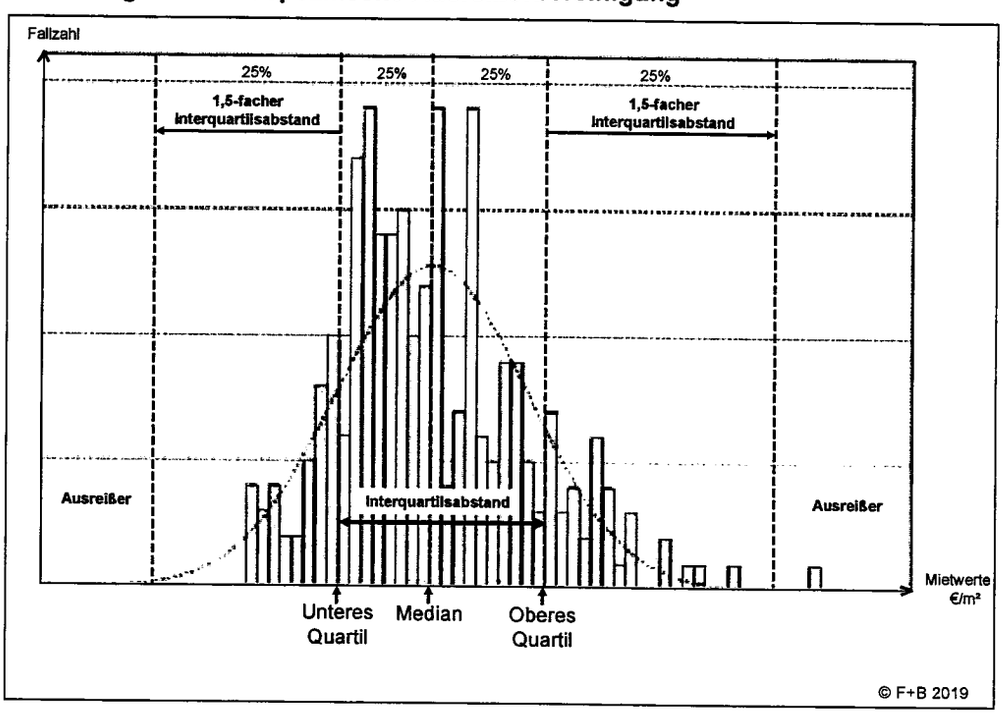
enger um den Mittelwert herum). Damit werden grundsätzlich weniger Fälle als Ausreißer identifiziert als bei einer nicht-logarithmierten Verteilung. Bei einer Normalverteilung ist die Anwendung der Logarithmierung nicht erforderlich. Durch dieses Verfahren wurde die Anregung von Statistikern aufgegriffen.

Zur Identifikation der Ausreißer wird ein Vielfaches des Interquartilsabstandes festgesetzt und es werden folgende Grenzen gezogen:

- Untergrenze: Unteres Quartil minus 1,5-facher Interquartilsabstand
- Obergrenze: Oberes Quartil plus 1,5-facher Interquartilsabstand

Insbesondere bei sehr homogenen Wohnungen (z. B. in Plattenbauten) würden mit der alleinigen Anwendung dieser Methode zu viele Werte als Ausreißer ausgeschlossen. Es wurden daher auch solche Werte nicht als Ausreißer gezählt, die weniger als 0,50 € vom nächsten auszuwertenden gültigen Mietwert entfernt liegen.

Abbildung 1 Feldspezifische Ausreißerbereinigung



Die Ausreißerbereinigung im Berliner Mietspiegel 2019 ist damit an ein übliches statistisches Verfahren (Test auf Normalverteilung, Schiefe und Interquartilsabstand mit Standardparametern: mittlere 50 %, 1,5-facher Abstand) angebunden, berücksichtigt durch die Abstandsregel aber auch die feldspezifisch besonderen Wohnungsqualitäten. Die gewählte Methode im Berliner Mietspiegel 2019 und die daraus resultierenden Ausreißer wurden anhand der Histogramme aller ausgewiesenen Mietspiegelfelder durch die Mitglieder der Arbeitsgruppe Mietspiegel geprüft und bestätigt.

Durch die Ausreißerbereinigung wurden 202 Mietwerte nicht mehr in den weiteren Arbeitsschritten zur Erstellung des Berliner Mietspiegels 2019 berücksichtigt (vgl. Tabelle 13 sowie die Histogramme im Anhang B).

Tabelle 13: Verteilung der Ausreißer im Berliner Mietspiegel 2019

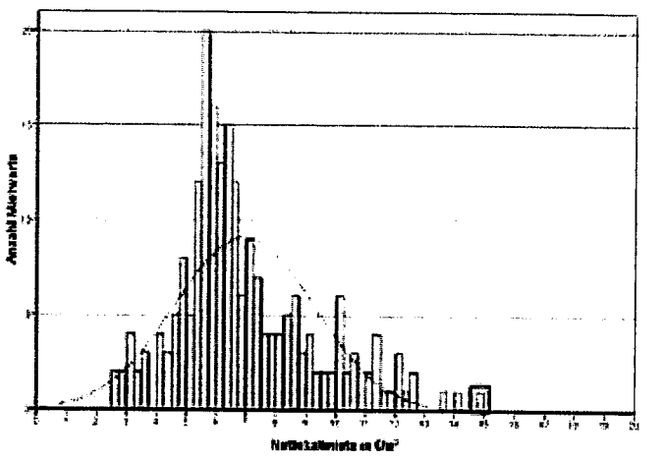
Bezugsfertigkeit			bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1964	1965 bis 1972	1973 bis 1990 West	1973 bis 1990[1] Ost	1991 bis 2002	2003 bis 2017	Summe
Ausstattung			+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC	+SH +BD +IWC	
Wohnfläche	Wohnlage		1	2	3	4	5	6	7	8	
unter 40 m²	einfach	A	--	--	1	--	8	6	--	--	15
	mittel	B	5	1	3	5	--	7	--	--	21
	gut	C	--	1	2	7	--	1	--	--	11
40 m² bis unter 60 m²	einfach	D	1	1	1	1	--	1	5	--	10
	mittel	E	--	7	1	7	2	--	6	--	23
	gut	F	2	1	6	--	2	2	3	2	18
60 m² bis unter 90 m²	einfach	G	1	2	3	4	1	2	5	--	18
	mittel	H	--	--	14	7	--	1	2	7	31
	gut	I	2	1	7	1	3	1	--	--	15
90 m² und mehr	einfach	J	2	4	--	1	2	--	--	--	9
	mittel	K	--	--	--	5	4	2	2	1	14
	gut	L	--	--	2	1	--	2	2	10	17
Summe			13	18	40	39	22	25	25	20	202

1) und Wendewohnungen

SH = Sammelheizung; BD = Bad; IWC = Innen-WC

© F+B 2019

Baualter bis 1918 – mit SH, Bad, IWC – 60 bis unter 90 m²



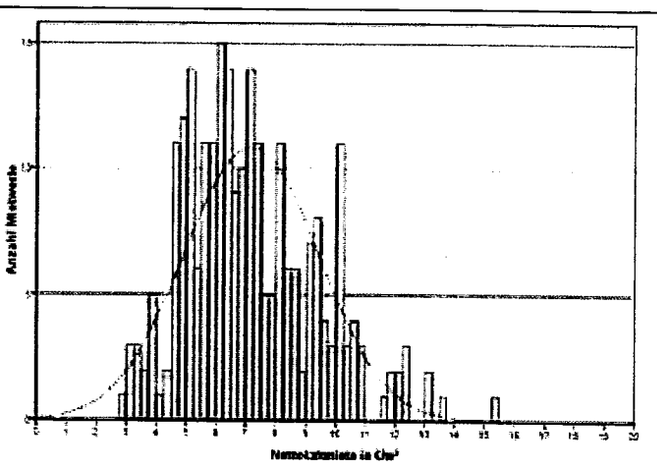
einfache Wohnlage
Feld G1

Ausreißerbereinigung

1 Ausreißer

Mietspiegelwerte in Euro/qm mtl. nach Ausreißerbereinigung

Fallzahl:	211
Median:	6,33
Untere Spanne:	4,83
Obere Spanne:	10,00



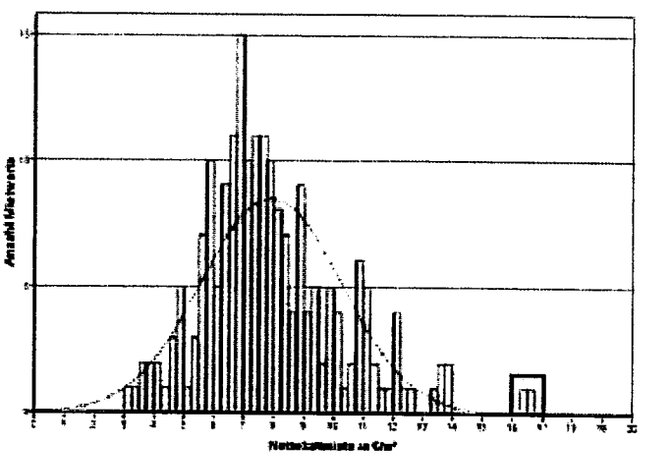
mittlere Wohnlage
Feld H1

Ausreißerbereinigung

kein Ausreißer

Mietspiegelwerte in Euro/qm mtl. nach Ausreißerbereinigung

Fallzahl:	245
Median:	6,77
Untere Spanne:	4,84
Obere Spanne:	10,00



gute Wohnlage
Feld I1

Ausreißerbereinigung

2 Ausreißer

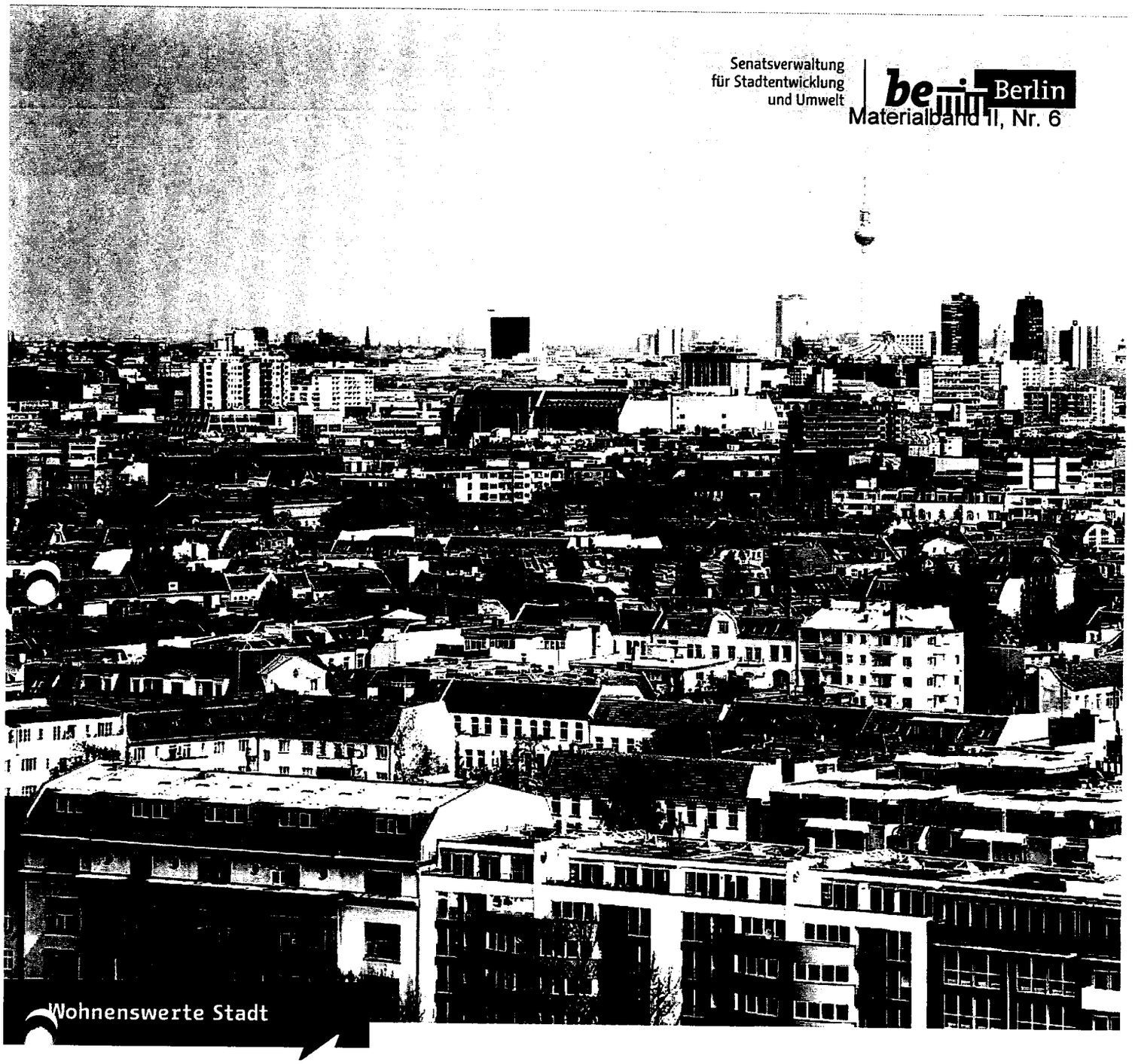
Mietspiegelwerte in Euro/qm mtl. nach Ausreißerbereinigung

Fallzahl:	197
Median:	7,49
Untere Spanne:	5,62
Obere Spanne:	10,92

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Umwelt

Berlin

Materialband II, Nr. 6



Berliner Mietspiegel 2013

mit Berliner Betriebskostenübersicht im Anhang



Liebe Berlinerinnen, liebe Berliner,

Berlin wächst und wird attraktiver. Dies hat neben überwiegenden positiven Effekten für die Stadt auch Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage und die Mietpreise. Bei einer hohen Wohnungsnachfrage steigen wenig überraschend die Mietpreise, dies zeigt auch der neue Mietspiegel. Das Mietniveau ist weiter angestiegen. Insgesamt fielen die Mieterhöhungen gegenüber dem Vor-Mietspiegel 2011 aber moderat aus und das Mietniveau liegt weiterhin unter dem vergleichbarer Städte. Mieten vor allem im Altbau sowie in der einfachen Wohnlage haben sich etwas stärker entwickelt. Dies ist auch Folge von Bestandsmodernisierung, die entsprechende Verbesserungen der Wohnqualität sowie höhere Energieeffizienz mit sich bringt.

Mit dem vorliegenden qualifizierten Berliner Mietspiegel 2013 stehen wieder verlässliche Angaben für nicht preisgebundene Mietwohnungen in Berlin zur Verfügung. Diese realistische Abbildung der Berliner Mietenlandschaft, die entsprechend den gesetzlichen Vorgaben erarbeitet wurde und damit rechtssicher ist, bringt Klarheit über die Mieten in unserer Stadt.

Der Mietspiegel 2013 wurde durch alle beteiligten Mieter- und Vermieterverbände anerkannt. An die Qualität der Datenerhebung und Auswertung sowie an die wissenschaftliche Belegbarkeit der Ergebnisse wurden bei diesem Mietspiegel wiederum hohe Anforderungen gestellt. Der Mietspiegel bietet für Mieter und Vermieter eine rechtssichere Auskunft über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmieten in Berlin und kann damit Mieterinnen und Mieter vor ungerechtfertigten Mieterhöhungen schützen.

Der Mietspiegel 2013 weist gegenüber seinem Vorgänger außerdem einige Neuerungen aus. So wurde als Reaktion auf Veränderungen des Wohnungsmarktes die Mietspiegeltabelle u.a. durch Zusammenlegung der Baualtersklassen gestrafft und damit auch übersichtlicher gestaltet. Sondermerkmale werden baualtersspezifisch ausgewiesen; dies bedeutet, dass sie nicht durchgängig in allen Baualtern anwendbar sind.

Die Zuordnung Ihrer privaten Wohnadresse zu einer Wohnlage innerhalb des Mietspiegels finden Sie in dem im Amtsblatt für Berlin veröffentlichten Straßenverzeichnis oder im Internet (http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel).

Die Berliner Betriebskostenübersicht finden Sie im Anhang zu diesem Mietspiegel. Zur Erstellung wurden über 2.000 Abrechnungen ausgewertet, um die üblicherweise in Berlin gezahlten Betriebskosten zu ermitteln. In der Übersicht wird nach den einzelnen Betriebskostenarten unterschieden, wie Gebäudereinigung, Hauswart oder Gartenpflege. Mit Hilfe der Berliner Betriebskostenübersicht und der letzten Abrechnung können Sie ermitteln, ob zum Beispiel die Kosten für das Heizen im üblichen Rahmen liegen. Mieterhaushalte und Vermieterinnen bzw. Vermieter sollen so hinsichtlich der anfallenden Betriebskosten weiter sensibilisiert werden, um ein Ressourcen schonendes Verhalten und eine energiebewusste Sanierung anzuregen.

Ich möchte allen Berlinerinnen und Berlinern danken, die durch das Bereitstellen von Miet- und Ausstattungsangaben für ihre Wohnung zur Erstellung des Mietspiegels beigetragen haben.

Ich bin davon überzeugt, dass der Mietspiegel und die Betriebskostenübersicht mit den zugehörigen Hinweisen zum Erhalt der notwendigen Transparenz und des Rechtsfriedens auf dem Berliner Wohnungsmarkt beitragen werden.

Michael Müller

Senator für Stadtentwicklung und Umwelt

Inhalt

Berliner Mietspiegel 2013

1. Anerkennung Berliner Mietspiegel 2013 als »qualifizierter Mietspiegel« 7
2. Vorbemerkungen zum Mietspiegel 7
3. Geltungsbereich dieses Mietspiegels 8
4. Qualifizierter Mietspiegel 9
5. Der Mietenbegriff im Mietspiegel: »Netto-Kaltmiete« 9
6. Die Gliederung dieses Mietspiegels 10
7. Gebiete mit von diesem Mietspiegel betroffenem Wohnraum 12
8. Anwendung der Mietspiegeltabelle 14
9. Berliner Mietspiegeltabelle 2013 15
10. Zum Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen 16
11. Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung 17
12. Verkehrslärmbelastung 24

Anhang

Berliner Betriebskostenübersicht 2013 26

Kontakte in den Bezirksämtern 32

Anschriften wichtiger Beratungs- und Auskunftsstellen 33

1. Anerkennung Berliner Mietspiegel 2013 als »qualifizierter Mietspiegel«

Der **Berliner Mietspiegel 2013** wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen als »qualifizierter Mietspiegel« gemäß § 558 d BGB erstellt und vom Land Berlin (vertreten durch die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt**) und den nachfolgend genannten **Interessenverbänden anerkannt:**

- Berliner Mieterverein e. V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund
- Berliner MieterGemeinschaft e. V.
- Mieterschutzbund Berlin e. V.
- Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e. V.
- BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e. V.
- Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.

An der Mietspiegelerstellung haben **beratend mitgewirkt:**

- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin
- Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Mieten für Grundstücke und Gebäude
- Berliner Beauftragter für Datenschutz und Informationsfreiheit
- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Die dem Mietspiegel zugrundeliegenden Daten sind von F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH Hamburg nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen auf der Grundlage einer empirischen Repräsentativerhebung ermittelt worden.

Die Wohnlagezuordnungen wurden im Einvernehmen mit den an der Mietspiegelerstellung Beteiligten überprüft und aktualisiert.

2. Vorbemerkungen zum Mietspiegel

Dieser Mietspiegel ist eine Übersicht über die in Berlin am 1. September 2012 üblicherweise gezahlten Mieten für verschiedene Wohnungstypen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage[1]. Diese Mietpreise werden kurz »ortsübliche Vergleichsmieten« genannt. Der Mietspiegel hat seine Grundlage in den §§ 558 Abs. 2, 558 c, 558 d BGB.

Die Mietwerte für die früheren östlichen Bezirke und West-Staaken[2] sowie für die früheren westlichen Bezirke (ohne West-Staaken) werden in einer einheitlichen Tabelle gemeinsam ausgewiesen, da die Wohnungsbestände baulich und mietpreislich miteinander vergleichbar sind.

Aufgrund der noch unterschiedlichen Wohnungs- und Mietpreisstrukturen für Wohnungsbestände, die zwischen 1973 und 1990 (einschließlich »Wendewohnungen[3]«) bezugsfertig geworden sind, werden diese getrennt in der Mietspiegeltabelle für die früheren östlichen Bezirke[4] und West-Staaken (siehe Nr. 9, Spalte 6) sowie für die früheren westlichen Bezirke[4] ohne West-Staaken (siehe Nr. 9, Spalte 5) ausgewiesen.

Der Mietspiegel stellt eine der gesetzlich vorgesehenen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dar. Auf seiner Grundlage können sich die Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen einigen, ohne selbst Vergleichsobjekte ermitteln oder erhebliche Kosten für ein Gutachten aufwenden zu müssen.

Dieser Mietspiegel ist ein »qualifizierter Mietspiegel« gemäß § 558 d BGB. Für seinen Anwendungsbereich als »qualifizierter Mietspiegel« (siehe Nr. 4) gilt gemäß § 558 d Abs. 3 BGB die gesetzliche Vermutung, dass die im »qualifizierten Mietspiegel« angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

Bitte beachten Sie die nachfolgenden Erläuterungen. Nur dann können Sie den Mietspiegel richtig anwenden.

1 *Mit dem Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz – MietRÄndG) wurde der § 558 Abs. 2, Satz 1 ergänzt. Nach dem Wort »Lage« werden die Wörter »einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit« eingefügt. Das Gesetz tritt zu diesem Paragraphen zum 01.05.2013 in Kraft. Der Stichtag für die Datenerhebung zum Berliner Mietspiegel 2013 lag vor diesem Datum.*

2 *Die Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 02.10.1990.*

3 *Die sogenannten »Wendewohnungen« im Sinne dieses Mietspiegels sind die Wohnungen, die mit »DDR-Mitteln« anfinanziert wurden und deren Baubeginn vor dem 03.10.1990 lag, die aber erst danach fertiggestellt wurden; für diese Wohnungen galten z.B. auch die Regelungen aus dem Mietenüberleitungsgesetz.*

4 *Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform.*

3. Geltungsbereich dieses Mietspiegels

Dieser Mietspiegel gilt unmittelbar nur für nicht preisgebundene Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Berlin, die bis zum 31. Dezember 2011 bezugsfertig geworden sind.

Der Mietspiegel gilt nicht für:
- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern,
- Neubauwohnungen, die ab dem 1. Januar 2012 bezugsfertig geworden sind,
- preisgebundene, öffentlich geförderte Wohnungen,
- Wohnungen mit WC außerhalb der Wohnung.

Die Mietwerte (ortsübliche Vergleichsmieten) werden in einer Mietspiegeltabelle (siehe Nr. 9) ausgewiesen.

Für Wohnungsbestände, die zwischen 1973 und 1990 (einschließlich »Wendewohnungen«) bezugsfertig geworden sind, werden die Mietwerte noch weiterhin getrennt ausgewiesen: Für die im ehemaligen Ostteil Berlins liegenden Bezirke (nachfolgend genannt: »östliche Bezirke und West-Staaken[5]«) ist Spalte 6 der Mietspiegeltabelle (bezugsfertig von 1973 bis 1990 einschließlich »Wendewohnungen«) maßgeblich. Für die im ehemaligen Westteil Berlins liegenden Bezirke (nachfolgend genannt: »westliche Bezirke ohne West-Staaken[5]«) ist die Spalte 5 (bezugsfertig 1973 bis 1990) maßgeblich.

Diese **Zuordnung**[6] ist auch nach Bildung der neuen Bezirke ab 01. Januar 2001 **noch maßgeblich für den Geltungsbereich der entsprechenden Baualtersklassen/Bezugsfertigkeit von 1973 bis 1990 (Spalten 5 und 6 der Mietspiegeltabelle)**; das heißt, zum Beispiel für

Bezirk Mitte gelten
- im Gebiet des im Ostteil Berlins liegenden ehemaligen Bezirks **Mitte** die Spalte 6 (bezugsfertig von 1973 bis 1990 und »Wendewohnungen«) der Mietspiegeltabelle,

- im Gebiet der im Westteil Berlins liegenden ehemaligen Bezirke **Tiergarten** und **Wedding** die Spalte 5 (bezugsfertig 1973 bis 1990) der Mietspiegeltabelle;

Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg gelten
- im Gebiet des im Ostteil Berlins liegenden ehemaligen Bezirks **Friedrichshain** die Spalte 6 (bezugsfertig von 1973 bis 1990 und »Wendewohnungen«) der Mietspiegeltabelle,

- im Gebiet des im Westteil Berlins liegenden ehemaligen Bezirks **Kreuzberg** die Spalte 5 (bezugsfertig 1973 bis 1990) der Mietspiegeltabelle.

Zu den ehemaligen östlichen Bezirken von Berlin gehören:
Friedrichshain, Hellersdorf, Hohenschönhausen, Köpenick, Lichtenberg, Marzahn, Mitte, Pankow, Prenzlauer Berg, Treptow und Weißensee.

Wohnungen in West-Staaken gehören zum Geltungsbereich der Mietspiegeltabelle für die früheren östlichen Bezirke.

Zu den ehemaligen westlichen Bezirken von Berlin gehören:
Charlottenburg, Kreuzberg, Neukölln, Reinickendorf, Schöneberg, Spandau (ohne West-Staaken), Steglitz, Tempelhof, Tiergarten, Wedding, Wilmersdorf und Zehlendorf.

Die genaue Zuordnung einer Adresse zum Geltungsbereich der entsprechenden Spalten der Mietspiegeltabelle ist dem Straßenverzeichnis (Amtsblatt Nr. 21 vom 23.05.2013) zu entnehmen.

5 Die Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 02.10.1990.
6 Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform.

4. Qualifizierter Mietspiegel

Der Berliner Mietspiegel 2013 ist ein qualifizierter Mietspiegel gemäß § 558 d BGB, soweit sich aus folgenden Absätzen nichts anderes ergibt. Er wurde nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen auf der Grundlage einer empirischen Repräsentativerhebung erstellt.

Die Arbeitsschritte und -ergebnisse sowie die Methode werden ausführlich in den jeweiligen Endberichten (»Grundlagendaten für den empirischen Mietspiegel« und »Aktualisierung des Wohnlageverzeichnisses«) dargestellt, die auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt eingestellt werden.

Soweit der Mietspiegel in seinem Anwendungsbereich als qualifizierter Mietspiegel Aussagen enthält, wird gesetzlich vermutet, dass die in ihm bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben (§ 558 d Abs. 3 BGB). Soweit der qualifizierte Berliner Mietspiegel 2013 Angaben für eine Wohnung enthält, für die der Vermieter eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) verlangt, hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen die Angaben des qualifizierten Berliner Mietspiegels 2013 auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel stützt (§ 558 a Abs. 3 BGB).

Die bei Mietern und Vermietern erhobenen Wohnungsdaten wurden nach Erhebung in einer einheitlichen Datenbank aufbereitet und ausgewertet. Das Verfahren zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist ebenfalls im Endbericht zum Berliner Mietspiegel 2013 beschrieben.

Es ist zu beachten, dass durch eine Extremwertbereinigung und die Ausweisung eines unteren und oberen Spannenwertes eine Kappung der Mietwerte erfolgt. Erhobene Mietwerte außerhalb der ausgewiesenen Spannenwerte sind daher zwar in die Mietspiegel-Ermittlung eingeflossen, werden jedoch innerhalb der Mietspiegeltabelle nicht dargestellt. Dies kann sowohl überdurchschnittlich gut als auch schlecht ausgestattete Wohnungen oder besonders große Wohnungen (ab ca. 175 m²) betreffen. Im Einzelfall kann es bei derartigen Wohnungen angezeigt sein, die ortsübliche Einzelvergleichsmiete unter Heranziehung eines Sachverständigengutachtens zu ermitteln.

Die Felder der Mietspiegeltabelle, deren Mittelwerte wegen geringer Zahl erhobener Entgelte nur bedingte Aussagekraft haben (dort mit »*« oder »**« gekennzeichnet), können wegen der insoweit nur eingeschränkten Datengrundlage **nicht** dem Anwendungsbereich des qualifizierten Mietspiegels zugeordnet werden.

Bei der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung (siehe Nr. 11) handelt es sich um Aussagen, die vom umfassenden Sachverstand der an der Mietspiegelerstellung beteiligten Experten getragen werden. Die Aussagen in der Orientierungshilfe bestätigen die entsprechenden Aussagen in den bisherigen Berliner Mietspiegeln bzw. wurden fortentwickelt. Die Orientierungshilfe gehört **nicht** zum qualifizierten Teil des Mietspiegels, kann aber als Schätzgrundlage zur Orientierung in der Spanne angewendet werden (siehe BGH, Urteil vom 20.04.2005 – VIII ZR 110/04).

5. Der Mietenbegriff im Mietspiegel: »Netto-Kaltmiete«

Bei den im Mietspiegel ausgewiesenen Beträgen handelt es sich um die monatliche Miete je Quadratmeter Wohnfläche. Die Beträge stellen die »Netto-Kaltmiete« dar. Das ist die Miete ohne alle Betriebskosten (§ 556 Abs. 1 BGB), also die Miete

- ohne Kosten für Sammelheizung und Warmwasserversorgung,
- ohne die sogenannten »kalten« Betriebskosten,
- ohne etwaige Möblierungs- und Untermietzuschläge,
- ohne etwaige Zuschläge wegen der Nutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken.

Ist im Mietvertrag eine Brutto-Kaltmiete (Teilinklusivmiete) vereinbart, also eine Miete einschließlich nicht näher ausgewiesener Anteile für Betriebskosten, muss die Vergleichbarkeit mit der im Mietspiegel ausgewiesenen Netto-Kaltmiete durch Umrechnung hergestellt werden.

Die ortsübliche Vergleichsmiete kann auch in Gestalt einer Brutto-Kaltmiete gebildet werden. In diesem Fall muss zunächst anhand des Mietspiegels die ortsübliche Netto-Kaltmiete ermittelt werden. In einem zweiten Schritt können dann die (kalten) Betriebskosten der ortsüblichen Netto-Kaltmiete hinzugerechnet werden, die konkret auf die fragliche Wohnung entfallen. Dabei sind nur Betriebskosten gemäß § 556 Abs. 1 BGB ansatzfähig, soweit diese Betriebskosten den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit entsprechen.

6. Die Gliederung dieses Mietspiegels

Der Mietspiegel weist ortsübliche Vergleichsmieten für Wohnungen jeweils vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage[7] aus.

Der Mietspiegel würdigt die unterschiedlichen Mietenstrukturen auf den durch die einzelnen Mietspiegelfelder beschriebenen Berliner Teilmärkten in der Art, dass als »ortsübliche Entgelte« feldbezogene Spannen ausgewiesen werden. Die unterschiedliche Breite dieser Spannen berücksichtigt die Verteilung (Streuung) der Mietwerte in den einzelnen Tabellenfeldern und reicht von 2/3 bis 3/4 der für jedes Mietspiegelfeld erhobenen Mietwerte.

Damit werden in diesem Mietspiegel nicht alle in Berlin tatsächlich erhobenen Mieten erfasst. Die in der Mietspiegeltabelle ausgewiesenen Werte stellen die üblichen Mietwerte in Berlin dar, wobei nur noch bei der Baualtersklasse/Bezugsfertigkeit von 1973 bis 1990 (siehe Nr. 9, Spalten 5 und 6) in der Mietspiegeltabelle nach ehemaligen östlichen bzw. westlichen Bezirken unterschieden wird.

Die Gliederung dieses Mietspiegels erfolgte unter folgenden Aspekten zu den Vergleichsmerkmalen:

7 Mit dem Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz – MietRÄndG) wurde der § 558 Abs. 2, Satz 1 ergänzt. Nach dem Wort »Lage« werden die Wörter »einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit« eingefügt. Das Gesetz tritt zu diesem Paragraphen zum 01.05.2013 in Kraft. Der Stichtag für die Datenerhebung zum Berliner Mietspiegel 2013 lag vor diesem Datum.

6.1 Art

Das Vergleichsmerkmal **Art** bezieht sich auf die Gebäudeart. Dieser Mietspiegel gilt nur für alle Mietwohnungen (auch Genossenschaftswohnungen und vermietete Eigentumswohnungen) in Mehrfamilienhäusern (Gebäude mit mindestens 3 Wohnungen). Er gilt dagegen **nicht** für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern.

6.2 Größe

Zur Bestimmung der **Größe** ist die Fläche in Quadratmetern als verlässlicher Maßstab gewählt worden. Bei der Erstellung des Mietspiegels wurde davon ausgegangen, dass die Wohnfläche bis zum 31.12.2003 entsprechend den Vorschriften der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) ermittelt worden ist. Für Berechnungen nach diesem Zeitpunkt kann die Wohnflächenverordnung (WoFlV) angewendet werden.

6.3 Ausstattung

Die **Ausstattung** einer Wohnung ist für ihren Wert von erheblicher Bedeutung. Maßgeblich ist die Ausstattung der Wohnung, die **vom Vermieter** gestellt wird. Hat ein Mieter einzelne Ausstattungsmerkmale selbst geschaffen – ohne dass die Kosten hierfür vom Vermieter erstattet wurden –, so bleiben diese Ausstattungsmerkmale unberücksichtigt.

Der Mietspiegel geht in der Mietspiegeltabelle von der Ausstattungsklasse »Wohnungen mit Sammelheizung, mit Bad und WC in der Wohnung (mit SH, Bad und IWC)« aus. Bei Minderausstattung (Wohnungen ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit IWC oder Wohnungen mit Sammelheizung oder mit Bad, mit IWC) sind Abschläge vorgesehen (siehe Nr. 9 Mietspiegeltabelle).

Bei den Ausstattungsmerkmalen ist Folgendes zu beachten:

- Unter einem **Bad** ist ein gesonderter Raum innerhalb der Wohnung zu verstehen, der mit einer Badewanne oder Dusche und einem Badeofen oder Durchlauferhitzer oder einem ausreichend großen Warmwasserspeicher ausgestattet ist. Die Versorgung mit Warmwasser kann auch durch eine zentrale Anlage (auch Fernwarmwasser) geschehen.
- Unter einer **Sammelheizung** sind alle Heizungsarten zu verstehen, bei denen die Wärme- und Energieerzeugung von einer zentralen Stelle aus geschieht. Eine Etagenheizung oder Wohnungsheizung (Gas-, Öl-, Elektroheizung), die sämtliche Wohnräume angemessen erwärmt, ist einer Sammelheizung gleichzusetzen.

Weitergehende besondere Merkmale wie auch die Qualität der Ausstattungsmerkmale müssen unter Berücksichtigung der Preisspannen gewürdigt werden.

6.4 Beschaffenheit

Die **Beschaffenheit** einer Wohnung wird im Mietspiegel durch das Alter (Bezugsfertigkeit/Baualter) erläutert, weil die grundsätzliche Beschaffenheit verschiedener Wohnungen wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise charakterisiert wird. Maßgebend ist das Baualter/die Bezugsfertigkeit der Wohnung. Dies gilt auch bei Wiederaufbau, Wiederherstellung, Ausbau und Erweiterung von bestehenden Gebäuden, durch die unter wesentlichem Bauaufwand entsprechend § 16 Abs. 1 des Wohnraumförderungsgesetzes Wohnraum geschaffen oder geändert wurde. Für später errichtete Wohnungen in bestehenden Gebäuden (zum Beispiel bei Dachgeschossausbau) ist die Bezugsfertigkeit der Wohnung maßgebend. Modernisierte Wohnungen werden grundsätzlich in die ursprüngliche Baualtersklasse des Gebäudes eingeordnet.

Zur Würdigung der unterschiedlichen Bauweisen während verschiedener Zeitperioden und unter Berücksichtigung noch bestehender Unterschiede in der Mietpreisstruktur bei Neubauwohnungen von 1973 bis 1990 in den östlichen Bezirken und West-Staaken sowie den westlichen Bezirken (ohne West-Staaken) wurde folgende Unterscheidung der Bezugsfertigkeit vorgenommen:

- Altbauwohnungen:
  bis 1918 und 1919 – 1949
- Neubauwohnungen:
  1950 – 1964, 1965 – 1972 und 1991 – 2002
- Neubauwohnungen (nur westliche Bezirke ohne West-Staaken): 1973 – 1990
- Neubauwohnungen (nur östliche Bezirke und West-Staaken): 1973 – 1990
  und sogenannte »Wendewohnungen«.

Für neugebaute Wohnungen mit **Bezugsfertigkeit ab 01.01.2003 bis 31.12.2011** sind Zuschläge vorgesehen (siehe Nr. 9 Mietspiegeltabelle).

6.5 Wohnlage

Die **Wohnlage** spiegelt die Lagequalität des weiteren Wohnumfeldes wider. Bei der Wohnlagezuordnung wird nach drei Qualitätsstufen unterschieden: einfache, mittlere und gute Wohnlage.

Die vorliegende Wohnlagezuordnung stellt das Resultat von wissenschaftlichen Untersuchungen, Begehungen und Abstimmungen dar. **Die Wohnlagezuordnung ist fester Bestandteil dieses qualifizierten Mietspiegels.**

Die Wohnlagenkarte für Berlin gibt einen Überblick über die Verteilung der Wohnlagen im gesamten Stadtgebiet.

Zugunsten einer übersichtlichen graphischen Darstellung werden in der Wohnlagenkarte Gebiete mit **überwiegend** einfacher, mittlerer oder guter Wohnlage abgebildet. In diesen Gebieten können Adressen verschiedener Wohnlagen vorhanden sein.

Die eindeutige Wohnlagezuordnung ergibt sich **allein** aus dem »Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2013«. Die nach Straßennamen in alphabetischer Reihenfolge geordnete Übersicht ist im Amtsblatt für Berlin (Nr. 21 vom 23.05.2013) veröffentlicht.

Ihr Bezirksamt und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (www.stadtentwicklung.berlin.de) können Auskunft über die genaue Zuordnung geben. Anschriften und Telefonnummern finden Sie auf Seite 32/33.

7. Gebiete mit von diesem Mietspiegel betroffenem Wohnraum

Einfache Wohnlage

In Gebieten des **inneren Stadtbereichs** mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung mit sehr wenigen Grün- und Freiflächen, mit überwiegend ungepflegtem Straßenbild und/oder schlechtem Gebäudezustand (z.B. Fassadenschäden, unsanierte Wohngebiete). Bei starker Beeinträchtigung von Industrie und Gewerbe.

In Stadtrandlagen in Gebieten mit erheblich verdichteter Bauweise.

In Stadtrandlagen in Gebieten mit überwiegend offener Bauweise, oft schlechtem Gebäudezustand (z.B. Fassadenschäden, unsanierte Wohngebiete), mit ungepflegtem Straßenbild (z.B. unbefestigten Straßen), ungünstigen Verkehrsverbindungen und wenigen Einkaufsmöglichkeiten.

Die Wohnlagebewertung muss gebietsprägend sein. Sie bezieht sich auf das weitere Wohnumfeld.

In Gebieten des **inneren Stadtbereichs** mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung mit normalem Straßenbild (nicht von Gebäudeschäden geprägt), gutem Gebäudezustand (z.B. sanierte Wohngebiete, Neubaugebiete), mit wenigen Grün- und Freiflächen.

In Gebieten mit **überwiegend offener Bauweise**, durchschnittlichen Einkaufsmöglichkeiten und normalem Verkehrsanschluss, ohne Beeinträchtigung von Industrie und Gewerbe.

Die Wohnlagebewertung muss gebietsprägend sein. Sie bezieht sich auf das weitere Wohnumfeld.

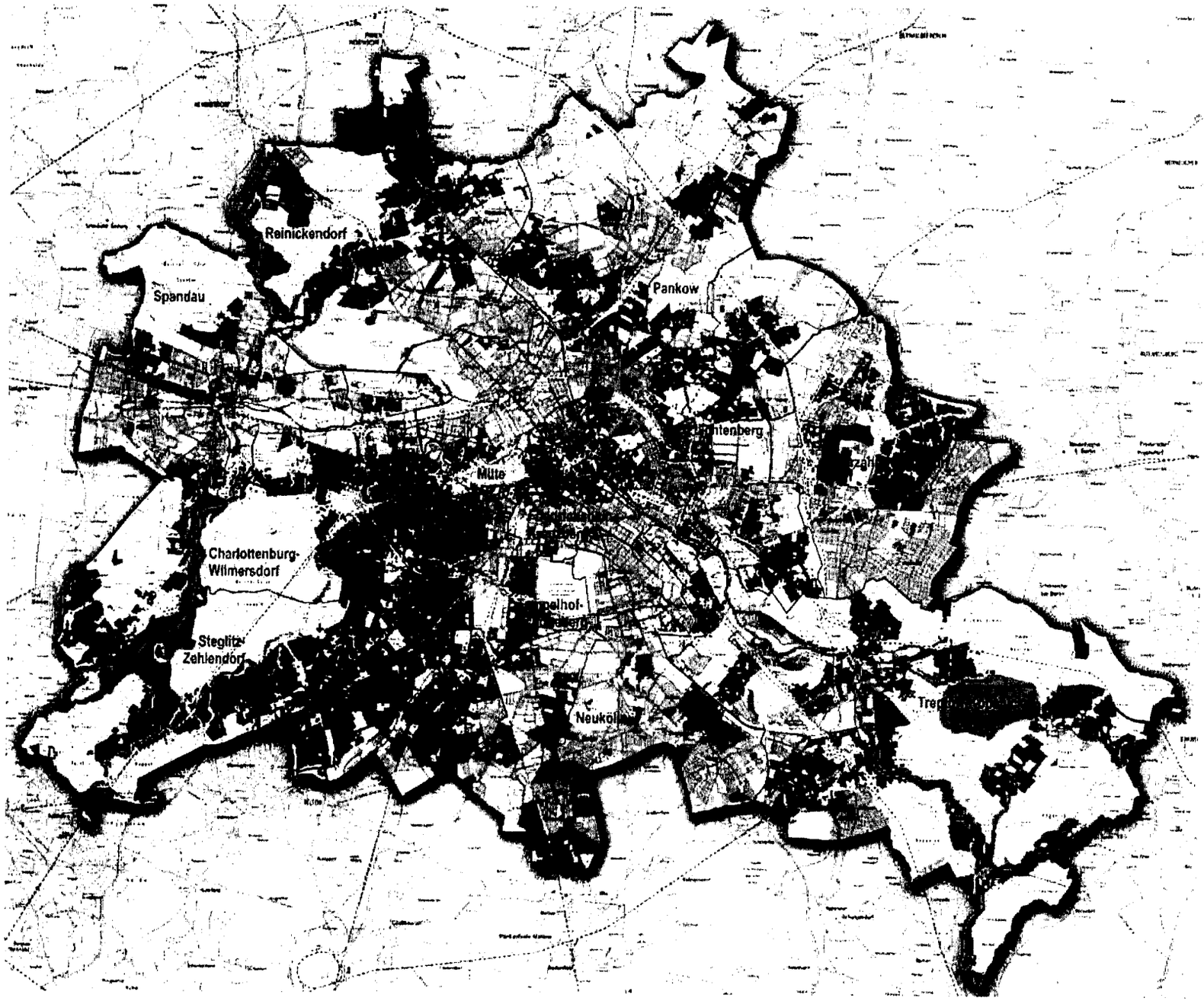
Gute Wohnlage

In Gebieten des **inneren Stadtbereichs** mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung mit Grün- und Freiflächen, gepflegtem Straßenbild (guter Gebäudezustand), mit sehr gutem Verkehrsanschluss, guten bis sehr guten Einkaufsmöglichkeiten und gutem Image.

In Gebieten mit **überwiegend offener Bauweise**, starker Durchgrünung, gepflegtem Wohnumfeld mit gutem Gebäudezustand, gutem Image und normaler Verkehrsanbindung.

Die Wohnlagebewertung muss gebietsprägend sein. Sie bezieht sich auf das weitere Wohnumfeld.

Gebiete ohne betroffenen Wohnraum



7.1 Wohnlagenkarte Berliner Mietspiegel 2013

überwiegend einfache Wohnlage

überwiegend mittlere Wohnlage

überwiegend gute Wohnlage

Gebiete ohne betroffenen Wohnraum

Achtung: Die Karte soll lediglich eine erste Orientierung über die mögliche Wohnlagezuordnung geben. Über die genaue Einordnung Ihres Wohnhauses in die zutreffende Wohnlage gibt Ihnen auch Ihr Bezirksamt oder die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Auskunft. Die Anschriften und Telefonnummern finden Sie auf den Seiten 32/33.

Materialband II, Nr. 8

Kartengrundlage:
Übersichtskarte von Berlin 1 : 50 000 (ÜK 50), 6. Auflage, Stand 2011 Herausgegeben von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt III

8. Anwendung der Mietspiegeltabelle

Aufgrund der weitestgehend angeglichenen Wohnungs- und Mietpreisstrukturen in den bisherigen östlichen und westlichen Bezirken werden die Mietwerte in einer gemeinsamen Mietspiegeltabelle ausgewiesen – mit Ausnahme der von 1973 bis 1990 bezugsfertigen Wohnungen.

Die eindeutige Zuordnung einer Wohnung (Adresse) zur anzuwendenden Spalte der Mietspiegeltabelle (entsprechend dem jeweiligen Geltungsbereich) für Wohnungen »bezugsfertig von 1973 bis 1990« ergibt sich allein aus dem **»Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2013«** (Amtsblatt Nr. 21 vom 23.05.2013). Die dortige Kennzeichnung »O« für die östlichen Bezirke und West-Staaken sowie »W« für die westlichen Bezirke (ohne West-Staaken) ermöglicht die eindeutige Zuordnung Ihrer Adresse zu den zugehörigen Spalten 5 oder 6 der Mietspiegeltabelle. Für die Zuordnung zu »östlichen« und »westlichen« Bezirken ist der Gebietsstand vor der Gebietsreform (31.12.2000) maßgeblich[8].

Um nun die ortsübliche Vergleichsmiete (Netto-Kaltmiete) für Ihre Wohnung in der Mietspiegeltabelle zu ermitteln, sollten Sie wie folgt vorgehen:

- Das für die Wohnung in Betracht kommende Tabellenfeld der Mietspiegeltabelle finden Sie, indem Sie die vorhandenen Merkmale der Wohnung mit denen aus der Mietspiegeltabelle vergleichen. **Größe, Ausstattung** und auch **Bezugsfertigkeit der Wohnung** werden Sie kennen oder feststellen können.

- Anschließend müssen Sie die **Wohnlage** für Ihre Wohnung bestimmen. Hier liefert die beigefügte Karte eine erste Orientierung. Die genaue Wohnlagezuordnung kann jedoch nur dem oben genannten »Straßenverzeichnis zum Berliner Mietspiegel 2013« entnommen werden.

- Aus diesen vier Merkmalen ergibt sich in der Mietspiegeltabelle das Feld, aus dem Sie die in Frage kommenden Werte ablesen können.

- Der Mietspiegel weist für jeden Wohnungstyp in den verschiedenen Tabellenfeldern jeweils die Mietpreisspanne und den Mittelwert aus. Der Mietpreis einer normalen Wohnung mit Standardausstattung in üblicher Qualität entsprechend ihrem Baualter wird vorwiegend um den ausgewiesenen Mittelwert liegen. Eine schlechter ausgestattete Wohnung wird im unteren, eine besser ausgestattete im oberen Bereich der Spanne einzuordnen sein.

Der Mietspiegel weist die ortsübliche Vergleichsmiete (Netto-Kaltmiete) in Euro/m² monatlich aus.

8 Vgl. Ausführungen zum Gebietsstand unter Nr. 3.

Ortsübliche Vergleichsmieten (Stichtag 01.09.2012) Netto-Kaltmiete in Euro je Quadratmeter monatlich

Bezugsfertig			Altbau		Neubau				
			bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1964	1965 - 1972	1973 - 1990 West [a]	1973 - 1990 Ost [a] mit Wendewohnungen	1991 - 2002 ohne Wendewohnungen
Wohnfläche	Ausstattung / Wohnlage	Spalte / Zeile	mit Sammelheizung (SH), Bad und WC in der Wohnung (IWC)	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC	mit SH, Bad und IWC
			1	2	3	4	5	6	7
bis unter 40 m²	einfach	A	**6,66** 5,06 - 8,15	**6,35*** 6,01 - 6,72	**5,52** 4,74 - 6,70	**5,86** 4,85 - 7,30		**6,13** 5,08 - 7,25	
	mittel	B	**6,81*** 4,86 - 8,16	**6,55** 6,00 - 7,00	**5,72** 5,01 - 6,50	**6,09** 5,40 - 7,02		**6,39** 5,80 - 7,00	
	gut	C	**6,87*** 5,07 - 8,42	**6,19*** 5,43 - 7,60	**6,45** 5,00 - 7,80	**7,70** 5,56 - 8,95		**7,87**** 5,84 - 8,46	
40 m² bis unter 60 m²	einfach	D	**5,57** 4,39 - 7,06	**5,31** 4,82 - 5,86	**5,19** 4,65 - 5,85	**4,92** 4,30 - 5,94	**6,33**** 5,25 - 7,32	**5,27** 4,68 - 5,87	**6,97*** 5,08 - 8,96
	mittel	E	**5,82** 4,30 - 7,45	**5,51** 4,87 - 6,20	**5,28** 4,73 - 5,85	**5,28** 4,70 - 6,00	**6,46*** 5,53 - 7,00	**5,35** 5,00 - 5,78	**7,10** 6,30 - 7,86
	gut	F	**6,17** 5,46 - 7,64	**6,07** 5,29 - 7,45	**5,53** 4,69 - 7,10	**6,03** 4,98 - 7,41	**7,41*** 6,52 - 8,18	**6,64**** 5,38 - 7,03	**7,93*** 6,83 - 9,00
60 m² bis unter 90 m²	einfach	G	**5,19** 4,11 - 6,75	**5,22** 4,70 - 5,86	**4,73** 4,22 - 5,33	**4,50** 4,19 - 5,06	**5,88**** 5,10 - 6,00	**4,62** 4,16 - 5,22	**6,58** 5,43 - 7,72
	mittel	H	**5,67** 4,56 - 7,00	**5,28** 4,57 - 6,10	**5,23** 4,75 - 5,88	**5,01** 4,30 - 5,50	**6,10** 5,54 - 6,60	**4,75** 4,28 - 5,14	**6,87** 6,04 - 7,59
	gut	I	**6,03** 4,97 - 7,51	**6,08** 5,25 - 7,10	**5,58** 4,75 - 6,71	**6,07** 4,64 - 7,50	**7,74** 6,91 - 8,44	**5,34** 4,76 - 6,66	**7,77** 6,40 - 9,01
90 m² und mehr	einfach	J	**5,17** 4,00 - 6,62	**5,48** 4,29 - 6,93		**4,28** 3,70 - 5,04	**5,63**** 5,30 - 6,20	**4,56** 3,92 - 5,09	**6,70**** 6,01 - 7,42
	mittel	K	**5,30** 4,25 - 7,00	**5,33** 4,79 - 6,30	**5,45*** 4,64 - 5,96	**4,88** 4,25 - 5,26	**6,64** 5,64 - 7,50	**4,64** 3,95 - 5,09	**6,93** 5,75 - 8,28
	gut	L	**5,77** 4,36 - 7,67	**5,56** 4,73 - 6,75	**6,55** 4,68 - 7,94	**7,18** 5,30 - 8,50	**7,92** 6,88 - 9,45	**5,38*** 4,78 - 6,14	**8,57** 6,97 - 10,55

Für Neubauwohnungen (bezugsfertig 2003 bis 31.12.2011) mit Sammelheizung, Bad und WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **1,47 Euro über den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 7.**

Für Neubauwohnungen (bezugsfertig 1950 bis 1964) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **0,40 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 3.**

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig 1919 bis 1949) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **0,93 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 2.**

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig 1919 bis 1949) ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **1,48 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 2.**

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918) mit Sammelheizung oder mit Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **1,28 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1.**

Für Altbauwohnungen (bezugsfertig bis 1918) ohne Sammelheizung, ohne Bad, mit WC in der Wohnung (IWC) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete je Quadratmeter Wohnfläche monatlich **2,23 Euro unter den Beträgen der ausgewiesenen Spalte 1.**

[a] Die Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 02.10.1990. Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform (siehe Erläuterung unter Nr. 3).

Bei Leerfeldern lag für eine verlässliche Aussage keine genügende Zahl von Mietwerten vor (unter 10 Mietwerte). Die mit * und ** versehenen Daten haben wegen geringer Zahl erhobener Mietwerte nur bedingte Aussagekraft (* = 15 - 29 Mietwerte, ** = 10 - 14 Mietwerte).

Materialband II Nr. 9

10. Zum Umgang mit den ausgewiesenen Preisspannen

Die im Mietspiegel ausgewiesenen Spannen sind erforderlich, weil Wohnungen über die in der Tabelle ausgewiesenen Merkmale Alter, Größe, Lage und Ausstattung hinaus weitere Unterschiede aufweisen können. In der weit überwiegenden Zahl der Fälle können die besonderen Nachteile und Vorteile einer Wohnung im Rahmen der Spannen des Mietspiegels durch zusätzliche Merkmale (siehe Nr. 11.5 »Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung«) berücksichtigt werden. Mängel bei der Standardausstattung können durch zusätzliche Ausstattungen ausgeglichen werden. Die Miethöhe kann zudem von weiteren Merkmalen abhängig sein, die in der Tabelle nicht ausgewiesen sind (siehe auch Erläuterungen zu Nr. 11.1).

10.1 Auswirkungen Sondermerkmale

Die vorgenommenen wissenschaftlichen Untersuchungen des Mietengefüges haben ergeben, dass beim Vorliegen bestimmter Sondermerkmale eine eigene Wohnungsqualität gegeben ist und die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete in wesentlichem Umfang von der für sonst vergleichbaren Wohnraum abweicht. Verschiedene dieser Sondermerkmale deuten darauf hin, dass zugleich weitere, die Wohnungsqualität beeinflussende Detailmerkmale vorliegen.

Bei der Untersuchung des Mietengefüges wurde ermittelt, dass folgende baualtersspezifische Sondermerkmale erhebliche Auswirkungen auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete haben. Gegenüber einer Standardwohnung weicht die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete von den nach der Mietspiegeltabelle ermittelten Mittelwerten um folgende Beträge ab:

Baualtersspezifische Sondermerkmale	**Zu-/Abschläge in Euro/m² monatlich**						
Ausstattungsmerkmal	**bis 1918**	**1919 bis 1949**	**1950 bis 1964**	**1965 bis 1972**	**1973 bis 1990 (West)[a]**	**1973 bis 1990 (Ost)[a]**	**1991 bis 2002**
Hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume	+ 0,25	+ 0,43	+ 0,69	+ 0,64	-	+ 0,58	+ 0,43
Moderne Küchenausstattung (Küchenschränke, Einbauspüle, Dunstabzugshaube, Herd mit Ceran-Kochfeld, Backofen, Wandfliesen im Arbeitsbereich, Kühlschrank)	+ 0,86	-	+ 0,52	+ 0,37	-	+ 0,26	-
Von der Badewanne getrennte Dusche in der Wohnung	+ 0,56	-	-	-	-	-	-
Kleines Bad (kleiner als 4 m²)	-	-	-	-	-	- 0,07	-
Modernes Bad (Wände ausreichend im Spritzwasserbereich von Waschbecken, Badewanne und/oder Dusche gefliest, Bodenfliesen, Einbauwanne und/oder -dusche, Einhebelmischbatterie, Strukturheizkörper als Handtuchwärmer)	+ 0,28	+ 0,25	+ 0,23	+ 0,26	-	-	-
Lage im Souterrain	-	- 1,00	-	-	-	-	-

a Die Zuordnung West-Staakens basiert auf dem Gebietsstand 02.10.1990. Die Zuordnung der Bezirke basiert auf dem Gebietsstand 31.12.2000 vor der Gebietsreform (siehe Erläuterung unter Nr. 3).

11. Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Neben den vorgenannten Zu- und Abschlägen für Sondermerkmale können andere Qualitätsmerkmale Einfluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete haben. Es wird zur Berücksichtigung dieser zusätzlichen Merkmale bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete deshalb die nachfolgende »Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung« als Schätzgrundlage empfohlen; sie gehört allerdings **nicht** zum qualifizierten Teil dieses Mietspiegels (siehe auch BGH, Urteil vom 20.04.2005 – VIII ZR 110/04). Diese Orientierungshilfe berücksichtigt dabei bisherige Erkenntnisse, die sowohl von der Praxis für die Einigung der Vertragsparteien als auch von vielen Berliner Gerichten für ihre Entscheidungen zugrunde gelegt worden sind, aber auch neuere Entwicklungen.

11.1 Zusätzliche Merkmale

Das Annäherungsschema (siehe Nr. 11.5) nennt in den fünf Merkmalgruppen »Bad/WC«, »Küche«, »Wohnung«, »Gebäude« und »Wohnumfeld« wohnwerterhöhende bzw. wohnwertmindernde zusätzliche Merkmale. Je nach Häufung dieser zusätzlichen Merkmale liegt die ortsübliche Vergleichsmiete unter oder über dem Mittelwert.

Die Aufzählung in der Orientierungshilfe berücksichtigt nach den Erfahrungen der Mitglieder der Arbeitsgruppe Mietspiegel die wesentlichen Merkmale. Es können aber in Einzelfällen weitere ebenfalls gewichtige Merkmale im Rahmen der Merkmalgruppen zum Tragen kommen.

11.2 Energetischer Zustand der Wohngebäude

Die Umgestaltung des Wohngebäudebestandes unter energetischen Gesichtspunkten wird in den nächsten Jahren und Jahrzehnten immer wichtiger. Zudem gewinnen die Kosten von Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen bei der Bewertung von Wohnraum für die Mieter zunehmend an Bedeutung.

Der Berliner Mietspiegel 2013 trägt der Entwicklung der Energiekosten durch die Einbeziehung eines abgestuften Energiekennwertes verstärkt Rechnung. Die Einbeziehung des energetischen Zustands in das Wertungssystem der Orientierungshilfe berücksichtigt sowohl die unterschiedlichen Energiekennwerte, die sich für ein Wohngebäude aus dezentraler oder zentraler Warmwasserversorgung ergeben, als auch Umsetzungshindernisse für energetische Sanierungsmaßnahmen, die sich aus denkmalschutzrechtlichen Vorgaben ableiten.

Das gestufte Wertungssystem (je geringer der Energieverbrauch ist, umso stärker soll sich dies wohnwerterhöhend auswirken – je mehr Energieverbrauch, umso stärker soll sich dies wohnwertmindernd auswirken) bietet ein transparentes, leicht nachvollziehbares Instrument auf der Basis von objektiven Energiekennwerten.

11.3 Anleitung zur Ermittlung der ortüblichen Vergleichsmiete und zur Spanneneinordnung

Für die nähere Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind neben der Mietspiegeltabelle die ausgewiesenen Sondermerkmale (siehe auch Erläuterungen zu Nr. 10.1) und die zusätzlichen Merkmale aus der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung zu berücksichtigen.

Folgende Ermittlung wird empfohlen:

Schritt 1: Berücksichtigung der Sondermerkmale
Liegen Sondermerkmale (siehe Nr. 10.1) vor, sind die daraus resultierenden Beträge dem Mittelwert des jeweiligen Tabellenfeldes hinzuzufügen oder abzuziehen. Dadurch kann sich auch ein Überschreiten oder Unterschreiten der Spannenendwerte ergeben. Sollten sich durch Berücksichtigung der Sondermerkmale Werte innerhalb der ausgewiesenen Mietenspannen ergeben, können die verbleibenden Spielräume bis zu den Spannenendwerten durch Anwendung der Orientierungshilfe ausgeschöpft werden.

Schritt 2: Spanneneinordung mittels zusätzlicher Merkmale der Orientierungshilfe
Die wohnwerterhöhenden oder wohnwertmindernden Merkmale sind in der Mietspiegeltabelle nicht gesondert ausgewiesen. Sie können aber die ortsübliche Vergleichsmiete **innerhalb** der Spanne – ausgehend vom Mittelwert positiv oder negativ – mit jeweils 20 Prozent für folgende Merkmalgruppen beeinflussen:

■ Die Ausstattung des Bades/WC	20 %
■ Die Ausstattung der Küche	20 %
■ Die Ausstattung der Wohnung	20 %
■ Die Ausstattung des Gebäudes	20 %
■ Das Wohnumfeld	20 %
	100 %

Überwiegen in einer Merkmalgruppe die wohnwerterhöhenden Merkmale, ist ein Zuschlag von 20 Prozent des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Spannenoberwert gerechtfertigt. Überwiegen die wohnwertmindernden Merkmale in einer Merkmalgruppe, ist ein Abzug von 20 Prozent des Unterschiedsbetrages zwischen Mittelwert und Spannenunterwert angemessen. In gleicher Weise ist mit jeder anderen Merkmalgruppe zu verfahren. Das Überwiegen der Merkmale innerhalb einer Merkmalgruppe ergibt sich durch einfache Überzahl.

Die fünf Merkmalgruppen werden gegeneinander aufgerechnet!

Auf dieser Basis ist zunächst die Differenz zwischen dem ausgewiesenen Mittelwert und dem errechneten Spannenwert nach der Orientierungshilfe zu berechnen.

Überwiegen in allen fünf Merkmalgruppen die wohnwerterhöhenden Merkmale, liegt die ortsübliche Vergleichsmiete am oberen Spannenwert. Überwiegen in allen fünf Kategorien die wohnwertmindernden Merkmale, liegt die ortsübliche Vergleichsmiete am unteren Spannenwert.

Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete
Wird durch die Berücksichtigung der Sondermerkmale zum Mittelwert der Spannenendwert noch nicht erreicht, kann zusätzlich der Wert aus Schritt 2 (die Differenz zwischen Mittelwert und errechnetem Spannenwert) hinzugerechnet oder abgezogen werden. Liegt dieses Ergebnis außerhalb der im betreffenden Mietspiegelfeld ausgewiesenen Spanne, so ist es auf den Spannenendwert zu begrenzen.

Wurde in Schritt 1 allein durch die Berücksichtigung der Sondermerkmale zum Mittelwert der Spannenendwert bereits überschritten, gilt das ermittelte Ergebnis. Eine weitere Berücksichtigung von Werten aus Schritt 2 ist unzulässig.

11.4 Beispiele:

A: Umgang mit den Merkmalen zur Berücksichtigung des energetischen Zustandes von Gebäuden in der Merkmalgruppe »Gebäude«

Bei den wohnwertmindernden Merkmalen ist es nur möglich, entweder das Merkmal »Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1984)« oder ein bzw. mehrere Merkmale zum »Energieverbrauchskennwert« anzukreuzen. Analog gilt dies auch bei den wohnwerterhöhenden Merkmalen: entweder das Merkmal »Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/Installation einer modernen Heizanlage nach dem 01.07.1994 (wenn Baujahr vor diesem Zeitpunkt)« wird ausgewählt oder ein bzw. mehrere Merkmale zum »Energieverbrauchskennwert«. Wenn der »Energieverbrauchskennwert« ausgewählt wird, dann ist es möglich, ein, zwei oder drei Merkmale anzukreuzen – je nach der Höhe des vorliegenden Energiekennwertes. Liegt der »Energieverbrauchskennwert« z.B. bei 270 kWh/(m²a) können alle drei Kästchen als wohnwertminderndes Merkmal angekreuzt werden. Liegt er z.B. bei 90 kWh/(m²a) können die zwei oberen Kästchen als wohnwerterhöhendes Merkmal angekreuzt werden.

B: Anwendung der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung (siehe Nr. 11.5) – ohne Berücksichtigung von Sondermerkmalen

Merkmalgruppe	**es überwiegen**	**daher +/-**
1. Bad/WC	wohnwerterhöhende Merkmale	+ 20 %
2. Küche	wohnwerterhöhende Merkmale	+ 20 %
3. Wohnung	wohnwerterhöhende Merkmale	+ 20 %
4. Gebäude	wohnwertmindernde Merkmale	- 20 %
5. Wohnumfeld	wohnwertmindernde Merkmale	- 20 %
	Ergebnis	**+ 20 %**

Handelt es sich z.B. bei der vorstehend bewerteten Wohnung um eine zwischen **1919 und 1949** bezugsfertig gewordene Wohnung **mit Sammelheizung, Bad und WC** in der Wohnung, **55 m²** groß, in **mittlerer Wohnlage** (siehe Nr. 9. Mietspiegeltabelle, Mietspiegelfeld **E2**), dann ergeben sich folgende Werte:

Unterwert: 4,87 Euro	**Mittelwert: 5,51 Euro**	**Oberwert: 6,20 Euro**
< Spanne 0,64 Euro >	**< Spanne 0,69 Euro >**	

Das Ergebnis von 20 Prozent, bezogen auf die obere Spanne von 0,69 Euro, sind (kaufmännisch gerundet) **0,14 Euro**. Die Anwendung der empfohlenen Orientierungshilfe ergäbe für diese Wohnung dann eine ortsübliche Vergleichsmiete von **5,65 Euro/m²** monatlich **(= 5,51 Euro/m² monatlich + 0,14 Euro/m² monatlich)**.

C: Anwendung bei Vorhandensein von Sondermerkmalen (siehe Nr. 10.1) – ohne Berücksichtigung der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Handelt es sich z.B. bei der zu bewertenden Wohnung um eine zwischen **1965 und 1972** bezugsfertig gewordene Wohnung **mit Sammelheizung, Bad und WC** in der Wohnung, **65 m²** groß, in **mittlerer Wohnlage** (siehe Nr. 9. Mietspiegeltabelle, Mietspiegelfeld **H4**) und treffen zusätzlich die zwei Sondermerkmale »Moderne Küchenausstattung« und »Modernes Bad« für diese Baualtersklasse zu (siehe Tabelle unter Nr. 10.1), dann ergeben sich folgende Werte:

	Mittelwert: 5,01 Euro	**Oberwert: 5,50 Euro**
Sondermerkmal »Moderne Küchenausstattung«	+ 0,37 Euro	
Sondermerkmal »Modernes Bad«	+ 0,26 Euro	
ortsübliche Vergleichsmiete	**5,64 Euro**	

Die Addition der beiden Sondermerkmale auf den Mittelwert von 5,01 Euro ergibt für diese Wohnung dann eine ortsübliche Vergleichsmiete von **5,64 Euro/m² monatlich**. Wie bereits unter Nr. 11.3, Schritt 1, ausgeführt, kann der Oberwert von 5,50 Euro durch Sondermerkmale überschritten werden.

D: Anwendung bei Vorhandensein von Sondermerkmalen – bei gleichzeitiger Anwendung der Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung (siehe Nr. 10.1 und Nr. 11.5)

Handelt es sich z.B. bei der zu bewertenden Wohnung um eine zwischen **1919 und 1949** bezugsfertig gewordene Wohnung **mit Sammelheizung, Bad und WC** in der Wohnung, **85 m²** groß, in **guter Wohnlage** (siehe Nr. 9. Mietspiegeltabelle, Mietspiegelfeld **I2**), treffen die zwei positiven Sondermerkmale »Hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume« und »Modernes Bad« für diese Baualtersklasse (siehe Tabelle unter Nr. 10.1) zu und überwiegen zudem wohnwerterhöhende Merkmale aus der Orientierungshilfe (siehe Nr. 11.5 und Beispiel unter B), dann ergeben sich folgende Werte:

	Mittelwert: 6,08 Euro	**Oberwert: 7,10 Euro**
Sondermerkmal »Hochwertiges Parkett, Natur-/ Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume«	+ 0,43 Euro	
Sondermerkmal »Modernes Bad«	+ 0,25 Euro	
Gesamt Sondermerkmale	**+ 0,68 Euro**	

Das Ergebnis von 80 Prozent, bezogen auf die obere Spanne von 1,02 Euro, sind (kaufmännisch gerundet) 0,82 Euro.

Merkmalgruppe	**es überwiegen**	**daher +/-**
1. Bad/WC	wohnwerterhöhende Merkmale	+ 20 %
2. Küche	wohnwerterhöhende Merkmale	+ 20 %
3. Wohnung	wohnwerterhöhende Merkmale	+ 20 %
4. Gebäude	wohnwerterhöhende Merkmale	+ 20 %
5. Wohnumfeld	–	0 %
	Ergebnis	**+ 80 %**

6,08 Euro/m² monatlich	Mittelwert
+ 0,68 Euro/m² monatlich	aus den Sondermerkmalen (0,43 + 0,25 Euro/m²monatlich)
+ 0,34 Euro/m² monatlich	aus der Orientierungshilfe wegen Begrenzung auf den Oberwert (daher nicht der volle Betrag von 0,82 Euro/m² monatlich).

Die Anwendung der Sondermerkmale und der empfohlenen Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung ergäbe für diese Wohnung dann eine ortsübliche Vergleichsmiete von **7,10 Euro/m² monatlich** berechnet auf den Mittelwert.

11.5 Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung

Zusätzliche Merkmale

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

Merkmalgruppe 1: Bad/WC

- ☐ Kein Handwaschbecken in Bad oder WC oder im Bad nur ein kleines Handwaschbecken (Außenmaß 50 x 25 cm oder kleiner)
- ☐ WC ohne Lüftungsmöglichkeit oder Entlüftung
- ☐ Dielenfußboden im Bad
- ☐ Badezimmer oder WC nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung oder Elektroheizstrahler
- ☐ Keine ausreichende Warmwasserversorgung (keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler > 60 Liter)
- ☐ Bad ohne separate Dusche mit frei stehender Wanne mit oder ohne Verblendung in nicht modernisiertem Bad
- ☐ Wände nicht überwiegend gefliest
- ☐ Bad mit WC ohne Fenster
- ☐ Keine Duschmöglichkeit

nur wenn das Sondermerkmal »Kleines Bad (kleiner als 4 m²)« nicht zutrifft

- ☐ Kleines Bad (kleiner als 4 m²)

Merkmalgruppe 2: Küche

- ☐ Küche ohne Fenster und ohne ausreichende Entlüftung
- ☐ Keine Kochmöglichkeit oder Gas-/Elektroherd ohne Backofen
- ☐ Keine Spüle
- ☐ Keine ausreichende Warmwasserversorgung (keine zentrale Warmwasserversorgung, kein Durchlauferhitzer, kein Boiler an der Spüle)
- ☐ Küche nicht beheizbar oder Holz-/Kohleheizung
- ☐ Geschirrspüler in der Küche nicht stellbar oder anschließbar

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

Merkmalgruppe 1: Bad/WC

- ☐ Sehr großes Waschbecken (Außenmaß mindestens 80 cm breit) oder Doppelhandwaschbecken oder zwei getrennte Waschbecken
- ☐ Besondere und hochwertige Ausstattung (z.B. hochwertige Sanitärausstattung, hochwertige Badmöbel, Eckwanne, Rundwanne)
- ☐ Innen liegendes Badezimmer mit moderner, gesteuerter Entlüftung (z.B. mittels Feuchtigkeitssensors)
- ☐ Zweites WC in der Wohnung/Bad und WC getrennt
- ☐ Mindestens ein Bad größer als 8 m²
- ☐ Fußbodenheizung
- ☐ Hochwertige Boden- oder Wandfliesen

nur wenn das Sondermerkmal »Modernes Bad« nicht zutrifft

- ☐ Wandhängendes WC mit in der Wand eingelassenem Spülkasten
- ☐ Strukturheizkörper als Handtuchwärmer
- ☐ Einhebelmischbatterie

nur wenn das Sondermerkmal »Von der Badewanne getrennte Dusche in der Wohnung« nicht zutrifft

- ☐ Von der Badewanne getrennte Dusche

Merkmalgruppe 2: Küche

- ☐ Als Bodenbelag hochwertige Fliesen, hochwertiges Linoleum, hochwertiges Feuchtraumlaminat, Parkett oder Terrazzo in gutem Zustand
- ☐ Wohnküche (separater Raum mit mind. 14 m² Grundfläche)

nur wenn das Sondermerkmal »Moderne Küchenausstattung« nicht zutrifft

- ☐ Einbauküche mit Ober- und Unterschränken sowie Herd und Spüle
- ☐ Ceran-Kochfeld oder Induktions-Kochfeld
- ☐ Dunstabzugshaube
- ☐ Kühlschrank

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

Merkmalgruppe 3: Wohnung

- ☐ Überwiegend Einfachverglasung
- ☐ Unzureichende Elektroinstallation: Kein gleichzeitiger Betrieb von mindestens zwei haushaltsüblichen größeren Elektrogeräten (z.B. Waschmaschine und Staubsauger) möglich oder weniger als zwei Steckdosen in Wohnräumen
- ☐ Elektroinstallation überwiegend sichtbar auf Putz
- ☐ Be- und Entwässerungsinstallation überwiegend auf Putz
- ☐ Waschmaschine weder in Bad noch Küche stellbar oder nicht anschließbar
- ☐ Schlechter Schnitt (z.B. mehr als ein gefangenes Zimmer)
- ☐ Kein Balkon (das Merkmal gilt nicht, wenn der Balkon aus baulichen und/oder rechtlichen Gründen nicht möglich oder nicht zulässig ist)
- ☐ Weder Breitbandkabelanschluss noch Gemeinschaftssatelliten-/Antennenanlage

Merkmalgruppe 4: Gebäude

- ☐ Treppenhaus/Eingangsbereich überwiegend in schlechtem Zustand
- ☐ Kein nur dem Mieter zugänglicher, bestimmungsgemäß nutzbarer Abstellraum im Gebäude außerhalb der Wohnung vorhanden
- ☐ Hauseingangstür nicht abschließbar
- ☐ Schlechter Instandhaltungszustand (z.B. dauernde Durchfeuchtung des Mauerwerks – auch Keller –, große Putzschäden, erhebliche Schäden an der Dacheindeckung)
- ☐ Lage im Seitenflügel oder Quergebäude bei verdichteter Bebauung

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

Merkmalgruppe 3: Wohnung

- ☐ Überwiegend Isolierverglasung (Einbau ab 1987) oder Schallschutzfenster
- ☐ Einbauschrank oder Abstellraum mit Sichtschutz innerhalb der Wohnung
- ☐ Großer, geräumiger Balkon, (Dach-)Terrasse, Loggia oder Wintergarten (ab 4 m²)
- ☐ Überwiegend Fußbodenheizung
- ☐ Aufwändige Deckenverkleidung (z.B. Stuck) oder getäfelte Wandverkleidung in gutem Zustand in der überwiegenden Anzahl der Wohnräume
- ☐ Heizungsrohre überwiegend unter Putz
- ☐ Rückkanalfähiger Breitbandkabelanschluss (Nutzung ohne zusätzliche vertragliche Bindung des Mieters mit Dritten)
- ☐ Rollläden
- ☐ Wohnungsbezogener Kaltwasserzähler, wenn der Mieter nicht die Kosten für Miete oder Leasing im Rahmen der Betriebskosten trägt
- ☐ Ein Wohnraum größer als 40 m²
- ☐ Barrierearme Wohnungsgestaltung (Schwellenfreiheit in der Wohnung, schwellenarmer Übergang zu Balkon/Terrasse, ausreichende Bewegungsfreiheit in der Wohnung und/oder barrierearme Badgestaltung)

Nur wenn das Sondermerkmal »Hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume« nicht zutrifft

- ☐ Hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume

Merkmalgruppe 4: Gebäude

- ☐ Abschließbarer Fahrradabstellraum innerhalb oder außerhalb des Gebäudes
- ☐ Zusätzliche und in angemessenem Umfang nutzbare Räume außerhalb der Wohnung in fußläufiger Entfernung (z.B. Partyraum, Gästewohnung)
- ☐ Personenaufzug bei weniger als fünf Obergeschossen
- ☐ Zur Wohnung gehörige(r) Garage/Stellplatz (ohne zusätzliches Entgelt)
- ☐ Repräsentativer/s oder hochwertig sanierter/s Eingangsbereich/Treppenhaus (z.B. Spiegel, Marmor, exklusive Beleuchtung, hochwertiger Anstrich/Wandbelag, Läufer im gesamten Flur- und Treppenbereich)

Wohnwertmindernde Merkmale (-)

Merkmalgruppe 4: Gebäude (Fortsetzung)

- ☐ Wohnung ab fünftem Obergeschoss ohne Personenaufzug
- ☐ Keine Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner
- ☐ Keine Fahrradabstellmöglichkeit

Wohnwerterhöhende Merkmale (+)

Merkmalgruppe 4: Gebäude (Fortsetzung)

- ☐ Einbruchhemmende Wohnungs- und Haustür (zusätzliche moderne Einbruchsicherungsmaßnahmen)
- ☐ Überdurchschnittlicher Instandhaltungszustand des Gebäude(-teil-)s, in dem sich die Wohnung befindet (z.B. erneuerte Fassade, Dach)
- ☐ Gegensprechanlage mit Videokontakt und Türöffner

☐ Unzureichende Wärmedämmung oder Heizanlage mit ungünstigem Wirkungsgrad (Einbau/Installation vor 1984)	☐ Wärmedämmung zusätzlich zur vorhandenen Bausubstanz oder Einbau/Installation einer modernen Heizanlage nach dem 01.07.1994 (wenn Baujahr vor diesem Zeitpunkt)
oder	
☐ Energieverbrauchskennwert größer als 170 kWh/(m²a)	☐ Energieverbrauchskennwert kleiner als 120 kWh/(m²a)
☐ Energieverbrauchskennwert größer als 210 kWh/(m²a)	☐ Energieverbrauchskennwert kleiner als 100 kWh/(m²a)
☐ Energieverbrauchskennwert größer als 250 kWh/(m²a)	☐ Energieverbrauchskennwert kleiner als 80 kWh/(m²a)

Die Energieverbrauchskennwerte beziehen sich auf Energie für Heizung und Warmwasser.
Für die Einordnung eines Endenergiebedarfskennwertes sind die oben angegebenen Verbrauchsenergiekennwert-Grenzen um 20 Prozent zu erhöhen.
Für dezentrale Warmwasserversorgung sind vor der Eingruppierung 18 kWh/(m²a) auf den ausgewiesenen Energiekennwert aufzuschlagen.

Bei Wohnungen, die in denkmalgeschützten Gebäuden gelegen sind, werden die wohnwertmindernden Merkmale zur energetischen Beschaffenheit dann nicht berücksichtigt, wenn die Umsetzung von energetischen Sanierungen gegen denkmalschutzrechtliche Belange verstoßen würde oder deren Umsetzung durch denkmalschutzrechtliche Auflagen unverhältnismäßig (teuer) wäre.

Beispiele zum Umgang mit den Merkmalen: siehe unter Nr. 11.4

Merkmalgruppe 5: Wohnumfeld

- ☐ Lage in stark vernachlässigter Umgebung in einfacher Wohnlage
- ☐ Lage der Wohnung an einer Straße oder Schienenstrecke mit hoher Verkehrslärmbelastung oder Belastung durch Flugverkehr nach Maßgabe der Erläuterungen zur Verkehrslärmbelastung unter Nr. 12. dieses Mietspiegels
- ☐ Erhebliche, regelmäßige Beeinträchtigung durch Geräusche oder Gerüche (Gewerbe), z.B. durch Liefer- und Kundenverkehr
- ☐ Ungepflegte und offene Müllstandfläche

Merkmalgruppe 5: Wohnumfeld

- ☐ Bevorzugte Citylage (nahe repräsentativen, überregional ausstrahlenden Einkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnstandorten)
- ☐ Lage an einer besonders ruhigen Straße oder besonders ruhige Innenlage
- ☐ Aufwändig gestaltetes Wohnumfeld auf dem Grundstück (z.B. Sitzbänke oder Ruhezonen, neu angelegte Wegebefestigung mit Grünflächen)
- ☐ Gepflegte Müllstandfläche mit sichtbegrenzender Gestaltung; nur den Mietern zugänglich
- ☐ Villenartige Mehrfamilienhäuser
- ☐ Garten zur alleinigen Nutzung/Mietergarten ohne Entgelt oder zur Wohnung gehörender Garten mit direktem Zugang

12. Verkehrslärmbelastung

Das Straßenverzeichnis zum Mietspiegel benennt die Wohnlageneinstufung aller bekannten Wohnadressen in Berlin. Zusätzlich gibt es Hinweise auf bestehende Verkehrslärmbelastung einzelner Adressen. Die Lärmkennzeichnung wird auf Basis einer von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt bereitgestellten Datengrundlage vorgenommen.

Die verkehrslärmbelasteten Adressen sind mit einem Sternsymbol gekennzeichnet. Dabei ist zu beachten, dass unter Umständen nicht alle Wohnungen an den gekennzeichneten Adressen lärmbelastet sind. So kann es zum Beispiel sein, dass einige Wohnungen einer Adresse zur Straße hin gelegen und verkehrslärmbelastet sind, während andere, rückwärtig gelegene Wohnungen nicht von Verkehrslärm betroffen sind. Weitere Wohnungen können trotz fehlender Kennzeichnung ebenfalls hoch lärmbelastet sein (siehe Orientierungshilfe zur Spanneneinordnung unter Nr. 11.5 »Wohnumfeld«).

Genauere Auskünfte zur Verkehrslärmbelastung von einzelnen Wohngebäuden können bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, IX C 33 (Tel. 030/9025-2261) eingeholt werden.

Für den Mietspiegel 2013 wurden auf der Grundlage der EU-Umgebungslärmrichtlinie[9] für Berlin erhobene Daten als Bewertungsgrundlage herangezogen. Die Ausweisung der Verkehrslärmbelastung berücksichtigt die Lärmquellen Straßenverkehr, schienengebundener Verkehr und Fluglärm. Die Berechnungen der Verkehrslärmdaten erfolgten auf der Grundlage von Verkehrsstärken aus den Jahren 2009 (Kfz), 2010 (Flughafen Schönefeld), 2011 (Flughafen Tegel) und 2012 (Straßenbahn- und U-Bahn-Verkehr). Da für den S- und Fernbahn-Verkehr noch keine aktualisierte Karte vorliegt, wurden die Daten aus der Lärmkartierung 2007 übernommen.

Da es sich bei den Verkehrslärmdaten in der Regel um die aktuell verfügbaren und vollständigen Daten zur Verkehrslärmbelastung in Berlin handelt, wurden diese auch zur Lärmkennzeichnung im Mietspiegel herangezogen.

Die Lärmkarten werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 47 c Bundes-Immissionsschutzgesetz[10]) im Abstand von 5 Jahren aktualisiert.

Die Ausweisung von Straßen-, Schienen- und Fluglärm ist bei der Anwendung auf eine Wohnung nicht Bestandteil des qualifizierten Mietspiegels.

Die mit einem »*« gekennzeichneten Adressen weisen eine hohe Verkehrslärmbelastung auf. Darunter ist ein Gesamtlärmindex L_{DEN}[11] von über 65 dB(A) in 24 Stunden und/oder ein Gesamtlärmindex L_N[11] über 55 dB(A) in der Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr) an mindestens einem Teilstück der Fassade eines zur Adresse gehörenden Gebäudeteiles zu verstehen.

Der Gesamtlärmindex berücksichtigt folgende Lärmquellen:

- Straßenverkehr: Insgesamt 1.416 km des Berliner Straßennetzes (damit ist bis auf geringe Ausnahmen das gesamte Hauptverkehrsstraßennetz erfasst)
- Straßenbahnnetz: Gesamtes Netz (195 km) und – soweit oberirdisch verlaufend – U-Bahn (27 km)
- S- und Fernbahn-Netz: Gesamtes Netz (1.066 km)
- Fluglärm: Flughäfen Tegel und Schönefeld

Die Lärmindizes L_{DEN} und L_N wurden im Zusammenhang mit der von der EU-Umgebungslärmrichtlinie geforderten Lärmkartierung und entsprechend der 34. BImSchV nach den derzeit für die einzelnen Lärmarten geltenden vorläufigen Berechnungsmethoden ermittelt.

Beim Straßen- und Schienenverkehrslärm wurden die Immissionen nicht nur für die den Lärmquellen nächstgelegenen, sondern für alle davon betroffenen Wohngebäude berechnet. Daher kann es z.B. vorkommen, dass ein Wohngebäude in einer Nebenstraße, zu der gar keine Verkehrszähldaten vorhanden sind, wegen der Immissionen von einer nahegelegenen Hauptverkehrsstraße oder Schienenstrecke als verkehrslärmbelastet ausgewiesen wird.

9 Vierunddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über die Lärmkartierung – 34. BImSchV)

10 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG)

11 L_{DEN}: Tag-Abend-Nacht-Lärmindex; L_N: Nachtlärmindex

Zum Zeitpunkt der Berechnung der Verkehrslärmdaten stand der Eröffnungstermin des Flughafens Berlin Brandenburg »Willy-Brandt« noch nicht endgültig fest. Daher wurden Daten der auch weiterhin frequentierten Flughäfen Tegel und Schönefeld einbezogen.

Wenn auf ein Gebäude Immissionen von mehreren Verkehrslärmarten (Straßen-, Schienen-, Flugverkehr) einwirken, wurde durch ein spezielles Berechnungsmodell (energetische Addition) ein Gesamtlärmindex L_{DEN} und L_N gebildet.

Damit wird den besonderen Beeinträchtigungen beim gleichzeitigen Einwirken mehrerer Lärmquellen Rechnung getragen.

Bei der Anwendung des Straßenverzeichnisses ist darauf zu achten, dass bei der Erstellung der Lärmkarten der Straßenverkehrslärm nicht komplett erfasst werden konnte; so wurde die Lärmbelastung durch den Straßenverkehr für Hauptverkehrsstraßen und im Innenstadtbereich für alle Straßen mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h erfasst. Die Lärmbelastung für das übrige Straßennetz (vorwiegend Tempo-30-Zonen) blieb unberücksichtigt, was aber nicht immer bedeutet, dass die Straßenverkehrslärmbelastung an diesen Straßenabschnitten höchstens 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht beträgt.

Die Strategischen Lärmkarten zu den einzelnen Verkehrslärmarten sowie die Gesamtlärmindizes L_{DEN} und L_N sind im Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mit einer gebäudescharfen Darstellung veröffentlicht.

Diese Karten werden gegebenenfalls (bei Eröffnung des Flughafens Berlin Brandenburg »Willy-Brandt« oder mit Vorliegen neuer Daten zum S- und Fernbahn-Verkehr) zeitnah aktualisiert.

Anhang

Berliner Betriebskostenübersicht 2013

Grundlage: Betriebskostenabrechnungen 2011 (Diese Betriebskostenübersicht ist nicht Teil des Berliner Mietspiegels 2013)

Mit dieser Berliner Betriebskostenübersicht soll mehr Transparenz im Bereich der Betriebskosten geschaffen werden. Es wurden für alle einzelnen Betriebskostenarten Durchschnittswerte und Spannenwerte mit den üblicherweise gezahlten Kosten ermittelt. Die Höhe der einzelnen Betriebskostenarten hängt aber von einer Vielzahl von Einzelfaktoren ab. Die vorliegende Tabelle kann daher nur als Orientierung dienen, welche Beträge bei den einzelnen Betriebskostenarten üblicherweise in Berlin im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand abgerechnet wurden. Diese Übersicht ist nicht rechtsverbindlich.

Bei den Erhebungen zum Berliner Mietspiegel 2013 wurden im Rahmen einer Stichprobe Angaben zur Höhe der einzelnen Betriebskostenarten bei Mietern und Vermietern erfragt. Insgesamt lagen Angaben von über 2.200 Wohngebäuden bzw. Wirtschaftseinheiten vor. Das beauftragte Institut F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH hat die Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2011 ausgewertet. In der nachfolgenden Tabelle wurden für alle Betriebskostenarten der Mittelwert sowie der Unter- und Oberwert einer Spanne abgebildet, die vier Fünftel der erhobenen Werte berücksichtigt. 10 Prozent der erhobenen Werte liegen unter dem ausgewiesenen unteren Wert der 4/5-Spanne. 10 Prozent der erhobenen Werte liegen über dem ausgewiesenen oberen Wert der 4/5-Spanne. Unplausible Werte wurden vorher bereinigt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die in Berlin für das **Jahr 2011** abgerechneten Beträge der einzelnen Betriebskostenarten. Liegt eine Betriebskostenabrechnung für einen anderen Zeitraum als das Kalenderjahr 2011 vor, muss bei einer Bewertung die zwischenzeitliche (Preis-)Entwicklung mit bedacht werden.

Abrechnungsjahr 2011

Angaben in Euro/m² monatlich

Betriebskostenart	Unterer Spannenwert (4/5-Spanne)	Mittelwert	Oberer Spannenwert (4/5-Spanne)
Grundsteuer	0,13	0,25	0,41
Wasserversorgung	0,15	0,25	0,44
Entwässerung	0,13	0,23	0,31
Niederschlagswasser	0,03	0,06	0,08
Aufzug	0,07	0,18	0,32
Straßenreinigung	0,01	0,04	0,06
Müllbeseitigung	0,09	0,14	0,20
Hauswart/Hausmeister	0,03	0,19	0,39
Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung	0,03	0,13	0,23
Schneebeseitigung	0,02	0,04	0,06
Gartenpflege	0,02	0,09	0,18
Beleuchtung (Allgemeinstrom)	0,01	0,04	0,08
Schornsteinreinigung	0,02	0,07	0,10
Sach- und Haftpflichtversicherung	0,03	0,11	0,19
Betrieb der Gemeinschafts-Antennenanlage/des Breitbandkabelanschlusses	0,05	0,11	0,17
Sonstige »kalte« Betriebskosten	0,01	0,05	0,09
Heizung	0,39	0,82	1,33
Warmwasser	0,12	0,31	0,58
Sonstige »warme« Betriebskosten (z.B. Wartung Heizungsanlage)	0,01	0,08	0,15

Für das Abrechnungsjahr 2011 wurden durchschnittliche »kalte« Betriebskosten in Höhe von 1,43 Euro/m² monatlich und Kosten für Heizung und Warmwasser (»warme« Betriebskosten) in Höhe von 1,09 Euro/m² monatlich abgerechnet. Die durchschnittlichen Betriebskosten ergeben sich nicht aus der Summierung der Einzelpositionen in der oben abgebildeten Tabelle, weil nicht immer alle Betriebskostenarten anfallen.

Ermittlung der Vergleichswerte aus der eigenen Betriebskostenabrechnung:

Um einen Vergleich der abgebildeten Werte mit der Höhe der einzelnen Betriebskostenarten für die eigene Wohnung zu ermöglichen, ist die letzte Betriebskostenabrechnung notwendig. Die darin enthaltenen Beträge für die einzelnen Betriebskostenarten für die konkrete Wohnung beziehen sich grundsätzlich auf das Abrechnungsjahr und die gesamte Wohnung. Sie müssen daher umgerechnet werden.

Um für Ihre konkrete Wohnung einen vergleichbaren monatlichen Betriebskostenbetrag pro Quadratmeter zu berechnen, muss der jährliche Betriebskostenbetrag durch 12 Monate und die Wohnfläche in Quadratmeter geteilt werden.

Beispiel
Laut der letzten Betriebskostenabrechnung wurden für die Gartenpflege für das Abrechnungsjahr 81,00 Euro berechnet. Die Wohnung hat eine Wohnfläche von 75 m².

Daraus ergibt sich:
81,00 Euro : 12 Monate : 75 m²
= 0,09 Euro/m² monatlich

Achtung: Bei den Heizkosten kann auch die beheizte Wohnfläche zu Grunde gelegt worden sein.

Erläuterungen zu den Ergebnissen der Analyse der Betriebskostenarten

Was alles unter den Begriff Betriebskosten fällt, ist aus der Betriebskostenverordnung (BetrKV) ersichtlich (siehe Anlage).

Ein vorgeschriebenes Schema für die Betriebskostenabrechnung gibt es aber nicht. Der Aufbau der konkreten Betriebskostenabrechnung kann von der in obiger Tabelle abgebildeten Gliederung abweichen. Zum Beispiel können die Kosten für die Schneebeseitigung auch in Hauswartskosten enthalten sein, wenn dieser und nicht eine gesonderte Firma die Schneebeseitigung vornimmt. Der Umfang der Leistungen erklärt zum Teil auch die unterschiedliche Höhe einzelner Betriebskosten[12]. Bei der Anwendung der Tabelle als Orientierung ist dies entsprechend zu berücksichtigen.

Grundsteuer
Die Grundsteuer wird von den Berliner Finanzämtern erhoben. Die Analyse der erhobenen Werte zeigt, dass sich bei Altbauten bis 1949 die Höhe der Grundsteuer durchschnittlich im unteren Spannenbereich bewegt. Bei allen neueren Wohngebäuden ab 1950 wurden meist Werte oberhalb des ausgewiesenen Mittelwertes festgestellt. Bei Neubauwohnungen mit guter Ausstattung oder auch bei Eigentumswohnungen liegt die Grundsteuer oft auch über dem ausgewiesenen Spannenoberwert.

Wasserversorgung und Entwässerung
Die Höhe der Kosten für die Wasserversorgung und Entwässerung ist neben den festgelegten Tarifen vor allem vom Verbrauchsverhalten abhängig. Auch ein gegebenenfalls vorhandener zusätzlicher Wasserverbrauch für die Gartenpflege kann eine Rolle spielen. Nach dem Jahr 2011 stattgefundene Tarifänderungen für die Wasserversorgung, Entwässerung und das Niederschlagswasser konnten nicht berücksichtigt werden. Tariferhöhungen fanden im Jahr 2012 nicht statt.

Aufzug
Die Höhe der Kosten für den Aufzug steht in Abhängigkeit von der Anzahl der Aufzüge im Gebäude und der Anzahl der Geschosse (Wohnungen). Tendenziell konnte ein Zusammenhang von der Geschosszahl und der durchschnittlichen Höhe der Aufzugskosten ermittelt werden; eher niedrigere Kosten bei neun und mehr Geschossen und höhere Aufzugskosten bei Häusern mit bis zu fünf Geschossen.

Straßenreinigung
Die Straßenreinigungskosten wiesen eine sehr geringe Schwankungsbreite auf. Diese Position hat aufgrund ihrer Höhe einen eher geringen Einfluss auf die Gesamthöhe der Betriebskosten. Nach dem Jahr 2011 stattgefundene Änderungen bei der Höhe der Kosten für die Straßenreinigung konnten nicht berücksichtigt werden. Im Jahr 2012 fand keine Tarifänderung statt. Zum 1. Januar 2013 stiegen die Straßenreinigungsgebühren der BSR durchschnittlich um 3,7 Prozent. Auf Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2012 wird sich diese Erhöhung noch nicht auswirken.

12 Eine detaillierte Übersicht bietet hier die »Geislinger Konvention«, die von der Wohnungswirtschaft und der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen entwickelt wurde (siehe auch im Internet unter www.geislinger-konvention.de).

Müllbeseitigung
Ein Zusammenhang zwischen der Höhe der ermittelten Kosten für die Müllbeseitigung und dem Baualter der Wohngebäude konnte nicht festgestellt werden. Nach dem Jahr 2011 stattgefundene Änderungen bei den Tarifen der Müllbeseitigung konnten nicht berücksichtigt werden. Im Jahr 2012 fand keine Tarifänderung statt. Zum 1. Januar 2013 stiegen die Tarife der Müllabfuhr der BSR durchschnittlich um 3,8 Prozent. Auf Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2012 wird sich diese Erhöhung noch nicht auswirken.

Hauswart/Hausmeister
Die Hauswartkosten wiesen eine relativ hohe Schwankungsbreite auf, die sich vor allem aus dem unterschiedlichen Umfang der Tätigkeiten des Hauswartes erklärt. Tendenziell wurden bei Wohngebäuden mit bis zu fünf Geschossen und nicht umfassend sanierten Gebäuden höhere Kosten für den Hauswart/Hausmeister ermittelt.

Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
Überdurchschnittliche Kosten wurden im Altbau bis 1918 und bei neueren Wohngebäuden ab 1984 ermittelt.

Schneebeseitigung
Die mit dem Straßenreinigungsgesetz im November 2010 festgelegten höheren Anforderungen an den Winterdienst führten zu höheren Kosten für die Schneebeseitigung im Abrechnungsjahr 2011.

Gartenpflege
Die Schwankungsbreite bei den Kosten für die Gartenpflege ist groß. Die konkrete Höhe hängt wesentlich von der zum Haus bzw. zur Wirtschaftseinheit zugehörigen Grünflächen, Spielplätze, Freiflächen ab sowie deren Gestaltung und Pflege.

Beleuchtung (Allgemeinstrom)
Die Kosten der Beleuchtung wiesen eine hohe Schwankungsbreite auf. Höhere Kosten über dem Mittelwert waren vor allem bei neueren Wohngebäuden mit einer Bezugsfertigkeit ab 1965 zu beobachten.

Schornsteinreinigung
Im oberen Spannenbereich liegende Kosten wurden vor allem bei älteren Wohngebäuden mit einer Bezugsfertigkeit bis 1949 und 1956 bis 1964 sowie in Gebäuden bis 5 Geschosse und unsanierten Gebäuden ermittelt.

Sach- und Haftpflichtversicherung
Die Höhe dieser Kosten hängt vom konkreten Umfang der abgeschlossenen Versicherungen ab. Überdurchschnittliche Kosten für Sach- und Haftpflichtversicherungen wurden bei Altbauten bis 1918 abgerechnet.

Betrieb der Gemeinschafts-Antennenanlage/des Breitbandkabelanschlusses
Es war kein eindeutiger Zusammenhang zwischen der Struktur der Wohngebäude (Bezugsfertigkeit, Geschosszahl und Sanierungsstand) und der Höhe dieser Betriebskostenpositionen feststellbar.

Sonstige »kalte« Betriebskosten
Ein Zusammenhang zwischen der Höhe der abgerechneten sonstigen Betriebskosten von der Struktur der Wohngebäude war nicht feststellbar.

Heizung
Heizkosten werden grundsätzlich durch die Eigenschaften des Gebäudes und durch das individuelle Verbrauchsverhalten bestimmt. Nach der Heizkostenverordnung müssen diese Kosten mindestens zu 50 Prozent nach Verbrauch abgerechnet werden, wenn keine Ausnahmetatbestände vorliegen. Gasetagenheizungen oder sonstige Einzelofenheizungen, bei denen der Mieterhaushalt die Energiekosten direkt und nicht über den Vermieter trägt, sind nicht erfasst.

Nach umfassender Sanierung der Wohngebäude wurden durchschnittlich geringere Heizkosten unterhalb des ausgewiesenen Mittelwertes ermittelt. Beim Wärmecontracting (die Wärmeversorgung übernimmt ein externer Dienstleister) sind durchschnittlich wesentlich höhere Heizkosten abgerechnet worden.

Nach dem Jahr 2011 stattgefundene Änderungen bei der Höhe der Heizkosten konnten nicht berücksichtigt werden. Die Preise für Heizöl, Gas und Fernwärme haben sich im Jahr 2012 gegenüber dem Vorjahr erhöht. Diese Erhöhung wird sich bei der Heizkostenabrechnung für das Abrechnungsjahr 2012 niederschlagen.

Warmwasser
Auch die Warmwasserkosten sind zumindest zu 50 Prozent nach Verbrauch abzurechnen, so wie es die Heizkostenverordnung vorschreibt. Entscheidend für die konkrete Höhe der Warmwasserkosten ist vor allem das eigene Verbrauchsverhalten. Die ermittelten Durchschnittswerte schwankten zwischen den verschiedenen Bezugsfertigkeitsklassen.

Sonstige »warme« Betriebskosten
Hierunter wurden vor allem die Wartungskosten für die Heizungsanlage erfasst. Höhere sonstige »warme« Betriebskosten wurden bei Heizungen mit dem Energieträger Gas ermittelt.

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV)

vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

§ 1 Betriebskosten

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),
2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

§ 2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks,
   hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
2. die Kosten der Wasserversorgung,
   hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;
3. die Kosten der Entwässerung,
   hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;
4. die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage,
   hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung

oder

b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage,
hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums

oder

c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a,
hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a

oder

d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten,
hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;

5. die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,
hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a

oder

b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a,
hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a

oder

c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten,
hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;

6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen
entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;

8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,
zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;

9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,
zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;

10. die Kosten der Gartenpflege,
hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;

11. die Kosten der Beleuchtung,
hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;

12. die Kosten der Schornsteinreinigung,
hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;

13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,
hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;

14. die Kosten für den Hauswart,
hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;

15. die Kosten
a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage,
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen,
oder
b) des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage; hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse;

16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

17. sonstige Betriebskosten,
hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

Hinweis auf Fundstelle: Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung - HeizkostenV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3250)

Materialband II, Nr. 6

Kontakte in den Bezirksämtern

Charlottenburg-Wilmersdorf
Rathaus Charlottenburg
Otto-Suhr-Allee 100
10585 Berlin
Telefon 030/9029-13022

Friedrichshain-Kreuzberg
Amt für Bürgerdienste
Telefon 030/90298-0
Alle Anliegen zu Wohngeld und
Wohnberechtigungsscheinen sind über
die Bürgerämter des Bezirkes zugänglich.

Lichtenberg
Amt für Bürgerdienste
Wohnungsamt
Egon-Erwin-Kisch-Straße 106
13059 Berlin
Telefon 030/90296-7800

Marzahn-Hellersdorf
Amt für Bürgerdienste
Fachbereich Wohnen
Riesaer Straße 94
12627 Berlin
Telefon 030/90293-4076
030/90293-4191
Alle Anliegen zu Wohngeld, Wohnberechtigungsscheinen und RLvF sind über die Bürgerämter des Bezirkes zugänglich.

Mitte
Abt. Soziales und Bürgerdienste
FB 1 - Bürgeramt
Müllerstraße 146
13353 Berlin
Telefon 030/9018-43210

Neukölln
Blaschkoallee 32
Haus 5
12040 Berlin
Telefon 030/90239-0

Pankow
Abt. Verbraucherschutz, Kultur,
Umwelt und Bürgerservice
Wohnungsamt
Telefon 030/90295-2601

Reinickendorf
Abt. Wirtschaft, Gesundheit und Bürgerdienste
Fachbereich Wohnen
Teichstraße 65/Haus 1
13407 Berlin
Telefon 030/90294-5578

Spandau
Galenstraße 14
13597 Berlin
Telefon 030/90279-0

Steglitz-Zehlendorf
Amt für Bürgerdienste
Telefon 030/90299-0

Tempelhof-Schöneberg
Bürgerdienste-Wohnungswesen
Tempelhofer Damm 165 (Rathaus)
12099 Berlin
Telefon 030/90277-0

Treptow-Köpenick
Abt. Bürgerdienste, Bildung und Sport
Amt für Bürgerdienste,
Fachbereich Wohnungsamt
Hans-Schmidt-Straße 10
12489 Berlin
Telefon 030/90297-5205

Anschriften wichtiger Beratungs- und Auskunftsstellen

Berliner Mieterverein e. V.
Landesverband Berlin im
Deutschen Mieterbund e. V.
Spichernstraße 1
10777 Berlin
Telefon 030/22626-0
www.berliner-mieterverein.de

Berliner MieterGemeinschaft e. V.
Möckernstraße 92
10963 Berlin
Telefon 030/2168001
www.bmgev.de

Mieterschutzbund Berlin e. V.
Konstanzer Straße 61
10707 Berlin
Telefon 030/9210230-0
www.mieterschutzbund-berlin.de

Bund der Berliner Haus- und
Grundbesitzervereine e. V.
Potsdamer Straße 143
10783 Berlin
Telefon 030/2163436
www.haus-und-grund-berlin.de

BFW Landesverband
Berlin/Brandenburg e. V.
Kurfürstendamm 57
10707 Berlin
Telefon 030/2309 58-0
www.bfwberlin.de

Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e. V.
Lentzeallee 107
14195 Berlin
Telefon 030/89781-0
www.bbu.de

Verbraucherzentrale Berlin e. V.
Hardenbergplatz 2
10623 Berlin
Telefon 0900-1-8877-103
Mieterberatung
(Kostenpflichtig: 1,86 €/Minute)
Telefonsprechzeiten:
Mittwoch 14.00 – 16.00 Uhr
Freitag 11.00 – 13.00 Uhr
Informationen zur Anmeldung für die
persönliche Mieterberatung erhalten Sie
dienstags 09.00 – 13.00 Uhr und
donnerstags 14.00 – 18.00 Uhr
unter Telefon 030/21485-150

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
Württembergische Straße 6
10707 Berlin
Telefon 030/90139-3000
Servicetelefon Miete 030/90139-4777
www.stadtentwicklung.berlin.de

Genauere Auskünfte zur Lärmbelastung erteilt:
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
Brückenstraße 6
10179 Berlin
IX C 33
Telefon 030/9025-2261

Materialband II, Nr. 6

Impressum

Herausgeber
Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung und Umwelt
Kommunikation
Am Köllnischen Park 3
10179 Berlin
www.stadtentwicklung.berlin.de

Inhalte und Bearbeitung
Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung und Umwelt
Referat IV A Wohnungs- und Mietenpolitik,
Wohnungs(bau)förderung,
städtische Wohnungsbaugesellschaften
Württembergische Straße 6
10707 Berlin

in Zusammenarbeit mit
F+B Forschung und Beratung
für Wohnen, Immobilien und Umwelt
GmbH, Hamburg
www.f-und-b.de

Layout
Fürcho GmbH, Berlin
www.fuercho-gmbh.de

Druck
MEDIALIS Offsetdruck GmbH
www.medialis.org

Berlin, Mai 2013

statistik Berlin Brandenburg

Statistischer Bericht

M I 4 – vj 4/19

Preisindizes für Bauwerke
im **Land Berlin**
November 2019

6 Ausgewählte Indexreihen zu Preisindizes für die Instandhaltung von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer Land Berlin (2015 ≙ 100)

Jahr	Februar	Mai	August	November	Durchschnitt
			Instandhaltung von Wohngebäuden		
			Indexstand		
1995	78,7	79,1	79,8	80,1	79,4
1996	79,6	79,8	79,9	79,8	79,8
1997	80,0	79,8	79,8	79,8	79,8
1998	80,3	81,0	80,9	80,6	80,7
1999	79,9	79,8	79,7	79,3	79,7
2000	78,9	78,6	78,3	78,3	78,5
2001	78,3	77,7	77,7	77,3	77,7
2002	77,9	78,0	77,9	77,7	77,9
2003	77,2	77,2	77,2	76,9	77,1
2004	77,4	77,5	77,6	78,3	77,7
2005	78,6	78,3	78,4	78,6	78,5
2006	79,2	79,2	79,9	80,6	79,7
2007	83,6	83,8	84,0	84,3	83,9
2008	85,3	85,9	86,7	86,9	86,2
2009	87,5	87,7	87,8	87,9	87,7
2010	88,1	88,2	88,5	88,8	88,4
2011	90,1	90,3	90,8	91,3	90,6
2012	92,5	93,0	93,4	93,6	93,1
2013	94,7	95,2	95,8	95,9	95,4
2014	97,0	97,6	98,0	98,3	97,7
2015	99,3	99,6	100,3	100,7	100,0
2016	102,2	102,8	103,7	104,7	103,4
2017	106,6	107,5	108,5	109,0	107,9
2018	111,8	113,0	115,1	116,2	114,0
2019	119,8	121,4	122,9	124,0	122,0
			Veränderung gegenüber dem entsprechenden Vorjahresergebnis um Prozent		
1996	1,1	0,9	0,2	– 0,4	0,5
1997	0,6	– 0,1	– 0,2	0,1	0,0
1998	0,3	1,6	1,4	0,9	1,1
1999	– 0,4	– 1,5	– 1,5	– 1,5	– 1,2
2000	– 1,3	– 1,4	– 1,7	– 1,3	– 1,5
2001	– 0,8	– 1,1	– 0,8	– 1,2	– 1,0
2002	– 0,5	0,3	0,2	0,6	0,3
2003	– 0,9	– 1,0	– 0,9	– 1,0	– 1,0
2004	0,2	0,5	0,6	1,8	0,8
2005	1,6	0,9	1,0	0,3	1,0
2006	0,8	1,2	1,9	2,5	1,5
2007	5,5	5,8	5,1	4,6	5,3
2008	2,1	2,5	3,2	3,1	2,7
2009	2,5	2,1	1,3	1,1	1,7
2010	0,7	0,6	0,8	1,0	0,8
2011	2,3	2,3	2,6	2,8	2,5
2012	2,6	3,0	2,8	2,6	2,8
2013	2,4	2,4	2,6	2,4	2,5
2014	2,4	2,5	2,3	2,6	2,4
2015	2,4	2,0	2,4	2,4	2,4
2016	2,9	3,2	3,4	4,0	3,4
2017	4,3	4,6	4,6	4,1	4,4
2018	4,9	5,1	6,1	6,6	5,7
2019	7,2	7,4	6,8	6,7	7,0

Pressemitteilung

Nr. 15 vom 23. Januar 2020

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
Anstalt des öffentlichen Rechts
Steinstraße 104-106
14480 Potsdam
info@statistik-bbb.de
www.statistik-berlin-brandenburg.de
Telefon: 0331 8173-1753 / -1750
Telefax: 030 9028-4091

Reallöhne in Berlin und Brandenburg weiter gestiegen

Gestiegene Nominallöhne haben vor allem auch im 3. Quartal 2019 dazu geführt, dass die Reallöhne, das heißt die preisbereinigten Bruttomonatsverdienste aller Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer einschließlich Sonderzahlungen, erneut gestiegen sind. Nach den Ergebnissen der Vierteljährlichen Verdiensterhebung lagen die Reallöhne in Berlin im Durchschnitt um 1,9 Prozent und in Brandenburg um 3,6 Prozent über denen des Vorjahresquartals, teilt das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mit. Die Nominallöhne stiegen im gleichen Zeitraum in Berlin um 3,2 Prozent und in Brandenburg um 5,1 Prozent, während die Verbraucherpreise in Berlin um 1,3 Prozent und in Brandenburg um 1,4 Prozent zulegten.

Nachdem die Reallöhne im 2. Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahresquartal in Berlin um 4,3 Prozent und in Brandenburg um 2,5 Prozent gestiegen waren, hat sich ihr Anstieg im 3. Quartal 2019 jedoch in Berlin mehr als halbiert, während er in Brandenburg weiter zunahm. Ursache der trotz leichter Abschwächung des Preisanstiegs deutlich geringeren Reallohnsteigerung in Berlin waren die um 2,6 Prozentpunkte schwächer gestiegenen Nominallöhne. In Brandenburg hingegen verstärkte sich der Anstieg der Nominallöhne im Vergleich zum 2. Quartal 2019 um 0,9 Prozentpunkte bei ebenfalls gleichzeitiger Abschwächung des Anstiegs der Verbraucherpreise.

In Berlin wurde die Verdienstentwicklung im 3. Quartal 2019 vor allem durch hohe Zuwächse im Produzierenden Gewerbe geprägt, während in Brandenburg weiterhin die Verdienstzunahme im Dienstleistungsbereich bestimmend war. So stiegen in Berlin die Nominallöhne im Produzierenden Gewerbe gegenüber dem Vorjahresquartal um 9,7 Prozent, während sie im Dienstleistungsbereich nur um 2,1 Prozent zunahmen. In Brandenburg hingegen lag die Verdienstzunahme im Produzierenden Gewerbe bei 4,6 Prozent und damit unter der im Dienstleistungsbereich, wo 5,4 Prozent mehr verdient wurde. Am stärksten fiel der Nominallohnzuwachs in Berlin mit 14,7 Prozent im Verarbeitenden Gewerbe aus. In Brandenburg gab es nominal mit 13,8 Prozent die größte Erhöhung im Bereich Information und Kommunikation.

Im Hinblick auf das absolute Verdienstniveau unterscheiden sich Produzierendes Gewerbe und Dienstleistungsbereich weiterhin deutlich. Mit einem durchschnittlichen Bruttomonatsverdienst einschließlich Sonderzahlungen von 3 890 EUR erhielten Beschäftigte in der Berliner Produktion monatlich im Schnitt 527 EUR mehr als im Dienstleistungsbereich. In der Brandenburger Produktion waren es mit durchschnittlich 3 175 EUR brutto im Monat 433 EUR mehr als im Dienstleistungssektor. Damit hat sich jedoch insbesondere in Brandenburg der Verdienstabstand zwischen diesen Bereichen wieder verringert (2. Quartal 2019: Berlin 557 EUR, Brandenburg 623 EUR).

Weitere Ergebnisse enthalten die Statistischen Berichte N I 1 - vj unter www.statistik-berlin-brandenburg.de.

CC BY **Amt für Statistik** Berlin-Brandenburg

Entwicklung der Nominal- und Reallöhne (Bruttomonatsverdienste) einschließlich Sonderzahlungen im 3. Quartal 2019 in Berlin und Brandenburg

Gliederungsart	Bruttomonatsverdienst		Nominallohnindex		Reallohnindex	
			Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal			
	Berlin	Brandenburg	Berlin	Brandenburg	Berlin	Brandenburg
	EUR		in Prozent			
Insgesamt[1]	3 428	2 847	3,2	5,1	1,9	3,6
Nach Beschäftigungsart						
Vollzeitbeschäftigte	4 298	3 461	3,0	5,1	1,7	3,6
Teilzeitbeschäftigte	2 304	2 117	4,0	5,0	–	–
Geringfügig Beschäftigte	338	319	1,4	6,9	–	–
Nach Geschlecht						
Männer	3 831	3 122	2,4	5,5	–	–
Frauen	3 005	2 556	4,1	4,6	–	–
Nach Leistungsgruppen[2]						
Arbeitnehmer in leitender Stellung	6 828	6 262	- 0,1	6,4	–	–
Herausgehobene Fachkräfte	4 437	3 940	3,6	4,8	–	–
Fachkräfte	3 019	2 709	4,5	4,7	–	–
Angelernte Arbeitnehmer	2 090	1 983	4,6	6,0	–	–
Ungelernte Arbeitnehmer	1 646	1 694	9,0	3,3	–	–

1 Vollzeit-, teilzeit- und geringfügig beschäftigte Arbeitnehmer/-innen im Produzierenden Gewerbe und Dienstleistungsbereich
2 Ohne geringfügig Beschäftigte

Methodische Hinweise:
Bei der Vierteljährlichen Verdiensterhebung handelt es sich um eine Stichprobenerhebung, die in Berlin rund 2 000 und in Brandenburg rund 1 500 Betriebe des Produzierenden Gewerbes und des Dienstleistungsbereiches mit in der Regel ab 10 Beschäftigte umfasst. Nur in wenigen ausgewählten Branchen des Dienstleistungsbereiches werden Betriebe ab 5 Beschäftigten befragt. Die Stichprobe wird jährlich neu gewonnen, wobei ein Sechstel der im Vorjahr einbezogenen Betriebe ausgetauscht wird.
Der Nominallohnindex bildet die Entwicklung der Bruttomonatsverdienste einschließlich Sonderzahlungen aller vollzeit-, teilzeit- und geringfügig Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe und Dienstleistungsbereich bei gleicher Beschäftigtenstruktur wie im Vorjahr ab. Der Reallohnindex stellt diese Verdienstentwicklung der Entwicklung der Verbraucherpreise gegenüber. Mit Berichtsmonat Januar 2019 wurde der Verbraucherpreisindex einer Revision unterzogen und auf das neue Basisjahr 2015≙100 umgestellt. Neben der Neuberechnung des Verbraucherpreisindex war damit eine Neuberechnung des Reallohnindex zurück bis 2007 verbunden.

Über das Datenangebot des Bereiches **Verdienste** informiert:
Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
Telefon 030 9021-3280, **Fax**: 030 9028-4011
E-Mail: verdienste@statistik-bbb.de

Vergleichsfaktoren für den Teilmarkt des Wohnungseigentums

zur Verwendung gemäß § 183 Abs. 2 Bewertungsgesetz (BewG)[1]

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 27 vom 28. Juni 2019 Seite 3979 ff.

A - Vorbemerkungen

1 - Verwendungszweck

Aufgrund des § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB)[2] in Verbindung mit § 19 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs (DVO BauGB)[3] werden nachstehend Vergleichsfaktoren für den Teilmarkt des Wohnungseigentums nach § 13 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)[4] veröffentlicht.

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens wird der Grundbesitzwert des zu bewertenden Grundstücks entweder aus **Vergleichspreisen** für vergleichbare Grundstücke oder aus **Vergleichsfaktoren** ermittelt.

Anstelle von Vergleichspreisen können die vom Gutachterausschuss abgeleiteten **Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum** (mit der Bezugseinheit „Wohnfläche") herangezogen werden.

Nach Ansicht des Gutachterausschusses stellen die ermittelten Vergleichsfaktoren eine geeignete Grundlage für die Ermittlung des steuerlich relevanten Vergleichswertes im Sinne von § 183 Abs. 2 in Verbindung mit den §§ 9, 157 und 182 Abs. 2 BewG dar. Die nachfolgenden Vergleichsfaktoren enthalten sowohl den Wert für den Grund und Boden als auch für die Gebäude.

Die Vergleichsfaktoren nach § 13 ImmoWertV sind den zuständigen Finanzämtern für Zwecke der steuerlichen Bewertung mitzuteilen.

Die nachstehenden Vergleichsfaktoren ersetzen nicht eine gutachterliche Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne des § 194 BauGB.

---

1 BewG in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. November 2016 (BGBl. I S. 2464) geändert worden ist.
2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
3 DVO-BauGB vom 5. Juni 2018 (GVBl. S. 407)
4 ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

2 - Verwendete Daten

Anhand der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin geführten Kaufpreissammlung sind 11.375 zur Analyse geeignete Kauffälle in der Rechtsform des Wohnungseigentums mit Vertragsdaten vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 selektiert und mit Hilfe der statistischen **Baumanalyse** Vergleichsfaktoren nach § 13 ImmoWertV für Wohnungseigentum ermittelt worden. Die Baumanalyse differenziert die Gesamtheit aller Verkäufe derart, dass sich daraus die vorgelegte Baumstruktur ergibt.

3 - Gebietsweise Anwendbarkeit

Die Berechnung des statistischen Modells erfolgte für das Stadtgebiet von Berlin. Im Rahmen der Verwaltungsreform entstanden 2001 aus den ehemaligen 23 Bezirken durch Zusammenlegungen zwölf neue Bezirke. Diese Analyse stellt wegen der hohen statistischen Signifikanz der Mittelwertdifferenzen der Kaufpreise bzgl. der Altbezirke auf die 23 Bezirke vor der Verwaltungsreform ab.

(Internetadresse: https://www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.156764.php)

Es ergaben sich durch die Analyse ein Startbaum und acht (nachfolgend mit I-1 bis IV bezeichnete) separate „Bäume".

Baum I-1 ist auf die folgenden „Altbezirke" anzuwenden:

Lichtenberg

Schöneberg

Zehlendorf

Baum I-2 ist auf die folgenden „Altbezirke" anzuwenden:

Charlottenburg

Friedrichshain

Wilmersdorf

Baum II-1 ist auf die folgenden „Altbezirke" anzuwenden:

Kreuzberg

Prenzlauer Berg

Tiergarten

Baum II-2 ist auf den folgenden „Altbezirk" anzuwenden:

Mitte

Baum III-1 ist auf die folgenden „Altbezirke" anzuwenden:

Hellersdorf

Hohenschönhausen

Spandau

Baum III-2 ist auf die folgenden „Altbezirke“ anzuwenden:

Reinickendorf

Tempelhof

Baum III-3 ist auf die folgenden „Altbezirke“ anzuwenden:

Köpenick

Marzahn

Treptow

Baum IV ist auf die folgenden „Altbezirke“ anzuwenden:

Neukölln

Pankow

Steglitz

Wedding

Weißensee

4 - Zeitliche Anwendbarkeit

Die Vergleichsfaktoren zur Verwendung gemäß § 183 Abs. 2 BewG gelten ab dem Zeitpunkt der Veröffentlichung.

5 - Teilmarkt

Die Marktuntersuchung erstreckte sich ausschließlich auf Wohnungseigentum in Mehrfamilienhäusern (ab 3 Wohneinheiten). Kauffälle von Wohnungseigentum in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Teileigentum sind in dieser Analyse nicht enthalten. Für diese Objekte kann das Modell keine Aussage treffen. Kauffälle von Wohnungseigentum bei bestehenden Erbbaurechten, Nießbrauch u.ä. sind ebenfalls nicht enthalten.

Die Durchschnittspreise in den Endknoten der Baumanalyse enthalten keine Preisanteile für Garagen, Sammelgaragen oder Wageneinstellplätze im Sondereigentum oder im Sondernutzungsrecht.

B - Grundsätze der Kaufvertragsauswertung

1 - Baujahr

Es wurden nur tatsächliche Baujahre der Gebäude angesetzt. Es erfolgte keine Korrektur des Baujahres aufgrund von Modernisierungen oder Dachgeschossumbau oder –ausbau.

2 - Ausstattung und baulicher Unterhaltungszustand

Eine Besichtigung der Objekte erfolgte nicht. Die konkrete Ausstattung und der bauliche Unterhaltungszustand der Objekte (z.B. Modernisierung und energetische Eigenschaften) zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses sind nicht bekannt.

3 - Bodenwert

Für den Bodenwert wurde der letzte vor dem jeweiligen Kaufvertragsdatum veröffentlichte Bodenrichtwert (BRW) ohne Anpassung an Maß und Art der baulichen Nutzung oder Mikrolage angesetzt. Für die Anwendung der Bäume ist der Bodenrichtwert 01.01.2018 anzusetzen.
(Internetadresse: https://www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/bodenrichtwerte/)

4 - Stadträumliche Wohnlage

Die Lage im Stadtgebiet ist eine der Einflussgrößen, insbesondere für den Wert von Bauland, Eigenheimen und Wohnungseigentum.

Als ein Merkmal der unterschiedlichen Qualität des Wohnens in der Stadt fließt bei der Analyse des Kaufpreismaterials in der Regel das Merkmal "**Wohnlage**" ein. Sie spiegelt die Lagequalität des Wohnumfeldes wider.

Die Wohnlagen werden wie folgt differenziert:
(Internetadresse: https://www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.158011.php)

1. Einfache Wohnlage
2. Mittlere Wohnlage
3. Gute Wohnlage
4. Sehr gute Wohnlage

5 - Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde in der Regel der Teilungserklärung entnommen.

6 - Wohnungsart

1. Etagenwohnung
2. Dachgeschosswohnung, Penthouse, Loft, Maisonette, Terassenwohnung

7 - Geschosslage nach Teilungserklärung bzw. nach den Plänen zur Erteilung der Abgeschlossenheit

1. Erdgeschoss, Souterrain, Tiefparterre
2. Hochparterre, Obergeschoss

8 - Verfügbarkeit

1. vermietet, Mieterkauf
2. bezugsfrei

9 - Aufzug

1. vorhanden
2. nicht vorhanden

10 - Balkon

1. vorhanden
2. nicht vorhanden

C – Vergleichsfaktoren

siehe Startbaum und Bezirksbäume I-1 bis IV (Abbildungen 1 bis 8)
Wie sind die Vergleichsfaktoren anzuwenden?

Folgendes **Beispiel** soll den prinzipiell einfachen Rechengang veranschaulichen.
Das zu bewertende Beispielobjekt wird wie folgt beschrieben:

C1 Objektdaten

- *Eigentumswohnung im Altbezirk Lichtenberg*
- *Baujahr 1975*
- *Obergeschoss*
- *Bezugsfrei*
- *Wohnfläche: 60 m²*
- *Bodenrichtwert zum letzten Stichtag vor Vertragsdatum (2018) mit: 600,- EUR/m²*
- *Stadträumliche Wohnlage: mittel*

C2 Baumanalyse

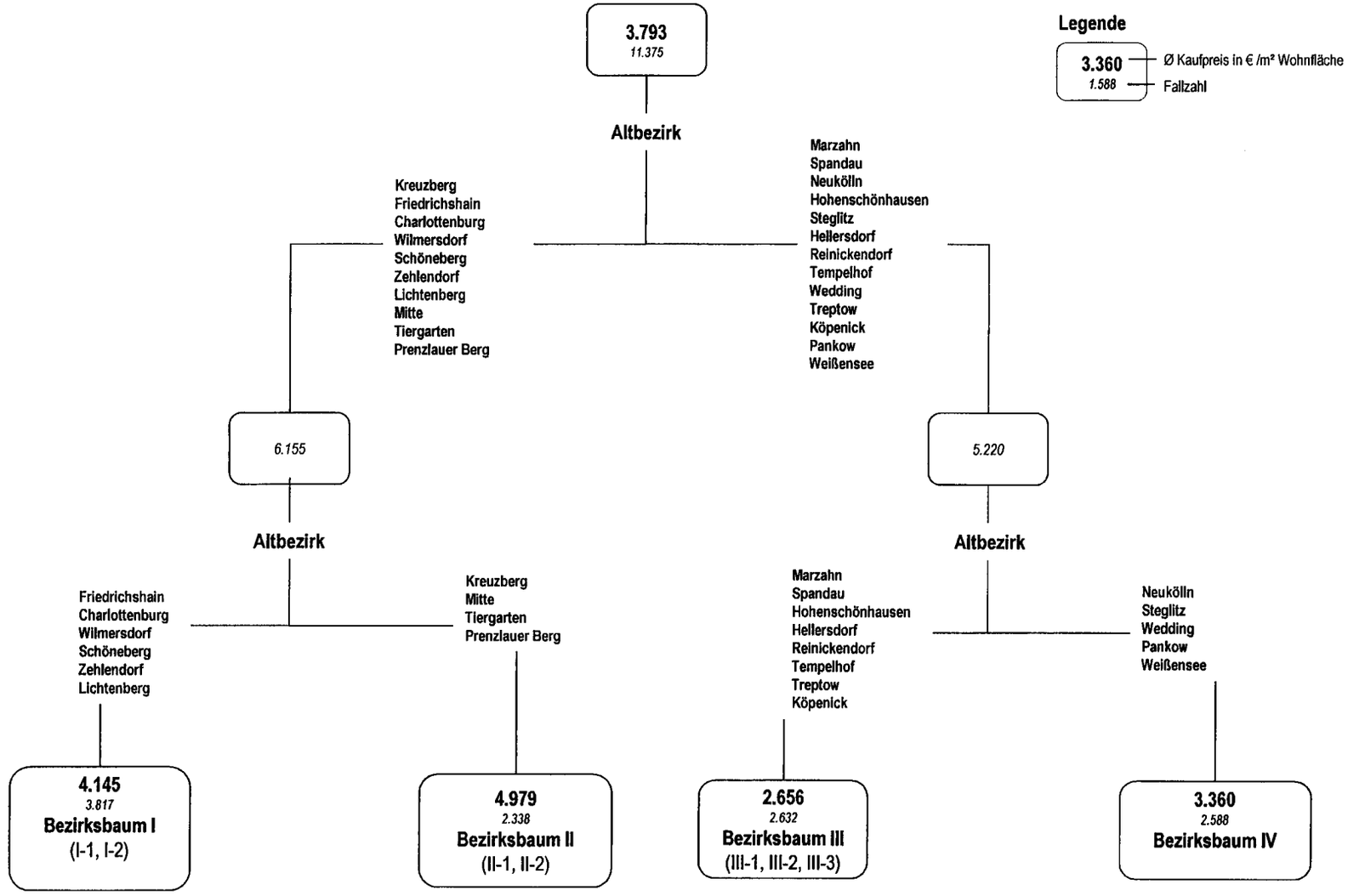
1. Bezirksbaum I-1 „Altbezirke Lichtenberg, Schöneberg, Zehlendorf,"
2. Baujahr „vor 1900, 1900-2014"
3. Stadträumliche Wohnlage „einfach, mittel"
4. Baujahr „1919-1990"
5. **Vergleichsfaktor: Endknoten 7 „bezugsfrei" = 3.319,- EUR/m² Wohnfläche**

Ausgehend vom durchschnittlichen Objektwert mit einem Vergleichsfaktor von 3.319,- EUR/m² errechnet sich der Grundbesitzwert für das zu bewertende Wohnungseigentum ohne Garage oder Stellplatz wie folgt:
3.319,- EUR/m² Wohnfläche * 60 m² = 199.140,- EUR

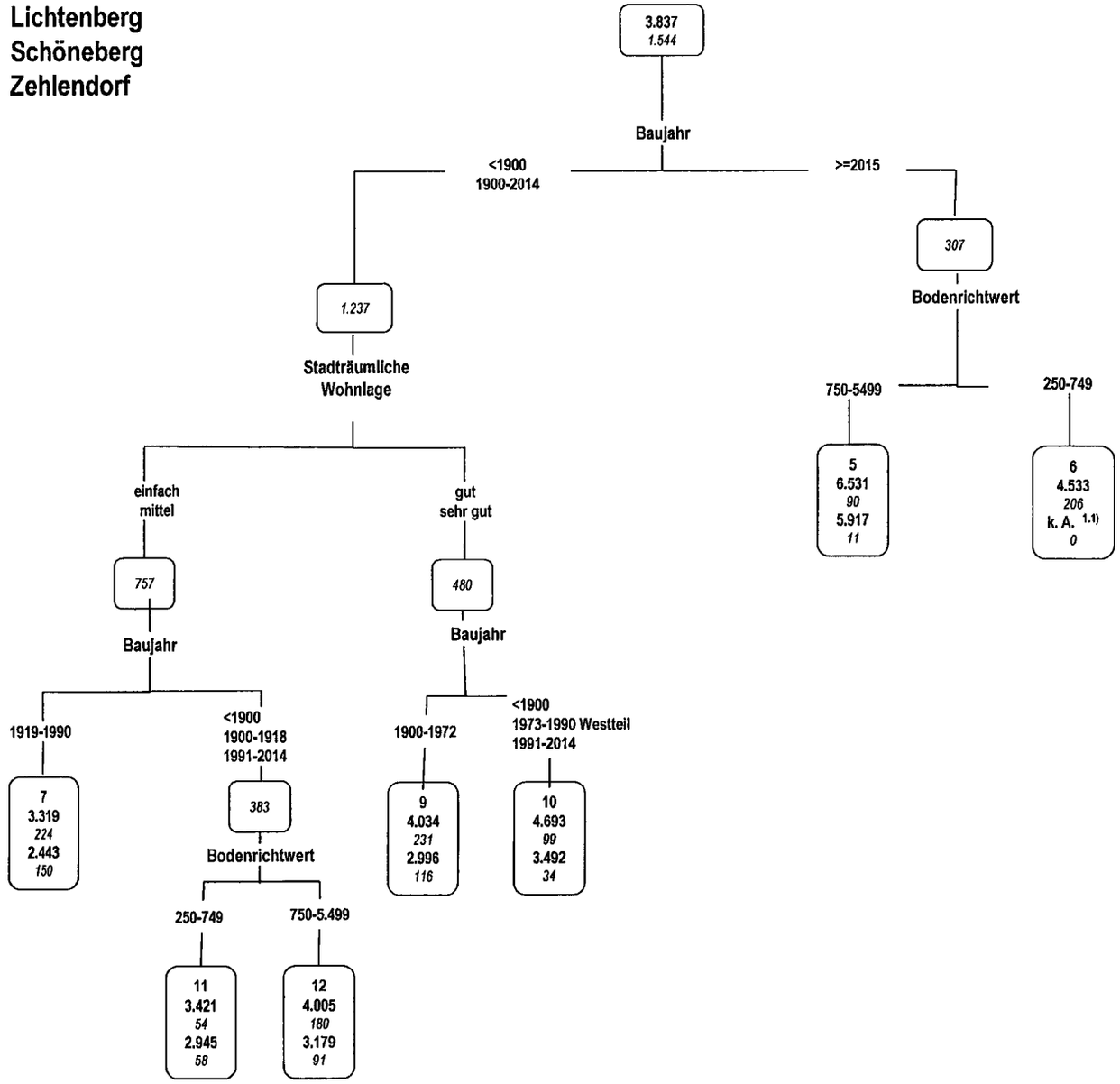
Bei Fragen zu dieser Veröffentlichung wenden Sie sich bitte an Herrn Lange (Tel. (030) 90139-5232) bzw. Frau Prokott (Tel. (030) 90139-5234).

© 2019, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, III E - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

Startbaum / Altbezirke



Bezirksbaum I-1
Lichtenberg
Schöneberg
Zehlendorf



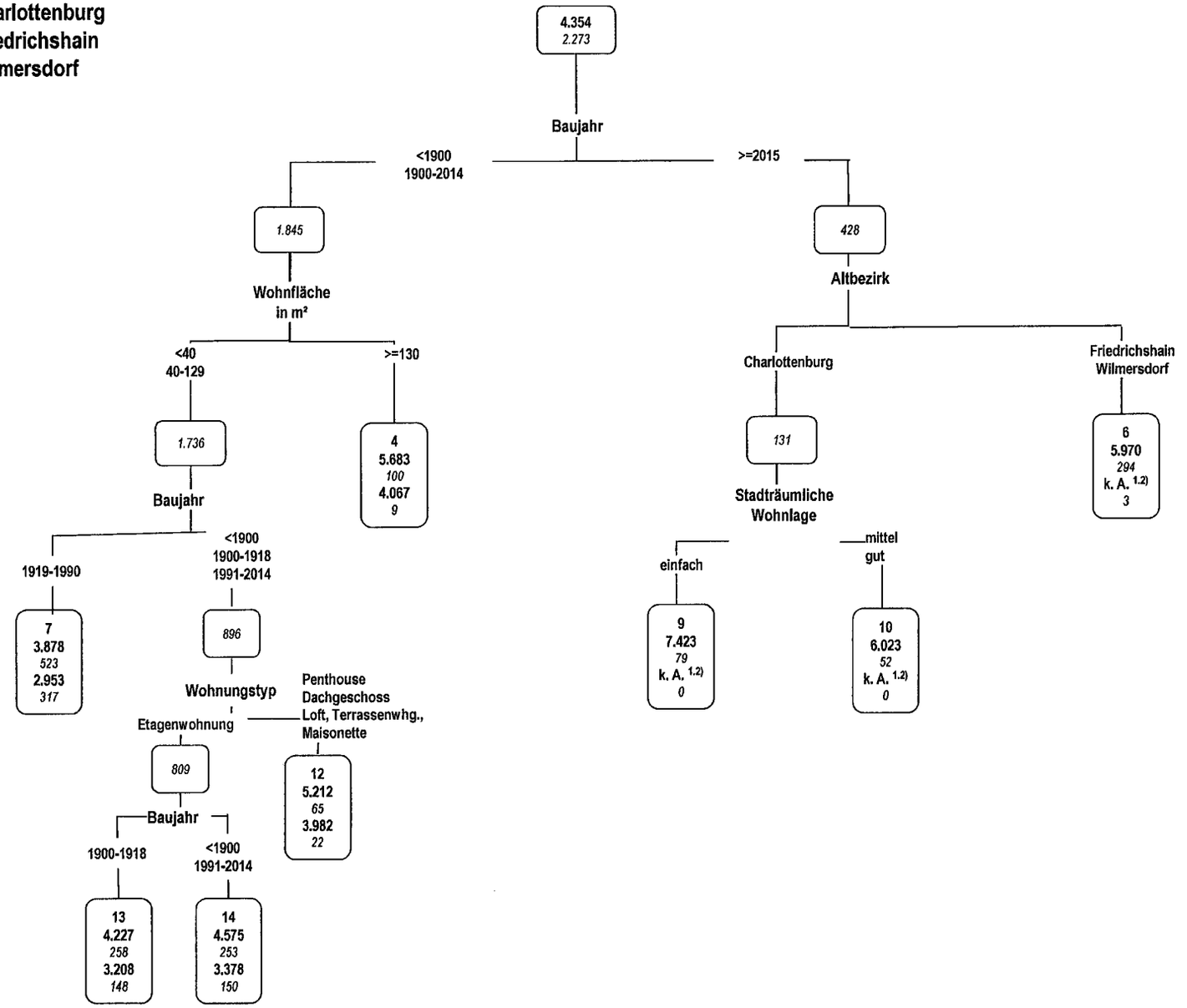
Legende Endknoten

5 — Knotennummer
6.531 — „Bezugsfrei"
90 — Fallzahl
5.917 — „Vermietet"
11 — Fallzahl

6.531 - Ø Kaufpreis in € /m² Wohnfläche

1.1) Für den Endknoten 6 hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Abschlag von 20% auf den Wert der bezugsfreien Eigentumswohnungen für die vermieteten Eigentumswohnungen aus dem Bezirksbaum I-1 ermittelt.

Bezirksbaum I-2
Charlottenburg
Friedrichshain
Wilmersdorf



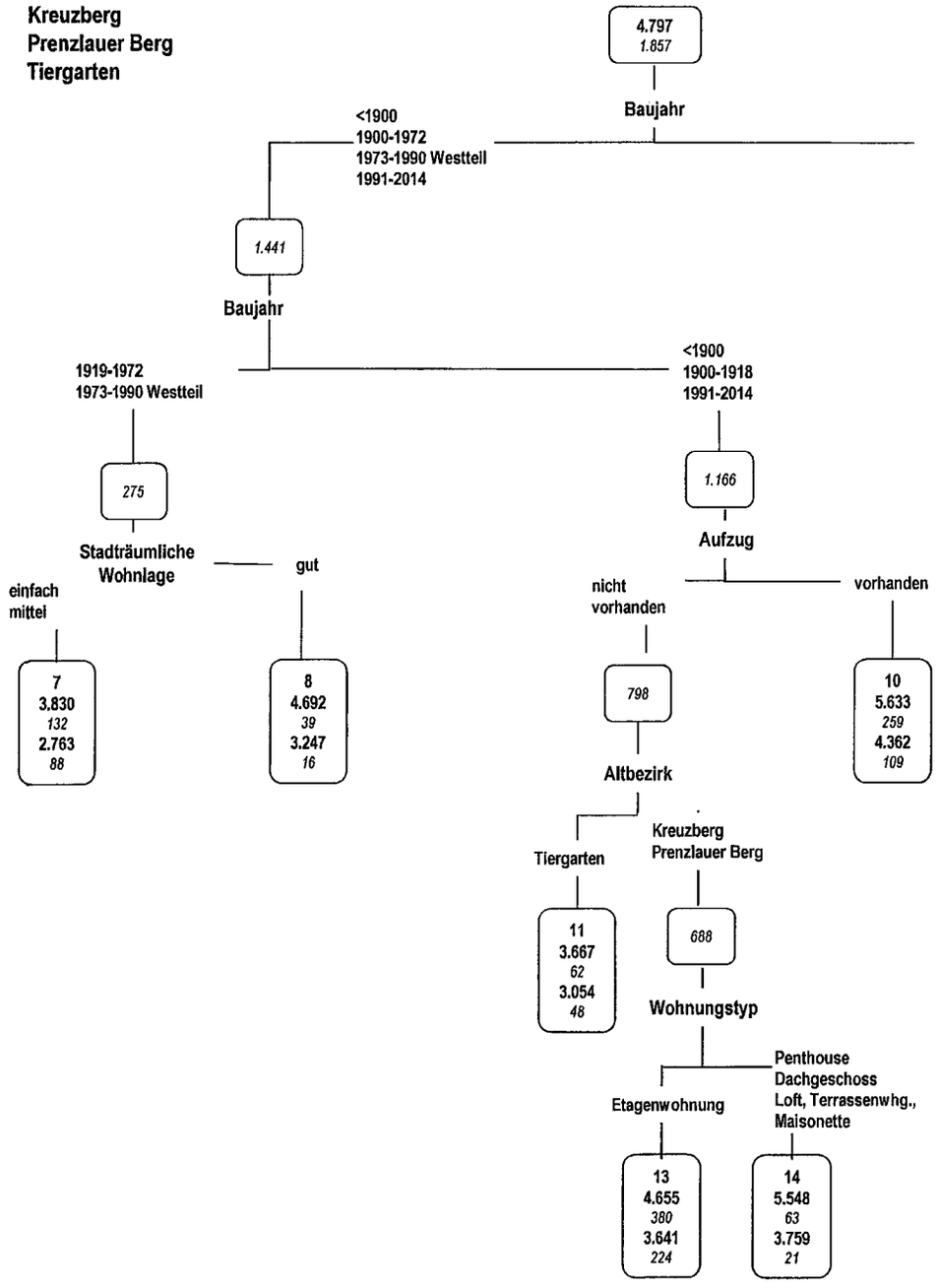
Legende Endknoten

4 — Knotennummer
5.683 — „Bezugsfrei"
100 — Fallzahl
4.067 — „Vermietet"
9 — Fallzahl

5.683 - Ø Kaufpreis in € /m² Wohnfläche

1.2) Für die Endknoten 6, 9 und 10 hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Abschlag von 25% auf den Wert der bezugsfreien Eigentumswohnungen für die vermieteten Eigentumswohnungen aus dem Bezirksbaum I-2 ermittelt.

Bezirksbaum II-1
Kreuzberg
Prenzlauer Berg
Tiergarten



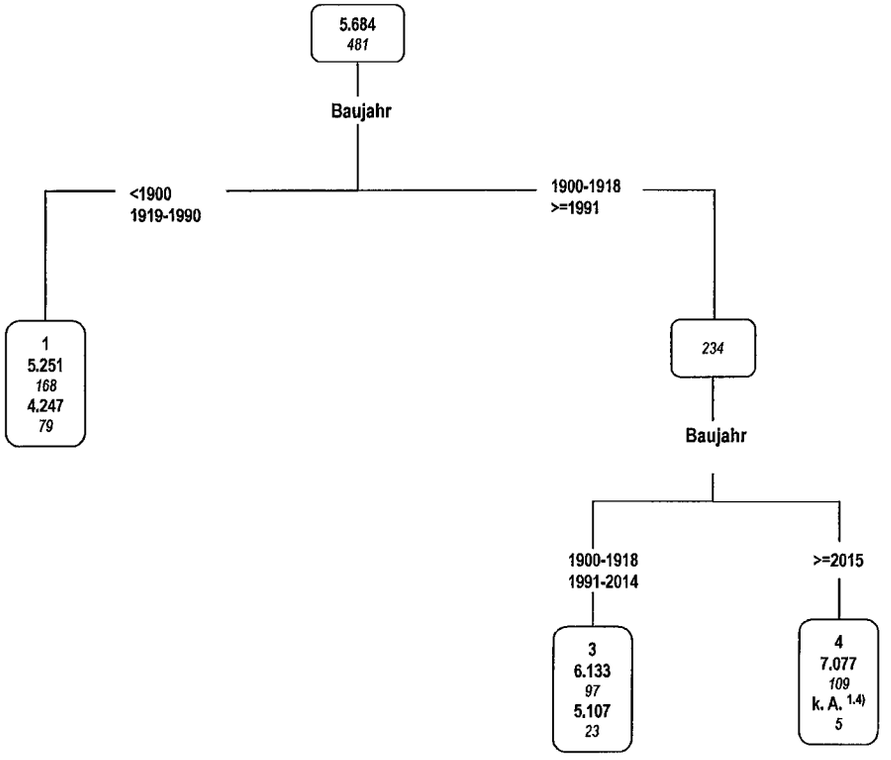
Legende Endknoten

8	Knotennummer
4.692	„Bezugsfrei"
39	Fallzahl
3.247	„Vermietet"
16	Fallzahl

4.692 - Ø Kaufpreis in € /m² Wohnfläche

1.3) Für die Endknoten 5 und 6 hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Abschlag von 25% auf den Wert der bezugsfreien Eigentumswohnungen für die vermieteten Eigentumswohnungen aus dem Bezirksbaum II-1 ermittelt.

Bezirksbaum II-2
Mitte



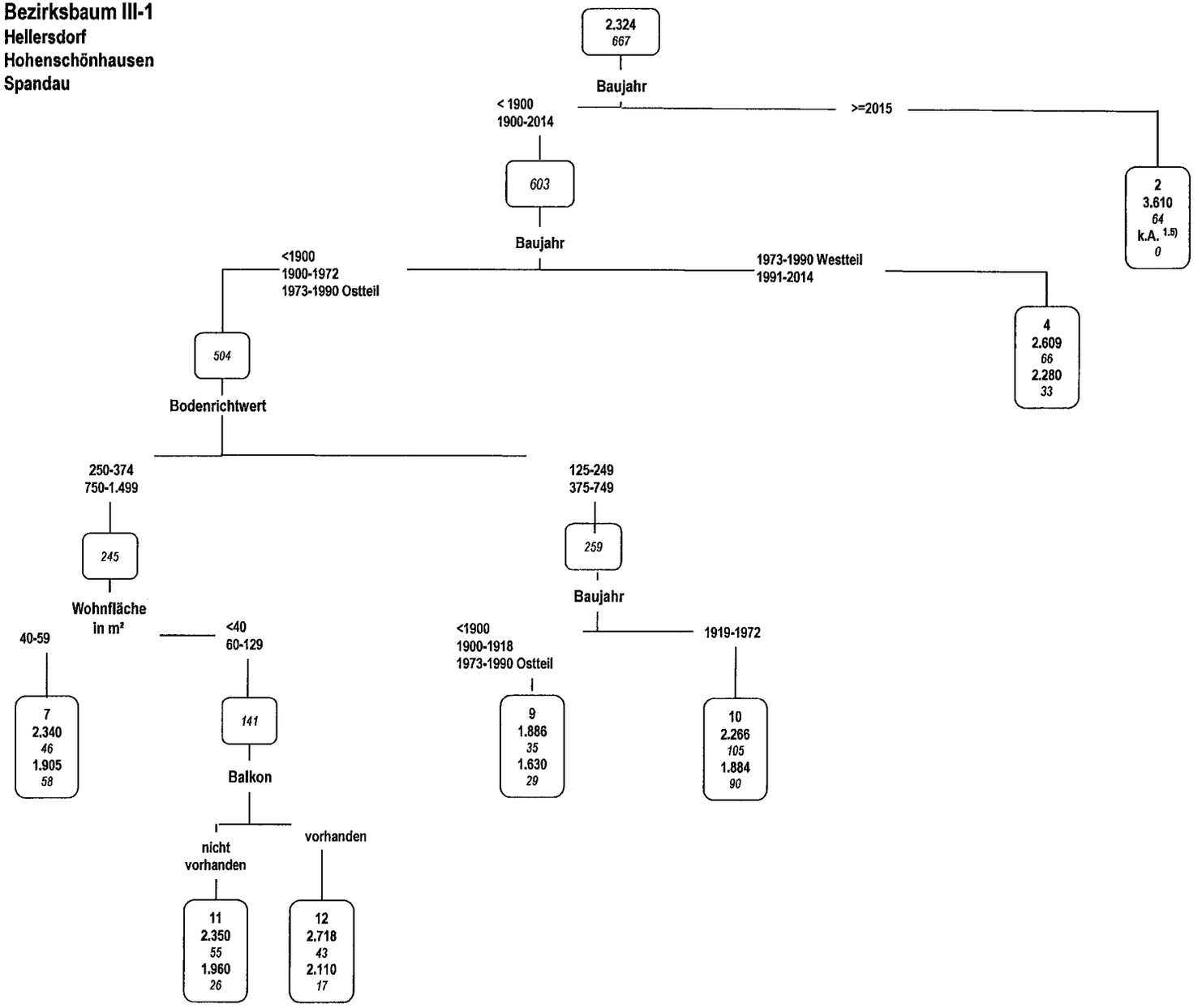
Legende Endknoten

3	Knotennummer
6.133	„Bezugsfrei"
97	Fallzahl
5.107	„Vermietet"
23	Fallzahl

6.133 - Ø Kaufpreis in € /m² Wohnfläche

1.4) **Für den Endknoten 4 hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Abschlag von 18% auf den Wert der bezugsfreien Eigentumswohnungen für die vermieteten Eigentumswohnungen aus dem Bezirksbaum II-2 ermittelt.**

Bezirksbaum III-1
Hellersdorf
Hohenschönhausen
Spandau



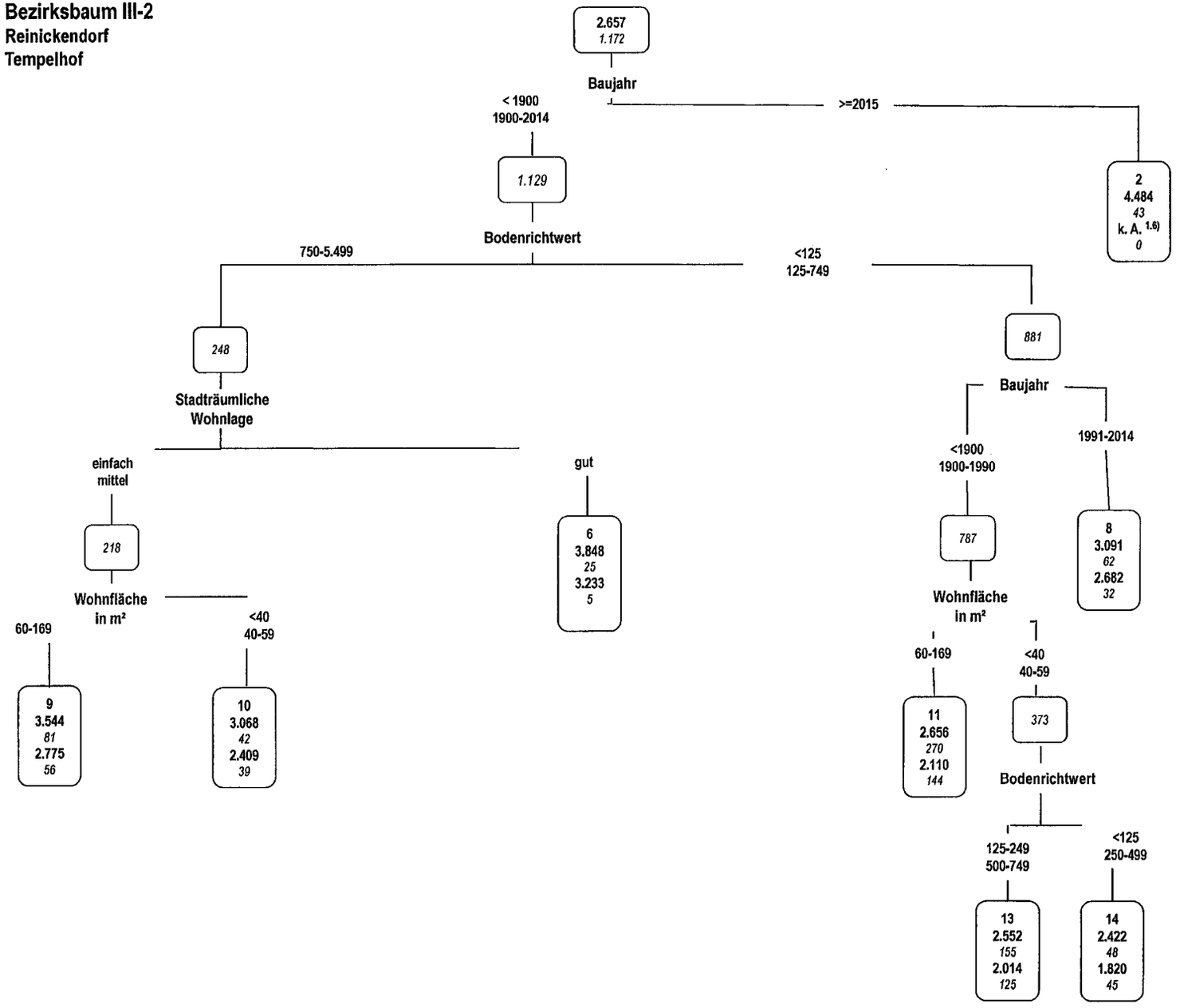
Legende Endknoten

4 — Knotennummer
2.609 — „Bezugsfrei"
66 — Fallzahl
2.280 — „Vermietet"
33 — Fallzahl

2.609 - Ø Kaufpreis in € /m² Wohnfläche

1.5) Für den Endknoten 2 hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Abschlag von 17% auf den Wert der bezugsfreien Eigentumswohnungen für die vermieteten Eigentumswohnungen aus dem Bezirksbaum III-1 ermittelt.

Bezirksbaum III-2
Reinickendorf
Tempelhof



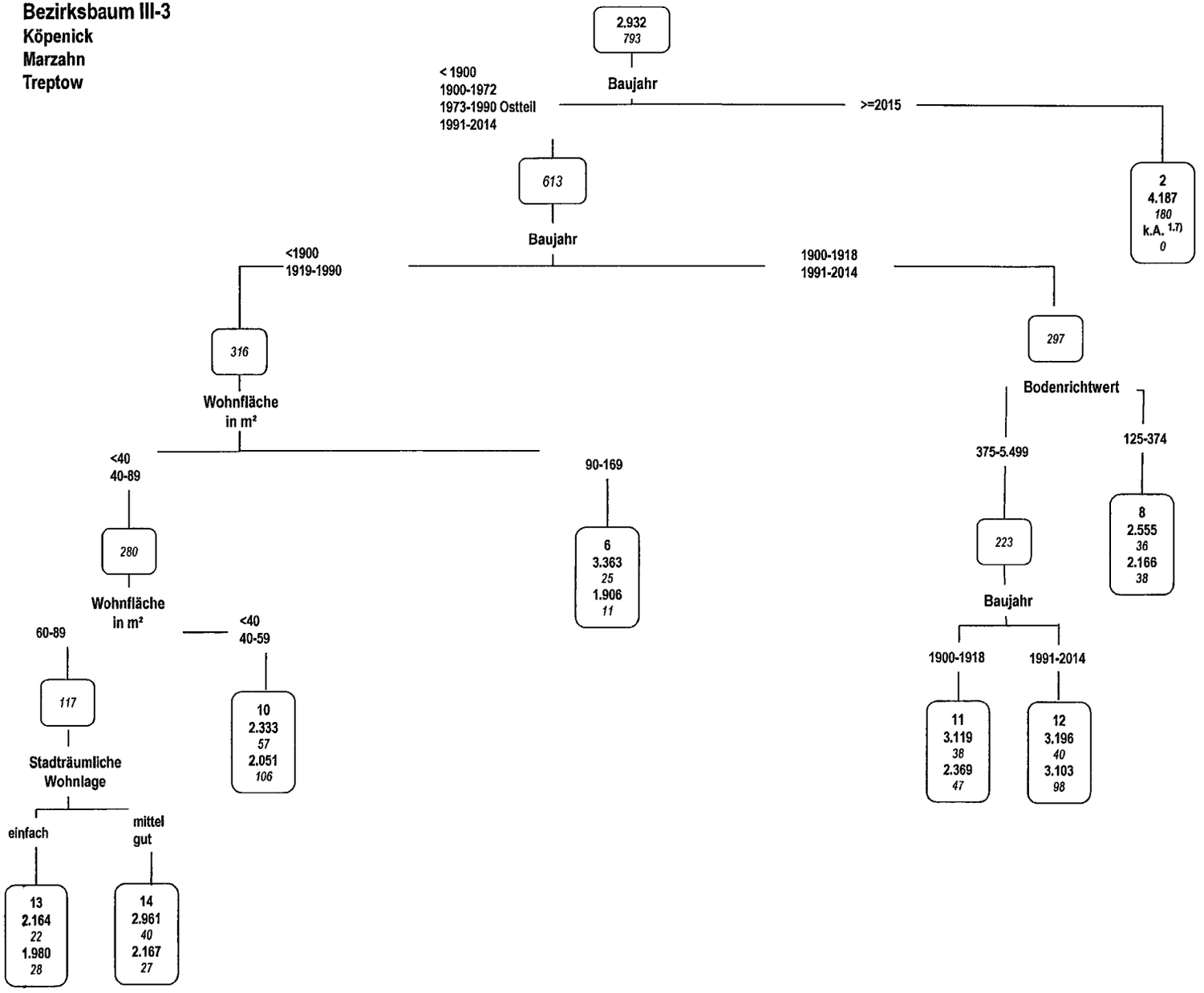
Legende Endknoten

8 – Knotennummer
3.091 – „Bezugsfrei"
62 – Fallzahl
2.682 – „Vermietet"
32 – Fallzahl

3.091 = Ø Kaufpreis in € /m² Wohnfläche

1.6) Für den Endknoten 2 hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Abschlag von 20% auf den Wert der bezugsfreien Eigentumswohnungen für die vermieteten Eigentumswohnungen aus dem Bezirksbaum III-2 ermittelt.

Bezirksbaum III-3
Köpenick
Marzahn
Treptow



Legende Endknoten

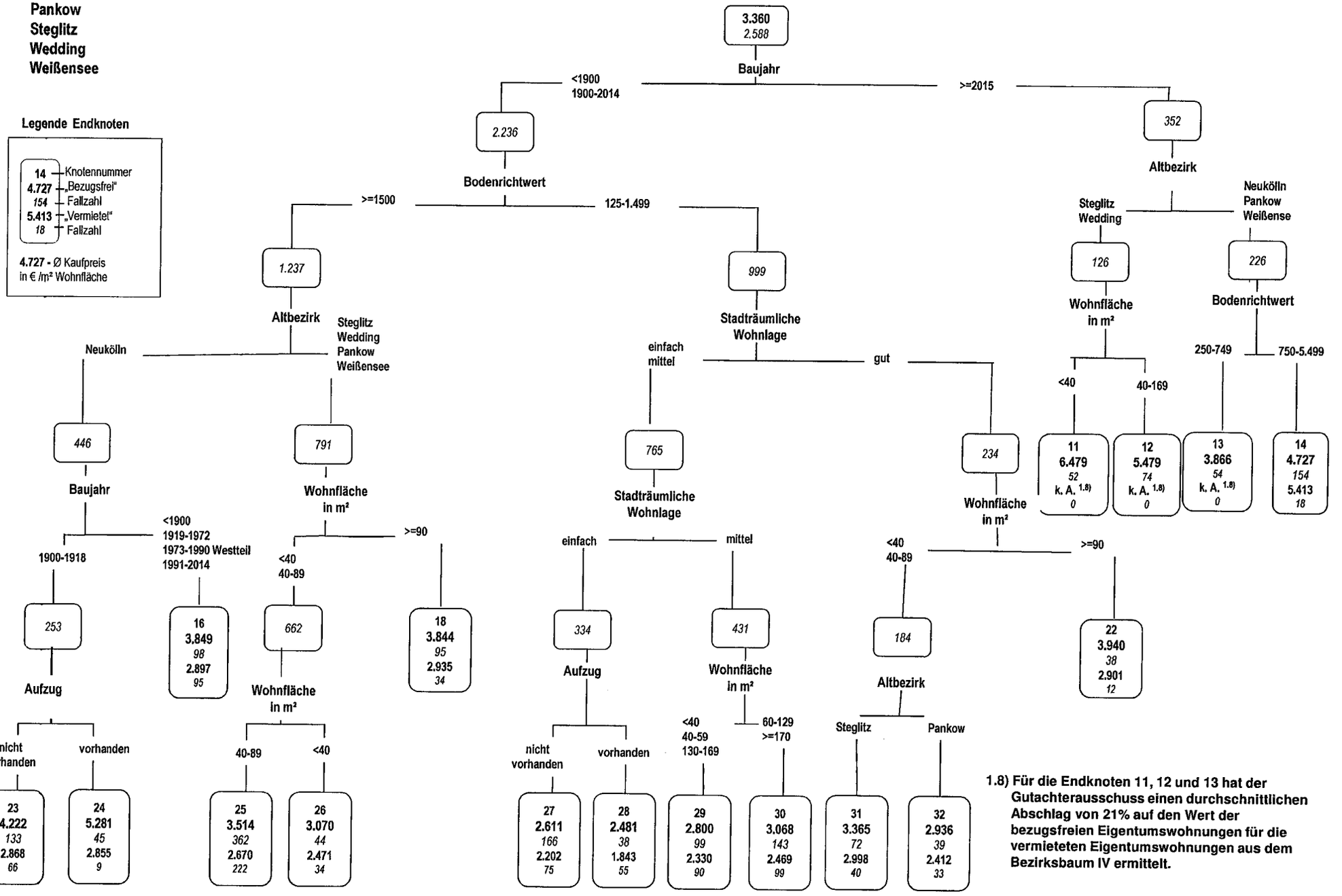
8 — Knotennummer
2.555 — „Bezugsfrei"
36 — Fallzahl
2.166 — „Vermietet"
38 — Fallzahl

2.555 - Ø Kaufpreis
in € /m² Wohnfläche

1.7) Für den Endknoten 2 hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Abschlag von 24% auf den Wert der bezugsfreien Eigentumswohnungen für die vermieteten Eigentumswohnungen aus dem Bezirksbaum III-3 ermittelt.

Bezirksbaum IV

Neukölln
Pankow
Steglitz
Wedding
Weißensee



1.8) Für die Endknoten 11, 12 und 13 hat der Gutachterausschuss einen durchschnittlichen Abschlag von 21% auf den Wert der bezugsfreien Eigentumswohnungen für die vermieteten Eigentumswohnungen aus dem Bezirksbaum IV ermittelt.

Materialband II, Nr. 10

Das Ende der Mietpreisbindung – eine Bilanz

20 Jahre danach

MieterMagazin 3/08

Vor 20 Jahren, im Januar 1988, begann im Westteil des geteilten Berlin die Ära des „Weißen Kreises". Der vorherige schwarze Kreis West-Berlin, die letzte Bastion einer – nach offizieller Lesart – nachkriegsbedingten Zwangswirtschaft im Wohnungssektor, war geschliffen. Das MieterMagazin kommentierte mit trauerndem Unterton: „Fast auf den Tag genau 70 Jahre alt, ein Menschenleben also, wurde die Mietpreisbindung in Berlin zu Grabe getragen." Zwei Seiten, zwei Sprachregelungen. Für die einen ein überkommenes Stück marktfeindlicher Wohnungszwangswirtschaft, für die anderen ein wichtiges Stück Sozialstaat. Der Fall selbst, seine Vorgeschichte und seine Nachwirkungen sind ein spannendes Kapitel Berliner Wirtschaftsgeschichte, für den Berliner Mieterverein ist es ein memorables Fragment der Vereinshistorie und für das MieterMagazin eine wichtige Episode hauseigener Zeit- und Zeitungsgeschichte. Zeit für eine Bilanz.

Wir schreiben den Sommer 1987. Das „Gesetz über die dauerhafte soziale Verbesserung der Wohnungssituation in Berlin" wird am 25. Juni 1987 in einer abschließenden Lesung des Deutschen Bundestages beschlossen. In dieser aufgehübschten Verpackung verbirgt sich die Aufhebung der Mietpreisbindung im West-Berliner Altbau. An ihre Stelle wird ab Januar 1988 eine spezielle Variante des Übergangs in das Vergleichsmietensystem in Kraft treten, die der schwarzen Stadt- und Bundesregierung in einer beispiellosen Kampagne abgerungen wurde. Beim Schlussakt dieses langen Abschieds dankt der damalige Regierende Bürgermeister Diepgen (CDU) dem Berliner Mieterverein öffentlich für die „gewährte Unterstützung" bei seinen Vorstößen in Bonn, um den Kompromiss zu ermöglichen. Politik hat bekanntlich ihre eigene Logik. Die kurz vorher als „Panikmacher und Volksverdummer" – so der damalige Bausenator Klaus Franke – beschimpfte Mieterorganisation wird damit unverhofft zum Helfer geadelt. Dem vorangegangen war die Sammlung einer halben Million Unterschriften, zusammengetragen bei einer Aktion, die man getrost als die letzte wohnungspolitische Großkampagne in Berlin bezeichnen kann. Der regierenden CDU nutzt der mit dieser Mobilisierung erzwungene Schwenk wenig, denn die SPD mit ihrem „Kampagnero" und späteren Bausenator Wolfgang Nagel und die Alternative Liste schwimmen auf der Protestwelle gegen den Weißen Kreis kurz vor Mauerfall ihrem rot-grünen Wahlsieg 1989 entgegen.

Lesen Sie auch zu diesem Thema:

Mietrechtsabbau als Wohnungsbauförderung? ▶

Der Weiße Kreis im Einigungsvertrag ▶





Die 70er und 80er Jahre waren in West-Berlin geprägt von großflächigen Abriss-Szenarien und Mieterprotesten
Fotos: Paul Glaser





Nach dem Krieg hieß es: „Bauen, bauen,

Materialband II, Nr. 10

Zum Zeitpunkt der rot-grünen Koalition war das Kapitel Mietpreisbindung in West-Berlin bereits endgültig abgeschlossen. Aber wie kaum ein anderes Thema der Berliner Wohnungspolitik hat es Politik-, Zeitungs- und Vereinsgeschichte geschrieben. Verständlich wird die durchschlagende Mobilisierung rückschauend nur für den, der weiß, dass Altbauwohnungen, die vor 1949 gebaut wurden, sich über Jahrzehnte zum eigentlichen sozialen Wohnungsbau West-Berlins entwickelt hatten. Während die freifinanzierten Neubaumieten 1980 als längst preisfreie Flecken bei 7,07 DM lagen und damit bundesweites Spitzenniveau aufwiesen, lagen die Sozialmieten des öffentlich geförderten Wohnungsbaus in Berlin bei 5,13 DM. Die damalige Durchschnittsmiete von 3,81 DM war ausschließlich dem in seiner Miethöhe staatlich gekappten Altbau geschuldet, der rund die Hälfte des Wohnungsangebots bestimmte. Damit waren die Altbaumieten die sozialpolitisch relevante Größe in der Inselstadt, die mit niedrigem Einkommensniveau, hohen Studentenanteilen und schlechten Wirtschaftsdaten am Dauertropf bundesdeutscher Subventionszufuhr hing.

Frontstadtpolitik im Kalten Krieg

Der ausgeglichene Wohnungsmarkt als Voraussetzung des Weißen Kreises ließ in der Frontstadt Berlin auch Ende der 80er Jahre noch lange auf sich warten. Nachdem Hamburg und München als letzte bundesdeutsche Städte 1974 und 1975 zu Weißen Kreisen wurden, entspann sich an der Spree ein verbissener Kampf um die Preisbindung im Altbau. Schließlich war das Wohnungsangebot in Berlin erst durch Kriegszerstörung, dann durch Flächensanierung, autogerechte Planung und geringe Neubauraten ausgedünnt und weit entfernt von einem Marktausgleich zwischen Nachfrage und Angebot.

Der Zweite Weltkrieg hatte die Hauptstadt zu jenem „Schutthaufen bei Potsdam" (Bertolt Brecht) gemacht, in dem ein Drittel aller Wohnungen unbewohnbar war. Der Wiederaufbau begann, die Trümmerfrauen machten den Anfang, und die wohnungspolitische Devise war von nun an: Bauen, bauen, bauen. Bis zum Ausgleich des gravierenden Mangels musste man jedoch auf jene Schutzgesetze zurückgreifen, die bereits in der Zeit des Ersten Weltkrieges geboren und in der Weimarer Republik befestigt wurden. Sie sollten die Mieter vor der Ausnutzung von Mangellagen schützen. Zusätzlich zum Kündigungsschutz und staatlich verordneten Mietpreisregelungen schuf man im Juni 1945 ein einheitliches Unterbringungsverfahren für die noch intakten

bauen", aber die Mangelsituation machte noch jahrzehntelang eine Preisbindung bei Wohnraum erforderlich
Fotos: Landesarchiv Berlin





Gegen den Weißen Kreis mobilisierte der Berliner Mieterverein eine halbe Million Menschen – auch der spätere SPD-Bausenator Wolfgang Nagel war unter den Protestierern
Fotos: Paul Glaser

knappen Unterkünfte. In zehn Monaten waren 421000 vorläufige Einweisungen das Ergebnis. Flankierend wurde der Wohnungsbau über Bau-Notabgaben und zinsvergünstigte staatliche Kredite angekurbelt. Es waren vor allem die – auch bei den Mietern ungeliebten – Zwangseinweisungen, die in den folgenden Nachkriegsjahrzehnten propagandistisch mit anderen Schutzrechten der Mieter in einen Topf geworfen wurden und als unseliges Erbe einer kriegsbedingten Wohnungszwangswirtschaft auf der Abschussliste der Marktwirtschaftsbefürworter landeten. Der somit unzulässig mit Zwangswirtschaft vermischte Mieterschutz wurde von nun an zum Spielball eines bis heute dauernden ordnungspolitischen Grundsatzstreits über die Fragen: Wohnungsmarktwirtschaft: ja oder nein – wieviel Staat, wieviel Schutzbestimmungen sind mit Marktregeln verträglich? Fest steht, dass ausgerechnet das Zusammenspiel von staatlicher Kreditvergabe, Mietpreisbindung und Subventionierung einen erheblichen Beitrag zu dem geleistet hat, was später als der kurze Traum der immerwährenden Prosperität im Wirtschaftswunderdeutschland in die Geschichte einging.

Dennoch kam es wie beim Lücke-Plan und dem System der Kündigung zur Änderung des Mietzinses 1960 zu Entgleisungen in frühliberale Verhältnisse, die in der Folgezeit vor allem durch die sozialliberale Koalition korrigiert und durch einen dauerhaften Kündigungsschutz ersetzt wurden. Anders als beim Kündigungsschutz war allerdings beim Mietpreisrecht der Burgfrieden zwischen Mietern und Vermietern nicht von Dauer. Die Erwartung, dass bis Ende der 60er Jahre die Mangellagen in den westdeutschen Großstädten beseitigt seien, führte zur Verbreitung des Vergleichsmietensystems, das bis 1975 in allen deutschen Städten eingeführt war – mit Ausnahme der Mauerstadt Berlin-West.

Von Schwarz zu Rosa

Hier herrschten durch Kalten Krieg, „Schaufenster-des-Westens-Politik“ und Insellage andere Regeln und Verhältnisse. Bereits Ende der 70er Jahre, erst recht aber in den 80ern war daher die Mieten- und Baupolitik immer Chefsache. Für die Abschaffung der Mietpreisbindung wurden zwischen Inselstadt und Bund immer wieder Schonfristen ausgehandelt. Die Einräumung neuer Fristen wurde jeweils von verordneten Mieterhöhungen begleitet, die den Abstand zwischen den Berliner und den bundesdeutschen Mieten zunehmend verringerten. Mietpreisbindung bedeutete schon deshalb keineswegs Mietenstopp. Mitte der 80er Jahre rückte





Mietpreisbindung und Weißer Kreis bestimmten Ende der 80er häufig die Seite 1 des MieterMagazin

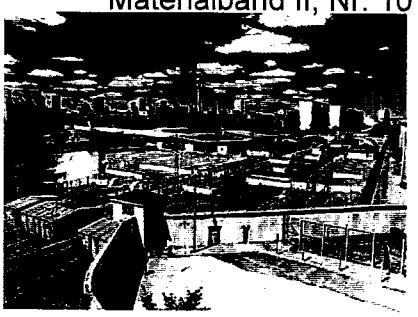


Foto: MM-Archiv



Das Engagement für den Mieterschutz bescherte dem Berliner Mieterverein politisches Gewicht und zehntausende neue Mitglieder
Foto: Paul Glaser

Materialband II, Nr. 10



Das Ende der Preisbindung in West-Berlin war gerade eingeleitet, da bescherte der Fall der Mauer auch dem Osten ein marktorientiertes Mietensystem
Foto: Paul Glaser

dann das Ende der Schutzvorschriften in greifbare Nähe. Allerdings wich der ursprünglich angekündigte „kompromisslose Einstieg in den Mietenfreihandel" (MieterMagazin) im Frühjahr 1987 veränderten Vorstellungen. Auch den Schwarzen war der Weiße Kreis zunehmend suspekt geworden. Der Jungunionist und aus dem sanierungsgeplagten Kreuzberg stammende Abgeordnete Otto Pöppelmeier sah – angetrieben durch Bürgerbegehren und Massenmobilisierung – plötzlich Schwachstellen bei der Aufhebung der Mietpreisbindung. Es war eine Sicht, die in seine Partei hineinwirkte. Als besonders problematisch wurde die völlige Freigabe der Neuabschlussmieten gesehen. Über veränderte Regelungen wurde nun auch in der Union laut nachgedacht. Der damalige Bausenator Georg Wittwer taufte den schließlich Kontur gewinnenden Kompromiss zwischen schwarz und weiß in verwirrender Farbsicht „Rosa Kreis". Als wäre es ein allgemeines Ansinnen, grauen Mieteralltag durch Farbe aufzumöbeln, erschien das MieterMagazin ab März 1987 mit farbigen Titeln – im April und im Mai jeweils zum Thema Weißer Kreis. Lea Rosh, Otto Sander und andere Prominente warben für die Beibehaltung der Mietpreisbindung. Es sollte nicht die letzte Nummer zu diesem Thema sein. Zahlreiche Großaktionen wie „Berlin wird helle" – eine nächtliche Dia-Show gegen den Weißen Kreis, verhalfen dem Thema zu immer neuen Schlagzeilen, die es bis in die Tagesschau schafften.

Dennoch war das Ende der Preisbindung besiegelt. Bereits in der Juli-August-Ausgabe 1987 betitelte das MieterMagazin den nunmehr beschlossenen Übergang in den Weißen Kreis als inhaltsloses „Ei des Kolumbus" und stellte nach dem Ergebnis der letzten Lesung im Bundestag die Diagnose Exitus. Aus dem für tot Erklärten war allerdings wie Phönix aus der Asche eine juristische Synthese geworden, die fatal viele Züge des Totgesagten ins zweite Leben hinüber rettete. Das Kernstück des 1987 erkämpften Kompromisses war ein verbindlicher Mietspiegel, der auf der Grundlage der zum Zeitpunkt der Erhebung noch preisgebundenen Altbaumieten erstellt wurde. Zweiter Eckpfeiler des Kompromisses war, dass bei Mietvertragsneuabschlüssen eine Kappungsgrenze von maximal zehn Prozent über der bis dahin preisrechtlich zulässigen Miete eingeführt wurde. Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen durften in drei Jahren 15 Prozent nicht überschreiten. In einer aufwendigen Aktion schaffte es der Berliner Mieterverein (BMV) in der Folgezeit sogar, einen kompletten Entwurf des Berliner Altbaumietspiegels auf der Basis von selbst erhobenen Mietdaten in die Verhandlungsrunde zu werfen. Der dann

ausgehandelte Kompromiss war allerdings für die einzelnen Regelungen zeitlich begrenzt. Als erstes sollte die Kappungsgrenze für Neuvermietungsmieten fallen. Insgesamt aber sei das Ergebnis „ein Instrument zur Schadensbegrenzung", kommentierte damals der Hauptgeschäftsführer des BMV, Hartmann Vetter.

Der Blick zurück – mit Abstand

Heute, aus der Rückschau, steht die Frage, ob die Freigabe der Mieten Folgewirkungen gehabt hat, von denen die Wohnungspolitiker in Bund und Berlin nichts geahnt und vor denen sie auch nicht gewarnt hatten. Zunächst bleibt festzuhalten, dass eine 70 Quadratmeter große Altbauwohnung, vor 1918 gebaut und in einfacher Lage mit Vollausstattung (Bad, WC, Sammelheizung) zum Zeitpunkt des ersten Mietspiegels noch 2,73 Euro kostete. Zehn Jahre später, im Jahre 1998, kostete diese West-Berliner Altbauwohnung im Mittel und nettokalt 4,17 Euro und im Jahr 2005 im Mittel 4,39 Euro – eine Steigerung, die in zehn Jahren fast 100 Prozent ausmacht. Fest steht aber auch, dass der Abstand zwischen den Mieten in München – Deutschlands nach wie vor teuerster Stadt – und Berlin sich trotz Hauptstadtstatus kaum verändert hat. Während die Münchner Mieten laut dem Hamburger Forschungsinstitut F+B mit 9,41 Euro um 62 Prozent über dem Bundesdurchschnitt von 5,81 Euro liegen, wohnt man im Berliner Westen mit 5,58 Euro fünf Prozent unter dem bundesdeutschen Niveau der Mieten in Städten mit mehr als 20.000 Einwohnern – für die Wohnungsforschung die kaum überraschende Auswirkung einer deutlich geringeren Kaufkraft, schlechterer Wirtschaftsdaten und einem quantitativen Überhang im Wohnungsangebot, der sich heute in einem dauerhaften Leerstand von knapp 100.000 Wohnungen niederschlägt. Dass man in Berlin billiger wohnt als in der südlichen Metropole, ist zudem ein Attraktivitätsfaktor, der Junge, Kreative, wenn auch (noch) nicht Einkommensstarke aus Deutschland, Europa und der ganzen Welt nach Berlin lockt. Mittelfristig kann dieser Trend sich durchaus in einer Kauf- und Mietpreisspirale nach oben niederschlagen. „Arm aber sexy" muss kein Dauerstatus bleiben. Umso weniger, als international agierende Analysten die Mietenlücke zwischen Deutschland, Berlin im Besonderen und dem Rest der Welt längst entdeckt haben und deshalb Investoren für ihre Fonds in der ganzen Welt sammeln, um sie in den vermeintlich zukunftssicheren Berliner Wohnungsmarkt zu lenken.

Umgekehrt lässt sich die Frage, ob die Freigabe der Mieten den Wohnungsbau nachhaltig angekurbelt hat, klar verneinen. Der Auf- oder Abbau des Mieterschutzes war und wird nie eine Instrument zur Drosselung oder Ankurbelung von Investitionen im Wohnungsbau sein. Der beispiellose Bauboom, der den Osten Berlins bis 1997 erfasste, geht auf das Konto der Sonderabschreibungen und Fördermaßnahmen im Rahmen des Wiederaufbaus Ost und hat West-Berlin wenig tangiert. Auch der 1998 beginnende Einbruch bei den Baugenehmigungszahlen in Ost wie West steht in keinem Zusammenhang mit den Veränderungen im ost- und westdeutschen Mietrecht, sondern ist den wachsenden Leerständen und dessen Rahmenbedingungen geschuldet: abwanderungsbedingten Bevölkerungsverlusten und den Vorboten des demographischen Wandels.

Auf der Habenseite des Kampfes um die Mietpreisbindung in West-Berlin steht jedoch vor allem eine beispiellose Mitgliederentwicklung beim Berliner Mieterverein. Von 2929 Mitgliedern im Jahr 1970 über 20.669 Mitglieder 1980 vertritt der BMV heute über 110.000 Haushalte, wenn es um Mietrechtsberatung und Mieterschutz geht. Nicht zuletzt der ebenso professionelle wie engagierte Einsatz der Vereinsführung gegen eine kopflose Preisgabe des preisrechtlichen Mieterschutzes hat dem Verein hohes Ansehen und eine rasante Entwicklung beschert. Seit 1990 wurde die Mitgliederentwicklung zusätzlich durch die Folgen des Mauerfalls und des Aufbaus der Mieterbewegung im Osten Berlins bestimmt.

Ein Zankapfel bleibt

Auch die Ost-Berliner haben heute in Folge der rechtlichen Angleichung „ihren Mietspiegel". Mit Ausnahme einer Baualtersgruppe ist der Berliner Mietspiegel 2007 ein Gesamtberliner Zahlenwerk. Dem Berliner Wohnungsmarkt hat der Weiße Kreis einen ständig fortgeschriebenen Bericht zur Marktlage beschert und der Berliner Wohnungspolitik ein Instrument, das wegen seiner Handlungs- und Interpretationsspielräume im baupolitischen Hintergrund einen ständigen Zankapfel darstellt. Das „Ringen um die Ortsübliche" (MieterMagazin-Titel September 1987) und damit um die Folgen des Weißen Kreises wird ein Thema der Wohnungs- und Stadtpolitik bleiben.

ah

Mietrechtsabbau als Wohnungsbauförderung?

Der Kampf um den Mieterschutz, das gilt vor allem für das Mietpreisrecht, war über Jahrzehnte bis heute von einem ordnungspolitischen Grundsatzstreit geprägt. Initiativen des Gesetzgebers wie das „Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen", das „Wohnungsbauerleichterungsgesetz" oder auch das „Gesetz über die dauerhafte soziale Verbesserung der Wohnungssituation in Berlin" verraten den Kern des Streits. „Zuviel Mieterschutz hemmt Investitionen in den Wohnungsbau", lautet das Argument marktliberaler Politiker und Theoretiker. Im Umkehrschluss bedeutet es, dass ein Abbau des Mieterschutzes Wohnungsbauinvestitionen fördert. In einer wenig bekannten Forschungsarbeit hat sich Hans Joachim Lutz von der Berliner Humboldt-Universität mit den Annahmen dieser Debatte befasst und kommt zu dem Schluss: „Ein Einfluss des Mieterschutzes auf den Wohnungsbau kann empirisch nicht nachgewiesen werden. In jeder Periode gibt es andere Variablen, die für Veränderungen im freifinanzierten Mietwohnungsbau allein ausschlaggebend sein könnten." Lutz überprüft die marktliberale These, indem er die Mietrechtsänderungen der Nachkriegszeit im zeitlichen Zusammenhang mit dem Verlauf von Wohnungsbauinvestitionen betrachtet. So merkt er beispielsweise an, den Bauboom zwischen 1970 und 1974 „als Auswirkung des Abbaugesetzes darzustellen, geht fehl: Unerklärlich bleibt dann das niedrige Niveau des Wohnungsbaus in den Jahren 1968 bis 1970." Ähnliches gilt für den darauf folgenden Rückgang des Wohnungsbaus ab 1974. Das Wohnraumkündigungsschutzgesetz wurde bereits 1971 bis 1974 eingeführt. Deshalb ließe sich der behauptete Einfluss des Mieterschutzes als Ursache des Rückgangs empirisch nicht belegen.

Je nach betrachtetem Zeitabschnitt fallen – so Lutz – ganz andere Faktoren ins Gewicht: das jeweilige Zinsniveau oder der Mitte der 70er Jahre einsetzende Konjunktureinbruch sowie die bundesweit 200.000 Wohnungen, die länger als drei Monate leer standen und den Investoren wenig Vertrauen in die Vermietbarkeit neu gebauter Objekte einflößten. Auch die Auf- und Abbewegungen der Folgejahre stehen in keinem erkennbaren Zusammenhang mit Änderungen im Mietrecht. Dies gilt wohl auch für die Wohnungsbautätigkeit in West-Berlin. Schon vor der Freigabe der Altbaumieten waren die für Neubauinvestoren relevanten Mieten von Neubauwohnungen freigegeben. Dokumentiert wurde dies im Neubaumietspiegel 1990. Auch bei der Entwicklung von bestandsbezogenen Investitionen ist kein Zusammenhang zwischen Mietenliberalisierung und Investitionen erkennbar. Der

Mieterschutz als Bremse oder sein Abbau als Instrument der Wohnungsbauförderung gehören wohl ins Märchenbuch neoliberaler Marktökonomie.

ah

Der Weiße Kreis im Einigungsvertrag

Nach dem Mauerfall war auch die Angleichung des Mietrechts in den beiden deutschen Staaten ein Ziel der Politik. Die Lebensverhältnisse in Ost und West waren jedoch so weit voneinander entfernt, dass abweichende Regelungen notwendig wurden, die dem Gesetzgeber in einer breiten Mobilisierung abgetrotzt werden mussten. Der Zusammenschluss der Mieterorganisationen in Ost- und West-Berlin wurde 1991 besiegelt. Im Juni übergab der Hauptgeschäftsführer des Berliner Mietervereins 50.000 Protestunterschriften gegen die Mietenpläne für den Osten an den Chef der Berliner Staatskanzlei. Eine geplante Instandsetzungsumlage konnte gekippt werden. Wenn auch zeitlich befristet, wurde der Kündigungsschutz – etwa bei der Kündigung wegen Eigenbedarfs und wirtschaftlicher Verwertung – bis 1995 ausgesetzt. Die Perspektive Weißer Kreis blieb aber erhalten und wurde durch die Möglichkeit der Modernisierungsumlage nach § 3 Miethöhegesetz und zahlreiche Verordnungen zur Erhöhung der Grundmieten bei Altmietverträgen und Umlagen für Betriebskosten vorbereitet. Der immense Nachholbedarf bei der Modernisierung führte in Berlin allerdings dazu, dass große Teile des Altbaubestandes im ersten Mietspiegel für Ost-Berlin 1998 über West-Berliner Niveau lagen. Ab Juni 1995 wurden Überleitungsvorschriften für Altmietverträge eingeführt, die dazu führen sollten, dass der Sprung ins eiskalte Wasser des Vergleichsmietensystems nicht ganz so drastisch ausfiel wie ursprünglich geplant. Der erste Mietspiegel für Ost-Berlin lehnte sich am Vorbild des damaligen Übergangs in den Weißen Kreis West an und bildete die durch Preisvorschriften des Gesetzgebers und Modernisierungsumlagen entstandenen Mieten ab. Der Berliner Mietspiegel für 2007 ist mit Ausnahme der Baualtersgruppe 1973 bis 1990 ein Abbild des Gesamt-Berliner Wohnungsmarktes.

ah

Stand: 28.03.2008

Materialband II, Nr. 11

Evaluierung der Mietpreisbremse

Kurzfassung

Untersuchung der Wirksamkeit der in 2015 eingeführten Regelungen zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten (Mietpreisbremse)

Studie im Auftrag des Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV)

DIW BERLIN

Auftraggeber
Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV)

Auftragnehmer
Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung Berlin e.V. (DIW Berlin)
Mohrenstraße 58
10117 Berlin

Projektlaufzeit
15. September 2018 – 15. Dezember 2018

Projektbearbeiter:
Dr. Claus Michelsen
Leiter der Abteilung Konjunkturpolitik
DIW Berlin
Telefon: 030 / 89789 458
Fax: 030 / 89789 102
E-Mail: cmichelsen@diw.de

Dr. Andreas Mense
Lehrstuhl für Volkswirtschaftslehre, insbesondere Sozialpolitik
Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg
Telefon: 0911 / 5302 956
Fax: 0911 / 5302 953
E-Mail: andreas.mense@fau.de

Berlin, den 15. Dezember 2018

Zusammenfassung

Die vorliegende Evaluierung der Mietpreisbremse fasst Erkenntnisse verschiedener empirischer Studien zur Wirkung der Regulierung zusammen. Zudem werden Ergebnisse eigener empirischer Auswertungen zu bislang nur wenig beleuchteten Aspekten dargestellt. Zudem werden Ergebnisse aus der internationalen Literatur zu Mietregulierungen berücksichtigt.

Im Ergebnis zeigt sich, dass die Mietpreisbremse den intendierten Effekt – einer Verlangsamung der Mietdynamik – erreicht. Zwar liegen in vielen Großstädten eine hohe Zahl an Mietangebote oberhalb der zulässigen Mietobergrenze. Jedoch stellen mehrere Studien unabhängig voneinander für verschiedene Stichproben und mit unterschiedlichen methodischen Ansätzen fest, dass die Mietpreisbremse eine moderate Verlangsamung des Mietanstiegs bewirkt hat. Insofern wird sie zwar offenbar nicht in allen Fällen strikt eingehalten, entfaltet jedoch trotzdem eine messbare Bremswirkung.

Die herangezogenen Untersuchungen zeigen zudem, dass sich der Mietanstieg in den von der Mietpreisbremse ausgenommenen Wohnungen (Erstnutzung nach dem 1.10.2014 oder Erstvermietung nach grundlegender Sanierung) durch die Mietpreisbremse beschleunigt hat. Dies stellt einen Investitionsanreiz dar. Im Einklang damit lassen sich u.a. Effekte auf die Preise von Bauland feststellen. Zudem gibt es Indizien für positive Effekte auf die Zahl neuer, zum Bau genehmigter Wohnungen in Gemeinden mit eingeführter Mietpreisbremse; die befürchteten negativen Auswirkungen der Mietpreisbremse auf die Bautätigkeit sind bisher ausgeblieben. Auch finden sich kaum Hinweise auf eine reduzierte Instandhaltungstätigkeit oder geringere Wohnqualität von Mietwohnungen sowie auf Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen.

Derzeit wird die Verlängerung und eine Verschärfung der Mietpreisbremse diskutiert. Sollte dies angesichts der weiterhin angespannten Verhältnisse auf vielen Wohnungsmärkten dazu kommen, ist es besonders wichtig, die dauerhafte Ausnahme für erstmalig nach dem 1.10.2014 genutzte Wohnungen sowie die Ausnahmeregelung zu grundlegend sanierten Wohnungen aufrecht zu erhalten. Andernfalls sind negative Effekte auf den Wohnungsneubau zu erwarten, da das Vertrauen von Investoren massiv beschädigt würde.

1. Kurzfassung der Evaluierung

Die Mietpreisbremse gilt mittlerweile seit gut drei Jahren. Kaum ein Gesetz wurde seither in der Öffentlichkeit kontroverser diskutiert. Die häufig zugespitzte Debatte hat mutmaßlich auch die Erwartungshaltung an die Regulierung überhöht, sodass die tatsächliche Wirkung – wie sie denn auch in einigen empirischen Studien gezeigt werden konnte – kaum mehr als solche wahrgenommen wurde. Das Meinungsspektrum reicht daher von einer Forderungen einer radikalen Verschärfung bis hin zum Ruf nach der ersatzlosen Abschaffung der Mietpreisbremse..

Ein positive Aspekt dieser Diskussion ist, dass diese die empirische Forschung zum Thema erheblich angeregt hat. Mittlerweile liegen einige wissenschaftliche Studien zur kurzfristigen Wirkung der Mietpreisbremse vor. Die Ergebnisse dieser Arbeiten systematisch darzustellen, aufzuarbeiten, kritisch einzuordnen sowie Erkenntnislücken durch eigene Berechnungen oder Ergebnisse von Studien aus anderen Ländern zu schließen, ist Ziel der vorliegenden Evaluierung.

1.1 Hintergrund

Der Wohnungsmarkt in Deutschland befindet sich seit dem Jahr 2010 in einem kräftigen Aufschwung. Ausdruck dessen sind die deutlich gestiegenen Immobilienpreise und die florierende Wohnungsbaukonjunktur. Die Entwicklung ist durch verschiedene Faktoren getragen. So ist seit Mitte der 2000er Jahre eine verstärkte Binnenmigration zu beobachten, insbesondere in die großen Städte des Landes. Hinzu kamen im selben Zeitraum eine größere Zahl an Zuwanderern aus den Ländern der Europäischen Union. Die Ziele dieser MigrantInnen waren ebenfalls häufig die größeren Städte Deutschlands. Die Leerstandsreserven sind daher in den Ballungszentren längst aufgebraucht – Mietpreissteigerungen sind die Folge. Der Preisauftrieb in bestehenden Mietverhältnissen ist im Bundesdurchschnitt bislang aber moderat. Starke Preissteigerungen sind bei neu geschlossenen Verträgen zu beobachten . Trotz der in der jüngeren Vergangenheit positiven Einkommensentwicklung

ist die Erschwinglichkeit von Wohnraum in den vergangenen Jahren deutlich gesunken. Gerade für Haushalte mit geringem Einkommen hat diese Entwicklung, gemeinsam mit einer schwachen Reallohnentwicklung, zu einer höheren Wohnkostenbelastung geführt.

Angesichts dieser Entwicklungen wurde im Koalitionsvertrag 2013 vereinbart, ergänzend zu der Regulierung der Bestandsmietentwicklung auch hinsichtlich der Neuvertragsmieten eine gesetzliche Begrenzung einzuführen. Im Ergebnis wurde im Sommer 2015 die Mietpreisbremse eingeführt, die in angespannten Wohnungsmärkten die Entwicklung der Neuvertragsmieten dämpfen soll.

1.2 Ergebnisse der Evaluierung

In der Gesamtschau der Resultate sind die folgenden fünf zentralen Aspekte für die Beurteilung der Wirkung der Mietpreisbremse wichtig:

1. Zahlreiche Mietinserate über dem zulässigen Höchstwert

Zahlreiche Wohnungsangebote entsprechen formal nicht den Regeln der Mietpreisbremse. Dies zeigen verschiedene Untersuchungen. Diese Arbeiten berechnen mithilfe von Mietspiegeln für konkrete, über Online-Plattformen zur Vermietung angebotene Wohnungen zulässige Obergrenzen gemäß der Mietpreisbremse und vergleichen diese Obergrenzen mit der im Inserat angegebenen Miete. Die angegebene Miete liegt dabei in vielen Fällen oberhalb des zulässigen Wertes. Dabei ist zu beachten, dass einige im Gesetz verankerte Ausnahmen von der Mietpreisbremse ein Abweichen von der Obergrenze ermöglichen; diese Fälle können aber anhand der Mietinserate nicht hinreichend genau identifiziert werden. Weiter ist ein Überschreiten der Obergrenze nicht zwingend darauf zurückzuführen, dass Vermieterinnen und Vermieter sich bewusst nicht an die Vorgaben des Gesetzes halten. Der Befund kann daher auch als ein Indiz dafür gewertet werden, dass sowohl auf Mieter- als auch auf Vermieterseite Unklarheit über die zulässige Höhe der Miete besteht. Vermieterbefragung von Haus und Grund liefern ebenfalls Hinweise in diese Richtung. Hinzu kommt, dass in Mietinseraten immer nur ein Teil des Marktgeschehens erfasst ist. Angebote von kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften sind in diesen Datenquellen mutmaßlich unterrepräsentiert.

2. Die Mietpreisbremse verlangsamt den Mietanstieg

Empirische Analysen zeigen übereinstimmend, dass sich mit der Einführung der Mietpreisbremse die Dynamik der Mietentwicklung in regulierten Märkten verlangsamt hat. Die gemessenen Effekte sind ursächlich auf die Einführung der Mietpreisbremse zurückzuführen. Dabei vergleichen diese Autoren meist die Entwicklung der Mietpreise im regulierten Marktsegment mit der Entwicklung der Mietpreise von Wohnungen, die von der Mietpreisbremse aufgrund einer Ausnahmeregelung nicht betroffen sind. Die Arbeiten stellen zunächst fest, dass diese beiden Gruppen an Wohnungen vor Einführung der Mietpreisbremse

eine im Durchschnitt identische Entwicklung der Mietpreise erfahren haben. Mit Einführung der Mietpreisbremse verlangsamt sich die Mietentwicklung bei den von der Mietpreisbremse betroffenen gegenüber den von der Mietpreisbremse ausgenommenen Wohnungen.

Übereinstimmend kommen Arbeiten unterschiedlicher Autoren mit unterschiedlichen methodischen Ansätzen auf vergleichbare Ergebnisse. Die Effekte können sowohl in einzelnen Städten als auch für den Durchschnitt aller Regionen mit eingeführter Mietpreisbremse gezeigt werden. Gleichwohl unterscheidet sich der Wirkungsgrad des Gesetzes zwischen einzelnen Teilmärkten. Einige Ergebnisse legen nahe, dass die Wirkung dort besonders groß ist, wo der Mietanstieg im Vorfeld der Regulierung sehr ausgeprägt war. Andere deuten darauf hin, dass sich vor allem im oberen Preissegment Effekte zeigen. Insgesamt stellen die Arbeiten fest, dass die Mietpreisbremse verlangsamend wirkt, wenngleich der Mietanstieg nicht gestoppt wird. Offenbar war aber ein Mietenstopp die Erwartung in größeren Teilen der Bevölkerung.

3. Die Mietpreisbremse steigert die Rendite von Neubauinvestitionen und regt den Wohnungsbau an

Die empirischen Analysen zeigen deutlich, dass die Rentabilität von Neubauinvestitionen mit Einführung der Mietpreisbremse gestiegen ist. Wie im vorangegangenen Abschnitt beschrieben lässt sich zeigen, dass die Mietpreisbremse einen Keil zwischen der durchschnittlichen Miete für vergleichbare von der Mietpreisbremse betroffene und andere Mietwohnungen getrieben hat. Dieser Keil besteht bei näherer Betrachtung aus einer Reduzierung der Mieten regulierter Wohnungen und einem Anstieg der Mieten für Wohnungen, die von der Mietpreisbremse ausgenommen sind. Demnach sind die Mieterträge für Neubauobjekte durch die Mietpreisbremse gestiegen.

Im Einklang damit stiegen gleichzeitig auch Preise für Neubauwohnungen und für Bauland in Gemeinden mit Mietpreisbremse. Diese Preise reflektieren die Ertragserwartungen von Investoren, die offenbar gestiegen sind. Ob der Anreiz durch höhere Mieten im Neubau jedoch die Bautätigkeit merklich anregt, hängt wesentlich von der Verfügbarkeit bebaubarer Flächen ab.

Darüber hinaus gibt es Indizien für höhere Genehmigungszahlen für Wohneinheiten im Neubau und eine größere Zahl an Abrissen älterer kleiner Wohngebäude (mit maximal zwei Wohneinheiten) für die Wiederbebauung. Der häufig vorgetragene Vertrauensverlust von Investoren in die regulatorischen Rahmenbedingungen kann empirisch bislang nicht bestätigt werden. Die vorliegende empirische Evidenz spricht eher für eine Neubau anregende Wirkung der Regulierung.

4. Negative Wirkungen auf Modernisierung, Instandhaltung und Umwandlung in Eigentumswohnungen bislang ausgeblieben

In der interantionalen Literatur finden sich deutliche Belege, dass bei sehr strikter Regulierung der Mieten die Instandhaltungsausgaben und die Qualität der regulierten Wohnungen

abnehmen. Zudem sank der Bestand an Mietwohnungen. Im Gegensatz zur Mietpreisbremse lagen in den betrachteten Fällen die regulierten Mieten jedoch fast 50% unterhalb des Marktniveaus, was weit entfernt ist von der gemessenen Wirkung der Mietpreisbremse.

Für die Mietpreisbremse selbst liegen mittlerweile erste Erkenntnisse über die Bewirtschaftung des regulierten Bestands vor: Diese zeigen, dass es bislang kaum Indizien für geringere Modernisierungs- und Instandhaltungsaktivitäten gibt. Zudem lässt sich nicht nachweisen, dass vermehrt Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt und verkauft werden. Allerdings ist die Bestandsentwicklung auf dem Wohnungsmarkt besonders träge. Entsprechend können sich diese möglichen Auswirkungen zu späteren Zeitpunkten durchaus noch herausstellen. Hinzu kommt, dass Umwandlungen und Verkäufe mit Kosten verbunden sind. Angesichts der bislang moderaten Effekte der Mietpreisbremse auf die Mieten könnte es sein, dass diese Kosten Umwandlungen zur Zeit wenig attraktiv erscheinen lassen.

5. Kaum Erkenntnisse über die sozialen Effekte der Mietpreisbremse

Zumindest implizit verfolgt die Mietpreisbremse die Absicht, erschwinglichen Wohnraum vor allem für die unteren Einkommensschichten zu sichern. Ebenso soll die Mietpreisbremse dazu beitragen, den Abstand zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten zu stabilisieren oder zu verringern. Auf diese Weise sollen Umzüge erleichtert bzw. räumlicher „lock-in" vermieden werden. Auch soll der Anreiz reduziert werden, Mieter mit günstigen Altmietverträgen durch eine Modernisierungsankündigung o.Ä. zu verdrängen.

Weder für diese beabsichtigten Wirkungen noch für oder gegen andere nicht intendierte Nebeneffekte, wie Schwarzgeldzahlungen, Diskriminierung oder ineffiziente Allokation von Wohnraum, gibt es derzeit originäre Forschung zum spezifischen Fall der Mietpreisbremse. Die internationalen Erfahrungen sind in dieser Hinsicht allerdings eher ernüchternd. Denn dort wird regelmäßig festgestellt, dass die gewünschten sozialen Wirkungen zumindest nur eingeschränkt eingetreten sind – vielmehr aber gegenteilige Effekte erzielt werden. Allerdings ist festzuhalten, dass diese Erkenntnisse fast ausnahmslos aus der Betrachtung spezifischer, meist sehr strikter Formen der Mietregulierung stammen und insbesondere Eingriffe betrachten, die sich allein auf bestehende Mietverhältnisse konzentrieren. Insofern sind diese Ergebnisse nicht ohne weiteres auf den Anwendungsfall der Mietpreisbremse übertragbar.

1.3 Perspektiven für die Mietpreisbremse

Die Mietpreisbremse wird nach derzeitigem Stand ab Mitte des Jahres 2020 erheblich an Bedeutung verlieren, da die Regulierung dann fünf Jahre nach ihrer Einführung in vielen Städten keine Gültigkeit mehr besitzen wird. Gleichzeitig ist absehbar, dass in vielen regulierten Städte das Wohnungsangebot nicht ausreichend vergrößert wurde, um die Wohnungsknappheit substanziell zu verringern. Kritisch ist in diesem Zusammenhang anzumerken,

dass in der Begründung des Gesetzentwurfs zur Mietpreisbremse angeführt wird, dass diese nur ein Element von mehreren einer aktiven Wohnungsmarktpolitik sein kann. Benötigt würden auch weitere Maßnahmen, wie beispielsweise die Bereitstellung von Bauland, die Wiederbelebung des sozialen Wohnungsbaus, eine aktive kommunale Liegenschaftspolitik sowie die Unterstützung von altersgerechtem Umbau oder die Förderung der energetischen Modernisierung. Die gewonnene Zeit wurde offenbar nicht in ausreichendem Maß genutzt, um die Knappheit auf den Wohnungsmärkten zu reduzieren. Auch zeigt der von der Bundesregierung im September 2018 einberufene Wohnungsgipfel, dass der Handlungsbedarf fortbesteht. Die dort gefassten zahlreichen Beschlüsse dokumentieren zumindest den Handlungswillen.

Die Mietpreisbremse wurde explizit sozialpolitisch motiviert. Da der Grund für die Regulierung in weiten Teilen fortbesteht – unabhängig davon, ob von politischer Seite ausreichend viel für eine Verbesserung der Angebotsbedingungen getan wurde – drängt sich die Frage nach einer Weiterentwicklung der Mietpreisbremse auf. Die politische Debatte zeigt auch, dass die Wirkung als unzureichend empfunden wird und so werden Forderungen laut, stärker in den Markt einzugreifen. Allerdings zeigen mehrere Beispiele aus anderen Ländern, dass starke Eingriffe in die Preisbildung weitreichende negative Folgen für den Wohnungsmarkt haben können. Insofern ist Vorsicht bei der weiteren Ausgestaltung der Mietpreisbremse geboten – etwaige negative Nebenwirkungen, die bislang nicht zu sehr in den Vordergrund getreten sind, dürften mit der Stärke des Markteingriffes exponentiell zunehmen.

Den Vollzug der Mietpreisbremse vereinfachen

Die vorliegende Evaluierung zeigt, dass die Mietpreisbremse für sich genommen Wirkung auf die Entwicklung der Mieten entfaltet hat. Dennoch stellt sich die Frage, ob die Wirkung des Gesetzes verbessert oder verstärkt werden kann. Denn zahlreiche Wohnungsinserate liegen über den zulässigen Schwellenwerten, was zumindest der Vermutung Vorschub leistet, dass es ein Vollzugsproblem der Regulierung gibt.

Die Wirksamkeit einer Regulierung setzt Informationen voraus. Die derzeitige Ausgestaltung der Mietpreisbremse ist insofern unzureichend, als dass Mieterinnen und Mieter bislang keine Möglichkeiten haben, Auskunft über Begründungen für ein Abweichen von der Mietpreisbremse vor Abschluss eines Vertrags zu verlangen. Dieses Informationsdefizit und die Informationsasymmetrie sollte in jedem Fall behoben werden. Naheliegend ist, entweder die Ausnahmen zu streichen, oder die notwendigen Informationen bereits unabhängig vom Zustandekommen eines Mietvertrags für alle Interessenten offenzulegen, um dem Gesetz mehr Geltung zu verschaffen. Konkret ist es im Sinne einer Vermeidung von Informationsasymmetrien sinnvoll, bereits in einem Inserat die ortsübliche Vergleichsmiete anzugeben, mögliche Ausnahmetatbestände im Falle eines Abweichen von der Obergrenze zu benennen (Höhe der Vormiete, Modernisierung), und diese auf Nachfrage zu belegen. Auf dieser Informationsgrundlage können Mieterinnen und Mieter dann entscheiden, ob

die verlangte Miete berechtigt ist.

Von der Streichung von Ausnahmen ist im Falle von Neubauten und Modernisierung dringend abzuraten (siehe unten). Auch eine Abschaffung der Ausnahme für höherer Vormieten ist äußerst problematisch. Denn Investoren haben bei der Finanzierung mit entsprechenden Erträge gerechnet. Diese Erträge zu beschneiden könnte zur Folge haben, dass die Finanzierung als solche nicht mehr trägt und Kredite notleidend werden.

Anreize zur Missachtung der Regulierung nehmen

Als Teil des Vertragsrechts ist ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse ein zivilrechtlich zu klärendes Problem zwischen den Vertragsparteien. In der derzeitigen Ausgestaltung birgt die Mietpreisbremse allerdings ökonomische Anreize für Vermieterinnen und Vermieter, sich nicht an das Gesetz zu halten. Derzeit droht lediglich die Rückzahlung der ab dem Zeitpunkt einer berechtigten qualifizierten Rüge zu viel bezahlten Mieten. Alle bis zu diesem Zeitpunkt geleisteten Mietzahlungen bleiben davon unberührt. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass sich Vermieterinnen und Vermieter bei einer Missachtung des Gesetzes ökonomisch nur besser stellen können, sofern sie keinen kostspieligen Prozess über die zulässige Miethöhe führen.

Dieser Anreiz ist für die faktische Geltung des Gesetzes kontraproduktiv und sollte durch eine Regelung ersetzt werden, die eine Rückerstattung der zu viel gezahlten Mieten bis zum Beginn des Vertragsverhältnisses erfordert. Um den Rechtsfrieden zu sichern wäre es denkbar, für eine Rüge eine Frist einzuführen: so könnte bspw. die Möglichkeit der Beschwerdeführung auf die ersten drei Jahre eines Mietverhältnisses beschränkt werden.

Im Mietrechtsanpassungsgesetz, das am 29.11.2018 in zweiter und dritter Lesung verabschiedet wurde, sind einige der bis an diese Stelle diskutierten Maßnahmen zumindest teilweise adressiert. Beispielsweise wurden umfassende Auskunftspflichten über mögliche Ausnahmetatbestände von der Mietpreisbremse vor Vertragsabschluss durch den Vermieter beschlossen.

Absenkung der Mietobergrenze: Wechselwirkungen mit der Mietspiegelreform beachten

Die Höhe der Mietobergrenze hat einen Einfluss auf die faktische Wirkung der Mietpreisbremse. Dort wo die Marktmiete die Obergrenze – die ortsübliche Vergleichsmiete zzgl. zehn Prozent – nicht überschreitet, entfaltet die Mietpreisbremse keine faktische Wirkung. Ein Absenken des Aufschlags von bspw. zehn Prozent auf fünf Prozent hätte zur Folge, dass die Mietpreisbremse weitreichendere Wirkung entfaltet.

Zu beachten ist dabei das Zusammenspiel mit den Mietspiegeln. Denn wenn der Berechnungszeitraum der Mietspiegel – wie derzeit geplant – ausgeweitet wird, hat dies faktisch eine ähnliche Wirkung wie die Absenkung der maximal zulässigen Miethöhe im Rahmen der Mietpreisbremse. Wird an zu vielen Stellschrauben gleichzeitig gedreht, besteht die Gefahr, dass Vermietungen insgesamt so unattraktiv werden, dass Wohnungen in größerem Umfang abgestoßen bzw. in Eigentumswohnungen umgewandelt werden.

Keine Investitionshemmnisse aufbauen

Die Mietpreisbremse berücksichtigt in ihrer Ausgestaltung die Interessen von Mietern und Investoren. Auch empirisch zeigt sich, dass die Mietpreisbremse Investitionen eher angeschoben hat, als dass sie durch die Regulierung gehemmt wurden. Dennoch werden vermehrt Forderungen laut, dass die Mietpreisbremse auch für Neubauten, umfassend modernisierte Gebäude und einfache Modernisierungen gelten sollte. Derartige Änderungen des Gesetzes wären kontraproduktiv – es wäre zu befürchten, dass sich Investoren aus dem Wohnungsbau zurück ziehen. Die Ausnahmen für Neubauten und Modernisierungen sollten daher nicht verändert werden.

Temporäre Natur der Regulierung erhalten

Die Mietpreisbremse ist zeitlich auf fünf Jahre begrenzt. Begründet werden kann ein derartiger Eingriff in erster Linie deshalb, weil die Regulierung temporäre Preisspitzen – ausgelöst durch starke Nachfrageschübe bei gleichzeitig unflexiblen Wohnraumangebot – kappt und so soziale Kosten starker Marktschwankungen reduziert. Die Politik nimmt damit eine Stabilisierungsfunktion wahr. Die Mietpreisbremse ist so konstruiert, dass sie Mietanstiege in Neuverträgen weiterhin zulässt. Möglich macht dies der Aufschlag von 10 Prozent auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Die Mietpreisbremse entfaltet somit nur dann Wirkung, wenn die Preisdynamik ohne eine Regulierung einen höheren Aufschlag als die genannten 10 Prozent zuließe. Damit setzt sich die Mietpreisbremse faktisch selbst außer Kraft, wenn sich das Marktgeschehen beruhigt. Eine zeitliche oder räumliche Ausdehnung der Mietpreisbremse wäre damit faktisch folgenlos für Regionen mit stabilen Mietniveaus und in Zeiten, in denen sich die Marktdynamik abschwächt – dies gilt unter der Maßgabe, dass die Mietpreisbremse Investorinnen und Investoren in ihrer Erwartungsbildung nicht beeinflusst. Erst in einem neuen Wohnungsmarktzyklus würde die Mietpreisbremse wieder relevant werden.

Angesichts der anhaltenden Probleme auf städtischen Wohnungsmärkten wird diskutiert, die Mietpreisbremse zu verlängern, sie gar gänzlich zu entfristen und sie zudem auf das gesamte Bundesgebiet auszudehnen. Da die Mietpreisbremse ihre verzögernde Wirkung verliert, sobald sich die Marktdynamik verlangsamt, scheint eine vollständige Entfristung und auch eine bundesweite Ausdehnung der Regulierung ein naheliegender Schritt; dies würde eine Vereinfachung bei der Umsetzung der Mietpreisbremse bedeuten, würden doch die zuletzt für unwirksam erklärten Verordnungen der Länder und deren Begründung für entsprechende Markteingriffe nicht mehr benötigt. Gegen einen solchen Schritt sprechen aber praktische Gründe des Vollzugs, außerdem grundsätzliche Überlegungen hinsichtlich des Vertrauens von Investorinnen und Investoren in die regulatorischen Rahmenbedingungen.

In der praktischen Anwendung bestünde in vielen Regionen das Problem, dass die notwendige Bezugsgröße, die ortsübliche Vergleichsmiete, nicht in Mietspiegeln veröffentlicht wird. In weiten Teilen Deutschlands müsste damit von Mieterinnen und Mietern aber auch von Eigentümerinnen und Eigentümern erheblicher Aufwand betrieben werden, um das

zulässige Mietniveau auf alternativen Wegen zu ermitteln. Ohne eine einfach zugängliche und belastbare statistische Grundlage ist die Mietpreisbremse praktisch nicht anwendbar.

Eine dauerhafte Einführung der Mietpreisbremse lässt sich ebenso nur schwer begründen. Denn dem Ansinnen des Mieterschutzes steht ein berechtigtes Interesse an verlässlichen Rahmenbedingungen für Immobilieneigentümer gegenüber. Offenbar hatte die Regulierung bislang nicht die häufig befürchteten negativen Effekten auf die Investitionstätigkeit. Auf Grundlage der Erkenntnisse aus drei Jahren Mietpreisbremse ist allerdings naturgemäß schwer einzuschätzen, wie sich eine Entfristung auf die Bautätigkeit und das Wohnungsangebot auswirken würde. Schließlich wurde das Instrument als ein vorübergehender Eingriff eingeführt, der mit einer kurzfristigen sozialen Schieflage begründet wurde. Fällt diese Begründung weg, sollte in der Konsequenz auch die Regulierung entfallen.

Die angespannte Lage auf vielen städtischen Wohnungsmärkten konnte bislang nicht gelöst werden und wird voraussichtlich noch einige Zeit Bestand haben. Vor diesem Hintergrund und nicht zuletzt auch aufgrund der dargestellten empirischen Wirkung der Mietpreisbremse scheint eine Verlängerung für einen klar definierten Zeitraum, beispielsweise um weitere fünf Jahre, vertretbar. Aus empirischer Sicht bleibt allerdings anzumerken, dass die langfristigen Effekte der Mietpreisbremse naturgemäß unbekannt sind. Bleibt es bei den sinnvollen Ausnahmen, insbesondere für Neubauten und Modernisierungen, dann erscheinen negative Konsequenzen für die Angebotsseite im Falle einer klar definierten Verlängerung der Mietpreisbremse aus heutiger Sicht wenig wahrscheinlich.

Vertrauen nicht erschüttern

Ein positiver Nebeneffekt der Mietpreisbremse ist der Investitionsstimulus, der in der kurzen Frist auch empirisch nachgewiesen werden kann. Dieser Effekt beruht maßgeblich darauf, dass im Vertrauen auf eine dauerhafte Ausnahme von Neubauten von der Mietpreisbremse höhere Erträge erwartet werden als im Bestandssegment. In der Diskussion um eine Verlängerung der Mietpreisbremse oder einer Entfristung der Regelung wird auch die Frage nach einer Änderung der Stichtagsregelung für Neubauten gestellt. Bei einer dauerhaften Einführung der Mietpreisbremse stellt sich diese Frage noch drängender, da der regulierte Bestand immer kleiner und der unregulierte Bestand immer größer wird. Von einer Änderung der Stichtagsregelung ist dringend abzuraten. Denn zu diesem Zeitpunkt würden, am Gesamtbestand gemessen, nur vergleichsweise wenige zusätzliche Wohnungen in den regulierten Teil des Markts einbezogen. Gleichzeitig würde das Vertrauen von Investoren erheblich erschüttert. Derzeit werden Wohnungen in großen Städten für mehr als das 25-fache einer Jahreskaltmiete gehandelt. Eine Änderung der Gesetze nach weniger als fünf Jahren würde diese langfristigen Investitionen unterbinden und das Vertrauen nachhaltig erschüttern.

Verbraucherpreise

Tabellen **Berlin**

1 Verbraucherpreisindex in Berlin 1991 bis 2018 nach Abteilungen

Tabellen **Brandenburg**

2 Verbraucherpreisindex im Land Brandenburg 1991 bis 2018 nach Abteilungen

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg CC BY

1 Verbraucherpreisindex in Berlin 1991 bis 2018 nach Abteilungen

Abteilung	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Gesamtindex	**67,9**	**71,1**	**74,6**	**76,4**	**77,8**	**78,7**	**79,8**	**80,0**	**80,1**	**81,2**	**82,2**	**83,1**
Nahrungsmittel und alkoholfreie Getränke	76,1	76,8	76,8	77,1	77,1	76,6	77,1	77,9	76,8	75,6	78,8	79,5
Alkoholische Getränke, Tabakwaren	52,3	54,7	56,2	56,4	56,9	57,0	58,0	58,6	59,5	60,6	61,9	64,3
Bekleidung und Schuhe	115,4	117,5	120,3	120,4	120,0	118,9	116,7	115,0	113,4	111,5	109,5	107,3
Wohnung, Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe	53,7	58,4	63,9	66,9	69,1	71,4	72,4	72,5	73,2	74,4	75,5	76,6
Einrichtungsgegenstände (Möbel), Apparate, Geräte und Ausrüstungen für den Haushalt sowie deren Instandhaltung	87,6	90,2	92,4	93,6	94,2	94,5	94,3	94,6	94,8	94,2	94,8	95,4
Gesundheitspflege	61,4	63,5	65,1	67,4	68,4	69,1	74,1	77,9	74,6	74,7	75,7	76,0
Verkehr	58,1	61,3	64,7	67,0	68,1	69,3	70,9	71,0	72,8	76,6	78,2	78,8
Nachrichtenübermittlung	150,6	154,3	156,4	158,1	158,1	159,6	154,8	153,9	139,4	133,6	125,8	128,0
Freizeit, Unterhaltung und Kultur	87,2	90,2	92,3	92,8	94,2	94,5	96,0	95,7	95,6	97,0	96,3	96,9
Bildungswesen	43,4	44,8	61,1	68,1	73,4	75,0	80,6	83,7	83,7	83,7	83,8	84,9
Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen	70,3	72,4	75,9	77,4	78,4	79,3	80,0	80,6	81,4	82,1	83,0	86,6
Andere Waren und Dienstleistungen	61,7	64,8	68,9	71,5	73,9	74,3	75,7	75,9	76,8	78,0	79,7	81,9

CC BY

1 Verbraucherpreisindex in Berlin 1991 bis 2018 nach Abteilungen

Abteilung	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
					Index 2015 ≙ 100							
Gesamtindex	**83,4**	**85,1**	**86,3**	**87,6**	**89,2**	**91,4**	**91,5**	**92,8**	**94,9**	**97,0**	**99,2**	**100,0**
Nahrungsmittel und alkoholfreie Getränke	79,0	77,7	78,1	80,3	83,5	88,4	87,6	89,0	91,5	95,2	99,2	99,8
Alkoholische Getränke, Tabakwaren	67,5	72,0	77,8	80,3	82,3	84,5	87,0	88,1	89,0	91,9	94,2	97,7
Bekleidung und Schuhe	101,2	98,5	97,0	94,5	94,7	96,4	97,1	99,3	100,3	100,9	101,5	101,7
Wohnung, Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe	77,9	79,9	82,4	85,0	86,4	89,4	89,6	91,0	94,5	97,4	100,5	101,0
Einrichtungsgegenstände (Möbel), Apparate, Geräte und Ausrüstungen für den Haushalt sowie deren Instandhaltung	94,6	94,3	93,9	94,0	93,9	94,8	95,7	95,9	96,1	98,0	98,9	98,8
Gesundheitspflege	75,3	92,9	94,6	94,9	96,3	97,0	97,5	97,6	98,8	100,8	98,2	99,1
Verkehr	79,9	82,7	85,8	88,0	91,6	94,4	92,4	95,2	99,5	102,2	102,7	102,3
Nachrichtenübermittlung	128,7	127,7	125,4	120,4	119,0	115,0	112,5	109,9	106,0	104,2	102,7	101,3
Freizeit, Unterhaltung und Kultur	95,0	93,8	91,4	90,3	89,9	89,8	91,2	91,4	91,4	91,9	94,4	96,0
Bildungswesen	85,5	109,1	109,2	110,2	110,8	110,5	112,4	102,9	89,4	92,4	96,8	98,8
Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen	86,0	85,4	85,5	87,9	88,5	89,4	90,5	91,6	92,0	94,1	96,3	98,8
Andere Waren und Dienstleistungen	82,9	83,6	83,5	84,5	86,5	87,9	89,6	90,9	93,6	94,8	96,7	99,2

CC BY

1 Verbraucherpreisindex in Berlin 1991 bis 2018 nach Abteilungen

Abteilung	2015	2016	2017	2018
Gesamtindex	**100,0**	**100,7**	**102,1**	**103,9**
Nahrungsmittel und alkoholfreie Getränke	100,0	100,9	102,8	105,0
Alkoholische Getränke, Tabakwaren	100,0	102,1	104,7	107,6
Bekleidung und Schuhe	100,0	101,0	101,7	101,5
Wohnung, Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe	100,0	100,6	102,4	104,9
Einrichtungsgegenstände (Möbel), Apparate, Geräte und Ausrüstungen für den Haushalt sowie deren Instandhaltung	100,0	101,1	101,9	102,3
Gesundheitspflege	100,0	101,5	103,3	104,6
Verkehr	100,0	98,7	100,8	103,3
Nachrichtenübermittlung	100,0	98,8	97,6	96,5
Freizeit, Unterhaltung und Kultur	100,0	100,9	102,5	104,2
Bildungswesen	100,0	96,3	80,5	80,2
Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen	100,0	103,0	105,2	106,8
Andere Waren und Dienstleistungen	100,0	102,3	102,1	102,7

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg CC BY

1 Verbraucherpreisindex in Berlin 1991 bis 2018 nach Abteilungen

Abteilung	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Gesamtindex	•	***4,7***	***4,9***	***2,4***	***1,8***	***1,2***	***1,4***	***0,3***	***0,1***	***1,4***	***1,2***	***1,1***
Nahrungsmittel und alkoholfreie Getränke	•	*0,9*	*0,0*	*0,4*	*0,0*	*– 0,6*	*0,7*	*1,0*	*– 1,4*	*– 1,6*	*4,2*	*0,9*
Alkoholische Getränke, Tabakwaren	•	*4,6*	*2,7*	*0,4*	*0,9*	*0,2*	*1,8*	*1,0*	*1,5*	*1,8*	*2,1*	*3,9*
Bekleidung und Schuhe	•	*1,8*	*2,4*	*0,1*	*– 0,3*	*– 0,9*	*– 1,9*	*– 1,5*	*– 1,4*	*– 1,7*	*– 1,8*	*– 2,0*
Wohnung, Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe	•	*8,8*	*9,4*	*4,7*	*3,3*	*3,3*	*1,4*	*0,1*	*1,0*	*1,6*	*1,5*	*1,5*
Einrichtungsgegenstände (Möbel), Apparate, Geräte und Ausrüstungen für den Haushalt sowie deren Instandhaltung	•	*3,0*	*2,4*	*1,3*	*0,6*	*0,3*	*– 0,2*	*0,3*	*0,2*	*– 0,6*	*0,6*	*0,6*
Gesundheitspflege	•	*3,4*	*2,5*	*3,5*	*1,5*	*1,0*	*7,2*	*5,1*	*– 4,2*	*0,1*	*1,3*	*0,4*
Verkehr	•	*5,5*	*5,5*	*3,6*	*1,6*	*1,8*	*2,3*	*0,1*	*2,5*	*5,2*	*2,1*	*0,8*
Nachrichtenübermittlung	•	*2,5*	*1,4*	*1,1*	*0,0*	*0,9*	*– 3,0*	*– 0,6*	*– 9,4*	*– 4,2*	*– 5,8*	*1,7*
Freizeit, Unterhaltung und Kultur	•	*3,4*	*2,3*	*0,5*	*1,5*	*0,3*	*1,6*	*– 0,3*	*– 0,1*	*1,5*	*– 0,7*	*0,6*
Bildungswesen	•	*3,2*	*36,4*	*11,5*	*7,8*	*2,2*	*7,5*	*3,8*	*0,0*	*0,0*	*0,1*	*1,3*
Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen	•	*3,0*	*4,8*	*2,0*	*1,3*	*1,1*	*0,9*	*0,7*	*1,0*	*0,9*	*1,1*	*4,3*
Andere Waren und Dienstleistungen	•	*5,0*	*6,3*	*3,8*	*3,4*	*0,5*	*1,9*	*0,3*	*1,2*	*1,6*	*2,2*	*2,8*

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg CC BY

1 Verbraucherpreisindex in Berlin 1991 bis 2018 nach Abteilungen

Abteilung	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
	Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %											
Gesamtindex	***0,4***	***2,0***	***1,4***	***1,5***	***1,8***	***2,5***	***0,1***	***1,4***	***2,3***	***2,2***	***2,3***	***0,8***
Nahrungsmittel und alkoholfreie Getränke	*– 0,6*	*– 1,6*	*0,5*	*2,8*	*4,0*	*5,9*	*– 0,9*	*1,6*	*2,8*	*4,0*	*4,2*	*0,6*
Alkoholische Getränke, Tabakwaren	*5,0*	*6,7*	*8,1*	*3,2*	*2,5*	*2,7*	*3,0*	*1,3*	*1,0*	*3,3*	*2,5*	*3,7*
Bekleidung und Schuhe	*– 5,7*	*– 2,7*	*– 1,5*	*– 2,6*	*0,2*	*1,8*	*0,7*	*2,3*	*1,0*	*0,6*	*0,6*	*0,2*
Wohnung, Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe	*1,7*	*2,6*	*3,1*	*3,2*	*1,6*	*3,5*	*0,2*	*1,6*	*3,8*	*3,1*	*3,2*	*0,5*
Einrichtungsgegenstände (Möbel), Apparate, Geräte und Ausrüstungen für den Haushalt sowie deren Instandhaltung	*– 0,8*	*– 0,3*	*– 0,4*	*0,1*	*– 0,1*	*1,0*	*0,9*	*0,2*	*0,2*	*2,0*	*0,9*	*– 0,1*
Gesundheitspflege	*– 0,9*	*23,4*	*1,8*	*0,3*	*1,5*	*0,7*	*0,5*	*0,1*	*1,2*	*2,0*	*– 2,6*	*0,9*
Verkehr	*1,4*	*3,5*	*3,7*	*2,6*	*4,1*	*3,1*	*– 2,1*	*3,0*	*4,5*	*2,7*	*0,5*	*– 0,4*
Nachrichtenübermittlung	*0,5*	*– 0,8*	*– 1,8*	*– 4,0*	*– 1,2*	*– 3,4*	*– 2,2*	*– 2,3*	*– 3,5*	*– 1,7*	*– 1,4*	*– 1,4*
Freizeit, Unterhaltung und Kultur	*– 2,0*	*– 1,3*	*– 2,6*	*– 1,2*	*– 0,4*	*– 0,1*	*1,6*	*0,2*	*0,0*	*0,5*	*2,7*	*1,7*
Bildungswesen	*0,7*	*27,6*	*0,1*	*0,9*	*0,5*	*– 0,3*	*1,7*	*– 8,5*	*– 13,1*	*3,4*	*4,8*	*2,1*
Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen	*– 0,7*	*– 0,7*	*0,1*	*2,8*	*0,7*	*1,0*	*1,2*	*1,2*	*0,4*	*2,3*	*2,3*	*2,6*
Andere Waren und Dienstleistungen	*1,2*	*0,8*	*– 0,1*	*1,2*	*2,4*	*1,6*	*1,9*	*1,5*	*3,0*	*1,3*	*2,0*	*2,6*

CC BY

1 Verbraucherpreisindex in Berlin 1991 bis 2018 nach Abteilungen

Abteilung	2015	2016	2017	2018
Gesamtindex	***0,0***	***0,7***	***1,4***	***1,8***
Nahrungsmittel und alkoholfreie Getränke	*0,2*	*0,9*	*1,9*	*2,1*
Alkoholische Getränke, Tabakwaren	*2,4*	*2,1*	*2,5*	*2,8*
Bekleidung und Schuhe	*– 1,7*	*0,6*	*1,8*	*2,4*
Wohnung, Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe	*– 1,0*	*0,6*	*1,8*	*2,4*
Einrichtungsgegenstände (Möbel), Apparate, Geräte und Ausrüstungen für den Haushalt sowie deren Instandhaltung	*1,2*	*1,1*	*0,8*	*0,4*
Gesundheitspflege	*0,9*	*1,5*	*1,8*	*1,3*
Verkehr	*– 2,2*	*– 1,3*	*2,1*	*2,5*
Nachrichtenübermittlung	*– 1,3*	*– 1,2*	*– 1,2*	*– 1,1*
Freizeit, Unterhaltung und Kultur	*4,2*	*0,9*	*1,6*	*1,7*
Bildungswesen	*1,2*	*– 3,7*	*– 16,4*	*– 0,4*
Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen	*1,2*	*3,0*	*2,1*	*1,5*
Andere Waren und Dienstleistungen	*0,8*	*2,3*	*– 0,2*	*0,6*

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg CC BY

Herausgeber

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
Steinstraße 104-106
14480 Potsdam
info@statistik-bbb.de
www.statistik-berlin-brandenburg.de

Tel. 0331 8173 - 1777
Fax 030 9028 - 4091

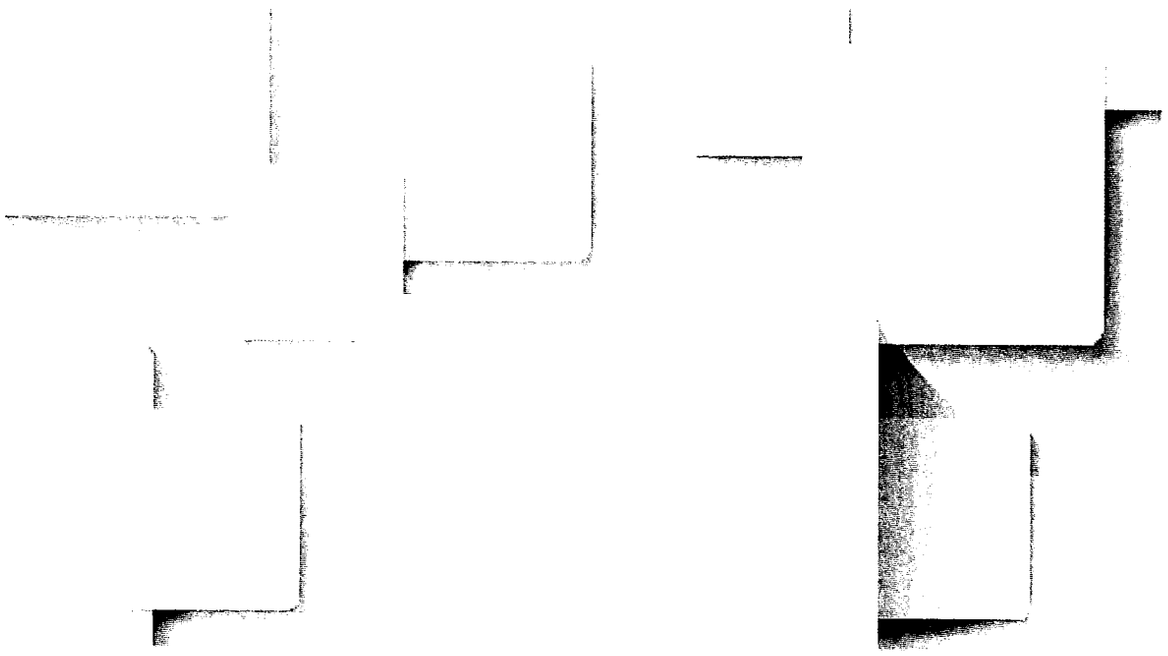
Amt für Statistik Berlin-Brandenburg,
Potsdam, 2019

Dieses Werk ist unter einer Creative Commons Lizenz vom Typ Namensnennung 3.0 Deutschland zugänglich. Um eine Kopie dieser Lizenz einzusehen, konsultieren Sie http://creativecommons.org/licenses/by/3.0/de/

Zeichenerklärung

0 weniger als die Hälfte von 1 in der letzten besetzten Stelle, jedoch mehr als nichts
– nichts vorhanden
... Angabe fällt später an
( ) Aussagewert ist eingeschränkt
/ Zahlenwert nicht sicher genug
• Zahlenwert unbekannt oder geheim zu halten
x Tabellenfach gesperrt
p vorläufige Zahl
r berichtigte Zahl
s geschätzte Zahl

Wirtschaftliche Untersuchungen,
Berichte und Sachverhalte



IW-Report 28/2019

Ist der Wohnungsbau auf dem richtigen Weg?

Aktuelle Ergebnisse des IW-Wohnungsbedarfsmodells

Dr. Ralph Henger, Prof. Dr. Michael Voigtländer

Köln, 22. Juli 2019

5 Schlussfolgerungen

Die Ergebnisse des IW-Wohnungsbedarfsmodells bieten einen detaillierten Blick auf die Lage der Wohnungsmärkte, sowohl hinsichtlich der regionalen Differenzierungen als auch der längerfristigen Perspektiven. Deutschlandweit werden in den Jahren 2019 und 2020 341.700 neue Wohnungen benötigt. Die Bautätigkeit stieg zwar in den letzten zehn Jahren stetig an, reicht aber nicht aus, um den ebenfalls gestiegenen hohen Bedarf zu decken. Zwar wurden zuletzt im Zeitraum 2016 bis 2018 mit jährlich 356.693 Wohnungen insgesamt ausreichend genehmigt, jedoch nur 283.286 und damit nur insgesamt 83 Prozent der zum Ausgleich der Märkte benötigten Wohnungen fertiggestellt. Aufgrund der hohen Auslastung der Bauwirtschaft, dem Fachkräftemangel im Baugewerbe und den langwierigen Prozessen bei der Planung-, Genehmigung und Fertigstellung neuer Wohngebäude erscheint eine Bautätigkeit von über 300.000 Wohnungen unwahrscheinlich. Auch zukünftig werden Projektentwicklungen durch den Personalmangel der Behörden, den Widerständen in der Bevölkerung (Nimby, Not in my Backyard) oder durch restriktive Bauvorschriften erschwert und verzögert.

Bezogen auf die Großstädte bleibt die Diskrepanz zwischen tatsächlicher und benötigter Bautätigkeit groß, wenngleich Fortschritte in den letzten Jahren erzielt wurden. In fast allen Großstädten fand in den letzten Jahren eine spürbare Ausweitung der Bautätigkeit statt. Insgesamt wurden jedoch in den sieben größten Städten (A-Städte) im Zeitraum 2016 bis 2018 nur 71 Prozent der Wohnungen gebaut, die nach den vorgestellten Bedarfsrechnungen benötigt werden. Dabei gibt es aber große Unterschiede. In Hamburg, Düsseldorf und in Frankfurt am Main werden mit den Fertigstellungen hohe Wohnungsbedarfsquoten über 79 Prozent erreicht. Aufgrund der zukünftig niedrigeren Zuwanderung können diese Großstädte das durchschnittliche Neubauniveau der letzten drei Jahre halten und dadurch mittelfristig eine Entspannung ihrer Wohnungsmärkte erreichen. In den anderen A-Städten fehlen jedoch nicht nur kurzfristig Wohnungen, sondern es bedarf langfristig einer weiteren Steigerung der Bautätigkeit. Die erreichten Wohnungsbedarfsquoten liegen dort aktuell bei 73 Prozent (Berlin), 67 Prozent (München), 56 Prozent (Stuttgart) und 46 Prozent (Köln). Hier fehlen nicht nur aktuell Wohnungen, sondern es muss auch künftig mehr gebaut werden. In Berlin etwa müssen aufgrund der erwarteten Bevölkerungsentwicklung bis Ende des Prognosezeitraums im Jahr 2030 jährlich rund 21.000 Wohnungen gebaut werden, aktuell sind es weniger als 17.000 Wohnungen. Auch in vielen Universitätsstädten und Umlandkreisen der Metropolen läuft die Bautätigkeit dem Wohnungsbedarf hinterher. In insgesamt 215 Kreisen wurden im Zeitraum 2016 bis 2018 zu wenige Wohnungen gebaut, davon in 30 Kreisen weniger als 50 Prozent des Bedarfs bis 2020. Dort stellen sich ähnliche Herausforderungen wie in den Metropolen.

Die Bautätigkeit in Relation zum erforderlichen Bedarf spiegelt sich auch in den Immobilienpreisen und Mieten wider. So sind aktuellen Mietpreissteigerungen in Hamburg, Frankfurt am Main und Düsseldorf weniger stark ausgeprägt als in Berlin, München oder Stuttgart. Damit fällt in den prosperierenden Großstädten die Mietenentwicklung dort schwächer aus, wo Bautätigkeit und Wohnungsbedarf sich angenähert haben. Natürlich werden die Mieten nicht nur von der Bautätigkeit in den Großstädten beeinflusst, sondern auch von der Bautätigkeit in den Umlandgemeinden sowie der Lohnentwicklung. Jedoch ist dies ein Indiz für die Bedeutung ausgeglichener Wohnungsmärkte auf die Preisentwicklung. Um die Mietenentwicklung zu bremsen, sind In die Städte mit großen Wohnungsmangel gut beraten, zukünftig größerer Anstrengungen im Wohnungsbau vorzunehmen.

Anders als in vielen prosperierenden Großstädten stellt sich die Situation in strukturschwachen Städten und Landkreisen dar, wobei auch hier große regionale Unterschiede bestehen. In insgesamt 69 der 401 Kreise wurde im Zeitraum 2016 bis 2018 über 50 Prozent mehr gebaut, als der Wohnungsbedarf bis 2020 angibt. In 31 ausschließlich Landkreisen liegt die Quote sogar über 200 Prozent. Dort werden Neubauten gegenüber

Altbauten bevorzugt, obwohl diese gerade in diesen Kreisen häufig leer stehen. Da es sich in der Regel um Kreise mit sinkender Bevölkerung handelt, entstehen dort weitere Leerstände in den Stadt- und Dorfzentren. Die Zersiedlung der Siedlungsstrukturen führt zu steigenden Infrastrukturkosten pro Kopf. Besonders relevant ist dieses Thema in zwei Bundesländern: In Sachsen-Anhalt wurden insgesamt 19 Prozent Wohnungen zu viel gebaut, im Saarland sogar 67 Prozent (siehe Anhang II). Aber auch andere Regionen wie beispielsweise die Randgebiete Bayerns und einige Landkreise in Sachsen sind stark von diesem Problem betroffen. In diesen Regionen ist es erforderlich, behutsamer neue Flächen auszuweisen und dafür zu sorgen, dass Investitionen eher in den Bestand fließen. Es sollte dort der Grundsatz Umbau statt Neubau gelten. Dabei ist es wichtig, dass auch in demografisch belasteten Regionen mit abnehmender und alternder Bevölkerung in die Qualität der Wohnungen investiert wird und die Regionen insgesamt attraktiviert werden bzw. bleiben. Ein zu großer Neubau, der den Leerstand im Bestand vergrößert und zusätzlich zur Verödung bestehender Kerne führt, würde die Herausforderung einer Anpassung an die kommende demografische Entwicklung erheblich erschweren.

Mit der absehbaren nachlassenden demografischen Entwicklung und unter der Voraussetzung, dass der Nachholbedarf zügig reduziert wird, sinkt der Wohnungsbedarf bis 2025 auf knapp 260.200 und bis 2030 auf knapp 245.500 Wohnungen. Dies entspricht weniger als den Bauleistungen der letzten Jahre. Gelingt es nicht, den hohen Bedarf in den Großstädten kurzfristig zu befriedigen, ist mit einem entsprechenden Mehrbedarf in den folgenden Jahren zu rechnen. Bei dem zukünftig sinkenden Wohnungsbedarf muss jedoch in vielen Kreisen verstärkt darauf geachtet werden, dass es mittelfristig nicht zu einem Überangebot neuer Wohnungen kommt, was den Leerstand erhöht und negative Rückwirkungen auf die Quartiers- bzw. Standortentwicklung hätte.

Die Herausforderungen im Wohnungsbau sind groß. Zum einen geht es darum, in den weiterwachsenden Regionen die Bautätigkeit zu verstetigen und teilweise zu erhöhen, zum anderen sollte in rund einem Drittel der Kreise die Bautätigkeit im Neubau gebremst werden, um ein Überangebot zu vermeiden. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Zuwanderung wie prognostiziert weiter zurückgeht. Folglich muss die Wohnungspolitik stärker differenziert werden. Grundsätzlich ist es richtig, dass über die Baulandausweisung vor allem auf lokaler Ebene entschieden wird. Allerdings müssen die Kommunen und Gemeinden in der Lage sein, die notwendigen Maßnahmen einleiten zu können. Hierzu gehört ein entsprechender finanzieller Rahmen ebenso wie genügend Flexibilitäten in den Landesentwicklungsplänen. Zudem bedarf es verstärkter interkommunaler Kooperation. Die Probleme der Wohnungsmärkte in den Ballungszentren und des ländlichen Raums sind dabei nicht unabhängig voneinander. Hier müssen letztlich die Landesregierungen moderieren und dafür sorgen, dass es zu einem vernünftigen Interessensausgleich kommt, zum Beispiel zwischen Metropolen und Umlandgemeinden, aber auch zwischen von der Demografie gleichermaßen belasteten Kommunen, die sich einschränken müssen.

Materialband II, Nr. 14

VERBAND BERLIN-BRANDENBURGISCHER WOHNUNGSUNTERNEHMEN E.V.

BBU-MARKTMONITOR 2019



Wohnungsleerstand

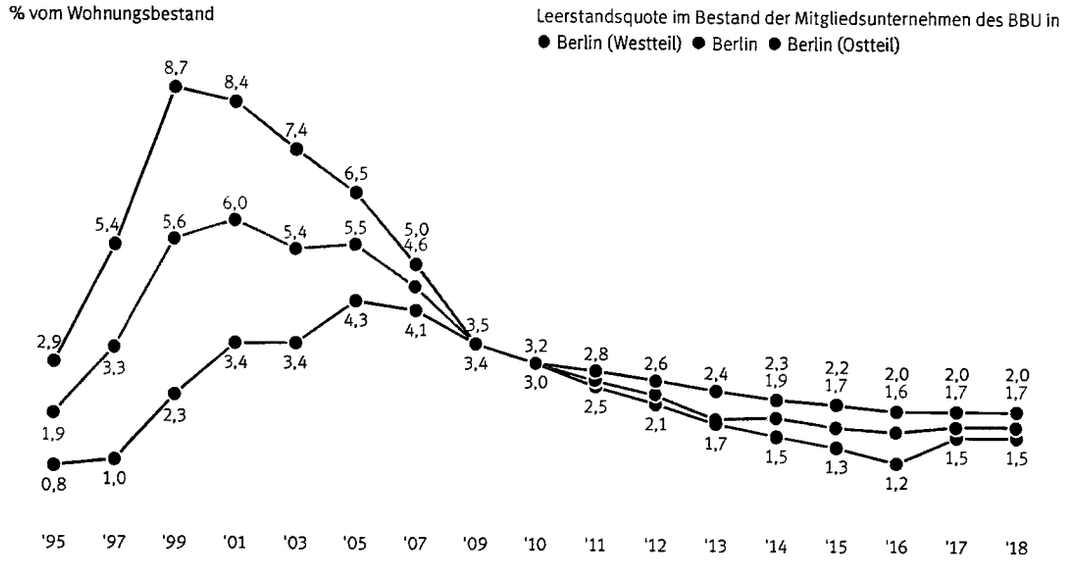
Angesichts nach wie vor deutlich zu niedriger Neubauzahlen wirkt sich das dynamische Wachstum Berlins in Form von Anspannung auf den Wohnungsmarkt aus. Deswegen sind hier auch weiterhin die Neubauanstrengungen der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft besonders wichtig.

Neubau sorgt für stabile Leerstandsquoten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen

Die Mitgliedsunternehmen des BBU bewirtschaften rund 43 Prozent des Mietwohnungsbestandes in Berlin. Insofern sind die in Form einer Vollerhebung gewonnenen Ergebnisse repräsentativ für die Leerstandssituation in der Stadt. Die Leerstandsquote bei den rund 140 BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin lag Ende 2018 bei 1,7 Prozent und damit gleichauf mit dem Vorjahreswert – trotz des gleichzeitig starken Bevölkerungswachstums. Es handelte sich dabei fast ausschließlich um nur noch kurzfristigen Leerstand. Von den 12.380 zu diesem Zeitpunkt nicht vermieteten Wohnungen stand ein Großteil wegen Modernisierung, Instandsetzung oder aufgrund von Mieterwechsel leer. Gegenüber 2017 nahm allerdings die Zahl leerstehender Wohnungen trotz steigender Nachfrage um rund 500 leerstehende Wohnungen zu. Ursachen hierfür sind insbesondere die Neubauoffensive der Wohnungsunternehmen, aber auch verstärkte umfassende Modernisierungen der Bestände. Ohne die von BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin 2018 fertiggestellten rund 4.400 neuen Mietwohnungen wäre der Leerstand bei ihnen auf nur noch schätzungsweise 1,1 Prozent gesunken.

Die Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU hatten noch bis zu Beginn des Jahrtausends steigende Leerstandsquoten zu verzeichnen. Um die Jahrtausendwende lag der Leerstand noch bei rund 45.000 Wohnungen (6,0 %). Parallel zu der seit 2005 gestiegenen Nachfrage aufgrund der anhaltend positiven Bevölkerungsentwicklung in Berlin und der zunehmenden Angebotsverknappung aufgrund der über Jahre niedrigen Bauleistung in der Stadt ging der Leerstand seitdem deutlich zurück. Die kontinuierlich hohen Investitionen in den Wohnungsbestand und in das Wohnumfeld bei gleichzeitig moderaten Mieten sorgten zudem für einen überdurchschnittlich hohen Vermietungsstand. Dies gilt nicht nur für die Innenstadtlagen, sondern insbesondere auch für die Randbezirke.

ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSLEERSTANDS BEI DEN MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU
in Berlin, 1995 bis 2018



Quelle: BBU

© BBU

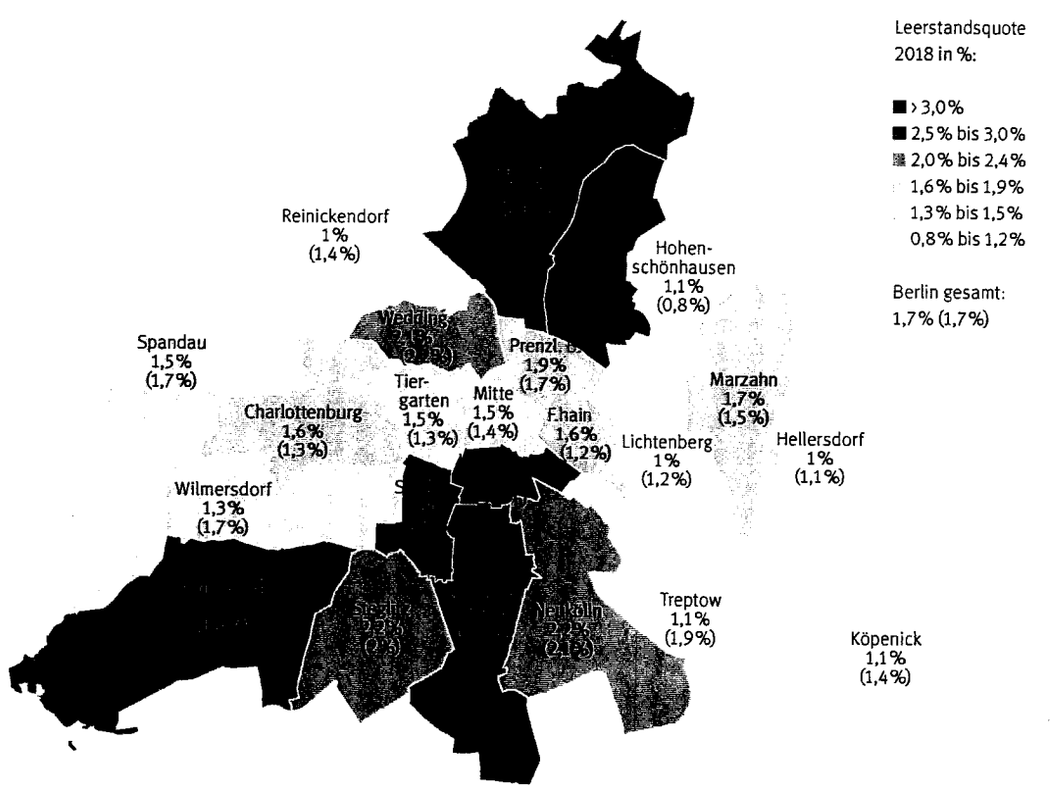
Leertsandsquoten in den östlichen und westlichen Randbezirken am niedrigsten

Der BBU hat die Leerstandsentwicklung auch im Jahr 2018 auf der Ebene der 23 Berliner Altbezirke analysiert. In 13 der 23 Altbezirke lag die Leerstandsquote zum Jahresende 2018 unterhalb oder maximal auf der Höhe des Gesamtberliner Durchschnittswerts von 1,7 Prozent. Die niedrigsten Leerstandsquoten fanden sich dabei in den östlichen und westlichen Randbezirken. Neben Hellersdorf und Reinickendorf wies Lichtenberg mit einer Leerstandsquote von jeweils nur noch 1,0 Prozent den höchsten Vermietungsstand auf.

Danach folgten Treptow, Köpenick und Hohenschönhausen mit jeweils 1,1 Prozent sowie Wilmersdorf mit 1,3 Prozent. Auch Spandau wies mit 1,5 Prozent erstmals eine unterdurchschnittliche Leerstandsquote auf, gleichauf mit Mitte und Tiergarten.

Leerstandsquoten von mehr als 3,0 Prozent hatten lediglich die Altbezirke Kreuzberg (3,6 %) und Weißensee (3,4 %). Da es sich um einen stichtagsbezogenen Leerstand handelt, dürften die etwas höheren Leerstände dort größtenteils auf Neubau, Modernisierungen und Mieterwechsel zurückzuführen sein.

LEERSTANDSQUOTEN BEI DEN MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU
in Berlin nach Altbezirken, am 31.12.2018 (2017)



Quelle: BBU

© BBU

LEERSTANDSQUOTEN / FLUKTUATIONSRATEN IM WOHNUNGSBESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU
in Berlin nach Bezirken / Altbezirken, am 31.12.2018 (2017)

	Anzahl erfasster Wohnungen*	Durchschnittliche Leerstandsquoten am 31.12.2018 in % /(Vorjahreswert)	Anteil der im Jahr 2018 durch Mieter gekündigten Wohnungen am Wohnungsbestand in % / (Vorjahreswert)
Charlottenburg-Wilmersdorf	**35.083**	**1,5 (1,4)**	**5,4 (4,5)**
Charlottenburg	21.366	1,6 (1,3)	5,7 (4,4)
Wilmersdorf	13.717	1,3 (1,7)	5,0 (4,5)
Friedrichshain-Kreuzberg	**42.147**	**2,5 (2,1)**	**3,9 (3,7)**
Friedrichshain	23.725	1,6 (1,2)	3,9 (3,8)
Kreuzberg	18.422	3,6 (3,2)	4,0 (3,5)
Lichtenberg	**105.847**	**1,0 (1,1)**	**5,4 (5,3)**
Hohenschönhausen	43.405	1,1 (0,8)	5,0 (4,9)
Lichtenberg	62.442	1,0 (1,2)	5,7 (5,5)
Marzahn-Hellersdorf	**83.703**	**1,4 (1,4)**	**5,3 (5,8)**
Marzahn	54.188	1,7 (1,5)	5,0 (5,7)
Hellersdorf	29.515	1,0 (1,1)	5,8 (6,0)
Mitte	**52.777**	**1,8 (1,8)**	**4,8 (5,2)**
Mitte	19.173	1,5 (1,4)	4,4 (4,4)
Tiergarten	5.732	1,5 (1,3)	5,3 (6,1)
Wedding	27.872	2,1 (2,2)	4,9 (5,6)
Neukölln	**51.597**	**2,2 (2,1)**	**5,1 (5,6)**
Pankow	**78.039**	**2,6 (2,0)**	**5,1 (6,1)**
Pankow	36.751	2,9 (2,1)	5,0 (6,4)
Prenzlauer Berg	27.003	1,9 (1,7)	5,0 (5,9)
Weißensee	14.285	3,4 (2,5)	5,6 (5,6)
Reinickendorf	**50.991**	**1,0 (1,4)**	**5,8 (5,1)**
Spandau	**42.221**	**1,5 (1,7)**	**6,5 (5,8)**
Steglitz-Zehlendorf	**37.600**	**2,3 (1,9)**	**5,6 (5,6)**
Steglitz	27.425	2,2 (2,0)	5,7 (5,7)
Zehlendorf	10.175	2,5 (1,8)	5,5 (5,5)
Tempelhof-Schöneberg	**52.770**	**2,5 (2,4)**	**5,1 (5,2)**
Tempelhof	36.201	2,5 (2,7)	5,6 (5,8)
Schöneberg	16.569	2,5 (1,7)	3,9 (4,0)
Treptow-Köpenick	**61.928**	**1,1 (1,6)**	**5,9 (6,1)**
Treptow	27.625	1,1 (1,9)	6,2 (5,9)
Köpenick	34.303	1,1 (1,4)	5,7 (6,3)
Summe Bezirke*	**694.703**	**1,7 (1,7)**	**5,3 (5,4)**

*nur Mitgliedsunternehmen des BBU mit Angaben zum Leerstand auf Ebene der Berliner Bezirke
Rote Zahl: Leerstandsquote bzw. Fluktuationsrate gegenüber dem Vorjahr gestiegen
Grüne Zahl: Leerstandsquote bzw. Fluktuationsrate gegenüber dem Vorjahr gesunken

Quelle: BBU

© BBU

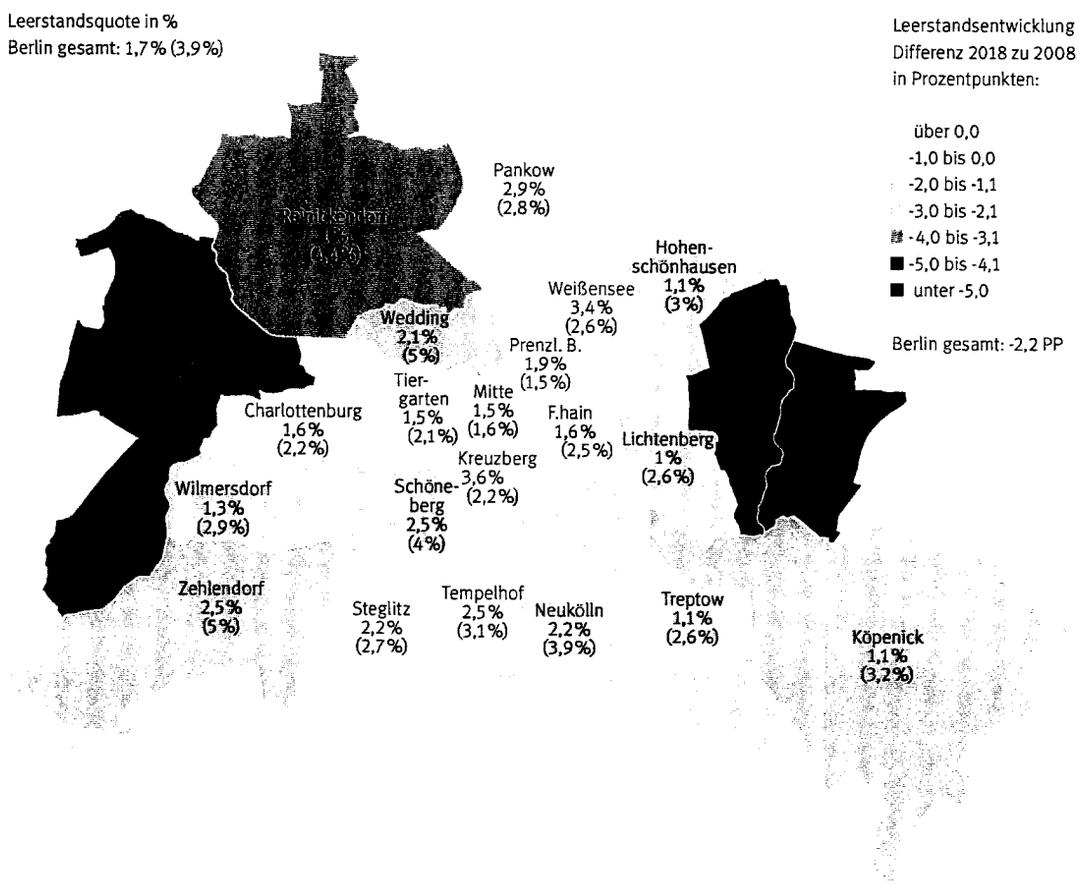
Leerstandsquoten in der Mehrzahl der Bezirke wieder leicht steigend

Die Leerstandsquoten sind im Jahr 2018 in der Mehrzahl der Altbezirke (14 von 23) nicht zuletzt durch den verstärkten Neubau wieder leicht angestiegen. Am stärksten war der Anstieg in Weißensee (+0,9 Prozentpunkte auf 3,4 %), gefolgt Pankow und Schöneberg (jeweils +0,8 Prozentpunkte) sowie Zehlendorf (+0,7 Prozentpunkte). In den übrigen zehn Altbezirken mit höheren Leerstandsquoten im Vergleich zum Vorjahr lag der Anstieg mehrheitlich lediglich bei 0,1 bis 0,2 Prozentpunkten.

Einen Rückgang der Leerstandsquoten im Vergleich zum Vorjahr hatten 2018 neun Altbezirke zu verzeichnen. Am stärksten war der Rückgang in Treptow (-0,8 Prozentpunkte), Wilmersdorf und Reinickendorf (jeweils -0,4 Prozentpunkte). Reinickendorf steht mit einer Leerstandsquote von nur noch 1,0 Prozent bereits seit 2016 beim Leerstandsabbau an vorderster Stelle. Aber auch in Spandau (-0,2 Prozentpunkte auf 1,5 %) ist der Leerstand in den vergangenen Jahren deutlich zurückgegangen.

In den östlichen Bezirken sind lediglich in Treptow, Köpenick, Lichtenberg und Hellersdorf die ohnehin schon niedrigen Leerstandsquoten leicht gesunken.

LEERSTANDSQUOTEN BEI DEN MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU
in Berlin nach Altbezirken, am 31.12.2018 (2008)



Quelle: BBU

©BBU

Leerstandsabbau im Zehnjahresvergleich in den Randbezirken am stärksten

Im Zehnjahresvergleich sank die Leerstandsquote bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin um 2,2 Prozentpunkte. Dabei hat sich der Leerstand in den östlichen und westlichen Randbezirken am stärksten verringert. An erster Stelle steht hier Hellersdorf (-7,8 Prozentpunkte auf 1,0 %), gefolgt von Marzahn (-5,2 Prozentpunkte auf 1,7 %). Seit dem Jahr 2008 ist der Leerstand in den östlichen Bezirken bei den Mitgliedsunternehmen des BBU um insgesamt 2,4 Prozentpunkte auf zuletzt nur noch 1,5 Prozent gesunken. In den Beständen der Mitgliedsunternehmen des BBU in den westlichen Bezirken sank die Leerstandsquote von 3,8 Prozent im Jahr 2008 auf zuletzt 2,0 Prozent. Beim Leerstandsabbau im Zehnjahresvergleich an vorderster Stelle stand hier Spandau (-4,2 Prozentpunkte auf 1,5 %) gefolgt von Reinickendorf (-3,4 Prozentpunkte auf 1,0 %).

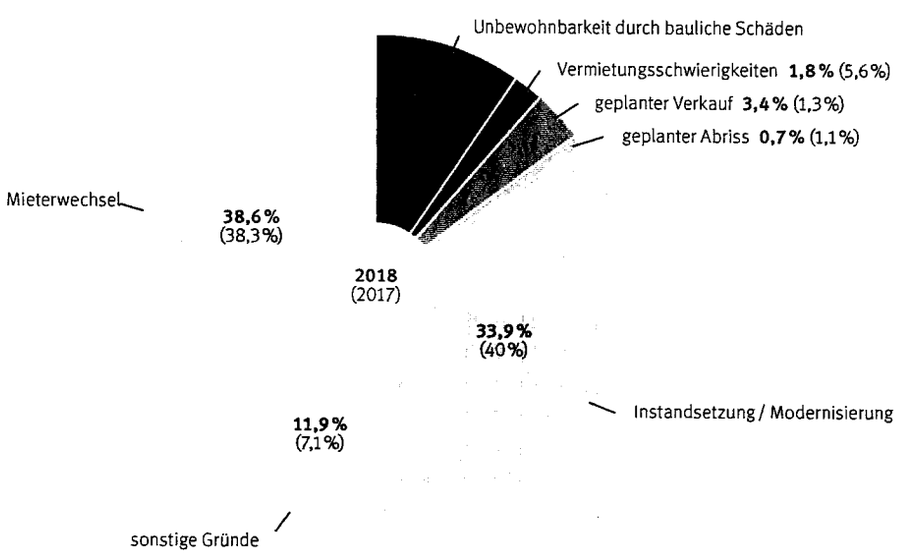
Lediglich für Kreuzberg, Weißensee, Prenzlauer Berg und in geringem Maße auch für Pankow wurden 2018 höhere Leerstandsquoten ermittelt als noch im Jahr 2008. Dies hat unterschiedliche Ursachen, insbesondere der Zuwachs von Wohnungen durch Neubau, laufende Modernisierungen und Mieterwechsel.

Kaum noch Leerstand wegen Vermietungsschwierigkeiten

Die Aufschlüsselung nach Leerstandsgründen zeigt, dass das Gros der Wohnungen nur kurzfristig leer steht. Der Anteil der Wohnungen, die wegen laufender Modernisierungsmaßnahmen, Mieterwechsel oder sonstiger Gründe leer stehen, macht gut 84 Prozent der leer stehenden Wohnungen aus. Allein gut ein Drittel der leer stehenden Wohnungen war zum Jahresende 2018 aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen nicht bewohnt.

Lediglich 222 der 12.380 leerstehenden Wohnungen standen Ende 2018 aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten längerfristig leer. Als schwer vermietbar gelten Wohnungen, die insbesondere wegen einer ungünstigen oder verkehrsreichen Lage oder eines unattraktiven Wohnumfeldes trotz mehrmaligen Anbietens auf dem Wohnungsmarkt in der Regel länger als drei Monate leer stehen. Im Jahr 2000 betrug die Zahl der schwer vermietbaren Wohnungen noch 24.500. Der Anteil der wegen Vermietungsschwierigkeiten leer stehenden Wohnungen an der Zahl der leer stehenden Wohnungen insgesamt betrug damals noch 54 Prozent. Ende 2018 waren es nur noch 1,8 Prozent. Längerfristigen Leerstand gibt es damit praktisch nicht mehr.

GRÜNDE FÜR DEN WOHNUNGSLEERSTAND IM BESTAND DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU
in Berlin am 31. 12. 2018 (2017), in %



Quelle: BBU

© BBU

Neuvertragsmieten

Die Neuvertragsmieten der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin beziehen sich auf die Nettokaltmieten beim Abschluss von neuen Mietverträgen im nicht preisgebundenen Bestand. Die Ergebnisse der Befragung liefern detaillierte Informationen über die tatsächlich realisierten Mietpreise im Jahr 2018. Analog zu den Bestandsmieten werden sechs verschiedene Baualtersklassen unterschieden. Zudem wird nach der Lage der Wohnungen und deren Sanierungsstand differenziert. Im Zuge der forcierten Bautätigkeit werden seit dem Jahr 2016 zusätzlich die Nettokaltmieten beim Erstbezug von Wohnungen erfasst.

Die detaillierten Ergebnisse der Befragung für die zwölf Berliner Bezirke können im Internetangebot des BBU heruntergeladen werden. Bei einem Vergleich der Neuvertragsmieten mit den Vorjahren ist zu beachten, dass aufgrund der strukturellen Unterschiede der in den jeweiligen Berichtsjahren neu vermieteten Wohnungen ein Benchmarking wie bei den Bestandsmieten nur bedingt möglich ist. Zwar werden bei den detaillierten Auswertungen auf kleinräumiger Ebene die jeweiligen Vorjahreswerte ausgewiesen, allerdings können unterschiedliche Qualitäten (Merkmale) der neuvermieteten Objekte zu differierenden Mietdurchschnitten führen. Da die neuvermieteten erstbezogenen Wohnungen in der Regel für eine weitaus höhere Nettokaltmiete vermietet werden als die wiedervermieteten Bestandswohnungen, und die Zahl der im Rahmen des Erstbezugs neu vermieteten Wohnungen von Jahr zu Jahr stark schwankt, weist der BBU im Rahmen dieses Marktmonitors zum dritten Mal zusätzlich auch die Entwicklung der Neuvertragsmieten bei den Bestandswohnungen ohne erstbezogene Wohnungen aus.

Zahl der Neuvermietungen 2018 leicht angestiegen

Im Jahr 2018 ist die Zahl der Neuvermietungen bei den Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin leicht angestiegen. Mit rund 35.760 neu abgeschlossenen Mietverträgen wurden gut 1.560 Neuvermietungen mehr ausgewertet als im Vorjahr. Ein nicht unerheblicher Teil dieses Zuwachses (27 %) entfiel auf Neuvermietungen im Rahmen des Erstbezugs.

Für die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf (1.453 WE) und Friedrichshain-Kreuzberg (1.470 WE) wurden 2018 die wenigsten Neuvermietungen ermittelt. Lichtenberg stand mit 6.695 Neuverträgen weiterhin an der Spitze.

Insgesamt hat die Zahl der Neuvermietungen nicht nur absolut, sondern auch bezogen auf den nicht preisgebundenen Wohnungsbestand im Jahr 2018 in der Mehrzahl der Bezirke zugenommen. Die höchsten Neuvermietungsraten fanden sich in den östlichen Bezirken. Auf den vordersten Stellen standen dabei Treptow-Köpenick (7,3 %), Lichtenberg (6,7 %) sowie Pankow (6,4 %) und Marzahn-Hellersdorf (6,2 %). Die niedrigste Neuvermietungsquote auf Bezirksebene hatte 2018 dagegen Charlottenburg-Wilmersdorf mit 5,3 Prozent, gefolgt von Friedrichshain-Kreuzberg mit 5,4 Prozent.

Am stärksten war der Anstieg der Neuvermietungen 2018 in Lichtenberg (+626 WE), Friedrichshain-Kreuzberg (+325 WE) sowie in Pankow (260 WE) und Neukölln (+257 WE). Einen leichten Rückgang von neu vermieteten Wohnungen hatten lediglich Mitte (-110 WE) und Marzahn-Hellersdorf (-102 WE) sowie in geringerem Umfang Steglitz-Zehlendorf (-34 WE).

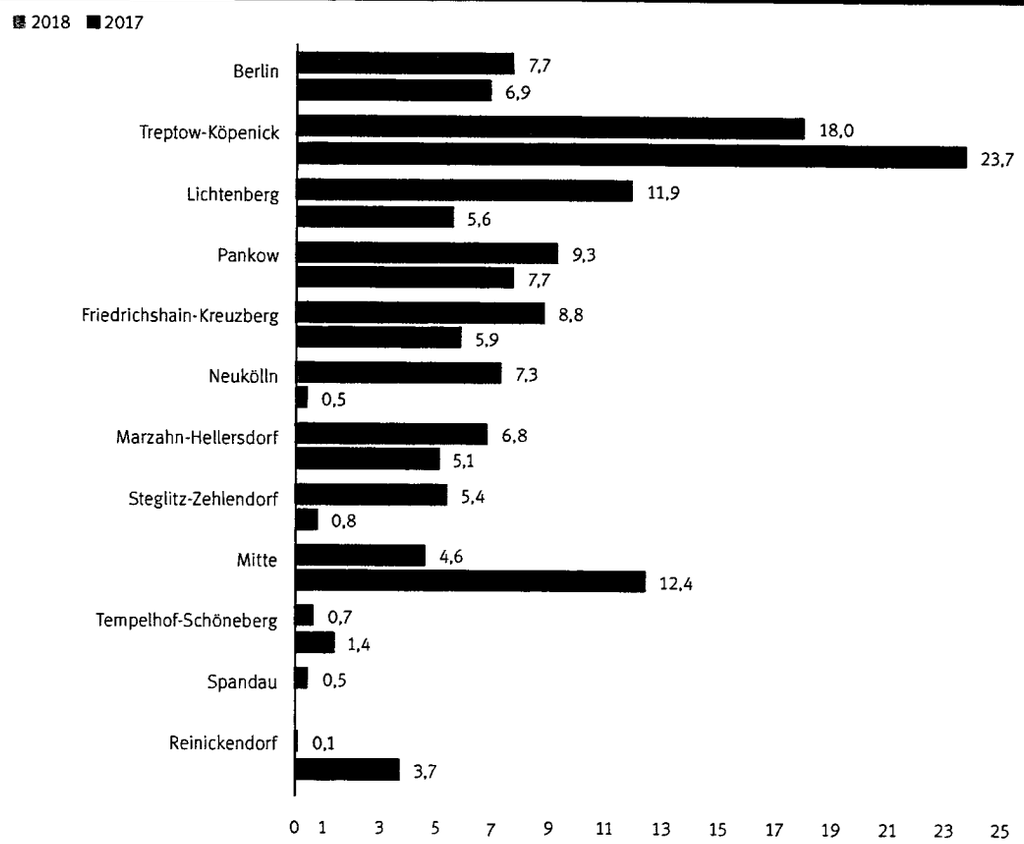
Für Berlin insgesamt wurde 2018 für die nicht preisgebundenen Wohnungen eine Neuvermietungsquote von 6,1 Prozent (2017: 6,0 %) ermittelt. Die leichte Steigerung gegenüber dem Vorjahr ist nicht zuletzt auf die gestiegene Anzahl von Neuvermietungen im Erstbezug zurückzuführen. Im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin stieg der Anteil der erstvermieteten Wohnungen an den Neuvertragsmieten von 6,9 Prozent im Jahr 2017 auf 7,7 Prozent im Jahr 2018. Besonders stark gestiegen sind die Anteile von Erstbezügen an den Neuvertragsmieten dabei in Lichtenberg, Neukölln und Steglitz-Zehlendorf.

Moderater Anstieg der Neuvertragsmieten 2018 bei den BBU-Mitgliedsunternehmen

Im gesamtstädtischen Durchschnitt lagen die Neuvertragsmieten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen im Jahr 2018 bei 7,80 €/m² (2017: 7,45 €/m²). Das sind 4,7 Prozent mehr als im Vorjahr. Die Neuvertragsmieten stiegen, wie bereits in den Vorjahren, zwar stärker an als die Bestandsmieten (+2,7 %), aber deutlich moderater als in den Vorjahren.

Ohne die im Rahmen des Erstbezugs neu vermieteten Wohnungen betrug die Nettokaltmiete der wiedervermieteten Bestandswohnungen im Jahr 2018 durchschnittlich 7,60 €/m² (Vergleichswert 2017: 7,23 €/m²). Die Mietsteigerungsrate der wiedervermieteten Bestandswohnungen lag mit einem Plus von 5,1 Prozent leicht über der Steige-

ANTEIL ERSTVERMIETUNGEN AN NEUVERTRAGSMIETEN
in Berlin nach Bezirken in %, 2018 und 2017



In Charlottenburg-Wilmersdorf wurden 2017 und 2018 keine erstvermieteten Wohnungen von den BBU-Mitgliedsunternehmen gemeldet.

Quelle: BBU

©BBU

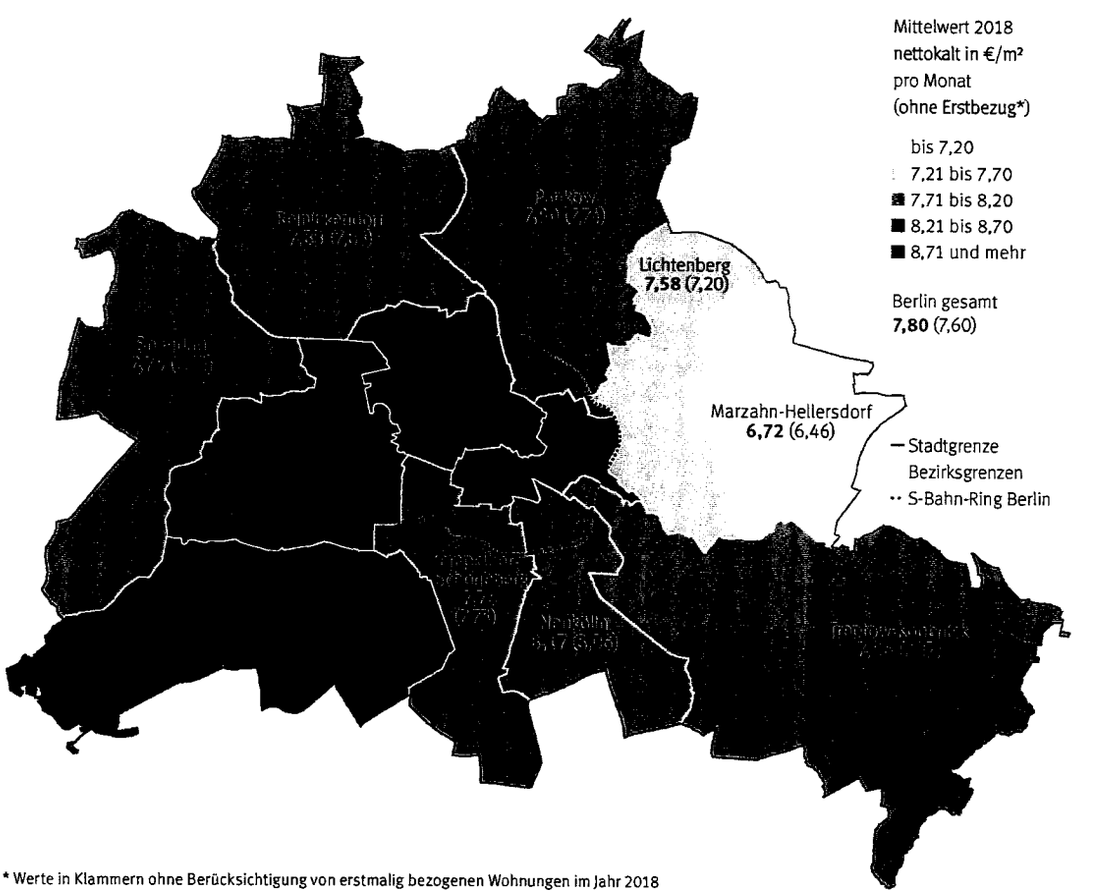
rungsrate der Neuvertragsmieten inklusive der erstbezogenen Wohnungen. Bei letzterer hatte der Rückgang der durchschnittlichen Neuvertragsmiete von erstbezogenen Wohnungen um 2,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr bei einer gleichzeitigen Zunahme von günstigeren Erstbezügen einen dämpfenden Effekt auf die Mietenentwicklung. Im Vergleich zum Vorjahr wurden 2018 weniger Wohnungen in teureren Innenstadtgebieten, wie zum Beispiel in Mitte, erstvermietet. Dafür kamen mehr günstigere Wohnungen in Gebieten außerhalb der Innenstadt, speziell auch von Genossenschaften, in die Erstvermietung.

Auch in den unteren Mietpreissegmenten war im Jahr 2018 eine Zunahme bei der Zahl der Neuvermietungen zu verzeichnen. Für die unteren Preissegmente in den Baualtersklassen 1949 bis 1990, die knapp zwei Drittel aller Neuvermietungen ausmachen, wurde 2018 eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 7,09 €/m² ermittelt. Die Steigerung von 4,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr (6,79 €/m²) war damit für einen Großteil der Neuvermietungen der Mitgliedsunternehmen des BBU etwas niedriger als im Durchschnitt der gesamten Neuvermietungen.

Neuvertragsmieten der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin 2018 weiterhin unter dem Marktdurchschnitt

Im Vergleich zu den auf gesamtstädtischer Ebene ermittelten Angebotsmieten anderer Marktforschungsinstitute fiel die durchschnittliche Neuvertragsmiete bei den BBU-Mitgliedsunternehmen weiterhin moderater aus als im Marktdurchschnitt. So lag die im Rahmen des IBB Wohnungsmarktberichts 2018 ausgewiesene mittlere Angebotsmiete (Median) in Berlin im Jahr 2018 bei durchschnittlich 10,32 €/m² [1] (2017: 9,79 €/m²). Dies entspricht einer Steigerung um 5,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Damit war auch die Mietsteigerungsrate der neuvermieteten Wohnungen bei den Mitgliedsunternehmen des BBU niedriger als im Marktdurchschnitt. Ihre Wohnungsbestände haben nicht nur bei den Bestandsmieten, sondern auch beim Neuvermietungsgeschehen in der Hauptstadt eine preisdämpfende Wirkung. Zu diesem Ergebnis kommt auch der IBB Wohnungsmarktbericht 2018, der den Genossenschaften und städtischen Gesellschaften mit durchschnittlichen Angebotsmieten im Jahr 2018 von 7,05 €/m² bzw. 7,11 €/m² gemäß ihrem Gesellschaftszweck bzw. Auftrag eine preisdämpfende Wirkung auf den Mietwohnungsmarkt bescheinigt.[2] Allerdings stellen die im IBB Wohnungsmarktbericht ausgewerteten Angebotsmieten nur einen Ausschnitt aus dem Mietgefüge dar, da insbesondere preisgünstige Mietwohnungen kaum über mediale Plattformen angeboten werden.

NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU
in Berlin nach Bezirken, 2018



* Werte in Klammern ohne Berücksichtigung von erstmalig bezogenen Wohnungen im Jahr 2018

Quelle:BBU

© BBU

[1,2] Eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH anhand der empirica-Systeme GmbH, IBB Wohnungsmarktbericht 2018, Investitionsbank Berlin, März 2019

Auch in ausgewählten Marktsegmenten lagen die Neuvertragsmieten auf gesamtstädtischer Ebene noch deutlich über den Neuvertragsmieten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen. Der F+B-Wohn-Index Deutschland, mit dem die F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH regelmäßig aktuelle Mietangebote für zehn Jahre alte, 75 m² große Wohnungen deutschlandweit vergleicht, weist für Berlin im IV. Quartal 2018 einen Mittelwert der Neuvertragsmieten von 9,50 €/m² [3] aus. Im Vergleich mit den anderen deutschen Metropolen lag das Niveau der Angebotsmieten in Berlin nach einer Analyse von F+B weiterhin unterhalb der anderen Top-Standorte in Deutschland. Dazu zählen München (17,00 €/m²), Stuttgart (12,00 €), Frankfurt am Main (11,80 €/m²) und Hamburg (10,60 €).[4]

Differierende Neuvertragsmieten auf Bezirksebene

Im Jahr 2018 blieb Marzahn-Hellersdorf bei Neuvermietungen im Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,72 €/m² weiterhin der preiswerteste Bezirk. Die Differenz zum Berliner Mittelwert (7,80 €/m²) betrug fast 14 Prozent. Mit einigem Abstand folgten Lichtenberg (7,58 €/m²), Spandau (7,75 €/m²) und Tempelhof-Schöneberg (7,76 €/m²) mit ebenfalls unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt liegenden Neuvertragsmieten.

Für die Bezirke Reinickendorf (7,83 €/m²) und Treptow-Köpenick (7,86 €/m²) wurden, wie für die übrigen sechs Bezirke, 2018 zum wiederholten Mal überdurchschnittliche Nettokaltmieten bei Neuvermietung ermittelt. Die höchsten Durchschnittsmieten bei Neuvermietung wurden erneut für Steglitz-Zehlendorf (8,80 €/m²), Charlottenburg-Wilmersdorf (8,69 €/m²) und Mitte (8,59 €/m²) ermittelt.

NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU
in Berlin nach Bezirken, 2018

Mittelwert in €/m² Wohnfläche, nettokalt pro Monat

Bezirk	Neuvermietungen Anzahl gesamt	Minimum* €/m²	Mittelwert €/m²	Maximum* €/m²
Charlottenburg-Wilmersdorf	1.453	5,53	8,69	15,48
Friedrichshain-Kreuzberg	1.470	5,74	8,32	15,83
Lichtenberg	6.695	5,62	7,58	13,48
Marzahn-Hellersdorf	5.022	5,13	6,72	11,45
Mitte	2.189	5,36	8,59	17,05
Neukölln	2.247	5,32	8,17	13,52
Pankow	4.070	3,54	7,90	14,53
Reinickendorf	2.626	5,22	7,83	13,80
Spandau	2.080	4,30	7,75	10,44
Steglitz-Zehlendorf	1.736	5,56	8,80	12,30
Tempelhof-Schöneberg	2.137	3,49	7,76	13,05
Treptow-Köpenick	4.033	5,09	7,86	13,93
Berlin	**35.758**	**3,49**	**7,80**	**17,05**

* Minimum / Maximum: Niedrigster bzw. höchster unternehmensbezogener Mittelwert in einzelnen Marktsegmenten

Quelle: BBU

©BBU

[3, 4] F+B-Wohn-Index Deutschland 2018, Quartalsbericht IV-2018, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg, Januar 2019

Neuvertragsmieten bei den Mitgliedsunternehmen des BBU weisen auch 2018 große Preisspanne auf

Die Preisspannen der Neuvertragsmieten 2018 zeigen, dass die Mitgliedsunternehmen des BBU dem Berliner Wohnungsmarkt nach wie vor ein breites Spektrum an Wohnungsangeboten zur Verfügung stellen. Im Jahr 2018 reichte die Spanne der unternehmensdurchschnittlichen Neuvertragsmieten in einzelnen Marktsegmenten von 3,49 €/m² in Tempelhof-Schöneberg bis zu 17,05 €/m² in Mitte.

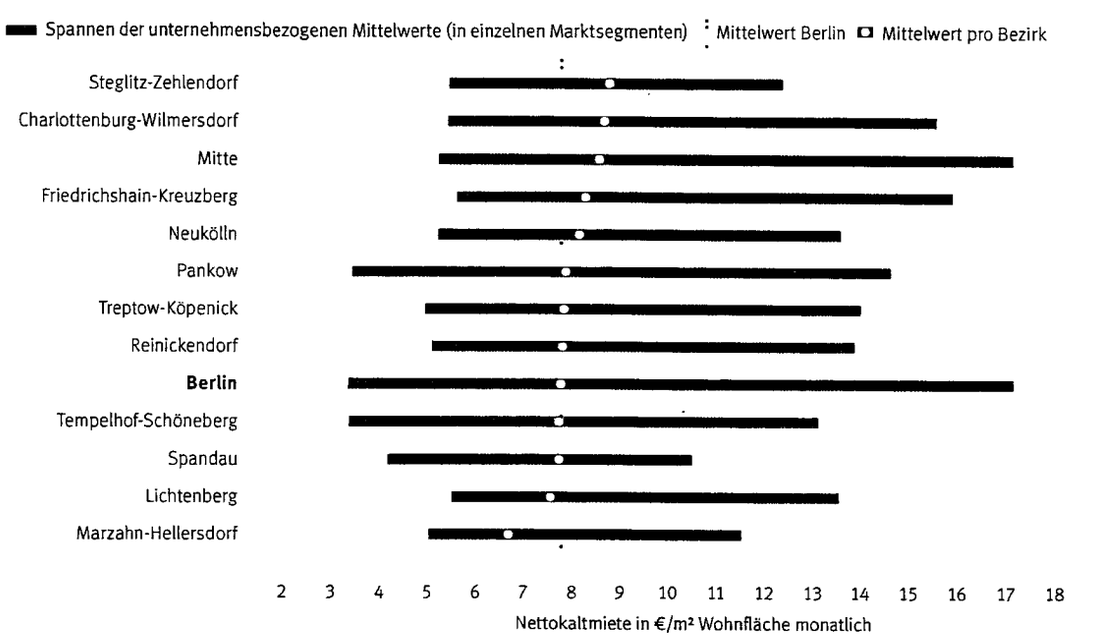
Der Mittelwert der Neuvertragsmieten lag bei der Hälfte der Bezirke zwischen 7,50 und 8,00 €/m² nettokalt. Dazu zählen Lichtenberg, Spandau, Tempelhof-Schöneberg, Reinickendorf, Treptow-Köpenick und Pankow. Lediglich für Marzahn-Hellersdorf wurde ein niedriger Mittelwert von 6,72 €/m² ermittelt. In Neukölln und Friedrichshain-Kreuzberg lag die durchschnittliche Neuvertragsmiete zwischen 8,00 und 8,50 €/m². Die höchsten Mittelwerte von 8,50 bis 9,00 €/m² hatten Steglitz-Zehlendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf und Mitte.

In den Bezirken Tempelhof-Schöneberg, Pankow und Spandau wurden in einzelnen Marktsegmenten auch Wohnungen mit Nettokaltmieten unter 5,00 €/m² neu vermietet. Unternehmensdurchschnittliche Spitzenwerte bei Neuvermietungen von mehr als 15,00 €/m² wurden für einzelne Marktsegmente in Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf ermittelt. Hierbei dürfte es sich überwiegend um erstvermietete Neubauten handeln.

Starker Einfluss von erstbezogenen Wohnungen auf die Entwicklung der Neuvertragsmieten auf Bezirksebene

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der wiedervermieteten Bestandswohnungen im Bestand der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU (7,60 €/m²) war im Jahr 2018 erneut günstiger als die Neuvertragsmieten inklusive der erstbezogenen Wohnungen insgesamt (7,80 €/m²). Zurückzuführen ist diese Differenz auf die Zunahme von erstbezogenen Wohnungen um rund 15 Prozent gegenüber dem Vorjahr mit deutlich überdurchschnittlichen Neuvertragsmieten von im Schnitt 10,17 €/m².

SPANNEN DER NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU
in Berlin nach Bezirken, 2018



Quelle:BBU

© BBU

Auf Bezirksebene hatte die Entwicklung der Zahl der erstbezogenen Wohnungen weiterhin einen starken Einfluss auf die abweichende Entwicklung der Neuvertragsmieten mit und ohne Erstbezug. In einigen Bezirken machen sich diese Abweichungen bei den Neuvertragsmieten durch die starke Zu- oder Abnahme von erstbezogenen Wohnungen besonders stark bemerkbar.

In Bezirken, bei denen die Zahl der erstbezogenen Wohnungen im Jahr 2018 gegenüber dem Vorjahr zugenommen hat, war die Steigerungsrate der gesamten Neuvertragsmieten deutlich höher als ohne erstbezogene Wohnungen. Dazu zählt insbesondere der Bezirk Lichtenberg, der 2018 den stärksten Zuwachs an erstvermieteten Wohnungen zu verbuchen hatte (+456 WE). Die Differenz zwischen der Steigerungsrate der Neuvertragsmieten ohne Erstbezug (+3,5 %) zu den Neuvertragsmieten inklusive Erstbezüge (+6,5 %) betrug hier 2018 drei Prozentpunkte. In anderen Bezirken, in denen die Zahl der erstbezogenen Wohnungen weniger stark zugenommen hat als in Lichtenberg, war die Differenz zwischen den Steigerungsraten der Neuvertragsmieten mit und ohne Erstbezüge dementsprechend weniger stark ausgeprägt. Dazu zählen insbesondere Friedrichshain-Kreuzberg, Marzahn-Hellersdorf, Neukölln und Steglitz-Zehlendorf.

Einen gegenteiligen Effekt erzeugte der Rückgang von erstbezogenen Wohnungen im Jahr 2018 gegenüber dem Vorjahr. Da bei den betroffenen Bezirken weniger Neuvertragsmieten von Erstbezügen im oberen Preissegment in die Auswertung miteinflossen als noch im Jahr 2017, war die Steigerung der gesamten Neuvertragsmieten inklusive der Erstbezüge niedriger als ausschließlich bei den wiedervermieteten Bestandswohnungen. Dabei stechen insbesondere die Bezirke Treptow-Köpenick (-225 erstbezogene WE im Vergleich zum Vorjahr) und Mitte (-183 erstbezogene WE im Vergleich zum Vorjahr) hervor. Beide Bezirke weisen eine Differenz von rund vier Prozentpunkten zwischen den Steigerungsraten der Neuvermietungen mit und ohne Erstbezug auf.

Die niedrigsten Steigerungsraten bei den wiedervermieteten Bestandswohnungen im Jahr 2018 gegenüber dem Vorjahr wurden für die Bezirke Marzahn-Hellersdorf (+2,4 %) und Lichtenberg (+3,5 %) ermittelt. In diesen beiden Bezirken lagen zugleich die durchschnittlichen Neuvertragsmieten der wiedervermieteten Wohnungen weiterhin deutlich unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Aber auch in Reinickendorf und Steglitz-Zehlendorf lag der Anstieg der Neuvertragsmieten im Bestand mit maximal 4,0 Prozent noch deutlich unter dem Durchschnitt.

NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU
in Berlin nach Bezirken, 2017 bis 2018

Mittelwert €/m² Wohnfläche, nettokalt pro Monat

Bezirk	Neuvertragsmieten im Jahr 2018 insgesamt (ohne Erstbezug)	Neuvertragsmieten im Jahr 2017 insgesamt* (ohne Erstbezug)	Veränderung '18 zu '17 insgesamt in % (ohne Erstbezug)
Charlottenburg-Wilmersdorf	8,69 (8,69)	8,23 (8,23)	5,6 (5,6)
Friedrichshain-Kreuzberg	8,32 (7,99)	7,76 (7,52)	7,2 (6,1)
Lichtenberg	7,58 (7,20)	7,12 (6,95)	6,5 (3,5)
Marzahn-Hellersdorf	6,72 (6,46)	6,51 (6,30)	3,2 (2,4)
Mitte	8,59 (8,53)	8,20 (7,85)	4,8 (8,7)
Neukölln	8,17 (8,06)	7,49 (7,48)	9,1 (7,7)
Pankow	7,90 (7,74)	7,61 (7,35)	3,8 (5,3)
Reinickendorf	7,83 (7,83)	7,67 (7,55)	2,1 (3,7)
Spandau	7,75 (7,73)	7,35 (7,35)	5,4 (5,2)
Steglitz-Zehlendorf	8,80 (8,74)	8,42 (8,41)	4,5 (4,0)
Tempelhof-Schöneberg	7,76 (7,75)	7,29 (7,25)	6,4 (6,9)
Treptow-Köpenick	7,86 (7,37)	7,74 (6,93)	1,6 (6,2)
Berlin	**7,80 (7,60)**	**7,45 (7,23)**	**4,7 (5,1)**

Bei den Neuvertragsmieten ohne Erstbezug werden die Neuvertragsmieten von erstbezogenen Wohnungen (Neubauten) nicht berücksichtigt.
* Teilweise Anpassung der Vorjahreswerte durch Änderungen im BBU-Mitgliederbestand

Quelle: BBU

©BBU

Neuvertragsmieten in der Baualtersklasse 1973 bis 1990 nur moderat gestiegen

Auch im Jahr 2018 konzentrierte sich der größte Anteil der Neuvermietungen bei den Mitgliedsunternehmen des BBU auf die günstigeren Bestandswohnungen der Baualtersklassen 1949 bis 1990. Insgesamt 63 Prozent aller Neuvermietungen entfielen auf dieses Marktsegment. Mit durchschnittlich 7,09 €/m² war sowohl die durchschnittliche Nettokaltmiete der neuvermieteten Wohnungen als auch die Steigerungsrate gegenüber dem Vorjahr (+4,5 %) damit bei einem Großteil der Neuvermietungen der Mitgliedsunternehmen des BBU unterdurchschnittlich. Am günstigsten waren dabei die neuvermieteten Wohnungen der Baualtersklasse 1973 bis 1990, auf die rund 30 Prozent aller Neuvermietungen entfielen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Monat betrug in diesem Marktsegment lediglich 6,69 €/m². Gegenüber dem Vorjahr entspricht das einem Anstieg von lediglich 3,2 Prozent.

Den stärksten Anstieg der Neuvertragsmieten verzeichneten 2018 die wenigen Wohnungen mit Baujahren 1991 bis 2000. Für die knapp 1.100 neu vermieteten Wohnungen wurde bei einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 8,79 €/m² eine Steigerungsrate von 10,3 Prozent ermittelt.

Im Zuge der forcierten Bautätigkeit der Mitgliedsunternehmen des BBU fällt die zunehmende Anzahl der neuvermieteten Wohnungen mit Baujahren ab 2012 ins Gewicht, und zwar insbesondere die erstbezogenen Wohnungen, die im Rahmen des BBU-Marktmonitors zum dritten Mal erfasst wurden. Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 10,17 €/m² sind diese rund 30 Prozent teurer als die neuvermieteten Wohnungen insgesamt. Allerdings war in der jüngsten Baualtersklasse ab 2012 ein leichter Rückgang der durchschnittlichen Neuvertragsmiete um 1,9 Prozent, bei den erstbezogenen Wohnungen sogar um 2,6 Prozent, zu verzeichnen. Im Vergleich zum Vorjahr wurden 2018 weniger Wohnungen in teureren Innenstadtgebieten, wie zum Beispiel in Mitte, erstvermietet. Dafür kamen mehr günstigere Wohnungen in Gebieten außerhalb der Innenstadt, zum Beispiel von Genossenschaften in Treptow-Köpenick, in die Erstvermietung.

NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU
in Berlin nach Baualtersklassen, 2016 bis 2018

Baujahr	Anzahl Neuvermietungen			Nettokaltmiete in €/m²			Veränderung
	2016*	2017*	2018	2016*	2017*	2018	'18 zu '17 in %
bis 1948	8.740	8.370	8.825	7,36	8,11	8,61	6,2
1949-1972	13.219	11.845	12.017	6,59	7,04	7,44	5,7
1973-1990	11.764	10.050	10.594	6,25	6,48	6,69	3,2
1991-2000	1.058	1.086	1.080	7,67	7,97	8,79	10,3
ab 2001	2.042	2.847	3.242	10,00	10,44	10,24	-1,8
nachrichtlich:							
1949-1990	24.983	21.895	22.611	6,43	6,79	7,09	4,4
2001-2011	119	123	88	9,68	9,81	9,52	-3,0
ab 2012 **	1.923	2.724	3.154	10,02	10,46	10,26	-1,9
darunter Erstbezug **	1.694	2.343	2.762	9,92	10,44	10,17	-2,6
Preisfreie Wohnungen insgesamt	**36.823**	**34.198**	**35.758**	**6,88**	**7,45**	**7,80**	**4,7**

* Teilweise Anpassung der Vorjahreswerte durch Änderungen im BBU-Mitgliederbestand
** Erfassung erstmals im Jahr 2016

Quelle: BBU

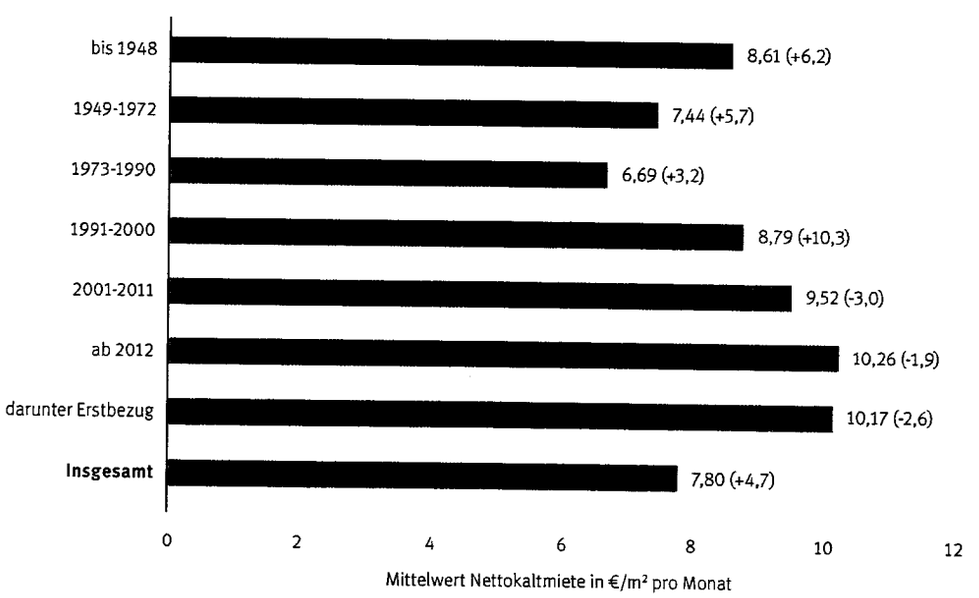
© BBU

Bei den Neuvertragsmieten der bis 1948 erstellten Altbauten war sowohl eine überdurchschnittlich starke Mietsteigerungsrate gegenüber dem Vorjahr von 6,2 Prozent als auch eine über dem Gesamtbestand liegende mittlere Nettokaltmiete von 8,61 €/m² zu verzeichnen. Im Jahr 2018 zählte nach wie vor rund ein Viertel der neu vermieteten Wohnungen zum Altbaubestand. Einen mietsteigernden Effekt dürfte dem Zuwachs von knapp 460 neu vermieteten Wohnungen in diesem Marktsegment zuzuschreiben sein.

Neuvertragsmieten nach Baualtersklassen auf Bezirksebene

Die Verteilung der Neuvertragsmieten nach Baualtersklassen und Anzahl der Neuvermietungen auf Bezirksebene findet sich in der nachfolgenden Tabelle. Die günstigsten durchschnittlichen Neuvertragsmieten von durchschnittlich 6,69 €/m² wurden 2018 für die Wohnungen der Baualtersklasse 1973 bis 1990 ermittelt. Der überwiegende Teil (77 %) der neu abgeschlossenen Mietverträge von Wohnungen dieser Baualtersklasse entfiel 2018 erneut auf Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg.

NEUVERTRAGSMIETEN BEI DEN MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU
in Berlin nach Baualtersklassen, 2018 (Veränderung zu 2017 in %)



Quelle: BBU

©BBU

Die Neuvermietungen von Wohnungen der Baualtersklasse 1949 bis 1972 mit ebenfalls unterdurchschnittlichen Neuvertragsmieten von 7,44 €/m² verteilten sich hingegen fast ausnahmslos auf alle Bezirke. Lediglich in Marzahn-Hellersdorf gab es bei Wohnungen dieser Baualtersklasse keine nennenswerten Neuvermietungen. Eine vergleichbare Verteilung gilt für die wiedervermieteten Altbauten mit Baujahren bis 1948.

Bei den Neuvermietungen von Wohnungen ab Baujahr 2012 und bei den Erstbezügen standen insbesondere Treptow-Köpenick (876 WE) und Lichtenberg (834 WE) im Vordergrund. Das ist mehr als die Hälfte aller Neuvermietungen in diesem Marktsegment.

NEUVERMIETUNGEN UND NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU
in Berlin nach Bezirken und Baualtersklassen, 2018

Anzahl und Mittelwert Nettokaltmiete €/m² Wohnfläche, nettokalt pro Monat

Bezirk	Einheit	Baujahr							
		bis 1948	1949 bis 1972	1973 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2011	ab 2012	darunter Erstbezug	Insgesamt
Charlottenburg-Wilmersdorf	Anzahl	595	684	164	10	–	–	–	1.453
	€/m²	8,94	8,57	8,21	9,66	–	–	–	8,69
Friedrichshain-Kreuzberg	Anzahl	216	838	201	64	12	139	130	1.470
	€/m²	9,46	7,74	6,90	8,84	9,01	11,81	11,78	8,32
Lichtenberg	Anzahl	1.085	1.094	3.611	43	28	834	798	6.695
	€/m²	8,44	7,10	6,79	8,45	9,01	10,46	10,45	7,58
Marzahn-Hellersdorf	Anzahl	6	22	4.538	103	2	351	344	5.022
	€/m²	8,97	7,50	6,42	7,49	8,77	10,24	10,25	6,72
Mitte	Anzahl	830	799	300	99	12	149	101	2.189
	€/m²	9,27	7,78	6,91	11,01	10,25	10,78	9,80	8,59
Neukölln	Anzahl	843	1.071	82	38	–	213	165	2.247
	€/m²	8,51	7,62	7,45	8,90	–	9,70	9,53	8,17
Pankow	Anzahl	1.489	1.168	773	210	10	420	377	4.070
	€/m²	8,92	6,68	6,47	8,88	11,32	9,78	9,54	7,90
Reinickendorf	Anzahl	854	1.587	115	53	–	17	3	2.626
	€/m²	8,36	7,40	8,88	8,98	–	11,12	11,20	7,83
Spandau	Anzahl	693	1.036	213	125	–	13	10	2.080
	€/m²	8,01	7,51	7,56	8,29	–	10,03	10,44	7,75
Steglitz-Zehlendorf	Anzahl	530	949	68	65	13	111	94	1.736
	€/m²	9,01	8,49	9,05	9,09	9,58	10,09	9,85	8,80
Tempelhof-Schöneberg	Anzahl	634	1.275	88	108	1	31	14	2.137
	€/m²	8,19	7,28	9,22	9,23	10,87	9,66	9,39	7,76
Treptow-Köpenick	Anzahl	1.050	1.494	441	162	10	876	726	4.033
	€/m²	8,18	6,76	6,15	8,06	8,81	10,16	10,11	7,86
Berlin	**Anzahl**	**8.825**	**12.017**	**10.594**	**1.080**	**88**	**3.154**	**2.762**	**35.758**
	€/m²	**8,61**	**7,44**	**6,69**	**8,79**	**9,52**	**10,26**	**10,17**	**7,80**

Quelle: BBU

© BBU

Neuvertragsmieten in den einfachen Wohnlagen am günstigsten

Die Zuordnung der Neuvermietungen nach Wohnlagen erfolgte gemäß der Einstufung der Wohnungen im Berliner Mietspiegel 2019. Die Neuvertragsmieten der Bestände in den mittleren Wohnlagen stellten auch 2018 mit 61 Prozent aller Neuvermietungen den größten Anteil. Sowohl die durchschnittliche Neuvertragsmiete (7,72 €/m²) als auch die Steigerungsrate gegenüber dem Vorjahr (+5,8 %) lag in diesem Segment im Mittelfeld von allen Wohnlagen.

Knapp ein Drittel der neu begründeten Mietverhältnisse entfiel auf Wohnungen in einfachen Wohnlagen. In diesem Marktsegment lag die Nettokaltmiete mit durchschnittlich 7,53 €/m² unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 7,80 €/m². Für diese Bestände wurde auch die niedrigste durchschnittliche Steigerungsrate bei Neuvermietung (+3 %) ermittelt.

In guten Wohnlagen wurden dagegen lediglich knapp acht Prozent aller Neuvermietungen abgeschlossen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete von 9,55 €/m² lag 2018 ebenso wie die Mietsteigerungsrate von 6,8 Prozent deutlich über dem Durchschnitt.

Während in guten Wohnlagen die Zahl der Neuvermietungen im Jahr 2018 gegenüber dem Vorjahr leicht zurückging, war insbesondere in mittleren Wohnlagen ein Anstieg zu verzeichnen, und zwar um knapp neun Prozent gegenüber dem Vorjahr.

NEUVERTRAGSMIETEN DER MITGLIEDSUNTERNEHMEN DES BBU
in Berlin nach Wohnlage, Anzahl und Mittelwert in €/m² Wohnfläche nettokalt, 2016 bis 2018

Wohnlage	Anzahl Neuverträge			Anteil an Neuverträgen in %			Nettokaltmiete in €/m²			Veränderung
	2016	2017	2018	2016	2017	2018	2016*	2017*	2018	'18 zu '17 in %
gut	2.919	3.033	2.767	7,9	8,9	7,7	8,43	8,94	9,55	6,8
mittel	21.517	20.071	21.801	58,4	58,7	61,0	6,84	7,30	7,72	5,8
einfach	12.387	11.049	11.190	33,6	32,3	31,3	6,60	7,31	7,53	3,0
ohne Zuordnung	–	45	–	–	0,1	–	–	9,74	–	–
Insgesamt	**36.823**	**34.198**	**35.758**	**100**	**100**	**100**	**6,88**	**7,45**	**7,80**	**4,7**

* Teilweise Anpassung der Vorjahreswerte durch Änderungen im BBU-Mitgliederbestand

Quelle: BBU

© BBU

Materialband II, Nr. 15

be Berlin

IBB Wohnungsmarktbericht 2010

www.ibb.de

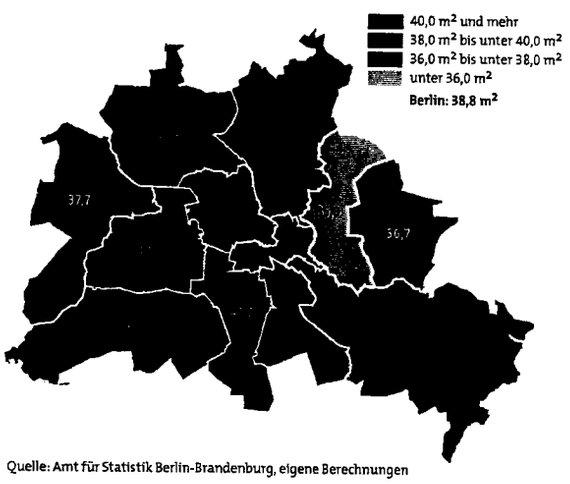
Investitionsbank Berlin

Leistung für Berlin.

3.4. Weiter stagnierende Wohnflächen

Aktuell bewohnt jeder Einwohner in Berlin, wie auch bereits in den Jahren zuvor, durchschnittlich 38,8 m² Wohnfläche (zum Vergleich Hamburg 2007: 35,9 m²). Dieser Wert entspricht in etwa dem Bezirk Pankow (38,4 m²). In den Westberliner Bezirken Reinickendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf, Steglitz-Zehlendorf und Tempelhof-Schöneberg ist die Wohnfläche pro Einwohner mit rd. 40 bis 45 m² deutlich größer als der Berliner Durchschnitt. In den östlichen Bezirken, ausgenommen Pankow, ist sie dagegen meist unterdurchschnittlich.

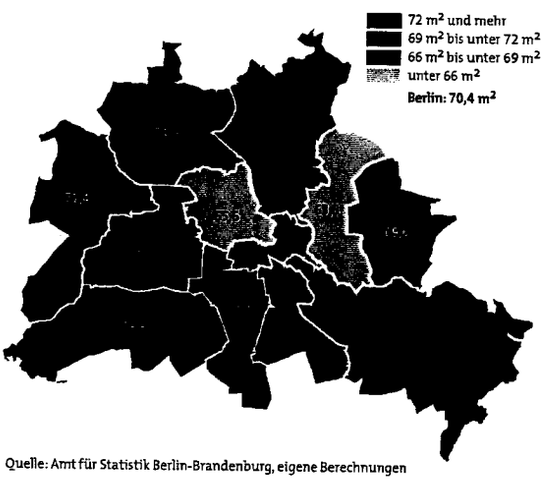
Abb. 52 Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner in den Berliner Bezirken 2009



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen

In den beiden Randbezirken Spandau und Marzahn-Hellersdorf sind die Wohnungen durchschnittlich rund 70 m² groß. Das entspricht in etwa dem Durchschnitt der Gesamtstadt (70,4 m², zum Vergleich Hamburg 2008: 72,1 m²). Spitzenreiter ist Steglitz-Zehlendorf, gefolgt von Charlottenburg-Wilmersdorf, Reinickendorf und Tempelhof-Schöneberg. In Lichtenberg, Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg sind die Wohnungsgrößen deutlich unter dem Berliner Durchschnitt, in allen übrigen nur knapp darunter.

Abb. 53 Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung in den Berliner Bezirken 2009



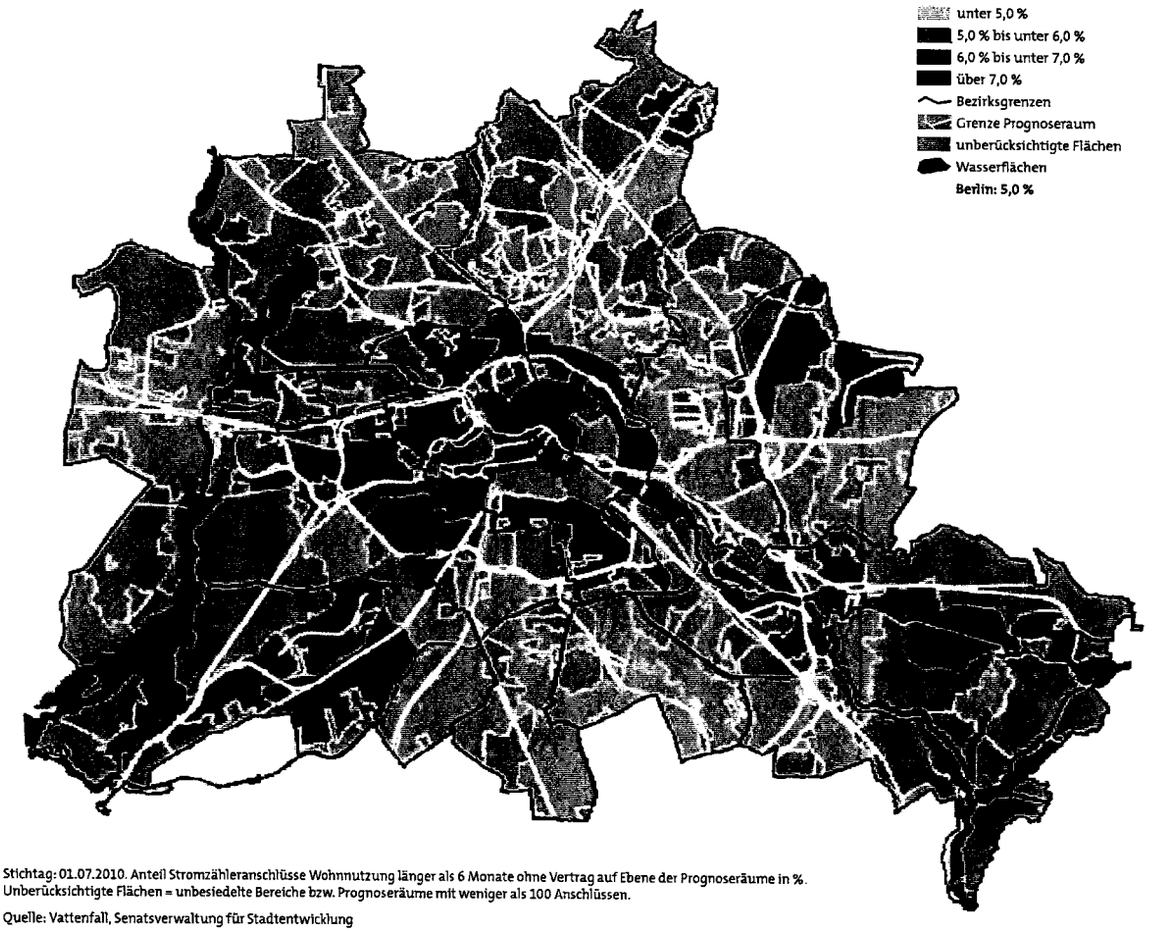
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen

3.5. Leerstand

Prinzipiell setzt ein funktionierender Wohnungsmarkt eine gewisse Anzahl freier Wohnungen als Fluktuationsreserve voraus, damit wohnungssuchende Haushalte überhaupt Wohnraum neu anmieten bzw. kaufen können. Darüber hinaus können in der Regel nur unbewohnte Wohnungen umfassend saniert, modernisiert oder neuen Anforderungen entsprechend umgebaut werden. Die erforderliche Fluktuationsreserve auf ausgeglichenen Wohnungsmärkten wird allgemein mit 3 % angenommen, was beim derzeitigen Wohnungsbestand in Berlin rund 60.000 Wohnungen entspricht. Allerdings liegt die Gesamtzahl leer stehender Wohnungen trotz rückläufiger Tendenz seit Jahren immer noch deutlich darüber.

Seit 2003 führt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung regelmäßig Leerstandsuntersuchungen auf der Basis abgemeldeter Stromzähler des Berliner Netzbetreibers Vattenfall durch. Dabei werden sowohl die am Erhebungsstichtag insgesamt als auch die bereits länger als sechs Monate gekündigten Wohnungszähler als unbewohnte Wohnungen ermittelt. Wohnungen, die länger als sechs Monate unbewohnt bleiben, werden als kritische Leerstände betrachtet.

Abb. 54 Längerfristiger Leerstand in den Prognoseräumen am 01.07.2010



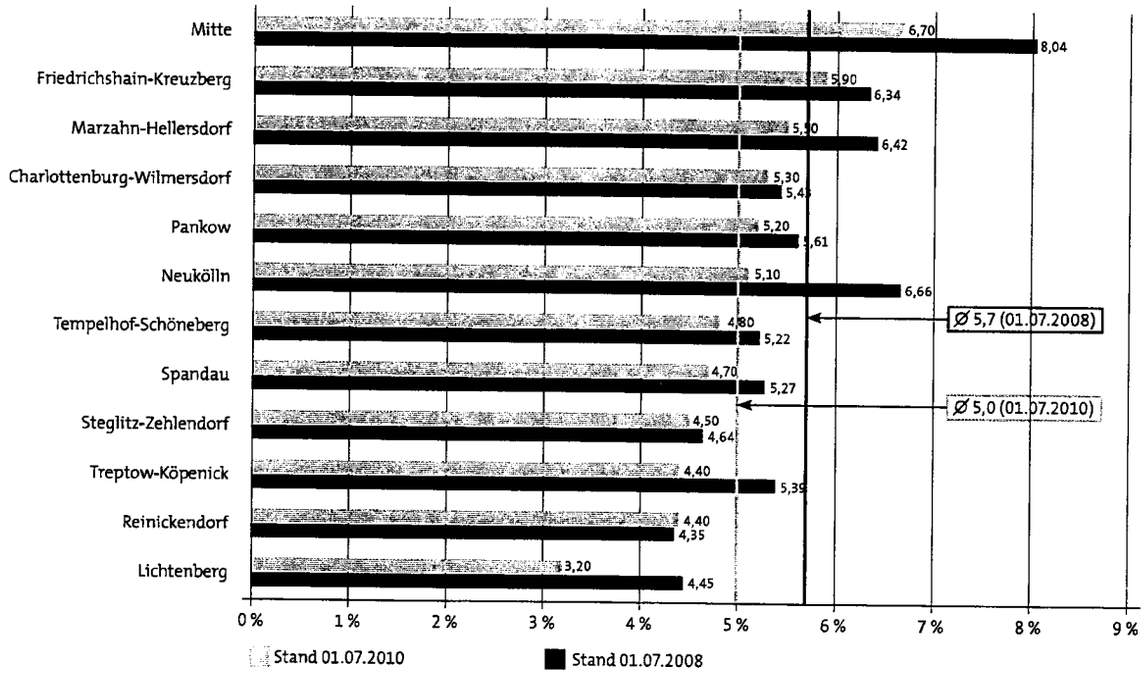
Stichtag: 01.07.2010. Anteil Stromzähleranschlüsse Wohnnutzung länger als 6 Monate ohne Vertrag auf Ebene der Prognoseräume in %.
Unberücksichtigte Flächen = unbesiedelte Bereiche bzw. Prognoseräume mit weniger als 100 Anschlüssen.

Quelle: Vattenfall, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Dieser längerfristige Wohnungsleerstand war im Zeitraum 2003 bis 2006 von 5,0 % auf 5,7 % angestiegen, stagnierte danach auf diesem Niveau und ging erstmals 2009 auf 5,5 % und 2010 weiter auf 5,0 % zurück. Das entspricht einem Abbau des längerfristigen Leerstandes seit 2006 um rd. 11.000 auf rd. 96.000 Wohnungen. Deutlich stärker noch nahm der Stichtagsleerstand um rd. 29.000 auf nunmehr rd. 133.000 Wohnungen bzw. 6,9 % ab. Das zu Beginn der Stromzähleranalysen 2003 sehr ungleiche Leerstandsniveau zwischen dem Ost- und Westteil der Stadt hat sich inzwischen vollständig angeglichen.

Die folgenden Angaben beziehen sich ausschließlich auf den 6-Monats-Leerstand, die Veränderungen auf die Ergebnisse vom Juli 2008: Bis auf den Bezirk Reinickendorf (hier blieb der längerfristige Leerstand unverändert) ist der Leerstand in allen Bezirken weiter gesunken, durchschnittlich um 0,5 Prozentpunkte. Die deutlichsten Rückgänge gab es um 1,6 Prozentpunkte in Neukölln und um 1,4 Prozentpunkte in Mitte. Der Bezirk Mitte hat mit 6,7 % aber noch immer das höchste Leerstandsniveau, obwohl sich auch hier die Quote um 0,6 Prozentpunkte verringert hat.

Abb. 55 Längerfristiger Leerstand in den Berliner Bezirken 2008 und 2010 im Vergleich Vattenfall-Leerstandserfassung – langfristiger Leerstand (> 6 Monate)



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

In 47 von insgesamt 60 Berliner Prognoseräumen (PGR) gingen die Leerstände um durchschnittlich 0,8 Prozentpunkte zurück, in 13 PGR haben sie i. d. R. um 0,1 bis 0,2 Prozentpunkte zugenommen. Sehr deutlich war der Anstieg in Frohnau-Hermsdorf um 1,0 Prozentpunkte und in Heiligensee-Konradshöhe um je 0,8 Prozentpunkte.

Die 17 innerstädtischen PGR weisen ein durchschnittliches Leerstandsniveau knapp unter 6 % und einen durchschnittlichen Rückgang um 0,8 Prozentpunkte aus. Vier davon liegen unter 5 % (Kreuzberg-Nord, Kreuzberg-Ost, Friedrichshain-West und Wilmersdorf), hohe Leerstände um 7,5 % gibt es dagegen in Friedrichshain-Ost, Zentrum, Prenzlauer Berg-Süd und Neukölln-Nord, wobei Neukölln-Nord mit –2,6 Prozentpunkten den größten Rückgang gegenüber 2008 hatte.

In den Berliner Großsiedlungen ging der Leerstand weiter zurück. 30 von 55 Siedlungen haben inzwischen Leerstandsquoten von unter 3 %, 18 davon unter 2 % und fünf unter 1 %. Zehn Großsiedlungen liegen über dem Berliner Durchschnittsniveau von 5 %, darunter fünf Siedlungen über 6 % (Hellersdorf, Wollankstraße, Terrassen Schöneberg, Rollberg- und Werner-Düttmann-Siedlung). Außer deutlichen Anstiegen bei den Terrassen Schöneberg (+5,8 Prozentpunkte) und der Werner-Düttman-Siedlung (+8 Prozentpunkte) sind sonst kaum Zuwächse zu verzeichnen.

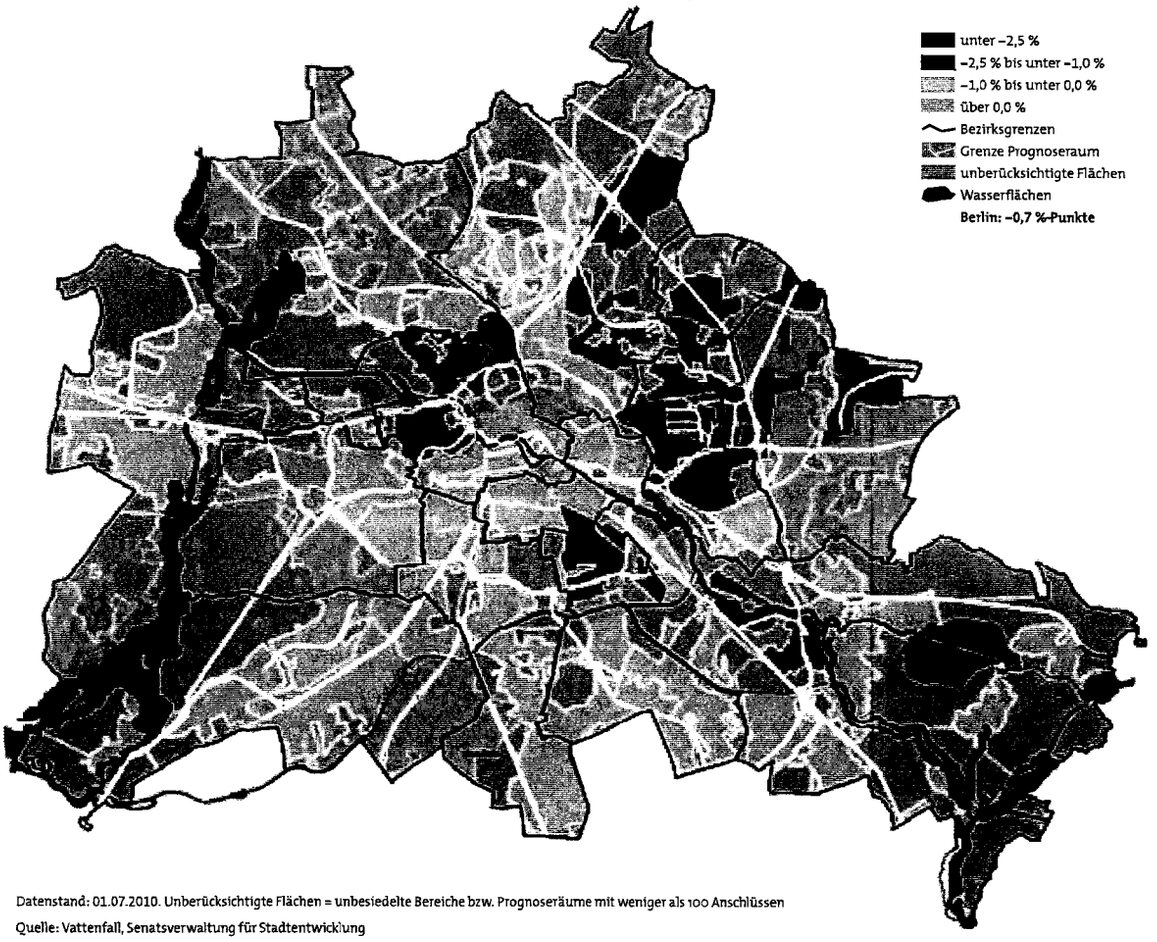
Tendenziell ist bei anhaltend geringem Wohnungsneubau, weiterer Zunahme der Zahl der Haushalte durch Zuzüge und Haushaltsverkleinerungen sowie gewerblicher Umnutzung von Wohnraum mit einem weiteren Leerstandsrückgang zu rechnen.

Ein direkter Vergleich der Leerstandsentwicklung größerer Wohnungsanbieter, die entsprechende Daten veröffentlichen, kann nur anhand von Stichtagsangaben erfolgen. Demzufolge ist der Leerstand bei den Mitgliedsunternehmen des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) bis Ende 2009 weiter auf 3,5 % zurückgegangen. Neben dem weiteren deutlichen Abbau der Vermietungsprobleme nahmen auch unternehmerisch beeinflussbare Leerstände (z. B. geplante Verkäufe, Abrisse) weiterhin ab. Nach Abzug dieser vermieterseitig bedingten Leerstandsquote von durchschnittlich insgesamt 0,9 % betrug der Anteil freier Wohnungen beim BBU Ende 2008 noch 2,6 %. Insbesondere der Anteil der aufgrund von Mieterwechseln begründeten Leerstände am Gesamtleerstand des BBU nahm im Vergleich zum Vorjahr von 44 auf 37 % ab. Gleichzeitig nahm der Anteil modernisierungsbedingter Leerstände von 12 auf 18 % wieder zu.

Das Leerstandsniveau der Mitgliedsunternehmen des BBU ist im Vergleich zum Berliner Durchschnitt insbesondere wegen des hohen Neubauanteils und der somit gut ausgestatteten sowie zuverlässig bewirtschafteten Wohnungsbestände regelmäßig niedriger. Bei den städtischen Wohnungsunternehmen hat der Gesamtleerstand im bewirtschafteten Eigenbestand in den letzten sechs Jahren bis Ende 2009 ebenfalls stetig bis auf 3,8 % abgenommen. Abzüglich der unternehmerisch bedingten Leerstände – hier gleichfalls bedingt durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen – verringerte sich die marktverfügbare Wohnungsreserve der Unternehmen auf durchschnittlich 2,3 %.

Im preisgebundenen Wohnungsbestand sind weiterhin gegenläufige Leerstandstrends zu beobachten. In den Beständen der Vereinbarten Förderung (Berliner 2. Förderweg) hat der Anteil

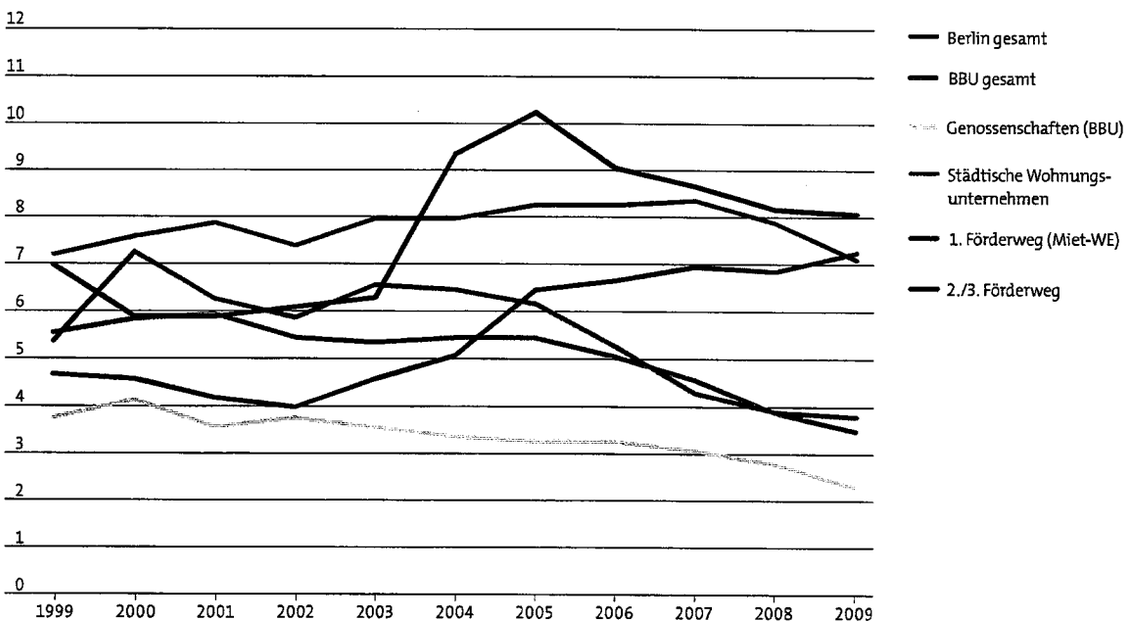
Abb. 56 Veränderung des längerfristigen Leerstands in Prozentpunkten in den Prognoseräumen zwischen dem 01.07.2008 und 01.07.2010



Datenstand: 01.07.2010. Unberücksichtigte Flächen = unbesiedelte Bereiche bzw. Prognoseräume mit weniger als 100 Anschlüssen

Quelle: Vattenfall, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Abb. 57 Entwicklung des Stichtagsleerstandes in Berlin 1999–2009 nach Wohnungsbeständen



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

der unbewohnten Wohnungen seit den Höchstwerten 2006 zunächst stärker, im letzten Jahr jedoch nur noch um 0,1 % auf 8,1 % Ende 2009 abgenommen.

Im klassischen sozialen Wohnungsbau erhöhte sich der Stichtagsleerstand im selben Zeitraum von 2006 bis Ende 2009 von 6,6 % weiter auf 7,3 %. In den einzelnen Bezirken schwanken die Quoten jedoch erheblich um diesen Durchschnittswert.

Trotz des allgemein hohen Leerstandsniveaus hat in den letzten Jahren gerade in den Innenstadtbezirken diese soziale Wohnungsreserve deutlich abgenommen. So haben sich die entsprechenden Quoten in Pankow von 12 auf 4 %, in Lichtenberg von 10 auf 5 %, in Mitte von 8 auf 5 % und in Treptow von 7 auf 4 % verringert. Andere innerstädtische Bezirke wie in Friedrichshain-Kreuzberg (7 auf 10 %) und Charlottenburg-Wilmersdorf (4 auf 7 %) verzeichneten jedoch eine Leerstandszunahme.

Insgesamt waren von den Ende 2009 ermittelten rd. 11.800 freien Sozialmietwohnungen mehr als die Hälfte (67 %) länger als sechs Monate nicht vermietet.

FORSCHUNG F+B BERATUNG FÜR WOHNEN IMMOBILIEN UND UMWELT G M B H

F+B-MIETSPIEGELINDEX 2018 VERÖFFENTLICHT

+ Ortsübliche Vergleichsmieten in Deutschland um 2,2 % gestiegen

+ München erstmals seit 1998 durch den „kleinen Nachbarn" Karlsfeld von Rangplatz 1 verdrängt

Hamburg, 20. Februar 2019. In Deutschland steigen die Mieten kontinuierlich weiter. Das dynamische Wachstum der Marktmieten bei der Neuvermietung wirkt sich sukzessive auch auf das Niveau der in den Mietspiegeln dokumentierten Mieten aus. 2018 sind die ortsüblichen Vergleichsmieten - stärker als im Vorjahr - um 2,2 % gestiegen.

Dies ist das Ergebnis des aktuellen F+B-Mietspiegelindex 2018, der einzigen Auswertung aller amtlichen Mietpreisübersichten in Deutschland, die F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH aus Hamburg seit 1996 regelmäßig erstellt. Diese Daten spiegeln das Niveau und die Entwicklung der Mieten im Bestand wider, also der Wohnkosten, die Deutschlands Mieter im Durchschnitt derzeit zahlen müssen. Analysiert werden die Nettokaltmieten von typischen Normalwohnungen mit einer Fläche von 65 Quadratmetern, mittlerer Ausstattung und Lage, in Gemeinden mit mindestens 20.000 Einwohnern und veröffentlichten Mietspiegeln. Für den F+B-Mietspiegelindex 2018

wurden die derzeit gezahlten Mieten für insgesamt 350 Städte und Gemeinden ausgewertet. Die Analyse zeigt aber auch, wie verbreitet in Deutschlands Städten mittlerweile Mietspiegel erstellt werden.

Die Erhebungsergebnisse verdeutlichen, dass es Mietspiegel in der Regel zu einem nennenswerten Anteil erst in Städten und Gemeinden ab 10.000 Einwohnern gibt. Von den insgesamt 1.581 Orten dieser Größenordnung verfügen 573 Gemeinden (36 %) über einen Mietspiegel; ab einer Gemeindegröße von 20.000 Einwohnern (695 Orte) sind es insgesamt 57 %. Grundsätzlich gilt: je größer die Städte, desto größer die Quote der Mietspiegel. So verfügen mittlerweile 93 % aller deutschen Metropolen (über 500.000 Einwohner) und 89 % aller Großstädte (ab 100.000 Einwohnern) über einen Mietspiegel. Die Freie Hansestadt Bremen ist nach wie vor die einzige Metropole ohne dieses Instrument.

Die Top-30-Städte mit dem höchsten Niveau ortsüblicher Vergleichsmieten 2018

Rang	Ort	Index	Rang	Ort	Index	Rang	Ort	Index
1	Karlsfeld	153	11	Fellbach	127	21	Remseck am Neckar	119
2	München	151	12	Köln	125	22	Erding	119
3	Stuttgart	144	13	Hamburg	125	23	Reutlingen	116
4	Leinfelden-Echterdingen	144	14	Leonberg	125	24	Offenbach am Main	114
5	Dachau	139	15	Wiesbaden	124	25	Ravensburg	114
6	Tübingen	137	16	Esslingen am Neckar	124	26	Nürnberg	114
7	Germering	137	17	Konstanz	124	27	Weinstadt	114
8	Ditzingen	128	18	Frankfurt am Main	123	28	Bietigheim-Bissingen	114
9	Ludwigsburg	128	19	Düsseldorf	122	29	Heidelberg	113
10	Darmstadt	127	20	Norderstedt	121	30	Erlangen	113

Gesamtindex Dtld. = 100, F+B-Mietspiegelindex 2018, © F+B 2019

Teuerste Metropolen: München, Stuttgart, Köln, Hamburg und Frankfurt/Main

„Die teuerste Großstadt auch für Mieter ist nach wie vor München. Die Münchner zahlen durchschnittlich 10,45 Euro pro Quadratmeter Nettokaltmiete für ihre Wohnungen und liegen damit um 51 % über den 6,92 Euro pro Quadratmeter, die in den Mietspiegelstädten insgesamt im Schnitt gezahlt werden", erläutert Dr. Bernd Leutner, Geschäftsführer von F+B.

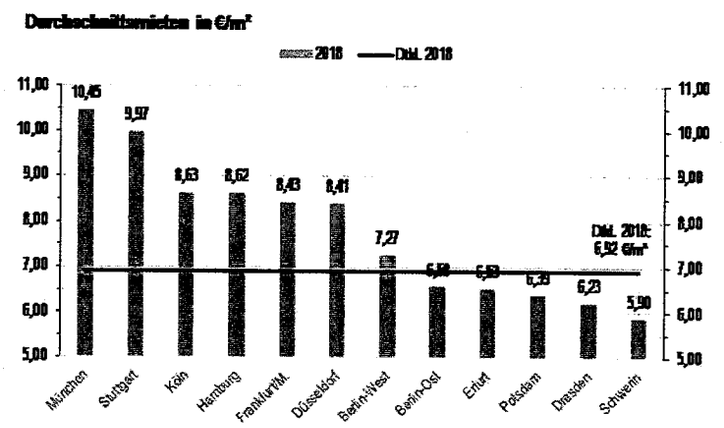
Die teuerste Kommune Deutschlands ist allerdings nicht (mehr) München, sondern der „kleine Nachbar" Karlsfeld im Landkreis Dachau mit einer durchschnittliche Nettokaltmiete von 10,62 Euro pro Quadratmeter. Ebenfalls im Münchner Umland liegen die Städte Dachau (Rang 5) und Germering (Rang 7) mit 9,60 bzw. 9,50 Euro pro Quadratmeter.

Weit oben auf der Rangliste steht auch weiterhin Stuttgart (Rang 2). Auf den ersten neun Rangplätzen befinden sich ausschließlich Münchner und Stuttgarter Umlandgemeinden.

„Hier zeigen sich die Folgen der höheren Nachfrage in den Umlandgemeinden der Großstädte, da die Zentren die Nachfrage nach Wohnraum nicht mehr bedienen können und die Nachfrage deshalb in das Umland ‚überschwappt'", erklärt Dr. Leutner.

Es folgen auf Rang 12 Köln, Hamburg (13), Frankfurt/Main (18) und Düsseldorf (19). In Stuttgart liegen die ortsüblichen Vergleichsmieten mit 9,97 Euro pro Quadratmeter um 44 % über dem aktuellen Bundesdurchschnitt, in Köln, Hamburg und Frankfurt/Main zwischen 8,63 und 8,43 Euro um 25 bis 23 % darüber. In Düsseldorf müssen Mieter in bestehenden Mietverhältnissen durchschnittlich 8,41 Euro, also 22 % mehr für den Quadratmeter Wohnfläche bezahlen.

Durchschnittliche Vergleichsmieten 2018 in deutschen Großstädten



F+B-Mietspiegelindex 2018, © F+B 2019

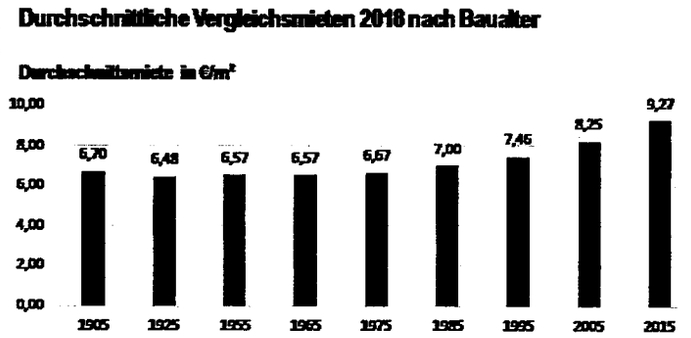
„Der F+B-Mietspiegelindex bildet damit auch die Wohnungsmarktsituation in den prosperierenden Wirtschaftsmetropolen Deutschlands verlässlich ab. Ein attraktives Arbeitsplatzangebot und die hohen Fernwanderungsgewinne durch Flüchtlinge und Mi-granten verschärfen die Wohnungsnachfrage, der Wohnungsmarkt wird enger und das insgesamt steigende Mietniveau wirkt sich sukzessive auch im Bestand aufgrund von Mieterhöhungen im Rahmen bestehender Verträge und höhere Neuvermietungsmieten aus", so Leutner.

Wenn auch auf insgesamt niedrigerem Niveau ist dieser Effekt ebenfalls bei ostdeutschen Großstädten feststellbar. Jena, Erfurt und Rostock liegen auf den Indexrangplätzen 76 bis 112 mit einer Durchschnittsmiete von 6,44 bis 6,93 Euro pro Quadratmeter auf dem Niveau des Durchschnitts aller Mietspiegelstädte. Die übrigen Großstädte in den Neuen Ländern rangieren überwiegend darunter. So zahlt man zum Beispiel in Potsdam im Schnitt 6,39 Euro pro Quadratmeter. In Schwerin und Dresden liegt die Durchschnittsmiete bei 5,90 bzw. 6,23 Euro für den Quadratmeter.

„Vergleichsweise günstig ist das Wohnen in der Bundeshauptstadt, wenn man die Bestandsmieten in anderen Metropolregionen als Vergleichsmaßstab heranzieht. In den westlichen Stadtteilen Berlins kosten Bestandswohnungen momentan im Schnitt 7,08 Euro, in den östlichen 6,40 Euro pro Quadratmeter. Gerade in Berlin zeigt sich aufgrund seiner Größe und seines ausdifferenzierten Wohnungsmarktes eine enorme Spannbreite der Mieten, die der bloße Mittelwert naturgemäß

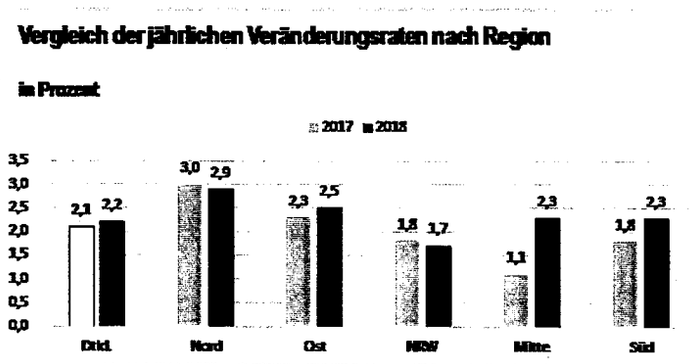
nicht wiedergibt. Dort sind die Mieten sowohl im Altbau- als auch im Neubausegment weit überdurchschnittlich angestiegen", erklärt der F+B-Chef.

„Deutschlandweit zeigt sich wieder das bekannte Muster: Je neuer eine Wohnung, desto höher ihre Miete. Die Spanne reicht von rd. 6,70 Euro im Altbau bis zu 9,27 Euro pro Quadratmeter im aktuellen Neubau", kommentiert Dr. Leutner. Allerdings holen die sanierten und umfassend modernisierten Altbauwohnungen – besonders im Osten - überdurchschnittlich auf.



F+B-Mietspiegelindex 2018, © F+B 2019

Der regionale Vergleich zeigt im Süden und in der Mitte Deutschlands wieder einen deutlichen Anstieg gegenüber der Abschwächung, die noch im Jahr 2017 zu beobachten war. Die Veränderungen im Norden und Osten liegen weiterhin deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Eine unterdurchschnittliche Veränderung weist lediglich NRW mit 1,7 % auf.



F+B-Mietspiegelindex 2018, © F+B 2019

Für Ihre Bestellung nutzen Sie bitte das **digitale Bestellformular für den F+B-Mietspiegelindex 2018**.

Sollten Sie per Fax bestellen wollen, nutzen Sie bitte den **Faxvordruck für die Bestellung**.

Hinweis: Im Zuge der Digitalisierung unserer Produkte bieten wir die **gedruckte Broschüre nicht mehr standardmäßig** zum Erwerb an. In ausdrücklichen Sonderfällen sind wir bereit, die Papierversion gegen eine einmalige Zusatzzahlung von 5,00 Euro (inkl. 7 % Mehrwertsteuer) bereitzustellen.

ANSPRECHPARTNER



Manfred Neuhöfer
mneuhoefer@f-und-b.de
(0 21 37) 9 37 91 31

Wilh.-Lehmbruck-Str. 6
41470 Neuss

ZURÜCK ZUR ÜBERSICHT

© F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH
Adenauerallee 28, 20097 Hamburg

Telefon 040 28 08 10-0
Telefax 040 28 08 10-20
E-Mail service@f-und-b.de
Kontaktformular

Startseite
Impressum
Sitemap
Widerrufsbelehrung
AGB
Datenschutzerklärung

statistik Berlin Brandenburg

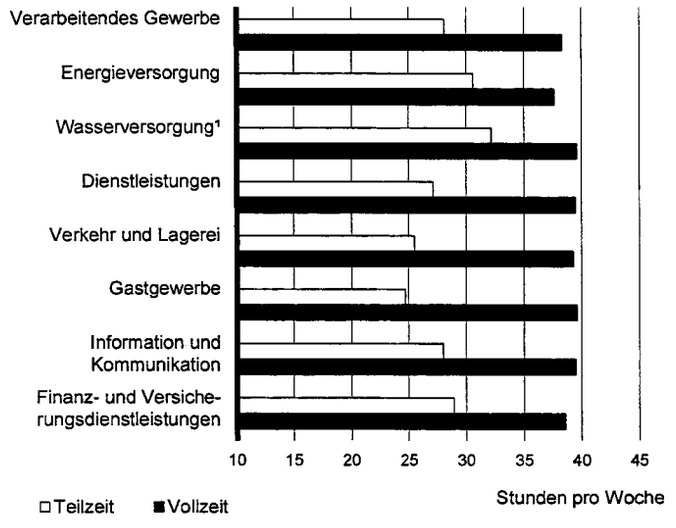
Statistischer Bericht

N I 1 – vj 3/19

Vierteljährliche Verdiensterhebung
in **Berlin**
3. Quartal 2019

Bruttoverdienste
Wochenarbeitszeiten
Arbeitnehmer

Durchschnittliche bezahlte Wochenarbeitszeit der voll- und teilzeitbeschäftigten Arbeitnehmer/-innen in Berlin im 3. Quartal 2019 nach ausgewählten Wirtschaftszweigen



1 einschließlich Abwasser- und Abfallentsorgung und Beseitigung von Umweltverschmutzungen

6 Nominal- und Reallohnindex der Bruttomonatsverdienste einschließlich Sonderzahlungen aller Arbeitnehmer/-innen[1] im Produzierenden Gewerbe und Dienstleistungsbereich sowie Verbraucherpreisindex in Berlin 2007-2019

Jahr — Quartal	Nominallohnindex		Reallohnindex[2]		Verbraucherpreisindex[3]	
	Indexstand	Veränderung gegenüber dem Vorjahr	Indexstand	Veränderung gegenüber dem Vorjahr	Indexstand	Veränderung gegenüber dem Vorjahr
	2015 ≙ 100	%	2015 ≙ 100	%	2015 ≙ 100	%
2007 D	84,9	.	95,2	.	89,2	.
2008 D	85,3	0,5	93,3	– 2,0	91,4	2,5
2009 D	86,3	1,2	94,3	1,1	91,5	0,1
2010 D	87,3	1,2	94,1	– 0,2	92,8	1,4
2011 D	89,7	2,7	94,5	0,4	94,9	2,3
2012 D	91,4	1,9	94,2	– 0,3	97,0	2,2
2013 D	92,6	1,3	93,3	– 1,0	99,2	2,3
2014 D	95,9	3,6	95,9	2,8	100,0	0,8
2015 D	100	4,3	100	4,3	100	0,0
2016 D	102,5	2,5	101,8	1,8	100,7	0,7
2017 D	105,4	2,8	103,2	1,4	102,1	1,4
2018 D	109,0	3,4	104,9	1,6	103,9	1,8
2019 D	...	...	...	...	...	...
2007 1. Quartal	81,3	.	92,2	.	88,2	.
2. Quartal	84,0	.	94,5	.	88,9	.
3. Quartal	80,8	.	90,4	.	89,4	.
4. Quartal	93,6	.	103,8	.	90,2	.
2008 1. Quartal	80,3	– 1,2	88,5	– 4,0	90,7	2,8
2. Quartal	86,1	2,5	94,2	– 0,3	91,4	2,8
3. Quartal	81,8	1,2	88,8	– 1,8	92,1	3,0
4. Quartal	94,1	0,5	103,1	– 0,7	91,3	1,2
2009 1. Quartal	82,5	2,7	90,4	2,1	91,3	0,7
2. Quartal	86,2	0,1	94,2	0,0	91,5	0,1
3. Quartal	83,0	1,5	90,6	2,0	91,6	– 0,5
4. Quartal	93,7	– 0,4	102,0	– 1,1	91,9	0,7
2010 1. Quartal	83,4	1,1	90,5	0,1	92,2	1,0
2. Quartal	87,9	2,0	94,8	0,6	92,7	1,3
3. Quartal	83,7	0,8	90,2	– 0,4	92,8	1,3
4. Quartal	95,2	1,6	102,0	0,0	93,3	1,5
2011 1. Quartal	85,6	2,6	91,0	0,6	94,1	2,1
2. Quartal	90,3	2,7	95,3	0,5	94,8	2,3
3. Quartal	86,5	3,3	91,0	0,9	95,1	2,5
4. Quartal	96,7	1,6	101,4	– 0,6	95,4	2,3
2012 1. Quartal	86,8	1,4	90,0	– 1,1	96,4	2,4
2. Quartal	91,7	1,6	94,8	– 0,5	96,7	2,0
3. Quartal	88,3	2,1	90,7	– 0,3	97,4	2,4
4. Quartal	99,3	2,7	101,6	0,2	97,7	2,4
2013 1. Quartal	88,1	1,5	89,4	– 0,7	98,5	2,2
2. Quartal	94,1	2,6	95,0	0,2	99,0	2,4
3. Quartal	88,9	0,7	89,3	– 1,5	99,5	2,2
4. Quartal	99,8	0,5	100,3	– 1,3	99,5	1,8

6 Nominal- und Reallohnindex der Bruttomonatsverdienste einschließlich Sonderzahlungen aller Arbeitnehmer/-innen[1] im Produzierenden Gewerbe und Dienstleistungsbereich sowie Verbraucherpreisindex in Berlin 2007-2019

Jahr — Quartal		Nominallohnindex		Reallohnindex[2]		Verbraucherpreisindex[3]	
		Indexstand	Veränderung gegenüber dem Vorjahr	Indexstand	Veränderung gegenüber dem Vorjahr	Indexstand	Veränderung gegenüber dem Vorjahr
		2015 ≙ 100	%	2015 ≙ 100	%	2015 ≙ 100	%
2014	1. Quartal	92,2	4,7	92,4	3,4	99,8	1,3
	2. Quartal	96,0	2,0	96,1	1,2	99,9	0,9
	3. Quartal	91,9	3,4	91,6	2,6	100,3	0,8
	4. Quartal	104,0	4,2	104,1	3,8	99,9	0,4
2015	1. Quartal	96,1	4,2	96,9	4,9	99,2	– 0,6
	2. Quartal	100,0	4,2	99,7	3,7	100,3	0,4
	3. Quartal	95,8	4,2	95,2	3,9	100,6	0,3
	4. Quartal	108,1	3,9	108,2	3,9	99,9	0,0
2016	1. Quartal	98,7	2,7	99,2	2,4	99,5	0,3
	2. Quartal	102,9	2,9	102,1	2,4	100,8	0,5
	3. Quartal	97,9	2,2	96,5	1,4	101,4	0,8
	4. Quartal	110,3	2,0	109,0	0,7	101,2	1,3
2017	1. Quartal	100,1	1,4	98,9	– 0,3	101,2	1,7
	2. Quartal	106,3	3,3	104,9	2,7	101,3	0,5
	3. Quartal	100,9	3,1	98,5	2,1	102,4	1,0
	4. Quartal	114,5	3,8	111,6	2,4	102,6	1,4
2018	1. Quartal	103,9	3,8	101,3	2,4	102,6	1,4
	2. Quartal	108,0	1,6	103,9	– 1,0	103,9	2,6
	3. Quartal	106,2	5,3	101,4	2,9	104,7	2,2
	4. Quartal	117,8	2,9	112,8	1,1	104,4	1,8
2019	1. Quartal	106,9	2,9	103,0	1,7	103,8	1,2
	2. Quartal	114,3	5,8	108,4	4,3	105,4	1,4
	3. Quartal	109,6	3,2	103,3	1,9	106,1	1,3
	4. Quartal	...	...	...	...	...	...

1 Vollzeit-, teilzeit- und geringfügig Beschäftigte einschließlich Beamte

2 Bedingt durch Revision und Umstellung des Verbraucherpreisindex auf Basisjahr 2015 ≙ 100 Neuberechnung des Reallohnindex ab 2007

3 Ab 2019 Umstellung des Verbraucherpreisindex auf Basisjahr 2015 ≙ 100

Pressemitteilung

Nr. 78 vom 9. April 2020

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
Anstalt des öffentlichen Rechts
Steinstraße 104-106
14480 Potsdam
info@statistik-bbb.de
www.statistik-berlin-brandenburg.de
Telefon: 0331 8173-1753 / -1750
Telefax: 030 9028-4091

Reallöhne in Berlin und Brandenburg weiter gestiegen

2019 setzte sich die positive Entwicklung der Reallöhne, das heißt der preisbereinigten Bruttomonatsverdienste aller Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer einschließlich Sonderzahlungen, weiter fort. Nach den Ergebnissen der Vierteljährlichen Verdiensterhebung lagen die Reallöhne in Berlin im Durchschnitt um 2,2 Prozent und in Brandenburg um 2,5 Prozent höher als 2018, teilt das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mit. Die Verbraucherpreise stiegen in Berlin um 1,3 Prozent und in Brandenburg um 1,4 Prozent. Gleichzeitig nahmen die Nominallöhne in beiden Ländern um jeweils 3,9 Prozent zu, sodass der Preisanstieg ausgeglichen werden konnte.

Somit konnten die Beschäftigten in beiden Ländern auch 2019 sowohl real als auch nominal Verdienstzuwächse verbuchen. Die differenzierte Betrachtung der Nominallöhne einschließlich Sonderzahlungen zeigt jedoch, dass der Zuwachs gegenüber 2018 im Produzierenden Gewerbe in Berlin stärker als im Dienstleistungsbereich ausfiel. So gab es im Produzierenden Gewerbe ein Plus von 4,6 Prozent und im Dienstleistungsbereich ein Plus von 3,7 Prozent. In Brandenburg hingegen stiegen die Nominallöhne im Dienstleistungsbereich mit 4,0 Prozent etwas stärker als im Produzierenden Gewerbe, wo gegenüber 2018 ein Plus von 3,6 Prozent erzielt wurde. Nach wie vor besteht aber im Produzierenden Gewerbe ein höheres Verdienstniveau als im Dienstleistungsbereich. So verdienten die Berliner Beschäftigten in der Produktion im Jahresdurchschnitt einschließlich Sonderzahlungen mit 3 992 EUR monatlich im Schnitt 506 EUR mehr als im Dienstleistungsbereich. Auch in Brandenburg lagen die Bruttomonatsverdienste im Produzierenden Gewerbe mit 3 292 EUR um 495 EUR höher als im Dienstleistungsbereich.

Innerhalb des Jahres 2019 fiel der Verdienstzuwachs gegenüber dem Vorjahresquartal in Berlin sowohl nominal mit 5,8 Prozent als auch real mit 4,3 Prozent im 2. Quartal am höchsten aus. In den übrigen Quartalen lag er nominal bei rund 3 Prozent und real bei rund 2 Prozent. In Brandenburg nahm sowohl der reale als auch der nominale Verdienstzuwachs kontinuierlich zu und erreichte nominal mit 5,1 Prozent und real mit 3,6 Prozent im 3. Quartal seinen Höchststand. Im 4. Quartal schwächte er sich wieder ab und lag nominal bei 3,5 Prozent und real bei 2,0 Prozent.

Die Nominallöhne der Frauen sind in Berlin ebenso gestiegen wie die der Männer, während der Zuwachs für Frauen in Brandenburg geringer als der für Männer ausfiel. Unterschiedliche Entwicklungen gab es bei den Nominallöhnen auch in Bezug auf die ausgeübte Tätigkeit der Beschäftigten. Während in Berlin den höchsten Lohnzuwachs angelernte und ungelernte Arbeitnehmende erzielten, traf dies in Brandenburg für Fachkräfte zu. Weitere Ergebnisse sind in Kürze in den Statistischen Berichten N I 1 - vj unter www.statistik-berlin-brandenburg.de zu finden.

CC BY **Amt für Statistik** Berlin-Brandenburg

Entwicklung der Nominal- und Reallöhne (Bruttomonatsverdienste) einschließlich Sonderzahlungen 2019 in Berlin und Brandenburg

Gliederungsart	Bruttomonatsverdienst		Nominallohnindex		Reallohnindex	
			Veränderung gegenüber dem Vorjahr			
	Berlin	Brandenburg	Berlin	Brandenburg	Berlin	Brandenburg
	EUR		in Prozent			
Insgesamt[1]	3 547	2 916	3,9	3,9	2,2	2,5
Nach Beschäftigungsart						
Vollzeitbeschäftigte	4 453	3 540	3,9	3,8	2,5	2,3
Teilzeitbeschäftigte	2 384	2 175	3,8	4,6	–	–
Geringfügig Beschäftigte	339	314	1,0	4,3	–	–
Nach Geschlecht						
Männer	3 970	3 193	3,8	4,1	–	–
Frauen	3 105	2 622	3,8	3,7	–	–
Nach Leistungsgruppen[2]						
Arbeitnehmer in leitender Stellung	7 152	6 368	3,4	3,0	–	–
Herausgehobene Fachkräfte	4 619	4 047	3,4	3,5	–	–
Fachkräfte	3 107	2 787	4,0	4,6	–	–
Angelernte Arbeitnehmer	2 129	2 020	4,9	4,4	–	–
Ungelernte Arbeitnehmer	1 648	1 713	5,0	4,0	–	–

1 Vollzeit-, teilzeit- und geringfügig beschäftigte Arbeitnehmer/-innen im Produzierenden Gewerbe und Dienstleistungsbereich
2 Ohne geringfügig Beschäftigte

Methodische Hinweise:
Bei der Vierteljährlichen Verdiensterhebung handelt es sich um eine Stichprobenerhebung, die in Berlin rund 2 000 Betriebe des Produzierenden Gewerbes und des Dienstleistungsbereiches mit in der Regel ab 10 Beschäftigte umfasst. Nur in wenigen ausgewählten Branchen des Dienstleistungsbereiches werden Betriebe ab 5 Beschäftigte befragt. Die Stichprobe wird jährlich neu gewonnen, wobei ein Drittel der im Vorjahr einbezogenen Betriebe ausgetauscht wird.
Der Nominallohnindex bildet die Entwicklung der Bruttomonatsverdienste einschließlich Sonderzahlungen aller vollzeit-, teilzeit- und geringfügig Beschäftigten im Produzierenden Gewerbe und Dienstleistungsbereich bei gleicher Beschäftigtenstruktur wie im Vorjahr ab. Der Reallohnindex stellt diese Verdienstentwicklung der Entwicklung der Verbraucherpreise gegenüber.

Über das Datenangebot des Bereiches **Verdienste** informiert:
Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
Telefon 030 9021-3280, **Fax**: 030 9028-4011
E-Mail: verdienste@statistik-bbb.de

DESTATIS
Statistisches Bundesamt

Presse

Verbraucherpreise 2019: +1,4 % gegenüber dem Vorjahr

Inflationsrate zieht zum Jahresende 2019 an

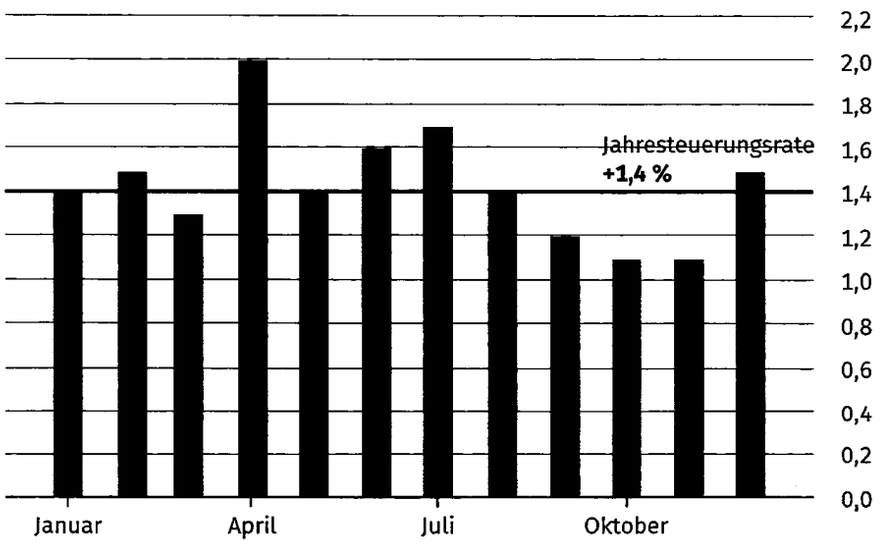
Pressemitteilung Nr. 019 vom 16. Januar 2020

Verbraucherpreisindex, Dezember und Jahr 2019
+1,5 % zum Vorjahresmonat (vorläufiges Ergebnis bestätigt)
+0,5 % zum Vormonat (vorläufiges Ergebnis bestätigt)
+1,4 % im Jahresdurchschnitt 2019 gegenüber 2018 (vorläufiges Ergebnis bestätigt)

Harmonisierter Verbraucherpreisindex, Dezember und Jahr 2019
+1,5 % zum Vorjahresmonat (vorläufiges Ergebnis bestätigt)
+0,6 % zum Vormonat (vorläufiges Ergebnis bestätigt)
+1,4 % im Jahresdurchschnitt 2019 gegenüber 2018 (vorläufiges Ergebnis bestätigt)

WIESBADEN – Die Verbraucherpreise in Deutschland erhöhten sich im **Jahresdurchschnitt 2019** um 1,4 % gegenüber 2018. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, lag die Jahresteuerungsrate 2019 damit niedriger als im Vorjahr (2018: +1,8 %). Im Dezember 2019 war die **Inflationsrate** – gemessen am Verbraucherpreisindex – höher als in den Vormonaten und erreichte einen Wert von +1,5 %.

Verbraucherpreisindex 2019
2015=100, Veränderung gegenüber dem Vorjahresmonat in %



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2020

Veränderung im Jahr 2019 gegenüber dem Jahr 2018

Die **Energieprodukte** verteuerten sich 2019 gegenüber dem Vorjahr um 1,4 % nach +4,6 % im Jahr 2018. Der geringe Preisanstieg bei Energie in 2019 resultiert vor allem aus dem Preisrückgang bei Mineralölprodukten (-1,8 %; davon leichtes Heizöl: -2,5 %; Kraftstoffe: -1,6 %). Dennoch verteuerten sich einige Energieprodukte deutlich (zum Beispiel Erdgas: +3,9 %; Strom: +3,4 %). Ohne Berücksichtigung der Energiepreise hätte die Jahresteuerungsrate 2019 ebenfalls bei +1,4 % gelegen.

Die Preise für **Nahrungsmittel** erhöhten sich 2019 gegenüber 2018 ebenfalls nur moderat um 1,4 %. Im Einzelnen gab es auch hier gegenläufige Preisentwicklungen: Deutlich teurer wurden Gemüse (+6,3 %) sowie Fleisch und Fleischwaren (+3,1 %). Günstiger hingegen für die Verbraucher wurden beispielsweise Speiseöle und Speisefette (-6,0 %) sowie Obst (-3,3 %).

Waren insgesamt verteuerten sich 2019 gegenüber 2018 um 1,3 %. Am stärksten erhöhten sich die Preise für Verbrauchsgüter (+1,5 %). Darunter verteuerten sich neben Nahrungsmitteln und Energie (jeweils +1,4 %) vor allem Tabakwaren (+3,7 %) und Druckerzeugnisse (+3,4 %). Die Preise für Gebrauchsgüter erhöhten sich im gleichen Zeitraum nur um 0,7 %. Telefone (-6,8 %) und Geräte der Unterhaltungselektronik (-5,6 %) wurden deutlich günstiger.

Im Vergleich zu den Waren erhöhten sich die Preise für Dienstleistungen insgesamt im Jahresdurchschnitt 2019 gegenüber 2018 mit +1,5 % etwas stärker, darunter Nettokaltmieten um 1,4 %. In 2019 lagen zudem die Preise für Dienstleistungen sozialer Einrichtungen (+5,0 %) sowie für die Wartung und Reparatur von Fahrzeugen (+4,5 %) deutlich höher als 2018.

Veränderung im Dezember 2019 gegenüber Dezember 2018

Die Verbraucherpreise insgesamt lagen im Dezember 2019 um 1,5 % höher als im Dezember 2018. Damit zog die **Inflationsrate** am Ende des Jahres an (November und Oktober 2019: jeweils +1,1 %).

Maßgeblich verantwortlich für die im Vergleich zu den Vormonaten höhere Inflationsrate war die Preisentwicklung bei **Energie**, die im Dezember 2019 nur noch um 0,1 % unter dem Vorjahresmonatsniveau lag (November 2019: -3,7 % gegenüber November 2018). Von Dezember 2018 bis Dezember 2019 verbilligten sich vor allem leichtes Heizöl (-6,2 %) und Kraftstoffe (-4,5 %). Einige Energieprodukte verteuerten sich hingegen deutlich, zum Beispiel Erdgas (+5,2 %) und Strom (+4,1 %). Ohne Berücksichtigung der Energiepreise hätte die Inflationsrate im Dezember 2019 bei 1,8 % gelegen.

Die Preise für **Nahrungsmittel** erhöhten sich von Dezember 2018 bis Dezember 2019 um 2,1 %. Deutlich teurer waren Fleisch und Fleischwaren (+5,5 %).

Waren insgesamt sind im Dezember 2019 gegenüber dem Vorjahresmonat mit 1,2 % unterdurchschnittlich gestiegen, geprägt durch die Preisentwicklung bei den Energieprodukten. Neben den Nahrungsmitteln verteuerten sich vor allem Tabakwaren (+4,2 %) und Druckerzeugnisse (+4,1 %).

Die Preise für Dienstleistungen insgesamt erhöhten sich im gleichen Zeitraum um 1,8 %. Unter den Dienstleistungen verteuerten sich die Nettokaltmieten um 1,5 %. Einige Dienstleistungspreise zogen noch stärker an (zum Beispiel Dienstleistungen sozialer Einrichtungen: +5,2 %; Wartung und Reparatur von Fahrzeugen: +4,8 %).

Veränderung im Dezember 2019 gegenüber dem Vormonat November 2019

Im Vergleich zum November 2019 stieg der Verbraucherpreisindex im Dezember 2019 um 0,5 %. Ein wesentlicher Grund war der saisonbedingte Preisanstieg bei Pauschalreisen (+21,1 %).

VERBRAUCHERPREISINDEX FÜR DEUTSCHLAND

Gesamtindex / Teilindex	Gewichtung	2019 JD	Dezember 2019
JD = Jahresdurchschnitt 1: Der Ergebnisnachweis	erfolgt ohne Umlagen.		

Gesamtindex / Teilindex	Gewichtung	2019 JD Veränderung gegenüber 2018	Veränderung gegenüber Vorjahres-zeitraum	Dezember 2019 Veränderung gegenüber Vormonat
	in ‰	Veränderung gegenüber 2018	Veränderung gegenüber Vorjahres-zeitraum	Veränderung gegenüber Vormonat
		in %	in %	in %
Gesamtindex	1 000,00	1,4	1,5	0,5
Nahrungsmittel und alkoholfreie Getränke	96,85	1,1	1,9	0,5
Nahrungsmittel	84,87	1,4	2,1	0,6
Fleisch und Fleischwaren	18,60	3,1	5,5	0,9
Obst	8,88	-3,3	3,8	1,1
Gemüse	11,08	6,3	0,2	2,4
Alkoholische Getränke und Tabakwaren	37,77	2,5	2,6	-0,3
Bekleidung und Schuhe	45,34	1,4	2,4	-1,0
Wohnung, Wasser, trom, Gas und andere Brennstoffe	324,70	1,8	1,7	0,1
Nettokaltmiete	196,32	1,4	1,5	0,2
Haushaltsenergie	68,82	2,9	2,4	0,1
Strom	25,92	3,4	4,1	0,2
Erdgas [1]	13,53	3,9	5,2	0,2
Leichtes Heizöl [1]	7,01	-2,5	-6,2	0,1
Möbel, Leuchten, Geräte und anderes Haushaltszubehör	50,04	0,8	1,2	0,2
Gesundheit	46,13	1,1	1,1	0,0
Verkehr	129,05	1,2	0,5	0,3
Kraftstoffe	35,01	-1,6	-4,5	-0,5
Superbenzin	25,66	-1,6	-4,3	-0,7
Dieselkraftstoff	8,64	-1,6	-5,6	-0,3
Post und Telekommunikation	26,82	-0,7	-0,5	0,0
Freizeit, Unterhaltung und Kultur	113,36	0,6	1,3	4,2
Pauschalreisen	26,62	0,4	3,6	21,1
Bildungswesen	9,02	-0,3	-0,3	-0,1
Gaststätten- und Beherbergungsdienstleistungen	46,77	2,5	2,6	0,1
Andere Waren und Dienstleistungen	74,25	2,2	2,6	-0,1
Gesamtindex				
ohne Nahrungsmittel und Energie	811,30	1,4	1,7	0,6
ohne Energie (Haushaltsenergie und Kraftstoffe)	896,17	1,4	1,8	0,6

JD = Jahresdurchschnitt

1: Der Ergebnisnachweis erfolgt ohne Umlagen.

Gesamtindex / Teilindex	Gewichtung	2019 JD	Dezember 2019	
		Veränderung gegenüber 2018	Veränderung gegenüber Vorjahres-zeitraum	Veränderung gegenüber Vormonat
	in ‰	in %		
ohne Heizöl und Kraftstoffe	957,98	1,5	1,9	0,6
Waren	468,16	1,3	1,2	0,0
Verbrauchsgüter	297,54	1,5	1,2	0,1
Energie	103,83	1,4	-0,1	-0,1
Dienstleistungen	531,84	1,5	1,8	0,9

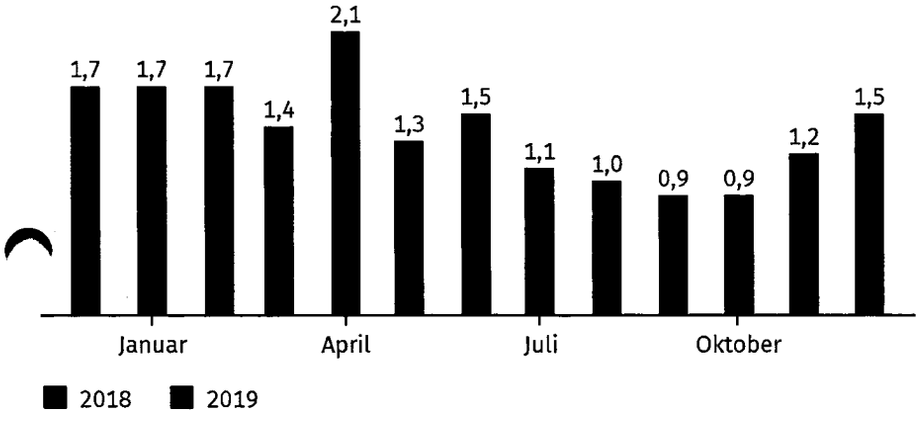
JD = Jahresdurchschnitt
1: Der Ergebnisnachweis erfolgt ohne Umlagen.

Harmonisierter Verbraucherpreisindex für Deutschland

Der für europäische Zwecke berechnete **Harmonisierte Verbraucherpreisindex (HVPI)** für Deutschland hat sich im Jahresvergleich 2019 gegenüber 2018 um 1,4 % erhöht. Im Dezember 2019 lag der HVPI um 1,5 % über dem Stand von Dezember 2018. Im Vergleich zum November 2019 stieg der Index im Dezember 2019 um 0,6 %.

Harmonisierter Verbraucherpreisindex

Veränderung gegenüber dem Vorjahresmonat, in %



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2020

Weitere Informationen zur Verbraucherpreisstatistik bietet die Fachserie 17, Reihe 7 "**Verbraucherpreisindizes für Deutschland**". Detaillierte Daten zur Verbraucherpreisstatistik können über die Tabellen **Verbraucherpreisindex (61111-0004)** und **(61111-0006)** sowie **Harmonisierter Verbraucherpreisindex (61121-0002)** und **(61121-0004)** in der Datenbank GENESIS ()-Online abgerufen werden.

Kontakt

für weitere Auskünfte

Verbraucherpreisstatistik
Telefon: +49 (0) 611 /75 47 77

Zum Thema

Verbraucherpreisindex

Kontakt

Statistisches Bundesamt
Gustav-Stresemann-Ring 11
65189 Wiesbaden

© **Statistisches Bundesamt (Destatis) | 2020**

Bundesverfassungsgericht

Zweiter Senat
- Geschäftsstelle -

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Open Knowledge Foundation Deutschland e.V.
FragDenStaat
Singerstraße 109
10179 Berlin

Aktenzeichen	**Bearbeiterin**	**☎ (0721)**	**Datum**
AR 4813/22	Frau Göckede	9101-408	17.10.2022
(bei Antwort bitte angeben)			

Antrag auf Akteneinsicht in die Verfahren 2 BvL 4/20, 2 BvL 5/20 und 2 BvF 1/20
Ihr hiesiges Schreiben vom 6. September 2022
Ablichtungen

Sehr geehrter Herr Semsrott,

in der Anlage erhalten Sie nach Zahlungseingang Ablichtungen der Verfahrensakten 2 BvL 4/20, 2 BvL 5/20 und 2 BvF 1/20 in anonymisierter Form.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Akten in 3 Teillieferungen übersandt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Göckede
Oberamtsrätin

Beglaubigt
Regierungsangestellte

BUNDESVERFASSUNGSGERICHT

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

ZUSTELLUNG

BVR Prof. Dr. Huber

2 BvL 4/20

ZU v. 04-06-2020

Schnellhefter
Kaufm. und Behördenheftung

Defaborte Farben: blau (80000201),
rot (80003775), grün (80000075),
gelb (80000425), chamois (80000458),
grau (80003783), orange (80003791)
Falken Office Products GmbH Am Bahnhofe D-03185 Peitz - Made in Germany

Empfangsbekenntnis*

Bundesverfassungsgericht
Eing. 20.06.20 12:13
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Aktenzeichen: 2 BvL 4/20

Das Schreiben vom 04.06.2020 habe ich heute zugestellt erhalten.

Potsdam, den 19.06.2020

(Persönliche Unterschrift des für die Behörde oder Körperschaft des öffentlichen Rechts zur Entgegennahme von Zustellungen Ermächtigten)

Regierung des Landes Brandenburg
Staatskanzlei
Heinrich-Mann-Allee 107
14473 Potsdam

Nach Vollziehung
sofort zurücksenden!

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

Empfangsbekenntnis*

Bundesverfassungsgericht
Eing. 23.06.20 8-9
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Aktenzeichen: 2 BvL 4/20

Das Schreiben vom 04.06.2020 habe ich heute zugestellt erhalten.

Thüringer Ministerium für Migration, Justiz und Verbraucherschutz
22. Juni 2020
Anl. Bd. Heft
Blatts.

..... den .....

(Persönliche Unterschrift des für die Behörde oder Körperschaft des öffentlichen Rechts zur Entgegennahme von Zustellungen Ermächtigten)

Thüringer Ministerium für Migration, Justiz und
Verbraucherschutz
Werner-Seelenbinder-Straße 5
99096 Erfurt

Nach Vollziehung
sofort zurücksenden!

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

Empfangsbekenntnis*

Bundesverfassungsgericht
Eing. 23.06.20 8-9
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Aktenzeichen: 2 BvL 4/20

Das Schreiben vom 04.06.2020 habe ich heute zugestellt erhalten.

Hannover, den 19.6.20

Niedersächsische Staatskanzlei
Eing. 19. Juni 2020
Ref.

(Persönliche Unterschrift des für die Behörde oder Körperschaft des öffentlichen Rechts zur Entgegennahme von Zustellungen Ermächtigten)

Niedersächsische Staatskanzlei
Planckstraße 2
30169 Hannover

Nach Vollziehung
sofort zurücksenden!

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

Empfangsbekenntnis*

Bundesverfassungsgericht
Eing. 23.06.20 8-9
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Aktenzeichen: 2 BvL 4/20

Das Schreiben vom 04.06.2020 habe ich heute zugestellt erhalten.

Stgt., den 19.06.2020

(Persönliche Unterschrift des für die Behörde oder Körperschaft des öffentlichen Rechts zur Entgegennahme von Zustellungen Ermächtigten)

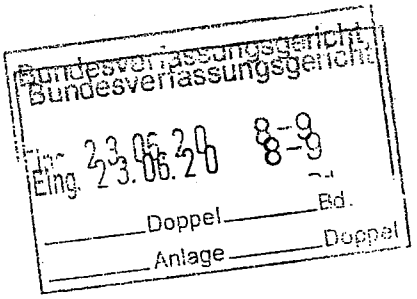
Landesregierung Baden-Württemberg
Staatsministerium
Richard-Wagner-Straße 15
70184 Stuttgart

Nach Vollziehung
sofort zurücksenden!

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

Empfangsbekenntnis*



Aktenzeichen: 2 BvL 4/20

Das Schreiben vom 04.06.2020 habe ich heute zugestellt erhalten.

.....Bremen....., den 19.06.2020

(Persönliche Unterschrift des für die Behörde oder Körperschaft des öffentlichen Rechts zur Entgegennahme von Zustellungen Ermächtigten)

Senat der Freien Hansestadt Bremen
Senatskanzlei, Rathaus
Am Markt 21
28195 Bremen

Nach Vollziehung
sofort zurücksenden!

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

Empfangsbekenntnis*

Bundesverfassungsgericht
Eing. 24.06.20 8-9
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Aktenzeichen: 2 BvL 4/20

Das Schreiben vom 04.06.2020 habe ich heute zugestellt erhalten.

Berlin, den 22.6.20

BUNDESKANZLERAMT
Willy-Brandt-Straße 1
10557 Berlin

(Persönliche Unterschrift des für die Behörde oder Körperschaft des öffentlichen Rechts zur Entgegennahme von Zustellungen Ermächtigten)

Bundeskanzleramt
Willy-Brandt-Straße 1
10557 Berlin

Nach Vollziehung
sofort zurücksenden!

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

Empfangsbekenntnis*

Bundesverfassungsgericht
Eing. 24.06.20 8-9
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Aktenzeichen: 2 BvL 4/20

Das Schreiben vom 04.06.2020 habe ich heute zugestellt erhalten.

Wiesbaden, den 19.06.2020

Hessische Staatskanzlei
Georg-August-Zinn-Straße 1
65183 WIESBADEN

(Persönliche Unterschrift des für die Behörde oder Körperschaft des öffentlichen Rechts zur Entgegennahme von Zustellungen Ermächtigten)

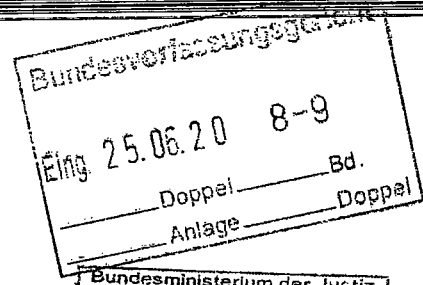
Hessische Landesregierung
Staatskanzlei
Georg-August-Zinn-Straße 1
65183 Wiesbaden

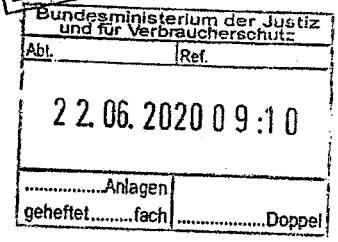
Nach Vollziehung
sofort zurücksenden!

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

Empfangsbekenntnis*





Aktenzeichen: 2 BvL 4/20

Das Schreiben vom 04.06.2020 habe ich heute zugestellt erhalten.

Berlin, den 22.6.2020

(Persönliche Unterschrift des für die Behörde oder Körperschaft des öffentlichen Rechts zur Entgegennahme von Zustellungen Ermächtigten)

Bundesministerium der Justiz und für
Verbraucherschutz
Mohrenstraße 37
10117 Berlin

Nach Vollziehung
sofort zurücksenden!

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

Empfangsbekenntnis*

Bundesverfassungsgericht
Eing. 25.06.20 8-9
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Aktenzeichen: 2 BvL 4/20

Das Schreiben vom 04.06.2020 habe ich heute zugestellt erhalten.

Berlin, den 19.6.20

(Persönliche Unterschrift des für die Behörde oder Körperschaft des öffentlichen Rechts zur Entgegennahme von Zustellungen Ermächtigten)

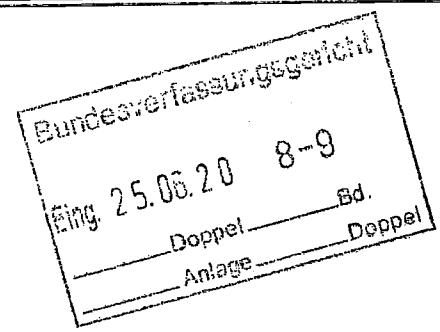
Deutscher Bundestag
Platz der Republik 1
11011 Berlin

Nach Vollziehung
sofort zurücksenden!

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

Empfangsbekenntnis*



Aktenzeichen: 2 BvL 4/20

Das Schreiben vom 04.06.2020 habe ich heute zugestellt erhalten.

Schwerin, den 22.06.2020

(Persönliche Unterschrift des für die Behörde oder Körperschaft des öffentlichen Rechts zur Entgegennahme von Zustellungen Ermächtigten)

Landesregierung Mecklenburg-Vorpommern
Staatskanzlei
Schloßstraße 2-4
19053 Schwerin

Nach Vollziehung
sofort zurücksenden!

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

Empfangsbekenntnis*

Bundesverfassungsgericht
Eing. 25.06.20 8-9
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Aktenzeichen: 2 BvL 4/20

Das Schreiben vom 04.06.2020 habe ich heute zugestellt erhalten.

Berlin, den 23.6.2020

(Persönliche Unterschrift des für die Behörde oder Körperschaft des öffentlichen Rechts zur Entgegennahme von Zustellungen Ermächtigten)

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat
Alt-Moabit 140
10557 Berlin

Nach Vollziehung
sofort zurücksenden!

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

Empfangsbekenntnis*

Bundesverfassungsgericht
Eing. 25.06.20 8-9
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Aktenzeichen: 2 BvL 4/20

Das Schreiben vom 04.06.2020 habe ich heute zugestellt erhalten.

Kiel, den 19.6.2020

Ministerium für Inneres,
ländliche Räume und Integration
dg

(Persönliche Unterschrift des für die Behörde oder Körperschaft des öffentlichen Rechts zur Entgegennahme von Zustellungen Ermächtigten)

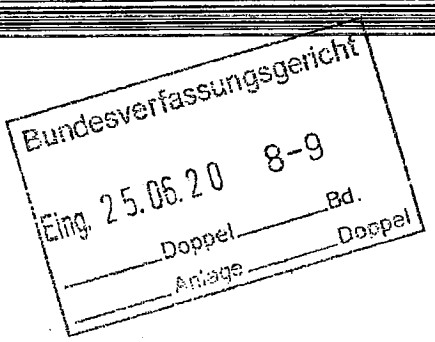
Ministerium für Inneres, ländliche Räume und
Integration des Landes Schleswig-Holstein
Düsternbrooker Weg 92
24105 Kiel

Nach Vollziehung
sofort zurücksenden!

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

Empfangsbekenntnis*



Aktenzeichen: 2 BvL 4/20

Das Schreiben vom 04.06.2020 habe ich heute zugestellt erhalten.

Berlin, den 22. Juni 2020

i. A.

(Persönliche Unterschrift des für die Behörde oder Körperschaft des öffentlichen Rechts zur Entgegennahme von Zustellungen Ermächtigten)

Abgeordnetenhaus von Berlin
Niederkirchner Straße 5
10117Berlin-Mitte

mit der Bitte um Vollziehung
und Rücksendung

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

Empfangsbekenntnis*

Bundesverfassungsgericht
Eing. 25.06.20 8-9
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Aktenzeichen: 2 BvL 4/20

Das Schreiben vom 04.06.2020 habe ich heute zugestellt erhalten.

München, den 23.06.2020

(Persönliche Unterschrift des für die Behörde oder Körperschaft des öffentlichen Rechts zur Entgegennahme von Zustellungen Ermächtigten)

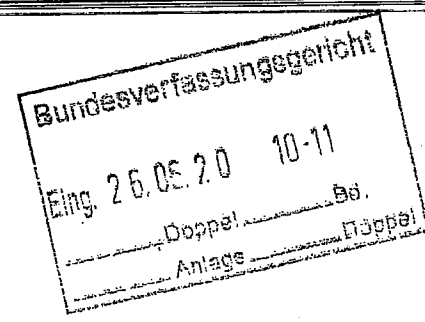
Bayerische Staatsregierung
Staatskanzlei
Franz-Josef-Strauß-Ring 1
80539 München

Nach Vollziehung
sofort zurücksenden!

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

Empfangsbekenntnis*



Aktenzeichen: 2 BvL 4/20

Das Schreiben vom 04.06.2020 habe ich heute zugestellt erhalten.

Berlin, den 22. Juni 2020

im Auftrag

(Persönliche Unterschrift des für die Behörde oder Körperschaft des öffentlichen Rechts zur Entgegennahme von Zustellungen Ermächtigten)

Bundesrat
Niederkirchnerstraße 1-4
10117 Berlin

Nach Vollziehung
sofort zurücksenden!

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

Empfangsbekenntnis*

Bundesverfassungsgericht
Eing. 26.06.20 10-11
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Aktenzeichen: 2 BvL 4/20

Das Schreiben vom 04.06.2020 habe ich heute zugestellt erhalten.

Berlin, den 22.06.20

(Persönliche Unterschrift des für die Behörde oder Körperschaft des öffentlichen Rechts zur Entgegennahme von Zustellungen Ermächtigten)

Der Regierende Bürgermeister von Berlin
Senatskanzlei - Justiziariat -
Jüdenstraße 1, 10178 Berlin

Senat von Berlin
Senatskanzlei
Jüdenstraße 1
10178 Berlin

Nach Vollziehung
sofort zurücksenden!

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

Empfangsbekenntnis*

Bundesverfassungsgericht
Eing. 26.06.20 10-11
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Aktenzeichen: 2 BvL 4/20

Das Schreiben vom 04.06.2020 habe ich heute zugestellt erhalten.

..... den 23.6.2020

(Persönliche Unterschrift des für die Behörde oder Körperschaft des öffentlichen Rechts zur Entgegennahme von Zustellungen Ermächtigten)

Sächsisches Staatsministerium der Justiz
Hospitalstraße 7
01097 Dresden

Nach Vollziehung
sofort zurücksenden!

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

Empfangsbekenntnis*

Bundesverfassungsgericht
Eing. 27.06.20 9-10
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Aktenzeichen: 2 BvL 4/20

Das Schreiben vom 04.06.2020 habe ich heute zugestellt erhalten.

Magdeburg, den 22.06.2020

Staatskanzlei des Landes
Sachsen-Anhalt
i.A.

(Persönliche Unterschrift des für die Behörde oder Körperschaft des öffentlichen Rechts zur Entgegennahme von Zustellungen Ermächtigten)

Land Sachsen-Anhalt
Staatskanzlei und Ministerium für Kultur
Hegelstraße 40-42
39104 Magdeburg

Nach Vollziehung
sofort zurücksenden!

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

Empfangsbekenntnis*

Bundesverfassungsgericht
Eing. 27.06.20 9-10
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Aktenzeichen: 2 BvL 4/20

Das Schreiben vom 04.06.2020 habe ich heute zugestellt erhalten.

Mainz, den 19. Juni 20

(Persönliche Unterschrift des für die Behörde oder Körperschaft des öffentlichen Rechts zur Entgegennahme von Zustellungen Ermächtigten)

Landesregierung Rheinland-Pfalz
Staatskanzlei
Peter-Altmeier-Allee 1
55116 Mainz

Nach Vollziehung
sofort zurücksenden!

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

Empfangsbekenntnis*

Bundesverfassungsgericht
Eing. 27.06.20 9-10
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Aktenzeichen: 2 BvL 4/20

Das Schreiben vom 04.06.2020 habe ich heute zugestellt erhalten.

Saarbrücken, den 23.06.2020

(Persönliche Unterschrift des für die Behörde oder Körperschaft des öffentlichen Rechts zur Entgegennahme von Zustellungen Ermächtigten)

Regierung des Saarlandes
Staatskanzlei
Am Ludwigsplatz 14
66117 Saarbrücken

Nach Vollziehung
sofort zurücksenden!

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

Empfangsbekenntnis*

Bundesverfassungsgericht
Eing. 27.06.20 9-10
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Aktenzeichen: 2 BvL 4/20

Das Schreiben vom 04.06.2020 habe ich heute zugestellt erhalten.

Bonn, den 22.06.20

(Persönliche Unterschrift des für die Behörde oder Körperschaft des öffentlichen Rechts zur Entgegennahme von Zustellungen Ermächtigten)

Bundesministerium für Arbeit und Soziales
Wilhelmstraße 49
10117Berlin

mit der Bitte um Vollziehung
und Rücksendung

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

Empfangsbekenntnis*

Aktenzeichen: 2 BvL 4/20

Bundesverfassungsgericht
Eing. 30.06.20 8-9
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Das Schreiben vom 04.06.2020 habe ich heute zugestellt erhalten.

Berlin, den 25.06.2020

Bundesministerium für
Wirtschaft und Energie
Scharnhorststraße 34 - 37
10115 Berlin

-L-MA- i. A.

(Persönliche Unterschrift des für die Behörde oder Körperschaft des öffentlichen Rechts zur Entgegennahme von Zustellungen Ermächtigten)

Bundesministerium für Wirtschaft und Energie
Scharnhorststraße 34-37
10115 Berlin

mit der Bitte um Vollziehung
und Rücksendung

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

Empfangsbekenntnis*

Aktenzeichen: 2 BvL 4/20

Bundesverfassungsgericht
Eing. 01.07.20 8-9
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Das Schreiben vom 04.06.2020 habe ich heute zugestellt erhalten.

Hamburg, den 29.6.20

(Persönliche Unterschrift des für die Behörde oder Körperschaft des öffentlichen Rechts zur Entgegennahme von Zustellungen Ermächtigten)

Freie und Hansestadt Hamburg
Justizbehörde
Drehbahn 36
20354 Hamburg

Nach Vollziehung
sofort zurücksenden!

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

Empfangsbekenntnis*

Aktenzeichen: 2 BvL 4/20

Das Schreiben vom 04.06.2020 habe ich heute zugestellt erhalten.

Düsseldorf, den 23.6.20

i.A.

(Persönliche Unterschrift des für die Behörde oder Körperschaft des öffentlichen Rechts zur Entgegennahme von Zustellungen Ermächtigten)

Landesregierung Nordrhein-Westfalen
Staatskanzlei
Horionplatz 1
40213 Düsseldorf

Nach Vollziehung
sofort zurücksenden!

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

BAND I Bl. 1 – 223

Eingang: 22.04.2020

Eingang B2: 11.05.2020

Verfahren

zur verfassungsrechtlichen Prüfung,

ob Artikel 1 § 3 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) in der Fassung vom 11. Februar 2020 (Gesetz- und Verordnungsblatt S. 50) mit Artikel 72 Absatz 1, Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 des Grundgesetzes in Verbindung mit § 557 Absatz 1, § 558 Absatz 1 und 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs unvereinbar und deshalb nichtig ist

Aussetzungs- und Vorlagebeschluss
vom 12. März 2020 - 67 S 274/19 -

2 BvL 4/20

früher AR 3041/20

ja	nein	
☐	☐	Pressemitteilung
☐	☐	JURIS
☐	☐	Homepage
☐	☐	Fachpresse
☐	☐	BVerfG-K
☐	☐	Venice Commission
☐	☐	Ausgangsgericht
☐	☐	Ausgangsbehörde

Übersetzung ins Englische

☐	☐	Entscheidung
☐	☐	Pressemitteilung

Verfahren in der Zuständigkeit des 2. Senats (Mietrecht)

Art. 72 Abs. 1; 74 Abs. 1 Nr. 1 GG

Achtung! Nicht abrufbar aus der Datenbank:

Senat von Berlin, Senatskanzlei
Jüdenstraße 1, 10178 Berlin

Bev.:

Vorlegendes Gericht: **Landgericht Berlin**
Littenstraße 12-17, 10179 Berlin

Beteiligte des Ausgangsverfahrens:

1.
2.
3.

Bevollmächtigte:

1. Rechtsanwälte
(Vollmacht Bl. d.A.; Az.:
zu 1,2
2. Rechtsanwälte
(Vollmacht Bl. d.A.; Az.: 507/19 D38 D/W 2019)
zu 3

Berichterstatter: BVR Huber

Weggelegt: 2021

AKTE aufzubewahren bis : dauernd
danach Archivgut (§35b Abs.5 S.1 bzw. Abs.6 BVerfGG)

SONDERHEFT aufzubewahren bis: dauernd
danach Archivgut (§35b Abs.5 S.2 bzw. Abs.6 BVerfGG)

~~Kostenrechnung~~ – Kostenvermerk – Bl. 684

Geprüft gem. § 3 Abs. 5 KostVfg bis Bl.

Karlsruhe, den 7.4.21

Das Verfahren ist erledigt

Entscheidung des Senats				Entscheidung der Kammern		Auf sonstige Weise
Urteil	Beschluss	Beschluss gemäß § 24 BVerfGG	Mitent-schieden	Beschluss gemäß § 81 a Satz 1 BVerfGG	Mitent-schieden	☐ Verfahren gegenstandslos ☐ Vorlagebeschl. aufgehoben ☐ Abgabe an 1. Senat ☐ Sonstiges
	25.3.21		X			
Bl.	Bl.	Bl.		Bl.		Bl.

4 Bde

Landgericht Berlin

AR 304/20 HR (1651/2)

1 BOL 9:20

3420

Bundesverfassungsgericht
Eing. 22.04.20 9-10
Doppel Bd.
Anlage Doppel
1 Aktenband

Landgericht Berlin, Littenstraße 12-17, 10179 Berlin
67

Bundesverfassungsgericht
Schlossbezirk 3
76131 Karlsruhe

für Rückfragen:
Telefon: 030 9023-0
Telefax: 030 9023-2223
Zimmer: 3122
Sie erreichen die zuständige Stelle am besten:
montags bis freitags 9 Uhr bis 13 Uhr
Info- und Rechtsantragsstellen zusätzlich donnerstags 15 Uhr bis 18 Uhr
Hinweis: barrierefreier Zugang: Littenstraße 14
Telefon: Endz. 1-5 App. [redacted] Endz. 6-0 App. [redacted]

Ihr Zeichen	Bitte bei Antwort angeben Akten- / Geschäftszeichen	Datum
	67 S 274/19	17.04.2020

[illegible]

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie erhalten anliegend 1 BD Akten aufgrund Vorlage zur Entscheidung.

Mit freundlichen Grüßen

Auf Anordnung

JOSekr´in
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle
Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Informationen zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten finden Sie unter https://www.berlin.de/gerichte/landgericht/das-gericht/datenschutz/. Auf Anfrage übersenden wir diese Informationen auch in Papierform.

Hausanschrift
Littenstraße 12-17
10179 Berlin

Fahrverbindung
U-/S-Bhf. Alexanderplatz, Jannowitzbrücke
U-Bhf. Klosterstraße
Bus 148, 257
Tram 2,3,4,5 und 6
(Diese Angaben sind unverbindlich)

Bankverbindung
Postbank Berlin,
Konto der Kosteneinziehungsstelle der Justiz (KEJ),
IBAN: DE20 1001 0010 0000 3521 08,
BIC: PBNKDEFF
Bitte Gericht und Aktenzeichen angeben.

Kommunikation
Telefon:
030 9023-0
Telefax:
030 9023-2223

Az.: 67 S 274/19
5 C 304/19 AG Spandau

Beschluss

In dem Rechtsstreit

1)
- Beklagte und Berufungsklägerin -

2)
- Beklagter und Berufungskläger -

Prozessbevollmächtigte zu 1 und 2:
Rechtsanwälte

gegen

- Klägerin und Berufungsbeklagte -

Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte

hat das Landgericht Berlin - Zivilkammer 67 - durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Reinke, die Richterin am Landgericht Burrack und die Richterin am Landgericht von Gierke am 12.03.2020 beschlossen:

Das Verfahren wird ausgesetzt.

Dem Bundesverfassungsgericht wird die Frage zur Entscheidung vorgelegt, ob Art. 1 § 3 MietenWoG Bln in der Fassung vom 11. Februar 2020 (GVBl. 2020, 50) mit Art. 72 Abs. 1, 74 Abs. 1 Nr. 1 GG i.V.m. §§ 557 Abs. 1, 558 Abs. 1 und 2 BGB unvereinbar und deshalb nichtig ist.

155

Gründe:

I.

Die klagende Vermieterin begehrt von den beklagten Mietern die Zustimmung zur Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete.

Die Rechtsvorgängerin der Klägerin schloss mit den Beklagten am 30. Juni 2014 einen Mietvertrag über die streitgegenständliche, 134,91 qm große 4-Zimmer-Wohnung zu einem Nettokaltmietzins von 849,00 EUR. In der Folge vereinbarten die Vertragsparteien mit Wirkung ab dem 1. Januar 2016 eine monatliche Nettokaltmiete vom 895,00 EUR.

Die Klägerin verlangte mit einem den Beklagten am selben Tage zugestellten Mieterhöhungsverlangen vom 8. März 2019, auf das wegen der Einzelheiten Bezug genommen wird (Bl. 18-21 d.A.), die Zustimmung zur Erhöhung der Nettokaltmiete auf 964,61 EUR mit Wirkung ab dem 1. Juni 2019.

Nachdem die Beklagten die Zustimmung vorgerichtlich nicht erteilt hatten, erhob die Klägerin eine am 30. August 2019 eingegangene und den Beklagten - nach am 6. September 2019 erfolgter Einzahlung der Gerichtskosten - am 14. September 2019 zugestellte Klage auf Zustimmung zur verlangten Mieterhöhung, der das Amtsgericht mit am 29. Oktober 2019 verkündetem Urteil, auf das wegen des erstinstanzlichen Sach- und Streitstandes Bezug genommen wird (Bl. 62-67 d.A.), stattgegeben hat.

Gegen das ihnen am 6. November 2019 zugestellte Urteil haben die Beklagten mit am 19. November 2019 eingegangenem Schriftsatz Berufung eingelegt und diese nach Verlängerung der Berufungsbegründungsfrist bis zum 6. Februar 2020 mit am 30. Januar 2020 eingegangenem Schriftsatz begründet.

Sie sind der Auffassung, das Erhöhungsverlangen sei formell unwirksam, da die Klägerin die von ihnen innegehaltene Wohnung in das falsche Mietspiegelfeld eingruppiert habe. Außerdem habe das Amtsgericht nicht berücksichtigt, dass der Errichtungszeitpunkt der Wohnung streitig gewesen sei. Sie berufen sich schließlich auf Art. 1 § 3 MietenWoG Bln, der unabhängig vom Zugang des Erhöhungsverlangens eine Miete verbiete, die über die am 18. Juni 2019 vereinbarte Miete hinausgehe.

Die Beklagten beantragen,

die Klage unter Abänderung des angefochtenen Urteils abzuweisen.

Die Klägerin beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie verteidigt das angefochtene Urteil und vertieft ihren erstinstanzlichen Vortrag. Sie ist der Auffassung, Art. 1 § 3 MietenWoG Bln sei formell verfassungswidrig, da dem Land Berlin insoweit die Gesetzgebungskompetenz fehle.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf sämtliche zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

II.

Der Rechtsstreit ist gemäß Art. 100 Abs. 1 GG auszusetzen, da die Vorschrift des Art. 1 § 3 MietenWoG Bln in der Fassung vom 11. Februar 2020 (GVBl. 2020, 50) zur Überzeugung der Kammer mit Art. 72 Abs. 1, 74 Abs. 1 Nr. 1 GG i.V.m. §§ 557 Abs. 1, 558 Abs. 1 und 2 BGB unvereinbar und für die mit der Berufung verfolgte Klageabweisung entscheidungserheblich ist. Es käme auf die Verfassungsgemäßheit von Art. 1 § 3 MietenWoG Bln nur dann nicht an, wenn die übrigen Berufungsangriffe der Beklagten Erfolg hätten. Daran aber fehlt es, so dass die Kammer nur bei Annahme der Verfassungsgemäßheit der genannten Vorschrift der Berufung der Beklagten stattgeben könnte.

1.

Die nicht mit der Anwendung des Art. 1 § 3 MietenWoG Bln in Zusammenhang stehenden Berufungsangriffe der Beklagten verfangen nicht, da sie dem vom Amtsgericht zuerkannten Zustimmungsanspruch sämtlich nicht entgegen stehen.

Die Zustimmungsklage ist zulässig. Die Klägerin hat die Klagefrist des § 558b Abs. 2 Satz 2 BGB gewahrt. Es ist unschädlich, dass die noch vor Ablauf der Klagefrist bei Gericht eingegangene Klage erst wenige Tage nach Fristablauf an die Beklagten zugestellt wurde, da die Zustellung „demnächst" i.S.d. § 167 ZPO erfolgte. Das streitgegenständliche Erhöhungsverlangen genügt auch den Anforderungen des § 558a BGB. Soweit die Beklagten rügen, das Erhöhungsverlangen

weise ein fehlerhaftes Mietspiegelfeld aus, berührt dies die formelle Ordnungsgemäßheit des Erhöhungsverlangens nicht (st. Rspr., vgl. nur BGH, Urt. v. 12. Dezember 2007 - VIII ZR 11/07, NJW 2008, 573, juris Tz. 16). Auch das hat das Amtsgericht zutreffend erkannt.

Mit ihren gegen die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete gerichteten Berufungsangriffen dringen die Beklagten ebenfalls nicht durch. Das Amtsgericht hat die ortsübliche Vergleichsmiete verfahrensfehlerfrei unter Zugrundelegung des Berliner Mietspiegels 2019 mit jedenfalls 964,61 EUR ermittelt (vgl. Kammer, Urt. v. 11. April 2019 - 67 S 21/19, WuM 2019, 330, beckonline Tz. 10 f. (zur Anwendbarkeit des Mietspiegels)). Die Einordnung in das Mietspiegelfeld J 5 ist zutreffend erfolgt. Soweit die Beklagten den Errichtungszeitpunkt der Wohnung in Zweifel ziehen, ist die Kammer gemäß § 314 ZPO an die unstreitigen Tatsachenfeststellungen in den Entscheidungsgründen des amtsgerichtlichen Urteils gebunden, da diese von den Beklagten nicht mit einem Tatbestandsberichtigungsantrag angefochen worden sind (vgl. BGH, Urt. v. 28. Juni 2011 – KZR 75/10, BGHZ 190, 145, juris Tz. 52; Feskorn, in: Zöller, ZPO, 33. Aufl. 2020, § 314 Rz. 3 m.w.N.).

2.

Die Berufung hätte allerdings Erfolg, wenn Art. 1 § 3 MietenWoG Bln verfassungsgemäß wäre.

Die Berufung macht zu Recht geltend, dass Art. 1 § 3 MietenWoG Bln auf das streitgegenständliche Erhöhungsverlangen anwendbar ist. Gemäß Art. 1 § 3 Abs. 1 Satz MietenWoG Bln ist eine Miete verboten, die die am 18. Juni 2019 wirksam vereinbarte Miete überschreitet.

Die von der Klägerin geltend gemachte Miete überschreitet die in Art. 1 § 3 MietenWoG festgelegte Stichtagsmiete, da diese sich nicht auf die nunmehr verlangten 964,61 EUR, sondern lediglich auf 895,00 EUR belief. Erst nach dem Stichtag getroffene Vereinbarungen über die Höhe des Mietzinses finden für die Bestimmungen der nach dem MietenWoG Bln zulässigen Miete nach dem ausdrücklichen Wortlaut der Regelung und der ebenso ausdrücklichen Begründung des Landesgesetzgebers keine Berücksichtigung mehr. Art. 1 § 3 MietenWoG Bln hat die Bestandsmieten zum Stichtag 18. Juni 2019 „eingefroren“ (vgl. Abgeordnetenhaus Berlin, Beschlussvorlage vom 28. November 2019 zur Drucks. 18/2347; S. 25; Fraktionsantrag zur Änderung der Beschlussvorlage zur Drucks. 18/2347 vom 21. Januar 2020, S. 6). Der Landesgesetzgeber hat sich im MietenWoG Bln für eine unechte Rückwirkung entschieden, die die zulässige Höhe der Miete nach einem Zeitpunkt bestimmt, der vor dem Inkraftreten des Gesetzes liegt (vgl. Grzeszick, ZRP 2020, 37, 41). Ein Vermieter kann sich damit auf eine ihm günstige Stichtagsmiete nur dann mit Erfolg berufen, wenn er bis zum 18. Juni 2019 entweder eine einheitliche vertragliche

Vereinbarung in Höhe der nach dem Inkraftreten des MietenWoG Bln geforderten Miete getroffen oder der Mieter bis zum 18. Juni 2019 einem Erhöhungsverlangen des Vermieters freiwillig zugestimmt oder ein bis zum 18. Juni 2019 rechtskräftig gewordenes Urteil die Zustimmung des Mieters gemäß § 894 Satz 1 ZPO ersetzt hat (vgl. Grzeszick, a.a.O.; Herrlein/Tuschl, NZM 2020, 217, 222; Schultz, GE 2020, 1687, 172; a.A. AG Charlottenburg, Urt. v. 4. März 2020 - 213 C 136/19, juris Tz. 15). Dieses Gesetzesverständnis entspricht - ohne dass es darauf für die Auslegung der Norm im Ergebnis allerdings noch wesentlich ankäme - auch dem des Berliner Senats (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, https://mietendeckel.berlin.de/mieter/vertrag-alt/mieterhoehung-nein/, abgerufen am 11. März 2020).

Art. 1 § 3 MietenWoG Bln würde der Berufung im Falle seiner Verfassungsgemäßheit zum Erfolg verhelfen, da die Vorschrift eine über die Stichtagsmiete hinausgehende Miete „verbietet". Es kann insoweit dahinstehen, ob die von der Klägerin erhobene Zustimmungsklage bereits deshalb abzuweisen wäre, weil das auf den Abschluss eines verbotenen Rechtsgeschäfts gerichtete Angebot der Klägerin nicht geeignet wäre, eine Zustimmungspflicht der Beklagten zu begründen, da es bereits als Willenserklärung gemäß § 134 BGB der Nichtigkeit unterfiele (vgl. Ellenberger, in: Palandt, BGB,79. Aufl. 2020, § 134 Rz. 12).

Denn der von der Klägerin verfolgte Zustimmungsanspruch wäre selbst dann unbegründet, wenn § 134 BGB nur auf Rechtsgeschäfte, nicht aber auf Willenserklärungen wie das vom Vermieter ausgebrachte Angebot zur Erhöhung des Mietzinses bis zur ortsüblichen Miete anwendbar wäre (vgl. dazu AG Charlottenburg, a.a.O., juris Tz. 13; Armbrüster, in: Münchener Kommentar zum BGB, 8. Aufl. 2018, § 134 Rz. 25 m.w.N.). Dem Zustimmungsbegehren der Klägerin wäre im Falle der Verfassungsgemäßheit des MietenWoG Bln gemäß § 242 BGB wegen unzulässiger Rechtsausübung der Erfolg versagt, da sie mit ihrem Erhöhungsverlangen gegen den in Art. 1 § 3 MietenWoG Bln angeordneten „Mietenstopp" verstieße oder einen derartigen Verstoß nach einer von den Beklagten gerichtlich erwirkten Zustimmung jedenfalls ermöglichen würde. Die Einheit der Rechtsordnung verbietet es aber, ein Verhalten, das öffentlich-rechtlichen Vorgaben zuwiderläuft, mit Mitteln des Privatrechts durchzusetzen (vgl. BGH, Urt. v. 9. Januar 1981 - V ZR 58/79, NJW 1981, 980, juris Tz. 37; Kähler, in: BeckOGK BGB, Stand: 1. März 2020, § 242 Rz. 1267 f.). Genau so läge der Fall hier, wenn die Klägerin auf privatrechtlichem Wege gemäß § 558 BGB eine Abänderung des Mietvertrages verlangen dürfte, die ihr der Landesgesetzgeber durch das mit dem MietenWoG Bln öffentlich-rechtlich geschaffene Miet(preis)recht nicht nur in Art. 1 § 3 MietenWoG Bln ausdrücklich verbietet, sondern die er in Art. 1 § 11 Abs. 1 Nr. 4, Abs. 2 MietenWoG Bln sogar als bußgeldbewehrte Ordnungswidrigkeit ahndet. Dieser von den Zivilgerichten zu wahrende Grundsatz wird verkannt, soweit geltend gemacht wird, die öffentlich-rechtlichen Regelun-

gen des MietenWoG Bln würden den zivilrechtlichen Zustimmungsanspruch unberührt lassen (so aber AG Charlottenburg, a.a.O., juris Tz. 17). Darüber hinaus würde eine von dem aufgezeigten Grundsatz abweichende Beurteilung nicht nur den eindeutigen Gesetzeswortlaut, sondern auch den Sinn und Zweck des MietenWoG Bln, das eine Rechtsausübung ab seinem Inkraftreten nur noch im Rahmen der nunmehr „gesetzten öffentlich-rechtlichen Grenzen" gestattet (vgl. Fraktionsantrag zur Änderung der Beschlussvorlage zur Drucks. 18/2347 vom 21. Januar 2020, S. 6), auf unzulässige Weise in sein genaues Gegenteil verkehren.

III.

Die Kammer ist davon überzeugt, dass Art. 1 § 3 MietenWoG Bln in der Fassung vom 11. Februar 2020 (GVBl. 2020, 50) mit Art. 72 Abs. 1, 74 Abs. 1 Nr. 1 GG i.V.m. §§ 557 Abs. 1, 558 Abs. 1 und 2 BGB unvereinbar und deshalb formell verfassungswidrig und nichtig ist. Dem Land Berlin fehlt insoweit jede Gesetzgebungskompetenz (vgl. Abramenko, AnwBl Bln 2019, 418; Beuermann, GE 2019, 841; Feldmann, GE 2019, 1469; Herrlein/Tuschl, a.a.O.; Knauthe, ZfIR 2019, 509; Papier, Rechtsgutachten - Landeskompetenz zur Einführung eines sogenannten Mietendeckels, 16; ders., DRiZ 2019, 380, 381; Pickert, GE 2019, 954; Schede/Schuldt, NVwZ 2019, 1572; dies., AnwBl Bln 2019, 414; Schultz, a.a.O., 169; Stelzer, GE 2019, 1473; Theesfeld, in: BeckOK Mietrecht, 18. Ed., Stand: 1. Dezember 2019, § 556d Rz. 70; Wichert, GE 2019, 1356; Wissenschaftlicher Dienst des Bundestages, Gutachterliche Stellungnahme, WD 3 - 3000 - 149/19, 3 ff.; Wolfers/Opper, DVBl. 2019, 1446; 1447; a.A. Fischer-Lescano/Guttmann/Schmid, Rechtsgutachten - Landeskompetenzen für Massnahmen der Mietpreisregulierung, 20; Mayer, DRiZ 2019, 380; Mayer/Artz, Rechtsgutachten - Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Aspekte eines „Mietendeckels" für das Land Berlin, 36; Putzer, NVwZ 2019, 283; Weber, JZ 2018, 1022; ders., NZM 2019, 878; ders. ZMR 2019, 389).

Stützen sich der Bund und ein Land im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung jeweils auf Kompetenzbestimmung des Grundgesetzes, so hat die Bundesgesetzgebung nach Maßgabe des Art. 72 Abs. 1 GG Vorrang. Den Ländern steht die Befugnis zur Gesetzgebung gem. Art. 72 Abs. 1 GG zu, solange und soweit der Bund von seinem Gesetzgebungsrecht keinen Gebrauch gemacht hat. Andernfalls entfaltet das Bundesgesetz Sperrwirkung für die Länder. Diesen bleibt Raum für eine eigene Regelung nur, wenn und soweit die bundesrechtliche Regelung nicht erschöpfend ist. Wann eine bundesrechtliche Regelung als erschöpfend anzusehen ist, folgt aus einer Gesamtwürdigung des betreffenden Normenkomplexes (st. Rspr. des BVerfG, vgl. nur BVerfG, Beschl. v. 29. März 2000 - 2 BvL 3/96, BVerfGE 102, 99, juris Tz. 83 ff.). Der Erlass ei-

nes Bundesgesetzes über einen bestimmten Gegenstand rechtfertigt für sich allein zwar noch nicht die Annahme, dass damit die Länder von eigener Gesetzgebung ausgeschlossen sind; es können noch Bereiche übrig bleiben, deren Regelung für die Gesetzgebung der Länder offen ist. Maßgeblich ist, ob ein bestimmter Sachbereich tatsächlich umfassend und lückenlos geregelt ist bzw. nach dem aus Gesetzgebungsgeschichte und Materialien ablesbaren objektivierten Willen des Gesetzgebers abschließend geregelt werden sollte (vgl. BVerfG, a.a.O.).

Hat der Bund einen Sachbereich in Wahrnehmung einer konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz in diesem Sinne abschließend geregelt, so tritt die Sperrwirkung des Art. 72 Abs. 1 GG für eine Regelung der Länder im selben Sachbereich unabhängig davon ein, ob die landesrechtlichen Regelungen den bundesrechtlichen Bestimmungen widerstreiten oder sie nur ergänzen, ohne ihnen sachlich zu widersprechen. Führt der Vollzug einer landesrechtlichen Bestimmung dazu, dass die bundesrechtliche Regelung nicht mehr oder nicht mehr vollständig oder nur noch verändert angewandt und so in ihrem Regelungsziel nur modifiziert verwirklicht werden kann, so ist dies jedenfalls ein sicheres Anzeichen dafür, dass die landesrechtliche Bestimmung sich auf einem Feld bewegt, das der Bundesgesetzgeber durch eigene Vorschriften bereits besetzt hat (vgl. BVerfG, a.a.O.). Die Länder sind auch nicht berechtigt, eine konkurrierende Gesetzgebungskompetenz dort in Anspruch zu nehmen, wo sie eine abschließende Bundesregelung für unzulänglich und deshalb reformbedürftig halten; das Grundgesetz weist ihnen nicht die Aufgabe zu, kompetenzgemäß getroffene Entscheidungen des Bundesgesetzgebers „nachzubessern" (vgl. BVerfG, a.a.O.).

Gemessen an diesen Maßstäben sind Art. 1 § 3 MietenWoG Bln und das gesamte MietenWoG Bln formell verfassungswidrig. Der Bund hat in Ausfüllung der umfassend auch das Mietrecht für preisfreien Wohnraum umgreifenden Kompetenz des Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 BGB das Recht zur Mieterhöhung und Mietpreisvereinbarung in den §§ 556d ff., 557, 558 ff., 559 ff. BGB abschließend geregelt. Diese Regelungen entfalten Sperrwirkung für jeden Landesgesetzgeber und damit auch für das Land Berlin.

Die Regelungsgegenstände der §§ 556d ff., 557, 558 ff., 559 ff. BGB unterfallen dem Kompetenztitel des Bürgerlichen Rechts. Die Befugnis zur Regelung des bürgerlichen Rechts umfasst alle Normen, die herkömmlicherweise dem Zivilrecht zugerechnet werden. Dabei geht es im Wesentlichen um die Ordnung der Individualrechtsverhältnisse, weshalb die Kompetenz des Bundes für das bürgerliche Recht nicht nur die Regelungen des BGB, sondern auch die vielfältigen Nebengesetze des Privatrechts umfasst (vgl. BVerfG, Beschl. v. 29. Juni 2016 – 1 BvR 1015/15, BVerfGE 142, 268, beckonline Tz. 54 f.). Für die Eröffnung des bürgerlich-rechtlichen Kompetenztitels

spielt es auch keine Rolle, ob die vom Bund geregelte Materie öffentlich-rechtlich geprägt ist (vgl. BVerfG, Beschl. v. 8. Juni 1960, BVerfGE 11, 192 juris Tz. 33 f.; Papier, Rechtsgutachten, 7; Schede/Schuldt, NVwZ 2019, 1572, 1573). Gemessen daran ist das in den §§ 556d ff., 557, 558 ff., 559 ff. BGB geregelte Recht zur Mietzinsvereinbarung und -erhöhung im preisfreien Wohnraum als Teil des sozialen Mietrechts dem Kompetenztitel des Bürgerlichen Rechts zuzuordnen (vgl. Herrlein/Tuschl, a.a.O., 227; Schede/Schuldt, a.a.O.; Wissenschaftlicher Dienst des Bundestages, a.a.O., 6; Wolters/Opper, a.a.O., 1448).

Der Bund hat seine auf dem Gebiet des Bürgerlichen Rechts bestehende konkurrierende Gesetzgebung nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG durch die genannten zivilrechtlichen Vorschriften auch abschließend ausgeübt. Eine bundesgesetzliche Regelung ist dann als abschließend einzustufen, wenn sie einen Sachbereich umfassend und lückenlos regelt oder nach dem aus der Gesetzgebungsgeschichte ablesbaren Willen des Gesetzgebers abschließend regeln sollte (vgl. BVerfG, Beschl. v. 29. März 2000 - 2 BvL 3/96, BVerfGE 102, 99, juris Tz. 83 ff.). So liegt der Fall hier:

Der Bund wollte das Recht zur Mietpreisvereinbarung und -erhöhung in den §§ §§ 556d ff., 557, 558 ff., 559 ff. BGB abschließend regeln und hat es auch abschließend geregelt:

Das gilt zunächst für die durch die sog. „Mietpreisbremse“ in den §§ 556d ff. BGB in einem ausdifferenzierten Regelungssystem getroffenen gesetzlichen Bestimmungen zur Begrenzung der Neuvermietungsmiete auf 110% der ortsüblichen Vergleichsmiete (vgl. Schede/Schuldt, a.a.O., 1575; Wolters/Opper, a.a.O). Der Bund ist dabei ausweislich der Gesetzesbegründung auf Grundlage des durch Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG für das Bürgerliche Recht eröffneten Kompetenztitels tätig geworden (vgl. BT-Drs. 18/3121, 19). Das BVerfG hat die vom Bundesgesetzgeber geschaffenen Regelungen sämtlich für verfassungsgemäß erachtet und damit auch die formelle Verfassungsgemäßheit einschließlich der in Anspruch genommenen Gesetzeskompetenz bejaht (vgl. BVerfG, Beschl. v. 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18, 1 BvL 4/18, 1 BvR 1595/18, NJW 2019, 3054, beckonline Tz. 51 ff.). Der Gesetzgebungshistorie lässt sich kein einziger Anhalt dafür entnehmen, dass der Bund das Recht zur Vereinbarung von Neuvertragsmieten im preisfreien Wohnraum nicht lückenlos und abschließend regeln wollte oder geregelt hat (vgl. BT-Drs. 18/3121, 1 ff.). Ebensowenig hat der Bundesgesetzgeber zu erkennen gegeben, Teile der Regelungsmaterie ungeregelt zu belassen und insoweit eine Gesetzgebungskompetenz der Länder eröffnen zu wollen (vgl. BT-Drs. 18/3121, 1 ff.). Er hat vielmehr in unmissverständlicher Fortführung seines bereits eindeutig zum Ausdruck gekommenen Regelungsverständnisses und Regelungskonzeptes durch Gesetz vom 18. Dezember 2018 die bisherige Bestimmung des § 556g BGB mit Wirkung zum 1. Januar 2019 neu gefasst und geändert (BGBl. I S. 2648). Auch insoweit hat sich der Bund

auf seine aus Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG folgende Gesetzeskompetenz berufen und keinen Zweifel daran gelassen, dass er die von der Gesetzesänderung betroffene Materie lückenlos und abschließend regelt (vgl. BT-Drucks 19/4672, 15).

Eine davon abweichende Beurteilung ist nicht dadurch gerechtfertigt, dass § 556d Abs. 2 BGB eine an die Landesregierungen gerichtete Verordnungsermächtigung enthält (so aber Mayer/Artz, a.a.O., 35). Das in den §§ 556d ff. BGB geschaffene Regelungskonzept des Bundes wäre allenfalls dann nicht abschließend, wenn das Land Berlin von der Verordnungsermächtigung zum Erlass einer Rechtsverordnung bislang keinen Gebrauch gemacht hätte oder die Verordnungsermächtigung - im hier nicht gegebenen Falle der unterlassenen Umsetzung - dem Land einen eigenständigen Umsetzungsspielraum einräumen würde (vgl. Schede/Schuldt, a.a.O., 1575; Uhle, in: Maunz/Dürig, GG, 88. EL August 2019, Art. 72 Rz. 96, 99; Wolters/Opper a.a.O.). An beiden Voraussetzungen fehlt es: Denn der Berliner Senat hat nicht nur von der in § 556d Abs. 2 BGB enthaltenen Verordnungsermächtigung durch den Erlass der Mietenbegrenzungsverordnung vom 28. April 2015 Gebrauch gemacht (GVBl. 2015, S. 101). Es kommt hinzu, dass § 556d Abs. 2 BGB den Landesregierungen keinerlei inhaltlichen Ermessensspielraum zum Erlass einer Rechtsverordnung belässt (vgl. BVerfG, Beschl. v. 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18, 1 BvL 4/18, 1 BvR 1595/18, NJW 2019, 3054, beckonline Tz. 111). Damit aber entfalten die §§ 556d ff. BGB für ihre Regelungsmaterie gemäß Art. 72 Abs. 1 GG eine ebensolche Sperrwirkung wie ein Bundesgesetz, das keine an die Länder gerichtete Verordnungsermächtigung enthält (vgl. Schede/Schuldt, a.a.O, 1575; Wolters/Opper, a.a.O.).

Auch die Erhöhung von Mieten während des laufenden Mietverhältnisses hat in den §§ 557 ff. BGB eine abschließende bundesrechtliche Regelung für nicht preisgebundene Mietverhältnisse gefunden. Mit den §§ 558 ff. BGB hat der Bund das sog. Vergleichsmietensystem geschaffen, das es dem Vermieter erlaubt, die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu erhöhen (vgl. Schede/Schuldt, a.a.O., 1575; Wolters/Opper, a.a.O.). Die Regelungen sind gesetzessystematisch mit § 573 Abs. 1 Satz 2 BGB verzahnt, der es dem Vermieter untersagt, das Mietverhältnis zum Zwecke der Mieterhöhung zu kündigen. Bereits die Existenz dieses mit zahlreichen Sonderbestimmungen - wie etwa der durch § 558 Abs. 3 Satz 1 und 2 BGB in unterschiedlicher Höhe festgelegten Kappungsgrenze - versehenen und in jeder Einzelheit ausdifferenzierten Regelungssystems gebietet den Rückschluss auf den Willen des Bundesgesetzgebers, eine abschließende Regelung treffen zu wollen (vgl. Schede/Schuldt, a.a.O., 1575). Es tritt hinzu, dass der Bund den für die Bemessung der Vergleichsmiete maßgeblichen Beurteilungszeitraum in § 558 Abs. 2 BGB noch unmittelbar vor Inkraftreten des MietenWoG Bln durch Gesetz vom 21. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2911) zum 1. Januar 2020 geändert hat. Auch diese Gesetzesänderung, die ausweis-

lich der Gesetzesbegründung des Bundesgesetzgebers der - von der Gesetzesbegründung des MietenWoG Bln mit ähnlichem Wortlaut adressierten - Dämpfung des „extrem hohen Anstiegs" von Angebots- und Bestandsmieten in Ballungszentren dienen sollte (vgl. BT-Drucks 19/14245, S. 1, 2; Abgeordnetenhaus Berlin, Beschlussvorlage vom 28. November 2019 zur Drucks. 18/2347, S. 2, 4, 14, 15, 17) belegt, dass der Bund das Recht zur Mieterhöhung im preisfreien Wohnraum bislang abschließend geregelt hat und auch weiterhin abschließend regeln will. Die in § 556d Abs. 2 BGB enthaltene Verordnungsermächtigung spielt für die Beurteilung des Abschlusses der bundesrechtlichen Regelungen bereits deshalb keine Rolle, weil sie sich ausschließlich auf die Mietpreisbegrenzung bei Neumietverhältnissen, nicht jedoch auf die hier streitgegenständliche Erhöhung des Mietzinses bei Bestandsmietverhältnissen bezieht. Allein diese aber werden von den §§ 558 ff. BGB erfasst.

Die fehlende Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin wird nicht dadurch beseitigt, dass sich der Landesgesetzgeber auf den Kompetenztitel für das „Wohnungswesen" aus Art. 74 Satz 1 Nr. 18 GG a.F. berufen und nach seinem Selbstverständnis mit dem MietenWoG Bln „öffentlich-rechtliche Mietpreisregelungen" getroffen hat, die das bürgerlich-rechtliche Regelungsregime lediglich um ein hoheitliches Regelungssystem „ergänzen" (vgl. Abgeordnetenhaus Berlin, Drucks 18/2347, a.a.O., S. 16 f.; Weber, NZM 2019, 878). Diese Sichtweise verkennt nicht nur den Regelungsgehalt des Art. 74 Satz 1 Nr. 18 GG, sondern bereits grundlegend auch das Konzept der konkurrierenden Gesetzgebung sowie die von den Ländern zu beachtenden Gebote bundesstaatlicher Rücksichtnahme und der Widerspruchsfreiheit von Bundes- und Landesrecht (vgl. Papier, DRiZ 2019, 380, 381; Schede/Schuldt, a.a.O., 1575 f.):

Das Land Berlin kann sich bereits nicht mit Erfolg auf den Kompetenztitel für das „Wohnungswesen" berufen. Zwar wurde den Bundesländern im Zuge der Föderalismusreform 2006 der vormals im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung angesiedelte Kompetenztitel des Wohnungswesens überlassen (vgl. Papier, Rechtsgutachen, a.a.O., 5; Putzer, a.a.O., 285; Schede/Schuldt, a.a.O., 1576). Dieser umfasste jedoch nicht die vom Land Berlin nunmehr reklamierte Zuständigkeit für das Wohnungsmiet- und Mietpreisrecht, sondern lediglich die Kompetenz zur Regelung des Wohngeld-, Altschuldenhilfe-, Wohnungsbauprämien-, des Bergarbeiterwohnungsbau- und Bergmannsiedlungsrechtes sowie des Rechts der sozialen Wohnraumförderung, den Abbau von Fehlsubventionierungen im Wohnungswesen, das Wohnungsbindungs- und das Zweckentfremdungsrecht im Wohnungswesen sowie das Wohnungsgenossenschaftsvermögensrecht (vgl. BT-Drucks. 16/813; S. 13; Herrlein/Tuschl, a.a.O., 227; Papier, a.a.O., 13 f.; Schede/Schuldt, a.a.O., 1576; Wolters/Opper, a.a.O.). Damit könnten öffentlich-rechtliche Mietpreisbegrenzungen auf den ehemaligen Kompetenztitel des Wohnungswesens allenfalls dann gestützt werden, wenn

sie ausschließlich die öffentlichen Eigentümer von Wohnungsbeständen, insbesondere landeseigene Wohnungsgesellschaften, verpflichten oder eine Mietpreisbindung als Gegenleistung für die Inanspruchnahme einer öffentlichen Förderung durch Private vorsehen. Für alle freifinanzierten Wohnungsbestände hingegen ist neben den im BGB geschaffenen Regelungen kompetenzrechtlich kein Raum für eine öffentlich-rechtliche Mietpreisregulierung (vgl. Papier, a.a.O., 14; Schede/Schuldt, a.a.O., 1576; Wissenschaftlicher Dienst des Bundestages, a.a.O., 4; Wolters/Opper, a.a.O.).

Die Reichweite des Kompetenztitels für das „Wohnungswesen" kann allerdings im Ergebnis dahinstehen. Selbst wenn der vom Bund an die Länder überlassene Kompetenztitel für das „Wohnungswesen" eine - und noch dazu ausschließliche - Gesetzeskompetenz der Länder auch für die streitgegenständliche Regelungsmaterie begründet hätte, könnte sich das Land Berlin nicht mit Erfolg darauf berufen. Denn die Gebote bundesstaatlicher Rücksichtnahme und der Widerspruchsfreiheit von Bundes- und Landesrecht erlauben dem Bundesgesetzgeber im Rahmen der ihm eingeräumten Gesetzgebungskompetenz die umfassende Regelung einer Materie auch dann, wenn dafür eine anteilige und ausschließliche Gesetzeskompetenz der Länder besteht (vgl. BVerfG, Urt. v. 27. Oktober 1998 - 1 BvR 2306/96, BVerfGE 98, 265, juris Tz. 157 Feldmann, GE 2019, 1469; Papier, a.a.O., 7). Maßgebend ist der Regelungszusammenhang. Eine Teilregelung, die bei isolierter Betrachtung einer Materie zuzurechnen wäre, für die der Bundesgesetzgeber nicht zuständig ist, kann gleichwohl in seine Kompetenz fallen, wenn sie mit dem kompetenzbegründenden Schwerpunkt der Gesamtregelung derart verzahnt ist, dass sie als Teil der Gesamtregelung erscheint (vgl. BVerfG, Urt. v. 27. Oktober 1998 - 1 BvR 2306/96, BVerfGE 98, 265, juris Tz. 157).

So liegt der Fall hier, selbst wenn es sich bei den Regelungen des MietenWoG Bln um eine öffentlich-rechtlich ausgestaltete Regelung des Verwaltungsrechts handeln sollte: Die im MietenWoG Bln getroffenen Regelungen sind mit den vom Bundesgesetzgeber in Wahrnehmung seiner konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz aus Art. 74 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GG geschaffenen Regelungen der §§ 556d ff., 557, 558 ff., 559 ff. BGB - wenn auch auf widersprüchliche Art und Weise - so eng und unauflösbar verflochten, dass sie als Teil der vom Bundesgesetzgeber geschaffenen Gesamtregelung erscheinen (vgl. Herrlein/Tuschl, a.a.O., 228; Papier, a.a.O., 8; Schede/Schuldt, a.a.O., 1575; Wissenschaftlicher Dienst des Bundestages, a.a.O., 4; Wolters/Opper, a.a.O.).

Es tritt hinzu, dass das Land Berlin bei der Schaffung des MietenWoG Bln die Gebote bundesstaatlicher Rücksichtnahme und der Widerspruchsfreiheit von Bundes- und Landesrecht nicht

beachtet hat. Sie setzen der Kompetenzausübung der Länder Schranken, indem sie es dem Landesgesetzgeber untersagen, konzeptionelle Entscheidungen des Bundesgesetzgebers durch eine auf einer landeseigenen Spezialkompetenz gründende Einzelentscheidung zu verfälschen. Es ist untersagt, inhaltlich gegenläufige Regelungen an den Normadressaten zu richten, die die Rechtsordnung widersprüchlich machen (vgl. BVerfG, Urt. v. 27. Oktober 1998 - 1 BvR 2306/96, BVerfGE 98, 265, juris Tz. 157). Genau diese - verfassungsrechtlich untersagte - Konfliktlage ist jedoch in Berlin seit Inkrafttreten des MietenWoG Bln verwirklicht: Während der Bundesgesetzgeber die Erhöhung des Mietzinses bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß § 558 Abs. 1 BGB gestattet, untersagt sie der Landesgesetzgeber in Art. 1 § 3 MietenWoG Bln unabhängig von der Höhe der ortsüblichen Miete, sofern die verlangte Miete die am 18. Juni 2019 wirksam vereinbarte Miete überschreitet. Während der Bundesgesetzgeber die Wirksamkeit der Vereinbarung einer Neuvermietungsmiete gemäß §§ 556d Abs. 1, 556g BGB erst ab einer Höhe von 110% der ortsüblichen Vergleichsmiete beschränkt, untersagt der Landesgesetzgeber sie nach Maßgabe der in Art. 4 Abs. 1 Satz 2 MietenWoG Bln getroffenen Übergangsregelung gemäß Art. 1 § 5 MietenWoG Bln unabhängig von der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete. Damit ist die Rechtsordnung im Lande Berlin im hier streitgegenständlichen Kontext seit Inkraftreten des MietenWoG Bln evident widersprüchlich. Das hat zur Folge, dass die vom Landesgesetzgeber geschaffenen Regelungen als bereits formell verfassungswidrig zu weichen haben. Denn ihr Vollzug würde dazu führen, dass die - in den §§ §§ 556d ff., 557, 558 ff., 559 ff. BGB kodifizierten - Regelungen des Bundesgesetzgebers nicht mehr oder nicht mehr vollständig oder nur noch verändert angewandt und so in ihrem Regelungsziel allenfalls modifiziert verwirklicht werden können (vgl. BVerfG, Beschl. v. 29. März 2000 - 2 BvL 3/96, BVerfGE 102, 99, juris Tz. 84; Feldmann, a.a.O., 1471; Papier, a.a.O., 10; Pickert, GE 2019, 954, 955; Schede/Schuldt, a.a.O., 1576; Wolters/Opper, a.a.O.). Sofern gegen diese Wertung ins Feld geführt wird, „wechselseitige Sperrwirkungen seien föderalismusfreundlich auszulegen“ und „kleinere Unstimmigkeiten zwischen Bundes- und Landesrecht“ hinzunehmen (so Fischer-Lescano/Guttmann/Schmid, a.a.O., 12), führt das zu keiner abweichenden Beurteilung. Denn die unterschiedlichen bundes- und landesrechtlichen Regelungssysteme weisen nicht nur „kleinere Unstimmigkeiten“ auf, sondern widersprechen sich bereits in ihren Grundsätzen diametral (vgl. Papier, a.a.O.; Wolters/Opper, a.a.O.).

Schließlich eröffnet auch Art. 28 VvB, der als Staatszielbestimmung ein „Recht auf Wohnraum“ statuiert, keine Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin für die im MietenWoG Bln geregelte Materie. Die gegenteilige Auffassung (Mayer/Artz, a.a.O., 30), ausweislich derer „der Wertung von Art. 28 VvB bei der Auslegung der bundesrechtlichen Kompetenzreichweite Rechnung zu tragen“

sei, da dies „das Bundesstaatsprinzip des Grundgesetzes gebiete“, entbehrt der verfassungsrechtlichen Grundlage. Denn die Abgrenzung der Zuständigkeit zwischen Bund und Ländern bemisst sich gemäß Art. 70 Abs. 2 GG ausschließlich nach den Vorschriften des Grundgesetzes über die ausschließliche und konkurrierende Gesetzgebung und nicht nach den jeweiligen - und insoweit vollständig unerheblichen - Landesverfassungen sowie den darin getroffenen Staatszielbestimmungen (vgl. Herrlein/Tuschl, a.a.O., 230; Papier, a.a.O., 14; Schede/Schuldt, a.a.O., 1576).

Reinke
Vorsitzender Richter
am Landgericht

Burrack
Richterin
am Landgericht

von Gierke
Richterin
am Landgericht

910-300-700

DHL PAKET

Common Label PLG@DHL Business Portal

Von: Justizbehörden Mitte
Littenstrasse 12-17
10179 Berlin
Germany

Kontakt Absender:
Justizbehörden Mitte
Tel.: 030-90232683

An: Bundesverfasssungsgericht
Schloßbezirk 3
76131 Karlsruhe
Germany

Kontakt Empfänger:

GO GREEN

Abrechnungsnr.: 500326961101D8
Referenznr.: 67 S 274/19
Sendungsnr.: 00340434197359040587

Gewicht:	Anzahl
1 kg	**1 / 1**

Leitcode/Routingcode

(403)27676131+99000900112003

Identcode/License Plate

(00)340434197359040587

15

Bundesverfassungsgericht

- Allgemeines Register -

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

1. Landgericht Berlin
Littenstraße 12-17
10179 Berlin

Vfg.
gef.: 30.04.2020 /Laki/
gel.:
ab:

Aktenzeichen	Bearbeiterin	☎ (0721)	Datum
AR 3041/20	Frau	9101	30.04.2020
(bei Antwort bitte angeben)			

Ihre Vorlage vom 17. April 2020, eingegangen am 22. April 2020

Ihr Zeichen: 67 S 274/19

Sehr geehrte Damen und Herren,

die oben genannte Vorlage ist bis zur Klärung der Senatszuständigkeit im Allgemeinen Register unter dem Aktenzeichen AR 3041/20 registriert worden (§ 63 Abs. 2c GOBVerfG). Nach erfolgter Klärung erhalten Sie weitere Nachricht.

Mit freundlichen Grüßen

Regierungsdirektorin
AR-Referentin

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

2. AR: Bitte Retent fertigen; WV Retent 4 Wochen

13.04.20

3. Vorgang **nach Abgang** von Ziff. 1: Mit der Bitte um Abklärung der Senatszuständigkeit vorlegen an:

Abschrift

Bundesverfassungsgericht

- Allgemeines Register -

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Landgericht Berlin
Littenstraße 12-17
10179 Berlin

Aktenzeichen	Bearbeiterin	☎ (0721)	Datum
AR 3041/20	Frau	9101	30.04.2020
(bei Antwort bitte angeben)			

Ihre Vorlage vom 17. April 2020, eingegangen am 22. April 2020

Ihr Zeichen: 67 S 274/19

Sehr geehrte Damen und Herren,

die oben genannte Vorlage ist bis zur Klärung der Senatszuständigkeit im Allgemeinen Register unter dem Aktenzeichen AR 3041/20 registriert worden (§ 63 Abs. 2c GOBVerfG). Nach erfolgter Klärung erhalten Sie weitere Nachricht.

Mit freundlichen Grüßen

Beglaubigt

Regierungsangestellte

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Bundesverfassungsgericht
- Allgemeines Register -
AR 3041/20

Karlsruhe, 11.05.2020

Eba J 2 : 11.5.20

Verfügung:

1. Eintragen als 2 BvL 4/20

Verfahren

zur verfassungsrechtlichen Prüfung,

ob Artikel 1 § 3 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) in der Fassung vom 11. Februar 2020 (Gesetz- und Verordnungsblatt S. 50) mit Artikel 72 Absatz 1, Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 des Grundgesetzes in Verbindung mit § 557 Absatz 1, § 558 Absatz 1 und 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs unvereinbar und deshalb nichtig ist

Verfahren in der Zuständigkeit des 2. Senats

Artikel: Art. 72 Abs. 1, 74 Abs. 1 Nr. 1 GG

Vorlegendes Gericht: **Landgericht Berlin,** Littenstraße 12-17, 10179 Berlin

Aussetzungs- und Vorlagebeschluss vom 12. März 2020 - 67 S 274/19 -

Grund der Umschreibung, Hinweis:

Eine Unterrichtung über die Rechtslage ist erfolgt, s. Akte.
Die Zuständigkeit ist geklärt.

2. B 2 → S 2 bitte noch Daten d. Beteiligte. des Ausgangsverf. erfassen

11.5.'20

AR-Referentin

Bundesverfassungsgericht — Karlsruhe, 11. 05. 2020

Zweiter Senat

2 BvL 4/20

Verfügung:

1. Eintragen in das Verfahrensregister:

Verfahren
zur verfassungsrechtlichen Prüfung
ob Artikel 1 § 3 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) in der Fassung vom 11. Februar 2020 (Gesetz- und Verordnungsblatt S. 50) mit Artikel 72 Absatz 1, Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 des Grundgesetzes in Verbindung mit § 557 Absatz 1, § 558 Absatz 1 und 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs unvereinbar und deshalb nichtig ist

Verfahren in der Zuständigkeit des 2. Senats
(Mietrecht)

Art. 72 Abs. 1; 74 Abs. 1 Nr. 1 GG

Vorlegendes Gericht: **Landgericht Berlin,** Littenstraße 12-17, 10179 Berlin

Aussetzungs- und Vorlagebeschluss vom 12. März 2020 - 67 S 274/19 -

Beteiligte des Ausgangsverfahrens:
1.
2.
3.

Bevollmächtigte: 1. Rechtsanwälte

Bev. zu Ziff.: 1,2

2. Rechtsanwälte

Bev. zu Ziff.: 3

2. Berichterstatter: BVR Huber

Abschrift

Bundesverfassungsgericht

Zweiter Senat
- Geschäftsstelle -

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Landgericht Berlin
Littenstraße 12-17
10179 Berlin

Aktenzeichen	Ihr Zeichen	☎ (0721)	Datum
2 BvL 4/20		**9101-**	
(bei Antwort bitte angeben)			

Dortiger Aussetzungs- und Vorlagebeschluss vom 12. März 2020 - 67 S 274/19 -(bisheriges Aktenzeichen: AR 3041/20)

Der o.g. Vorlagebeschluss (bisheriges Aktenzeichen: AR 3041/20) ist nunmehr in das Verfahrensregister unter dem Aktenzeichen

2 BvL 4/20

eingetragen. Bei weiterem Schriftverkehr wird um Angabe des neuen Aktenzeichens gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Regierungsobersekretärin

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Dienstgebäude: Schlossbezirk 3, 76131 Karlsruhe
Postfach 1771, 76006 Karlsruhe
Telefon 0721/9101- 0 ♦ Telefax 0721/9101-382

RECHTSANWALTSKANZLEI

Bundesverfassungsgericht
Schlossbezirk 3
76131 Karlsruhe
Az. nicht bekannt

Eingang auf G 2
28. Mai 2020

Der Regierende Bürgermeister von Berlin
- Senatskanzlei -
Jüdenstr. 1
10178 Berlin

Berliner Zeitung
Alte Jakobstraße 105
10969 Berlin

Berliner Mieterverein e.V.
Spichernstraße 1
10777 Berlin

Bundesverfassungsgericht
Eing. 28.05.20 8-9
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Tel.: 030 /
Fax: 030 /.

Internet:
E-Mail:

Steuernr.
USt-IDNr.:

Sprechzeiten

Mo.-Fr.: 08:00 - 19:00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Bankverbindung
Honorar und Gebühren

Fremdgeldkonto

Sekretariat: Herr
Berlin, 20.05.2020

Urteil zum Berliner Mietendeckel
AG Mitte vom 15.05.2020, Az. 25 C 5104/19
Az. BVerfG nicht bekannt – konkrete Normenkontrolle Beschluss LG Berlin 67 S 274/19

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei ein interessantes Urteil des AG Mitte vom 15.05.2020, Az. 25 C 5104/19, zum Berliner Mietendeckel, über welches ich Sie hiermit unterrichten möchte.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwalt

Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Rechtsstreit

[redacted], vertreten durch die gesetzliche Vertreterin [redacted], diese vertreten durch den Geschäftsführer [redacted]

- Klägerin -

Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte [redacted] DF

gegen

[redacted]

- Beklagte -

Prozessbevollmächtigter:
Rechtsanwalt [redacted]

hat das Amtsgericht Mitte durch die Richterin am Amtsgericht Oberndorfer am 14.05.2020 ohne mündliche Verhandlung mit Zustimmung der Parteien gemäß § 128 Abs. 2 ZPO für Recht erkannt:

1. Die Klage wird abgewiesen.

2. Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar, für die Klägerin jedoch nur gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags. Die Klägerin kann die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

Tatbestand

Die Klägerin begehrt mit der vorliegenden Klage von der Beklagten die Zustimmung zur Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete mit Wirkung ab dem 01.09.2019.

Die Beklagte ist seit 2006 Mieterin der Wohnung im zweiten Seitenflügel rechts, dort im 4 Obergeschoss links des Gebäudes [redacted] Berlin, die Klägerin ist Vermieterin. Das Gebäude wurde vor 1918 bezugsfertig. Am 18.06.2019 betrug die vertraglich vereinbarte Nettokaltmiete 271,05 €.

Mit dem am 13. Juni 2019 zugegangenen Schreiben der Hausverwaltung vom 29.05.2019 begehrte die Klägerin von der Beklagten unter Bezugnahme auf den Berliner Mietspiegel 2019 die Zustimmung zur Erhöhung der Nettokaltmiete um 19,90 € auf 290,95 € mit Wirkung zum 01.09.2019. Die Beklagte erteilte die begehrte Zustimmung nicht.

Die Klägerin meint, da das streitgegenständliche Mieterhöhungsverlangen schon vor dem Inkrafttreten des MietenWoG Berlin gestellt wurde, sei ein Zustimmungsanspruch begründet worden, der vor dem Inkrafttreten fällig gewesen sei. Diesen Anspruch könne durch das erst am 23.2.20 in Kraft getretene Gesetz nicht mehr ausschließen.

Die Klägerin beantragt mit der am 28.11.2019 bei Gericht eingegangenen Klage,

> die Beklagte zu verurteilen, der Erhöhung der monatlichen Nettokaltmiete für die in der [redacted] Berlin im zweiten Seitenflügel rechts im 4. Obergeschoss lins gelegene Wohnung von EUR 271,06 um EUR 19,90 auf EUR 290,95 ab dem 01.09.2019 zuzustimmen.

Die Beklagten beantragen,

> die Klage abzuweisen.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Parteivortrags wird auf die wechselseitigen Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

I.

Die zulässige Klage ist unbegründet. Der Klägerin steht gegen die Beklagte kein Anspruch auf Zu-

Die zulässige Klage ist unbegründet. Der Klägerin steht gegen die Beklagte kein Anspruch auf Zustimmung zu der begehrten Mieterhöhung zu, da eine höhere als die am 18.6.2019 wirksam vereinbarte Nettokaltmiete gemäß Art. 1 § 3 Abs. 1 MietenWoG Bln seit dem Inkrafttreten des Gesetzes am 23.02.2020 verboten ist.

1. Die Klage ist innerhalb der Frist des § 558 b Abs. 2 S. 2 BGB erhoben worden. Die rechtzeitig am 28.11.2019 eingereichte Klage wurde „demnächst" i.S.v. § 167 ZPO zugestellt. Die Gerichtskosten sind noch vor Anforderung per Scheck, Eingang am gleichen Tag, eingezahlt worden. Damit lag keine über die einen hinnehmbaren Zeitraum von 14 Tagen hinausgehende Verzögerung vor (vgl. BGH, Urt. v. 10. Juli 2015 – V ZR 154/15, juris), auch wenn die Zustellung der Klage erst am 22.01.20 erfolgte.

2. Die Klage hat in der Sache jedoch keinen Erfolg. Am 18.06.2019 betrug die vertraglich vereinbarte Nettokaltmiete 271,05 €. Die von der Klägerin mit Wirkung zum 01.09.2019 begehrte neue Miete von 290,95 € ist damit gemäß § 3 Abs. 1 MietenWoG Bln verboten. Die hierauf gerichtete Willenserklärung der Klägerin ist gemäß § 134 BGB nichtig, eine etwaige Zustimmung der Beklagten wäre dies ebenfalls.

Hieran ändert, anders als die Klägerin meint, zunächst die Tatsache nichts, dass das hier streitgegenständliche Mieterhöhungsverlangen vor dem Inkrafttreten des MietenWoG Berlin am 23.02.2020 gestellt wurde. Da das Zustimmungsverlangen der Vermieterin gem. § 558 a Abs. 1 BGB einem Vertragsangebot iSd §§ 145 ff. BGB gleichzusetzen ist, entspricht die Zustimmung der Mietpartei einer Annahmeerklärung iSd §§145 ff. BGB. Nur soweit zwei übereinstimmende Willenserklärungen vorliegen, kommt ein Änderungsvertrag zustande. Auf die Zustimmungserklärung der Mietpartei sind deshalb die allgemeinen Vorschriften des BGB anwendbar, wie Anfechtung, Stellvertretung, Geschäftsfähigkeit, Zugang von Willenserklärungen und die sonstigen Vorschriften über die Wirksamkeit von Rechtsgeschäften, §§ 125, 134 BGB (vgl. Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 14. Aufl. 2019, BGB § 558b Rn. 10, a. A. offenbar AG Charlottenburg, Urteil vom 04. März 2020 – 213 C 136/19 –, Rn. 15, juris). Dass ein die Zustimmung der Mietpartei ersetzendes Gerichtsurteil eine Änderung der Miethöhe auch schon für vergangene Zeiträume bewirken kann, ändert nichts daran, dass vorliegend zum Zeitpunkt der letzten mündlichen Tatsachenverhandlung eine entsprechende Erklärung verboten und damit nichtig ist.

Der von der Klägerin verfolgte Zustimmungsanspruch ist im Übrigen auch dann unbegründet, wenn § 134 BGB nur auf Rechtsgeschäfte, nicht aber auf Willenserklärungen wie das vom Vermieter ausgebrachte Angebot zur Erhöhung des Mietzinses bis zur ortsüblichen Miete anwendbar

wäre (vgl. dazu AG Charlottenburg, a.a.O., juris Tz. 13). Dem Zustimmungsbegehren der Klägerin ist jedenfalls gemäß § 242 BGB wegen unzulässiger Rechtsausübung der Erfolg versagt, da sie mit ihrem Erhöhungsverlangen gegen den in Art. 1 § 3 MietenWoG Bln angeordneten „Mietenstopp" verstößt oder einen derartigen Verstoß nach einer von den Beklagten gerichtlich erwirkten Zustimmung jedenfalls ermöglicht. Die Einheit der Rechtsordnung verbietet es aber, ein Verhalten, das öffentlich-rechtlichen Vorgaben zuwiderläuft, mit Mitteln des Privatrechts durchzusetzen (LG Berlin, Beschluss vom 12. März 2020 – 67 S 274/19 –, Rn. 21, juris).

3. § 3 Abs. 1 MietenWoG Bln ist auch nicht verfassungswidrig. Eine anderslautende Überzeugung vermochte sich das Gericht entgegen dem Landgericht Berlin (Beschluss vom 12.03.2020, aaO) nicht zu bilden, weswegen auch keine Aussetzung gemäß Art. 100 Abs. 1 GG zu erfolgen hat.

a) Das MietenWoG Bln ist formell verfassungsgemäß. Die Zuständigkeit zur Gesetzgebung für die Einführung einer allgemeinen Mietpreisdeckelung ergibt sich aus dem Kompetenztitel für das Wohnungswesen (Weber, JZ 2018, 1022; NZM 2019, 878; Putzer, NVwZ 2019, 283; Tietzsch, WuM 2020, 121, 123; im Ergebnis auch: Prof. Dr. Franz C. Mayer, LL.M., Prof. Dr. Markus Artz: Rechtsgutachten für die Fraktion der SPD im Abgeordnetenhaus von Berlin vom 16.03.2019).

Die Verteilung der Gesetzgebungszuständigkeiten zwischen Bund und Ländern bemisst sich nach der „Grundregel unserer bundesstaatlichen Verfassung für jede Art von Gesetzgebung", Art. 70 Abs. 1 GG: „Die Länder haben das Recht der Gesetzgebung, soweit dieses Grundgesetz nicht dem Bunde Gesetzgebungsbefugnisse verleiht." Es ist also nicht das Land Berlin, das eine Kompetenzzuweisung darlegen muss, sondern die Landeskompetenz besteht immer dann, wenn nicht das Grundgesetz selbst die Zuständigkeit des Bundes in Art. 73 (ausschließliche) oder Art. 74 (konkurrierende Zuständigkeit) anordnet. In Art. 73 GG gibt es – nach allseitiger Ansicht – eine solche Kompetenzzuweisung an den Bund nicht. Aber auch der Zuständigkeitskatalog des Art. 74 GG nennt seit der Föderalismusreform I – also seit 2006 – keine Zuständigkeit des Bundes mehr für das Wohnungswesen.

Die Zuständigkeit für „das Wohnungswesen" in Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG a. F. umfasste u. a. alle Aspekte der Bewirtschaftung von Wohnraum. In der Nachkriegszeit fasste der Bundesgesetzgeber die im Bereich des Wohnungswesens zur Bekämpfung der Wohnungsnot verabschiedeten Regelungen unter dem Begriff der Wohnungszwangswirtschaft zusammen. Hierzu zählte neben anderer Mieterschutzmaßnahmen auch das „öffentliche Mietpreisrecht" (vgl. Putzer, aaO). Zu diesem ist jedoch auch der sog. Mietendeckel zu rechnen: Während das Privatrecht die gegenseitigen Beziehungen der Bürger untereinander regelt, tritt der Staat im Bereich des öffentlichen

Rechts dem Bürger mit Geboten und Verboten gegenüber, wie etwa gemäß § 3 Abs. 1 MietenWoG Bln. Entsprechend ordnete auch das Bundesverwaltungsgericht eine Rechtsverordnung über die Festlegung von Höchstmieten dem öffentlichen Recht zu (BVerwG, NJW 1954, 1781 (1783)). Das Land Berlin hat von seiner Kompetenz bereits bei der Verabschiedung eines Zweckentfremdungsverbot-Gesetztes Gebrauch gemacht.

Es besteht auch keine Sperre für die Verabschiedung einer Mietendeckel-Gesetzgebung durch das Land Berlin unter dem Gesichtspunkt der konkurrierenden Gesetzgebung. Gemäß Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG besteht eine konkurrierende Gesetzgebungszuständigkeit für „das Recht der Wirtschaft". Hiervon ist der Bereich des Mietpreisrechts nach der bisherigen Bundesgesetzgebung jedoch nicht umfasst. Die sog. Mietpreisbremse von 2015 ist auf den Kompetenztitel für „Bürgerliches Recht" in Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 gestützt worden. Diese Zuständigkeit erstreckt sich jedoch nur auf den Bestand des Bürgerlichen Rechts nach dem BGB und sachnaher Nebengesetze („Normen, die herkömmlicherweise dem Zivilrecht zugerechnet werden") sowie mit den im BGB geregelten Materien inhaltlich eng verbundenes neues Recht, wenn die Erforderlichkeit einer bundesweiten und einheitlichen Regelung besteht. Öffentliches Mietrecht auf Länderebene ist durch diese Bundeszuständigkeitsbeschreibung nicht gesperrt (vgl. ausführlich: Mayer/Artz a. a. O.). Die Bestimmung von Preisen gehört traditionell nicht zum Bürgerlichen Recht. Wenn auf konkreten Märkten Missstände auftreten, die offensichtlich eine einigermaßen gleichberechtigte Aushandlung bürgerlich-rechtlicher Verträge nicht (mehr) zulassen und im Ergebnis zu gravierender Störung der Austauschverhältnisse führen, dann ist dies seit der Weimarer Republik fast durchweg außerhalb des bürgerlichen Rechts durch öffentlich-rechtliche Vorschriften unter Einschaltung von Behörden geregelt worden (Tietzsch, aaO). Bis 1988 gab es in Berlin (West) eine öffentlich-rechtliche Preisbindung für Wohnraum und es gibt sie auch heute noch für ansonsten privatrechtlich geschlossene Mietverträge über geförderten Wohnraum (Tietzsch, aaO; Putzer, aaO). Es ist also nicht richtig, dass Mietpreisrecht denknotwendig zum Bürgerlichen Recht gehört als sog. Annexkompetenz.

Schließlich sperrt auch die sogenannte „Mietpreisbremse" gem. §§ 556 d ff. BGB als gesetzgeberische Maßnahme des Bundes nicht die Kompetenz der Länder in Sachen Mietpreisrecht. Eine solche Sperrwirkung der Mietpreisbremse besteht jedenfalls deswegen nicht, weil diese Regelungen nicht als abschließende gesetzliche Regelungen angesehen werden können. Eine Sperrwirkung für die Ländergesetzgebung tritt nach Art. 72 Abs. 2 Grundgesetz nicht bereits dadurch ein, dass der Bund auf einem Gebiet der konkurrierenden Gesetzgebung in irgendeiner Form gesetzgeberische tätig wird, sondern erst dann, wenn er eine abschließende gesetzliche Regelung vorgenommen hat. Die Gesetzgebung zur Mietpreisbremse kann indessen schon deswegen nicht

als abschließend angesehen werden, weil sie eine Verordnungsermächtigung an die Länder enthält (Mayer/Artz, aaO., Tietzsch, aaO). Ohne Verordnungen der Landesregierungen ist die Norm unvollständig und deswegen keinesfalls in sich abgeschlossen. Hieran ändert auch die Tatsache nichts, dass das Land Berlin eine entsprechende Verordnung erlassen hat (aA LG Berlin, aaO). Das Bundesgesetz für sich bleibt unvollständig, die Verordnung kann durch den Landesgesetzgeber schließlich aufgehoben oder abgeändert werden.

b) § 3 Abs. 1 MietenWoG Bln ist auch materiell verfassungsgemäß.

aa) Es liegt keine Kollisionslage nach Art. 31 GG („Bundesrecht bricht Landesrecht") zwischen den bürgerlich-rechtlichen Normen zur Mieterhöhung gemäß §§ 557 BGB ff. und § 3 Abs. 1 MietenWo Bln vor (a.A. Amtsgericht Charlottenburg, aaO).

Eine von Art. 31 GG tatbestandlich vorausgesetzte Kollision von Bundes- und Landesrecht liegt vor, wenn – die Kollisionsnorm hinweggedacht – die betreffenden Normen des Bundes- und des Landesrechts sich auf denselben Regelungsgegenstand beziehen und die Normadressaten mit einander widersprechenden Normbefehlen überziehen. Die von Art. 31 tatbestandlich vorausgesetzte Kollision von Bundes- und Landesrecht liegt vor, wenn – die Kollisionsnorm hinweggedacht – die betreffenden Normen des Bundes- und des Landesrechts auf denselben Sachverhalt anwendbar sind und bei ihrer Anwendung zu unterschiedlichen Rechtsfolgen führen (BVerfGE 36, 342, NJW 1974, 1181). Erforderlich ist stets, dass der/die Normadressat/in in ein unauflösbares Dilemma gerät, entweder also gegen die eine oder die andere verstößt, ohne eine dritte Möglichkeit (vgl. Maunz/Dürig/Korioth, 88. EL August 2019, GG Art. 31 Rn. 13; Weber, NZM 2019, 878). Dies ist vorliegend jedoch nicht der Fall. Die Parteien eines Mietvertrages stehen nicht vor unvereinbaren Verhaltensanforderungen: Sie bleiben frei darin sich zu entscheiden, der öffentlichen Verbotsnorm zu gehorchen, ohne damit die bürgerlich-rechtliche Erlaubnisnorm zu verletzen. Es gibt damit in der vorliegenden Konstellation keinen unausweichlichen Konflikt, der geeignet wäre, die Rechtsfolge des Art. 31 GG auszulösen (Weber, aaO).

bb) § 3 Abs. 1 MietenWo Bln verstößt auch nicht gegen die Eigentumsgarantie aus Art. 14 Abs. 1 GG. Die maßgeblichen Wertungen des Bundesverfassungsgerichts aus seinem aktuellen Beschluss vom 18.07.2019 zur bundesgesetzlichen sog. Mietpreisbremse (BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 – 1 BvL 1/18 –, juris) lassen sich im Wesentlichen übertragen (so auch: Prof. Dr. Dr. h.c. Ulrich Battis, Rechtsgutachten Verfassungsrechtliche Prüfung des Referentenentwurfes eines Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung in Berlin (Berliner MietenWoG) im Auftrag der Senatskanzlei des Landes Berlin).

§ 3 Abs. 1 MietenWoG Bln stellt nach dieser Rechtsprechung eine zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung gem. Art 14 Abs. 1 S. 2 GG dar, die durch Gründe des öffentlichen Interesses unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit gerechtfertigt ist.

(1) Das nach Art. 14 Abs. 1 GG gewährleistete Eigentum ist von besonderer Bedeutung für den sozialen Rechtsstaat. Dabei genießt es einen besonders ausgeprägten Schutz, soweit es um die Sicherung der persönlichen Freiheit des Einzelnen geht (BVerfG, Beschluss des Ersten Senats vom 23. Mai 2018 - 1 BvR 97/14, 1 BvR 2392/14 -, Rn. 70 m.w.N.). Zugleich soll der Gebrauch des Eigentums dem Wohl der Allgemeinheit dienen, Art. 14 Abs. 2 Satz 2 GG.

Bei der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums unterliegt der Gesetzgeber besonderen verfassungsrechtlichen Schranken. Der Eingriff im Rahmen der Inhalts- und Schrankenbestimmung in die durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG geschützten Rechte muss durch Gründe des öffentlichen Interesses unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit gerechtfertigt sein. Der Gesetzgeber muss die Freiheitssphäre der Einzelnen mit dem Wohl der Allgemeinheit in ein ausgewogenes Verhältnis bringen. Das Wohl der Allgemeinheit ist nicht nur Orientierungspunkt, sondern auch Grenze für die Beschränkung des Eigentums. Zugleich muss das zulässige Ausmaß einer Sozialbindung auch vom Eigentum selbst her bestimmt werden. Die Bestandsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG, der Regelungsauftrag des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG und die Sozialpflichtigkeit des Eigentums nach Art. 14 Abs. 2 GG stehen in einem unlösbaren Zusammenhang. Dagegen ist die Befugnis des Gesetzgebers zur Inhalts- und Schrankenbestimmung umso weiter, je stärker der soziale Bezug des Eigentumsobjekts ist; hierfür sind dessen Eigenart und Funktion von entscheidender Bedeutung (vgl. zuletzt: BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 – 1 BvL 1/18 –, Rn. 52 - 55, juris, mwNw).

(2) Mit dem sog. Mietendeckel nach § 3 Abs. 1 MietenWo Bln verfolgt der Gesetzgeber ein verfassungsrechtlich legitimes Ziel.

Der gesetzgeberische Zweck, die sich ständig verschärfende Preisentwicklung auf dem freien Mietenmarkt zu bremsen und die Mieten auf ein sozialverträgliches Maß zurückzuführen, um angemessenen Wohnraum auch für Bevölkerungsschichten mit mittlerem und geringem Einkommen zu bezahlbaren Mietreisen zu erhalten und zugänglich zu machen, liegt im öffentlichen Interesse.

(3) Die Regelung ist auch geeignet, dieses Ziel zu erreichen.

Verfassungsrechtlich genügt für die Eignung, dass der erstrebte Erfolg gefördert werden kann,

dass also die Möglichkeit der Zweckerreichung besteht.

Zwar kann eine reguliert niedrige Miete die Nachfrage von Wohnungssuchenden in Berlin weiter ansteigen lassen, weil neben einkommensstarken Wohnungssuchenden und Zuziehenden auch solche mit geringeren Einkommen als Mieter infrage kommen. Letztlich kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Eigentümer aufgrund der durch die Miethöhenregulierung verringerten Ertragsaussichten von der Wiedervermietung von Wohnungen Abstand nehmen und dadurch das Angebot an Mietwohnungen weiter sinken könnte.

Trotzdem wird durch den sog. Mietenstopp in § 3 Abs. 1 MietenWo Bln ein weiterer Anstieg der Mieten effektiv verhindert und so jedenfalls weiteren Verdrängungsprozessen vorgebeugt.

Die Regelung sieht zudem vor, dass verschlechterte Ertragserwartungen der Vermieter nicht dazu führen, dass zukünftig Pläne für den Neubau von Wohnraum nicht mehr oder nur in geringerem Umfang verfolgt werden. § 1 Nr. 3 MietenWo Bln nimmt Wohnraum, der ab dem 01.01.2014 bezugsfertig wurde, von der Anwendung aus. Das verbleibende Risiko, dass ein infolge der Miethöhenregulierung langfristig geringeres Mietniveau über seinen Eingang mittelbar Einfluss auf die Neubautätigkeit haben kann führt nicht dazu, dass die Eignung der Regelung zur Erreichung legitimer Ziele entfällt (BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019, aaO).

(4) Die Regelung ist auch erforderlich, um die angestrebten Ziele zu erreichen. Die Erforderlichkeit ist erst dann zu verneinen, wenn ein sachlich gleichwertiges, zweifelsfrei gleich wirksames, die Grundrechte weniger beeinträchtigendes Mittel zur Verfügung steht, um den mit dem Gesetz verfolgten Zweck zu erreichen. Dies ist hier nicht der Fall. Die in den letzten Jahren erfolgten Gesetzesänderung auf Bundesebene (z. B. §§ 556 d ff. BGB) oder Landesebene (z. B. Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum) führten bislang nicht zu einer Stagnation der Preissteigerungen auf dem Mietmarkt. Im Gegenteil zeigt schon ein Vergleich der ortsüblichen Vergleichsmieten aus den Mietspiegeln 2017 und 2019 weitere Anstiege. Sofern angeführt wird, eine jährlich Mietsteigerung in den Bestandsmieten von nur 4,6 % zwischen 2015 und 2017 belege die Wirksamkeit der bundesrechtlichen Mietpreisbremse, die damit ein milderes Mittel darstelle (so Prof. Dr. Hans-Jürgen Papier, Rechtsgutachterliche Stellungnahme im Auftrag des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. – GdW, Materielle Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zu Mietenbegrenzung, S.11), so ist das unzutreffend. Das Gegenteil wird durch die genannten Zahlen belegt. Eine Mietsteigerung im Bestand von nahezu 10 % in zwei Jahren ist (immer noch) ein hoher Anstieg auf bereits hohem Niveau, der durchaus geeignet ist, zu weiteren Verdrängungsprozessen zu führen.

Dies insbesondere auch deshalb, weil der Anstieg in den begehrten Innenstadtlagen weitaus höher sein dürfte, in den Randlagen dafür geringer. Noch gravierender sind die Entwicklungen bei Neuvermietungen: In Berlin sind zwischen 2010 und 2019 die Mieten um über 100% gestiegen, in manchen Bezirken um über 140% (https://www.tagesspiegel.de/berlin/langzeitstudie-zum-berliner-mietenmarkt-mieten-in-neukoelln-in-zehn-jahren-um-146-prozent-gestiegen/24312280.html).

Angesichts der Tatsache, dass Vermietende vor dem Bundesverfassungsgericht im Rahmen des Eilantrags über den Ordnungswidrigkeitentatbestand (Art. 1 § 11 MietenWoG Bln) kürzlich offen zugaben (BVerfG, Ablehnung einstweilige Anordnung vom 10. März 2020 – 1 BvQ 15/20 –, Rn. 29, juris), sich im Falle einer Nichtigerklärung durch das Bundesverfassungsgericht an das Gesetz insgesamt nicht mehr halten zu wollen, drängt sich auch eine Ursache für die relative Wirkungslosigkeit der sog. Mietpreisbremse auf: Ihr fehlt eine entsprechende Sanktionierung auch nach den vorgenommenen Verschärfungen. Auch deswegen liegt es eher fern, dass diese Regelungen in naher Zukunft durchschlagende Wirkung haben werden.

(5) Der Mietenstopp ist Vermieterinnen und Vermietern auch zumutbar. Dazu ist zwischen der Schwere des Eingriffs einerseits und dem Gewicht und der Dringlichkeit der ihn rechtfertigenden Gründe abzuwägen.

Die Befugnis des Gesetzgebers zur Inhalts- und Schrankenbestimmung geht umso weiter, je mehr das Eigentumsobjekt in einem sozialen Bezug und in einer sozialen Funktion steht. Das trifft auf die Miethöhenregulierung in besonderem Maße zu. Eine Wohnung hat für den Einzelnen und dessen Familie eine hohe Bedeutung (vgl. BVerfGE 37, 132; 38, 348; 95, 64). Zu berücksichtigen sind darüber hinaus die durch die Miethöhenregulierung mittelbar erfassten Interessen von Mietern und Mieterinnen in bestehenden Mietverhältnissen. Ihr Besitzrecht an der gemieteten Wohnung wird durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützt (vgl. BVerfGE 89, 1). Zwar sind sie auf den Schutz durch die Miethöhenregulierung nur in geringerem Umfang angewiesen, weil ihren Interessen grundsätzlich durch die gesetzlichen Regelungen zur ordentlichen Kündigung und die Regulierung der Mieterhöhung im laufenden Mietverhältnis Rechnung getragen wird. Der Gesetzgeber ist aber bei mietrechtlichen Regulierungen nicht darauf beschränkt, die Belange der jeweiligen Mieter und Mieterinnen zu schützen. Er kann sich vielmehr auch auf das darüber hinausgehende gesellschaftspolitische Interesse an einer durchmischten Wohnbevölkerung in innerstädtischen Stadtvierteln berufen. Als langfristige Folge der Verdrängung einkommensschwächerer Mieter und Mieterinnen aus stark nachgefragten Stadtvierteln droht eine Aufteilung der Wohnbevölkerung auf einzelne Stadtteile nach wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit. Mit Blick auf diese, durch spätere Maßnahmen nur schwer zu beseitigenden Folgen einer Verdrängung einkommensschwächerer

Mieter aus einzelnen Stadtvierteln kommt der von der Gesetzentwurfsbegründung angestrebten Verhinderung der Verdrängung einkommensschwacher Mieter als Gemeinwohlbelang ebenfalls Gewicht zu (BVerfG, aaO). Gleiches muss für die Gefährdung des sozialen Friedens durch die Verdrängungsprozesse gelten. Diese erregen zu Recht in großen Teilen der Bevölkerung massiven Unmut und sorgen für einen Verlust von Glaubwürdigkeit der Politik, des Staates und des seiner Zielsetzung nach doch „sozialen" Mietrechts (Marcel Fratzscher (DIW), ZEIT-ONLINE 3.5.2019: „Es ist kaum vermittelbar, dass in Städten wie Berlin, München oder Hamburg manche Wohnungseigentümer und Investoren den Wert ihrer Immobilien in weniger als zehn Jahren verdoppeln konnten, ohne aktiv zu dieser Wertsteigerung beizutragen, sondern lediglich davon zu profitieren, dass die Menschen in dieser Stadt fleißig und produktiv und erfolgreich waren." https://www.zeit.de/wirtschaft/2019-05/soziale-marktwirtschaft-enteignung-kevin-kuehnert-wohnungsmarkt-ungleichheit; Frank-Walter Steinmeier wird auf SPIEGEL ONLINE 5.6.2019 zitiert: „das Vertrauen in die soziale Marktwirtschaft und in die Politik schwinde, wenn Normalbürger sich keine normale Wohnung mehr leisten könnten ...", https://www.spiegel.de/wirtschaft/soziales/frank-walter-steinmeier-mahnt-mehr-bezahlbare-wohnungen-an-a-1270965.html).

Der Gesetzgeber hat die schutzwürdigen Interessen des Eigentümers und die Belange des Gemeinwohls in einen gerechten Ausgleich und in ein ausgewogenes Verhältnis gebracht.

Bei der Abwägung der betroffenen Belange, insbesondere des Eigentums als Sicherung der Freiheit des Einzelnen im persönlichen Bereich einerseits und des Eigentums in seinem sozialen Bezug sowie seiner sozialen Funktion andererseits, verfügt der Gesetzgeber, angesichts des Umstands, dass sich grundrechtlich geschützte Positionen gegenüberstehen, über einen weiten Gestaltungsspielraum. Die Grenze ist aber immer dann überschritten, wenn ein Eingriff zu dauerhaften Verlusten für Vermieter und Vermieterinnen oder zur Substanzgefährdung der Mietsache führt.

Die Grenzen dieses Gestaltungsspielraums überschreitet § 3 Abs. 1 MietenWo Bln nicht. Die Eigentumsgarantie gebietet nicht, einmal ausgestaltete Rechtspositionen für alle Zukunft in ihrem Inhalt unangetastet zu lassen. Die Gründe, die für einen solchen Eingriff sprechen, müssen so schwerwiegend sein, dass sie Vorrang vor dem Vertrauen des Eigentümers auf den Fortbestand seiner Rechtsposition haben, die durch den Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG innewohnenden Bestandsschutz gesichert wird (vgl. BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019, aaO).

Zwar tragen Vermieterinnen und Vermieter für die vom sog. Mietendeckel betroffenen Wohnungen

hohe, häufig kreditfinanzierte Investitionskosten, die sich über Mieteinnahmen nur über einen langen Zeitraum rentieren können und insoweit auf Langfristigkeit angelegt sind. Auf dem sozialpolitisch umstrittenen Gebiet des Mietrechts müssen Vermieterinnen und Vermieter aber mit häufigen Gesetzesänderungen rechnen und können nicht auf den Fortbestand einer ihnen günstigen Rechtslage vertrauen (vgl. BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019, aaO). Ihr Vertrauen, mit der Wohnung höchstmögliche Mieteinkünfte erzielen zu können, wird durch die Eigentumsgarantie nicht geschützt, weil ein solches Interesse seinerseits vom grundrechtlich geschützten Eigentum nicht umfasst ist (vgl. BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019, aaO, mwN). Das Gesetz sieht zudem in § 8 MietenWoG Bln eine Härtefallregelung vor, insbesondere für den Fall, dass die Beibehaltung der nach den §§ 3 - 6 des Gesetzes zulässigen Miete auf Dauer zu Verlusten für die Vermieterinnen und Vermieter oder zur Substanzgefährdung der Mietsache führen würde.

Vermieter und Vermieterinnen, die bereits jetzt günstig vermieten, werden durch § 3 Abs. 3 MietenWoG Bln ausdrücklich berücksichtigt: Sie können die Miete bei Wiedervermietung um 1 €/qm auf max. 5,02 €/qm erhöhen, sofern die Wohnung über eine moderne Ausstattung verfügt.

Schließlich sieht § 3 Abs. 4 MietenWoG Bln ab 2022 einen Inflationsausgleich vor, sodass Vermieter und Vermieterinnen auch davor geschützt sind, faktisch immer weniger Miete verlangen zu können. Zwar ist dieser Ausgleich bei 1,3 Prozent gedeckelt. Dies stellt jedoch jedenfalls aktuell keinen Nachteil für Vermieter und Vermieterinnen dar, lag doch in den vergangenen Jahren von 2015 -2019 die Inflation durchschnittlich sogar bei nur 1,14 % (2015: 0,5 %; 2016: 0,5 %; 2017: 1,5 %; 2018: 1,8 %; 2019: 1,4 %; Quelle: https://www.finanz-tools.de/inflation/inflationsraten-deutschland). Der Prozentsatz von 1,3 ergibt sich nach der Gesetzesbegründung aus dem (gerundeten) Mittel der durchschnittlichen Veränderung der Verbraucherpreise zwischen 2009 und 2018.

Auch Vermieter und Vermieterinnen, die modernisieren, werden begünstigt: Für sie sieht § 7 nach Durchführung privilegierter Maßnahmen die Möglichkeit zur Erhöhung um 1,00 €/qm vor. Die Eingriffsintensität auch dadurch deutlich abgeschwächt, dass § 3 MietenWoG Bln nur für 5 Jahre gilt, Art. 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung.

Folglich findet auch keine langfristige und vollständige Entkopplung vom freien Markt statt, auch nicht im Hinblick auf die Mietobergrenzen: Die für die Höchstmiete maßgeblichen Mietspiegelwerte von 2013 wurden auf Grundlage der Reallohnentwicklung auf 2019 hochgerechnet und damit der Marktentwicklung, begrenzt auf die finanzielle Leistungsfähigkeit der Mieter und Mieterinnen angepasst. Die stetige Anpassung an den Markt erfolgt durch die Fortschreibung der Mietober-

grenzen anhand der Reallohnentwicklung gemäß § 6 Abs. 5 MietenWoG Bln.

cc) Die Regelung verstößt auch nicht gegen die Vertragsfreiheit aus Art. 2 Abs. 1 GG, Art. 23 BLNVerf. Auch insoweit kann auf die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts zur sog. Mietpreisbremse Bezug genommen werden, insbesondere wird der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit gewahrt.

dd) Art. 1 § 3 MietenWoG Bln verstößt nicht gegen Art. 3 Abs. 1 GG. Art. 3 Abs. 1 GG gebietet, alle Menschen vor dem Gesetz gleich zu behandeln. Das hieraus folgende Gebot, wesentlich Gleiches gleich und wesentlich Ungleiches ungleich zu behandeln, gilt für ungleiche Belastungen und ungleiche Begünstigungen (BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019, aaO).

§ 3 Abs. 1 MietenWoG verstößt nicht deshalb gegen diese Grundsätze, weil er private Vermieter und gewerbliche Vermieter auch dann gleichbehandelt, wenn private Vermieter mit den Mieteinnahmen ihren Lebensunterhalt bestreiten (so Papier, aaO).

Zwar tritt bei einer Vermietung zur privaten Vorsorge im Gegensatz zur unternehmerischen Nutzung die Bedeutung des Eigentums für die Freiheit der Einzelnen stärker hervor (vgl. BVerfGE 143, 24). Die Gleichbehandlung ist aber gerechtfertigt, denn mit Blick auf die mit der Mietendeckelung verfolgten Ziele besteht ein sachlicher Grund. Um die Verdrängung einkommensschwächerer Bevölkerungsgruppen aus nachgefragten Stadtvierteln wirksam zu verhindern und Wohnungssuchenden aus diesen Bevölkerungsgruppen dort weiterhin die Anmietung einer Wohnung zu ermöglichen, ist die gewählte Maßnahme geeignet und erforderlich, die mit der Miethöhenregulierung verbundene Dämpfung der Mieten unterschiedslos und ungeachtet der wirtschaftlichen Bedeutung der Mieteinnahmen für den Vermieter anzuwenden. Die gleiche Behandlung führt auch nicht zu einer im Ergebnis nicht mehr angemessenen Belastung privater Vermieter und Vermieterinnen. Denn dass die Wohnungen aufgrund der Regelung des § 3 Abs. 1 MietenWoG Bln nicht mehr wirtschaftlich vermietet werden können, ist angesichts der durchschnittlichen hohen Steigerungen in den letzten Jahren nicht ersichtlich. Auch im Falle einer Absenkung der Mieten auf die dann zulässige Höchstmiete ist nicht davon auszugehen, dass eine Wirtschaftlichkeit der Wohnungen nicht mehr gegeben ist, auch wenn gegebenenfalls der Gewinnerwartung einzelner Vermieter und Vermieterinnen nicht mehr entsprochen werden kann. Eine unzumutbare Beeinträchtigung solcher privater Vermieter, die ihren Lebensunterhalt durch Vermietung erwirtschaften, ist deswegen und auch vor dem Hintergrund der nur befristeten Geltung des MietenWoG Bln nicht zu besorgen.

Unangemessen ist die Ausnahmeregelung schließlich auch nicht deswegen, weil sie solche Vermieter, die durch Vereinbarung hoher Vormieten für die Anspannung des Wohnungsmarktes mitverantwortlich sind, gegenüber denjenigen Vermietern bevorzugt, die durch Vereinbarung niedriger Mieten in der Vergangenheit dem Gesetzeszweck bereits entsprochen haben. Ein möglicherweise sozial missbilligenswertes, in der Vergangenheit gleichwohl erlaubtes Vermieterverhalten zu sanktionieren, ist kein Ziel der Mietöhenregulierung (so ausdrücklich: BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019, aaO, Rn. 104, juris, mwNw).

Ein Verstoß gegen Art. 3 Abs. 1 GG ist schließlich auch nicht darin zu sehen, dass § 3 Abs. 1 MietenWoG Bln unterschiedslos alle erfassten Mieten einfriert, unabhängig von der finanziellen Leistungsfähigkeit der Mieter und Mieterinnen. Eine entsprechende Differenzierung würde dem Gesetzeszweck, Wohnraum auf für finanziell schlechter gestellte Menschen zugänglich zu machen, massiv zuwiderlaufen, da eine Vermietung an diese Personengruppe aus Sicht der Vermietenden noch unattraktiver würde, als das jetzt schon der Fall ist. Denn ihr gegenüber könnte erheblich weniger Miete verlangt werden, als gegenüber wohlhabenden Interessenten und Interessentinnen. Auch eine Differenzierung nach Stadtteilen widerspräche dem Gesetzeszweck. Angestrebt werden mit dem Gesetz durchmischte Stadtteile und eben nicht die Aufteilung der Stadt in „Arm" und „Reich" oder „Ost" und „West" (vgl. aber: Papier, aaO, S. 31) oder die Zementierung einer jetzt sich schon abzeichnenden Aufteilung dieser Art. Sofern bauliche

ee) Ein Verstoß gegen den rechtsstaatlichen Vertrauensgrundsatz aus Art. 20 GG liegt nicht vor. Da das Gesetz erst am 23.2.2020 in Kraft getreten ist, die Mieten aber auf dem Stand vom 18.6.2019 eingefroren werden, liegt eine unechte Rückwirkung, eine tatbestandliche Rückanknüpfung vor. Diese ist zur Erreichung des gesetzlichen Zieles zwingend notwendig. Nachdem die Idee einer Mietbegrenzung durch Landesrecht bereits intensiv in der Öffentlichkeit diskutiert wurde, hat der Senat am 18.6.2019 den gemeinsamen Willen der Regierungsparteien bekanntgegeben, ein entsprechendes Gesetz einzubringen; selbst bei sehr zügiger Bearbeitung mussten bis zur Verabschiedung aber zahlreiche Monate vergehen. Es wurden – nicht zuletzt dank entsprechender Mobilisierung – von vielen Vermietern und Vermieterinnen in der Zwischenzeit Mieterhöhungserklärungen abgegeben. Ohne eine Rückwirkungsanordnung hätte somit das Gesetz sein Ziel, eine Beruhigung der Preisentwicklung durchzusetzen, verfehlt (Tietzsch, aaO).

Zwar ist möglich, dass das Gesetz aufgrund der Stichtagregelung in Einzelfällen eine sog. echte Rückwirkung zur Folge hat, nämlich dann, wenn eine Mietpartei vor dem Inkrafttreten des Gesetz-

zes aber nach dem Stichtag einem Mieterhöhungsverlange zugestimmt hat. Der Mietvertrag wurde dann zunächst wirksam abgeändert, der Sachverhalt ist abgeschlossen. Am 23.02.20, dem Tag des Inkrafttretens des Gesetzes, wird diese Vereinbarung dann ex tunc nichtig. Zwingende Gründe des gemeinen Wohls rechtfertigen in diesen Fällen aber eine Durchbrechung des rechtsstaatlichen Rückwirkungsverbots. Denn die Stichtagregelung ist zur Vermeidung von Mitnahmeeffekten unumgänglich (vgl. BVerfG, Beschluss vom 03. Dezember 1997 – 2 BvR 882/97 –, BVerfGE 97, 67-88).

II.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung kann das Rechtsmittel der Berufung eingelegt werden. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 600 Euro übersteigt oder das Gericht des ersten Rechtszuges die Berufung im Urteil zugelassen hat.

Die Berufung ist binnen einer Notfrist von **einem Monat** bei dem

Landgericht Berlin
Littenstraße 12-17
10179 Berlin

einzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung der Entscheidung.

Die Berufung muss mit Schriftsatz durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Berufung eingelegt werde.

Die Berufung muss binnen zwei Monaten mit Anwaltsschriftsatz begründet werden. Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

Rechtsbehelfe können auch als **elektronisches Dokument** eingereicht werden. Eine einfache E-Mail genügt den gesetzlichen Anforderungen nicht.

Das elektronische Dokument muss
- mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder
- von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg eingereicht werden.

Ein elektronisches Dokument, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen ist, darf wie folgt übermittelt werden:
- auf einem sicheren Übermittlungsweg oder
- an das für den Empfang elektronischer Dokumente eingerichtete Elektronische Gerichts- und Verwaltungspostfach (EGVP) des Gerichts.

Wegen der sicheren Übermittlungswege wird auf § 130a Absatz 4 der Zivilprozessordnung verwiesen. Hinsichtlich der weiteren Voraussetzungen zur elektronischen Kommunikation mit den Gerichten wird auf die Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung - ERVV) in der jeweils geltenden Fassung sowie auf die Internetseite www.justiz.de verwiesen.

Oberndorfer
Richterin am Amtsgericht

AMTSGERICHT MITTE BERLIN

Für die Richtigkeit der Abschrift
Berlin, 15.05.2020

Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle
Durch maschinelle Bearbeitung beglaubigt
- ohne Unterschrift gültig

BUNDESVERFASSUNGSGERICHT

Zweiter Senat
- Der Vorsitzende -
2 BvL 4/20

Karlsruhe, den 4. Juni 2020
Durchwahl 9101-376

gef: 05.06.2020
gl: 8.6.20

Eingang auf G2:
1. Juni 2020

ab: 16. Juni 2020

Verfügung

1. An (zustellen):

a) Bundestag
b) Bundesrat
c) Bundeskanzleramt
d) Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat
e) Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz
f) Bundesministerium für Arbeit und Soziales
g) Bundesministerium für Wirtschaft und Energie
h) Abgeordnetenhaus von Berlin
i) Senatskanzlei Berlin
j) alle übrigen Landesregierungen

Betreff (volles Rubrum)

Anlage

In der Anlage übersende ich Ihnen einen Abdruck des oben genannten Normenkontrollantrags gemäß Beschluss des Landgerichts Berlin vom 12. März 2020. Nach § 82 Abs. 1 in Verbindung mit § 77 Nr. 1 und § 76 Abs. 1 Nr. 1 BVerfGG gebe ich Ihnen Gelegenheit zur Äußerung bis zum 31. Juli 2020.

Ich wäre Ihnen dankbar, wenn Sie eine etwaige Stellungnahme in zehn Stücken abgäben.

(Begl.)

2. **An die Prozessbevollmächtigten der Parteien des Ausgangsverfahrens (übersenden):**

a) Prozessbevollmächtigte der Beklagten und Berufungskläger zu 1. und 2.

Rechtsanwälte .....ch

b) Prozessbevollmächtigte der Klägerin und Berufungsbeklagten

Rechtsanwälte

Betreff (Rubrum ohne Bevollmächtigte)

<Anrede>,

den oben genannten Normenkontrollantrag gemäß Beschluss des Landgerichts Berlin vom 12. März 2020 habe ich dem Bundestag, dem Bundesrat, dem Bundeskanzleramt, dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, dem Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, dem Bundesministerium für Arbeit und Soziales, dem Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, dem Abgeordnetenhaus von Berlin, der Senatskanzlei Berlin sowie allen übrigen Landesregierungen zugleitet und Gelegenheit zur Äußerung bis 31. Juli 2020 gegeben. Hier eingehende Äußerungen werden Ihnen zur Kenntnis gebracht.

Nach § 82 Abs. 3 Halbsatz 1 BVerfGG erhalten Sie gleichfalls Gelegenheit zur Äußerung bis zum 31. Juli 2020. Ich wäre Ihnen dankbar, wenn Sie eine etwaige Stellungnahme in zehn Stücken abgäben.

<Grußformel>

(Begl.)

3. **Bitte den Schreiben zu 1. als Anlage beifügen:**

Kopie des Beschlusses des Landgerichts Berlin vom 12. März 2020 (Bl. 2-14)

Hinweis: Einer Anonymisierung der übersandten Unterlagen bedarf es nicht, da die Zustellung ausschließlich an Verfassungsorgane sowie die Beteiligten des Ausgangsverfahrens erfolgt.

4. **Abschriften der Schreiben zu 1. und 2. zur Akte**

5. **Bitte Beschluss des Landgerichts Berlin vom 12. März 2020 (Bl. 2-14) einscannen**

6. **BVR Prof. Dr. Huber zur Kenntnisnahme und Billigung** 4.6.

7. **WV**

Prof. Dr. Dres. h. c. Voßkuhle
Präsident

Abschrift

BUNDESVERFASSUNGSGERICHT

Zweiter Senat
- Der Vorsitzende -
2 BvL 4/20

Karlsruhe, den 4. Juni 2020
Durchwahl 9101-[redacted]

1. Deutscher Bundestag
   Platz der Republik 1
   11011 Berlin
2. Bundesrat
   Niederkirchnerstraße 1-4
   10117 Berlin
3. Bundeskanzleramt
   Willy-Brandt-Straße 1
   10557 Berlin
4. Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz
   Mohrenstraße 37
   10117 Berlin
5. Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat
   Alt-Moabit 140
   10557Berlin
6. Bundesministerium für Arbeit und Soziales
   Wilhelmstraße 49
   10117Berlin
7. Bundesministerium für Wirtschaft und Energie
   Scharnhorststraße 34-37
   10115 Berlin
8. Abgeordnetenhaus von Berlin
   Niederkirchner Straße 5
   10117Berlin-Mitte
9. Freie und Hansestadt Hamburg
   Justizbehörde
   Drehbahn 36
   20354 Hamburg
10. Landesregierung Baden-Württemberg
    Staatsministerium
    Richard-Wagner-Straße 15
    70184 Stuttgart
11. Bayerische Staatsregierung
    Staatskanzlei
    Franz-Josef-Strauß-Ring 1
    80539 München
12. Senat von Berlin
    Senatskanzlei
    Jüdenstraße 1
    10178 Berlin

Dienstgebäude: Schloßbezirk 3, 76131 Karlsruhe
Postfach 1771, 76006 Karlsruhe
Telefon 0721/9101- 0 - Telefax 0721/9101-382

13. Regierung des Landes Brandenburg
Staatskanzlei
Heinrich-Mann-Allee 107
14473 Potsdam

14. Senat der Freien Hansestadt Bremen
Senatskanzlei, Rathaus
Am Markt 21
28195 Bremen

15. Hessische Landesregierung
Staatskanzlei
Georg-August-Zinn-Straße 1
65183 Wiesbaden

16. Landesregierung Mecklenburg-Vorpommern
Staatskanzlei
Schloßstraße 2-4
19053 Schwerin

17. Niedersächsische Staatskanzlei
Planckstraße 2
30169 Hannover

18. Landesregierung Nordrhein-Westfalen
Staatskanzlei
Horionplatz 1
40213 Düsseldorf

19. Landesregierung Rheinland-Pfalz
Staatskanzlei
Peter-Altmeier-Allee 1
55116 Mainz

20. Regierung des Saarlandes
Staatskanzlei
Am Ludwigsplatz 14
66117 Saarbrücken

21. Sächsisches Staatsministerium der Justiz
Hospitalstraße 7
01097 Dresden

22. Land Sachsen-Anhalt
Staatskanzlei und Ministerium für Kultur
Hegelstraße 40-42
39104 Magdeburg

23. Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration
des Landes Schleswig-Holstein
Düsternbrooker Weg 92
24105 Kiel

24. Thüringer Ministerium für Migration, Justiz und Verbraucherschutz
Werner-Seelenbinder-Straße 5
99096 Erfurt

Verfahren zur verfassungsrechtlichen Prüfung,

ob § 3 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin – MietenWoG Bln – in der Fassung vom 11. Februar 2020 (GVBl 2020, S. 50) mit Artikel 72 Absatz 1, Artikel 74 Absatz 1 Nr. 1 des Grundgesetzes in Verbindung mit § 557 Absatz 1, § 558 Absatz 1 und Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs unvereinbar und deshalb nichtig ist.

- Aussetzungs- und Vorlagebeschluss des Landgerichts Berlin vom 12. März 2020 - 67 S 274/19 -

1 Blattsammlung

In der Anlage übersende ich Ihnen einen Abdruck des oben genannten Normenkontrollantrags gemäß Beschluss des Landgerichts Berlin vom 12. März 2020.

Nach § 82 Abs. 1 in Verbindung mit § 77 Nr. 1 und § 76 Abs. 1 Nr. 1 BVerfGG gebe ich Ihnen Gelegenheit zur Äußerung bis zum 31. Juli 2020.

Ich wäre Ihnen dankbar, wenn Sie eine etwaige Stellungnahme in zehn Stücken abgäben.

Prof. Dr. Dres. h. c. Andreas Voßkuhle
Präsident

Beglaubigt

(
Regierungsoberinspektorin

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

BUNDESVERFASSUNGSGERICHT

Zweiter Senat
- Der Vorsitzende -
2 BvL 4/20

Karlsruhe, den 4. Juni 2020
Durchwahl 9101

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Rechtsanwälte

Verfahren zur verfassungsrechtlichen Prüfung,

ob § 3 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin – MietenWoG Bln – in der Fassung vom 11. Februar 2020 (GVBl 2020, S. 50) mit Artikel 72 Absatz 1, Artikel 74 Absatz 1 Nr. 1 des Grundgesetzes in Verbindung mit § 557 Absatz 1, § 558 Absatz 1 und Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs unvereinbar und deshalb nichtig ist.

- Aussetzungs- und Vorlagebeschluss des Landgerichts Berlin vom 12. März 2020 - 67 S 274/19 -

Ihr Zeichen:

Sehr geehrte Damen und Herren Rechtsanwälte,

den oben genannten Normenkontrollantrag gemäß Beschluss des Landgerichts Berlin vom 12. März 2020 habe ich dem Bundestag, dem Bundesrat, dem Bundeskanzleramt, dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, dem Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, dem Bundesministerium für Arbeit und Soziales, dem Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, dem Abgeordnetenhaus von Berlin, der Senatskanzlei Berlin sowie allen übrigen Landesregierungen zugeleitet und Gelegenheit zur Äußerung bis 31. Juli 2020 gegeben. Hier eingehende Äußerungen werden Ihnen zur Kenntnis gebracht.

Nach § 82 Abs. 3 Halbsatz 1 BVerfGG erhalten Sie gleichfalls Gelegenheit zur Äußerung bis zum 31. Juli 2020. Ich wäre Ihnen dankbar, wenn Sie eine etwaige Stellungnahme in zehn Stücken abgäben.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. Dres. h. c. Andreas Voßkuhle
Präsident

Beglaubigt

(
Regierungsoberinspektorin

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Abschrift

BUNDESVERFASSUNGSGERICHT

Zweiter Senat
- Der Vorsitzende -
2 BvL 4/20

Karlsruhe, den 4. Juni 2020
Durchwahl 9101-[illegible]

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Rechtsanwälte [illegible]

Verfahren zur verfassungsrechtlichen Prüfung,

ob § 3 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin – MietenWoG Bln – in der Fassung vom 11. Februar 2020 (GVBl 2020, S. 50) mit Artikel 72 Absatz 1, Artikel 74 Absatz 1 Nr. 1 des Grundgesetzes in Verbindung mit § 557 Absatz 1, § 558 Absatz 1 und Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs unvereinbar und deshalb nichtig ist.

- Aussetzungs- und Vorlagebeschluss des Landgerichts Berlin vom 12. März 2020 - 67 S 274/19 -

Ihr Zeichen: [illegible]

Sehr geehrte Damen und Herren Rechtsanwälte,

den oben genannten Normenkontrollantrag gemäß Beschluss des Landgerichts Berlin vom 12. März 2020 habe ich dem Bundestag, dem Bundesrat, dem Bundeskanzleramt, dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, dem Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, dem Bundesministerium für Arbeit und Soziales, dem Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, dem Abgeordnetenhaus von Berlin, der Senatskanzlei Berlin sowie allen übrigen Landesregierungen zugeleitet und Gelegenheit zur Äußerung bis 31. Juli 2020 gegeben. Hier eingehende Äußerungen werden Ihnen zur Kenntnis gebracht.

Nach § 82 Abs. 3 Halbsatz 1 BVerfGG erhalten Sie gleichfalls Gelegenheit zur Äußerung bis zum 31. Juli 2020. Ich wäre Ihnen dankbar, wenn Sie eine etwaige Stellungnahme in zehn Stücken abgäben.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. Dres. h. c. Andreas Voßkuhle
Präsident

Beglaubigt

Regierungsoberinspektorin

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Landgericht Berlin

22.6.2020

Eingang auf G2: 22. JUNI 2020

Bundesverfassungsgericht
Eing. 20.06.20 12:13
Doppel Bd.
1 Anlage Doppel

Landgericht Berlin, Littenstraße 12-17, 10179 Berlin
67

Bundesverfassungsgericht
Schlossbezirk 3
76131 Karlsruhe

für Rückfragen:
Telefon: 030 9023-0
Telefax: 030 9023-2223
Zimmer: 3122
Sie erreichen die zuständige Stelle am besten:
montags bis freitags 9 Uhr bis 13 Uhr
Info- und Rechtsantragsstellen zusätzlich donnerstags 15 Uhr bis 18 Uhr
Hinweis: barrierefreier Zugang: Littenstraße 14
Telefon: Endz. 1-5 App. [redacted] Endz. 6-0 App. [redacted]

Ihr Zeichen	Bitte bei Antwort angeben Akten- / Geschäftszeichen	Datum
2 BvL 4/20	67 S 274/19	17.06.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

die anliegenden Unterlagen erhalten Sie zur Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle
Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Informationen zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten finden Sie unter https://www.berlin.de/gerichte/landgericht/das-gericht/datenschutz/. Auf Anfrage übersenden wir diese Informationen auch in Papierform.

RECHTSANWÄLTE · NOTAR

Abschrift

RECHTSANWALT · NOTAR
FACHANWALT FÜR MIET- UND
WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

RECHTSANWALTIN · NOTARIN a.D.
FACHANWÄLTIN FÜR MIET- UND
WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

TELEFON (03(
TELEFAX (03(

INTERNET
E-MAIL

Landgericht Berlin
Littenstr. 12-17

10179 Berlin

AZ: :
15.06.2020 D9/1341-20

In Sachen

- 67 S 274/19 -

zeigen wir an, dass wir die Berufungsbeklagte ab dem **1.7.2020** nicht mehr vertreten.

Beglaubigte und einfache Abschrift anbei.

Rechtsanwalt

[redacted]

be Berlin

Berlin sagt Nein
zu Fremdenfeindlichkeit
und Gewalt

Deutsche Post
FR 18.06.20 0,80

1D 2000 0403
00 04CD BB5B

1 K4000 00177

Rechtsanwälte

Eingang auf G 2
26. Juni 2020

Vorab per Telefax: 0721-9101-382
Bundesverfassungsgericht
Schlossbezirk 3

76131 Karlsruhe

Telefon +49/ 30 /
Telefax +49/ 30 /
E-Mail |

25. Juni 2020

In dem Verfahren

zur verfassungsrechtlichen Prüfung, ob § 3 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin - MietenWoG Bln - in der Fassung vom 11. Februar 2020 (GVBl 2020, S. 50) mit Art. 72 Abs. 1, Art. 74 Abs. 1 Nummer 1 des Grundgesetzes in Verbindung mit § 557 Abs. 1, § 558 Abs. 1 und Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs unvereinbar und deshalb nichtig ist – Aussetzungs- und Vorlagebeschluss des Landgerichts Berlin vom 12. März 2020 – 67 S 274/19 –

2 BvL 4/20

zeigen die Rechtsanwälte Dr. [illegible] und Professor Dr. [illegible] die Vertretung des Senats von Berlin an und überreichen die beigefügte Originalvollmacht.

Ebenfalls zeigen wir die Vertretung des Senats von Berlin durch Herrn Universitätsprofessor [illegible] an und überreichen die auf ihn lautende Originalvollmacht.

Zustellungen in diesen Verfahren werden ausschließlich an die Rechtsanwaltskanzlei erbeten.

Uns ist Gelegenheit zur Äußerung bis zum 31. Juli 2020 gegeben worden.

Wir beantragen, uns die Frist zur Stellungnahme bis zum **31. August 2020** zu verlängern.

Grund dafür sind die nötigen Abstimmungen mit der Mandantschaft, die in Zeiten teilweise fortbestehender Kontaktbeschränkungen zeitaufwendiger sind als zuvor. Es müssen mehrere Stellen der Mandantschaft eingebunden werden, welches allein eine nicht unerhebliche Zeit erfordert.

Hinzu kommt die bevorstehende und bereits am 25. Juni 2020 beginnende Hauptferienzeit in Berlin, die sich ebenfalls auf die nötigen Arbeits- und Abstimmungsprozesse auswirkt.

Gegebenenfalls kann es notwendig werden, Kontakt mit Fachgutachtern aufzunehmen, die durch die bevorstehenden Ferien und die noch anhaltenden Beschränkungen der Pandemie ebenfalls nicht so schnell arbeitsfähig sind wie gewöhnlich.

Zum MietenWoG Bln liegen uns bereits zwei durch den Ersten Senat zugestellte Verfassungsbeschwerden mit den Aktenzeichen 1 BvR 515/20 und 1 BvR 623/20 vor. Der Erste Senat hat die Frist zur Stellungnahme nach telefonischer Auskunft vom 18. Juni 2020 wegen der oben dargestellten Gründe auf den 31. August 2020 verlängert, sodass wir auch aus diesem Grund um Harmonisierung der Äußerungsfristen bitten.

Zehn Abschriften anbei.

Prof. Dr.
(Rechtsanwalt)

Den

Rechtsanwälten
Dr. [redacted] id Prof.

wird hiermit in dem Verfahren der

Normenkontrolle
zu dem Aktenzeichen 2 BvL 4/20

zur verfassungsrechtlichen Prüfung, ob § 3 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin - MietenWoG Bln - in der Fassung vom 11. Februar 2020 (GVBl 2020, S. 50) mit Art. 72 Abs. 1, Art. 74 Abs. 1 Nummer 1 des Grundgesetzes in Verbindung mit § 557 Abs. 1, § 558 Abs. 1 und Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs unvereinbar und deshalb nichtig ist

Vollmacht

zur Vertretung des Senats von Berlin erteilt.

Sie sind berechtigt, alle in diesem Verfahren erforderlichen Handlungen vorzunehmen.

Senat von Berlin:

23. Juni 2020
Datum

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Abteilung GR
- Grundsatzangelegenheiten und Recht -
Württembergische Straße 6
10707 Berlin

Herrn
Professor

wird hiermit in dem Verfahren der

Normenkontrolle
zu dem Aktenzeichen 2 BvL 4/20

zur verfassungsrechtlichen Prüfung, ob § 3 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin - MietenWoG Bln - in der Fassung vom 11. Februar 2020 (GVBl 2020, S. 50) mit Art. 72 Abs. 1, Art. 74 Abs. 1 Nummer 1 des Grundgesetzes in Verbindung mit § 557 Abs. 1, § 558 Abs. 1 und Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs unvereinbar und deshalb nichtig ist

Vollmacht

zur Vertretung des Senats von Berlin erteilt.

Er ist berechtigt, alle in diesem Verfahren erforderlichen Handlungen vorzunehmen.

Senat von Berlin:

23. Juni 2020
Datum

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Abteilung GR
- Grundsatzangelegenheiten und Recht -
Württembergische Straße 6
10707 Berlin

Rechtsanwälte

Bundesverfassungsgericht
Eing. 27.06.20 9-10
10 Doppel Bd.
2 Anlage Doppel

Vorab per Telefax: 0721-9101-382
Bundesverfassungsgericht
Schlossbezirk 3

76131 Karlsruhe

Telefon +49/ 30 /
Telefax +49/ 30 /
E-Mail

Eingang auf G2
29. Juni 2020

25. Juni 2020

In dem Verfahren

zur verfassungsrechtlichen Prüfung, ob § 3 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin - MietenWoG Bln - in der Fassung vom 11. Februar 2020 (GVBl 2020, S. 50) mit Art. 72 Abs. 1, Art. 74 Abs. 1 Nummer 1 des Grundgesetzes in Verbindung mit § 557 Abs. 1, § 558 Abs. 1 und Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs unvereinbar und deshalb nichtig ist – Aussetzungs- und Vorlagebeschluss des Landgerichts Berlin vom 12. März 2020 – 67 S 274/19 –

2 BvL 4/20

zeigen die Rechtsanwälte Dr. [redacted] und Professor Dr. [redacted] für die Vertretung des Senats von Berlin an und überreichen die beigefügte Originalvollmacht.

Ebenfalls zeigen wir die Vertretung des Senats von Berlin durch Herrn Universitätsprofessor Dr. [redacted] an und überreichen die auf ihn lautende Originalvollmacht.

Zustellungen in diesen Verfahren werden ausschließlich an die Rechtsanwaltskanzlei erbeten.

Uns ist Gelegenheit zur Äußerung bis zum 31. Juli 2020 gegeben worden.

Wir beantragen, uns die Frist zur Stellungnahme bis zum **31. August 2020** zu verlängern.

Grund dafür sind die nötigen Abstimmungen mit der Mandantschaft, die in Zeiten teilweise fortbestehender Kontaktbeschränkungen zeitaufwendiger sind als zuvor. Es müssen mehrere Stellen der Mandantschaft eingebunden werden, welches allein eine nicht unerhebliche Zeit erfordert.

Hinzu kommt die bevorstehende und bereits am 25. Juni 2020 beginnende Hauptferienzeit in Berlin, die sich ebenfalls auf die nötigen Arbeits- und Abstimmungsprozesse auswirkt.

Gegebenenfalls kann es notwendig werden, Kontakt mit Fachgutachtern aufzunehmen, die durch die bevorstehenden Ferien und die noch anhaltenden Beschränkungen der Pandemie ebenfalls nicht so schnell arbeitsfähig sind wie gewöhnlich.

Zum MietenWoG Bln liegen uns bereits zwei durch den Ersten Senat zugestellte Verfassungsbeschwerden mit den Aktenzeichen 1 BvR 515/20 und 1 BvR 623/20 vor. Der Erste Senat hat die Frist zur Stellungnahme nach telefonischer Auskunft vom 18. Juni 2020 wegen der oben dargestellten Gründe auf den 31. August 2020 verlängert, sodass wir auch aus diesem Grund um Harmonisierung der Äußerungsfristen bitten.

Zehn Abschriften anbei.

Prof. Dr.
(Rechtsanwalt)

Den

Rechtsanwälten

Dr. [redacted]

wird hiermit in dem Verfahren der

Normenkontrolle
zu dem Aktenzeichen 2 BvL 4/20

zur verfassungsrechtlichen Prüfung, ob § 3 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin - MietenWoG Bln - in der Fassung vom 11. Februar 2020 (GVBl 2020, S. 50) mit Art. 72 Abs. 1, Art. 74 Abs. 1 Nummer 1 des Grundgesetzes in Verbindung mit § 557 Abs. 1, § 558 Abs. 1 und Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs unvereinbar und deshalb nichtig ist

Vollmacht

zur Vertretung des Senats von Berlin erteilt.

Sie sind berechtigt, alle in diesem Verfahren erforderlichen Handlungen vorzunehmen.

Senat von Berlin:

23. Juni 2020
Datum

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Abteilung GR
- Grundsatzangelegenheiten und Recht -
Württembergische Straße 6
10707 Berlin

Herrn
Professor

F aft

wird hiermit in dem Verfahren der

Normenkontrolle
zu dem Aktenzeichen 2 BvL 4/20

zur verfassungsrechtlichen Prüfung, ob § 3 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin - MietenWoG Bln - in der Fassung vom 11. Februar 2020 (GVBl 2020, S. 50) mit Art. 72 Abs. 1, Art. 74 Abs. 1 Nummer 1 des Grundgesetzes in Verbindung mit § 557 Abs. 1, § 558 Abs. 1 und Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs unvereinbar und deshalb nichtig ist

Vollmacht

zur Vertretung des Senats von Berlin erteilt.

Er ist berechtigt, alle in diesem Verfahren erforderlichen Handlungen vorzunehmen.

Senat von Berlin:

23. Juni 2020
Datum

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Abteilung GR
- Grundsatzangelegenheiten und Recht -
Württembergische Straße 6
10707 Berlin

Abgeordnetenhaus BERLIN

Die Verwaltung des
Abgeordnetenhauses von Berlin

Justiziariat

Abgeordnetenhaus von Berlin - 10111 Berlin-Mitte

Vorab per Fax: 0721-9101-382

Eingang auf G2
29. Juni 2020

Bundesverfassungsgericht
Postfach 1771
76006 Karlsruhe

Bearbeiterzeichen	Bearbeiter	Zimmer	Telefon (030) 2325-	Telefax (030) 2325 -	Datum
II (WT)					26. Juni 2020

In dem Verfahren

– 2 BvL 4/20 –

wird zu der gerichtlichen Verfügung vom 4. Juni 2020 um

Fristverlängerung bis zum 31. August 2020

gebeten.

Begründung

Nach § 44 Abs. 2 der Geschäftsordnung des Abgeordnetenhauses (GO Abghs) ist bei verfassungsgerichtlichen Verfahren, an denen das Abgeordnetenhaus beteiligt ist, die vorherige Anhörung des für die Verfassung zuständigen Ausschusses vorgesehen. Der Ausschuss für Verfassungs- und Rechtsangelegenheiten, Geschäftsordnung, Verbraucherschutz, Antidiskriminierung des Abgeordnetenhauses von Berlin kann sich wegen der Parlamentsferien frühestens in seiner ersten Sitzung nach der parlamentarischen Sommerpause am 19. August 2020 mit dem Vorgang befassen. Zuvor finden keine Sitzungen des Ausschusses statt.

Zehn Abschriften anbei.

Im Auftrag

Niederkirchnerstraße 5, 10117 Berlin-Mitte
(ehemaliger Preußischer Landtag)

U-Bahnhof	S-Bahnhof	DB-Bahnhof	Bus
Potsdamer Platz Kochstraße	Anhalter Bhf. Potsdamer Platz	Potsdamer Platz	M 29, M 41, M 48, M 85,200

Interne Telefonnummer 99407-
Internet: http://www.parlament-berlin.de
E-Mail: wpd@parlament-berlin.de
Für Dokumente mit elektronischer Signatur verwenden Sie bitte: verwaltung@parlament-berlin.de

Nr: 358196 von NVS:FAXG3.I0.0101/+493023251208 (Seite 1 von 1)
Datum 26.06.20 14:52 / 26.06.20 14:53 1 Seite(n) empfangen.

Abgeordnetenhaus BERLIN

Die Verwaltung des
Abgeordnetenhauses von Berlin

Justiziariat

Abgeordnetenhaus von Berlin - 10111 Berlin-Mitte

2. V.

Eingang auf G 2
-2 J.

Vorab per Fax: 0721-9101-382

Bundesverfassungsgericht
Postfach 1771
76006 Karlsruhe

Bundesverfassungsgericht
Eing. 02.07.20 8-9
10 Doppel Bd.
Anlage Doppel

Bearbeiterzeichen	Bearbeiter	Zimmer	Telefon (030) 2325-	Telefax (030) 2325 -	Datum
II (WT)					26. Juni 2020

In dem Verfahren

– 2 BvL 4/20 –

wird zu der gerichtlichen Verfügung vom 4. Juni 2020 um

Fristverlängerung bis zum 31. August 2020

gebeten.

Begründung

Nach § 44 Abs. 2 der Geschäftsordnung des Abgeordnetenhauses (GO Abghs) ist bei verfassungsgerichtlichen Verfahren, an denen das Abgeordnetenhaus beteiligt ist, die vorherige Anhörung des für die Verfassung zuständigen Ausschusses vorgesehen. Der Ausschuss für Verfassungs- und Rechtsangelegenheiten, Geschäftsordnung, Verbraucherschutz, Antidiskriminierung des Abgeordnetenhauses von Berlin kann sich wegen der Parlamentsferien frühestens in seiner ersten Sitzung nach der parlamentarischen Sommerpause am 19. August 2020 mit dem Vorgang befassen. Zuvor finden keine Sitzungen des Ausschusses statt.

Zehn Abschriften anbei.

Im Auftrag

Niederkirchnerstraße 5, 10117 Berlin-Mitte
(ehemaliger Preußischer Landtag)

U-Bahnhof	S-Bahnhof	DB-Bahnhof	Bus
Potsdamer Platz Kochstraße	Anhalter Bhf. Potsdamer Platz	Potsdamer Platz	M 29, M 41, M 48, M 85,200

Interne Telefonnummer 99407-
Internet: http://www.parlament-berlin.de
E-Mail: wpd@parlament-berlin.de
Für Dokumente mit elektronischer Signatur verwenden Sie bitte: verwaltung@parlament-berlin.de

BUNDESVERFASSUNGSGERICHT
Zweiter Senat
- Der Berichterstatter -
- 2 BvL 4/20 -

Karlsruhe, 8. Juli 2020

gef. 08.07.2020/
09.07.20
18. Juli 2020

Verfügung

1. Frau mit der Bitte um Fertigung und Versendung folgender Berichterstatter-Schreiben:

a)
Rechtsanwälte

Ihr Schreiben vom 25. Juni 2020

<Anrede>,

die Frist zur Stellungnahme zum Aussetzungs- und Vorlagebeschluss des Landgerichts Berlin vom 12. März 2020 wird antragsgemäß bis zum 31. August 2020 verlängert.

Es wird darauf hingewiesen, dass der ebenfalls vertretungsberechtigte Universitätsprofessor L ne gesonderte Mitteilung über die Bewilligung der Fristverlängerung erhält, da Zustellungen im Verfahren ausschließlich an Ihre Kanzlei erbeten wurden.

<Grußformel>

b)
Abgeordnetenhaus von Berlin
Justiziariat

10111 Berlin

Ihr Schreiben vom 26. Juni 2020

<Anrede>,

die Frist zur Stellungnahme zum Aussetzungs- und Vorlagebeschluss des Landgerichts Berlin vom 12. März 2020 wird antragsgemäß bis zum 31. August 2020 verlängert.

<Grußformel>

2. Bitte Rechtsanwälte C als Verfahrensbevollmächtigte und Zustellungsbevollmächtigte des Senats von Berlin erfassen.

technisch nicht möglich

3. Professo ie Post-it) als weiteren Verfahrensbevollmächtigten (nicht jedoch als Zustellungsbevollmächtigten) des Senats von Berlin erfassen.

4. Kopie der Schreiben zu 1 Buchstaben a) und b), die Schriftsätze des Landgerichts Berlin vom 17. Juni 2020 nebst Anlagen, der Rechtsanwälte [redacted] vom 25. Juni 2020 nebst Anlagen und des Abgeordnetenhauses von Berlin vom 26. Juni 2020 sowie diese Verfügung im Original paginieren und zur Akte nehmen.

5. WV:

Professor Dr. Huber
Richter des Bundesverfassungsgerichts

Abschrift

BUNDESVERFASSUNGSGERICHT

Zweiter Senat
- Der Berichterstatter -
2 BvL 4/20

Karlsruhe, den 8. Juli 2020
Durchwahl 9101

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Rechtsanwälte [redacted]r

Verfahren zur verfassungsrechtlichen Prüfung,

ob § 3 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin – MietenWoG Bln – in der Fassung vom 11. Februar 2020 (GVBl 2020, S. 50) mit Artikel 72 Absatz 1, Artikel 74 Absatz 1 Nr. 1 des Grundgesetzes in Verbindung mit § 557 Absatz 1, § 558 Absatz 1 und Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs unvereinbar und deshalb nichtig ist.

- Aussetzungs- und Vorlagebeschluss des Landgerichts Berlin vom 12. März 2020 - 67 S 274/19 -

Ihr Schreiben vom 25. Juni 2020

Sehr geehrte Herren Rechtsanwälte,

die Frist zur Stellungnahme zum Aussetzungs- und Vorlagebeschluss des Landgerichts Berlin vom 12. März 2020 wird antragsgemäß bis zum 31. August 2020 verlängert.

Es wird darauf hingewiesen, dass der ebenfalls vertretungsberechtigte Universitätsprofessor Dr. [redacted]l keine gesonderte Mitteilung über die Bewilligung der Fristverlängerung erhält, da Zustellungen im Verfahren ausschließlich an Ihre Kanzlei erbeten wurden.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. Huber
Richter des Bundesverfassungsgerichts

Beglaubigt

Regierungsoberinspektorin

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Abschrift

BUNDESVERFASSUNGSGERICHT

Zweiter Senat
- Der Berichterstatter -
2 BvL 4/20

Karlsruhe, den 8. Juli 2020
Durchwahl 9101-

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Abgeordnetenhaus von Berlin
Justiziariat

10111 Berlin

Verfahren zur verfassungsrechtlichen Prüfung,

ob § 3 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin – MietenWoG Bln – in der Fassung vom 11. Februar 2020 (GVBl 2020, S. 50) mit Artikel 72 Absatz 1, Artikel 74 Absatz 1 Nr. 1 des Grundgesetzes in Verbindung mit § 557 Absatz 1, § 558 Absatz 1 und Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs unvereinbar und deshalb nichtig ist.

- Aussetzungs- und Vorlagebeschluss des Landgerichts Berlin vom 12. März 2020 - 67 S 274/19 -

Ihr Schreiben vom 26. Juni 2020
Ihr Zeichen: II (WT)

Sehr geehrte Frau

die Frist zur Stellungnahme zum Aussetzungs- und Vorlagebeschluss des Landgerichts Berlin vom 12. März 2020 wird antragsgemäß bis zum 31. August 2020 verlängert.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. Huber
Richter des Bundesverfassungsgerichts

Beglaubigt

Regierungsoberinspektorin

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Der Präsident
des Bundesrates

Eingang auf G 2
13. Juli 2020

= Kopien gefertigt!

Frau Vizepräsidentin
des Bundesverfassungsgerichts
als Vorsitzende des Zweiten Senats
Postfach 1771
76006 Karlsruhe

Bundesverfassungsgericht
Eing. 10.07.20 10-11
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Berlin, 03.07.2020

Sehr geehrte Frau Vizepräsidentin,

der Bundesrat hat in seiner 992. Sitzung am 3. Juli 2020 beschlossen, zu den aus der Anlage ersichtlichen beim Bundesverfassungsgericht anhängigen Verfahren von einer Äußerung und einem Beitritt abzusehen.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage
zum Schreiben des
Präsidenten des Bundesrates
vom 3. Juli 2020

a) Verfahren über den Antrag festzustellen,
dass der Antragsgegner durch die Nichtwahlen der von der Antragstellerin zu 1. gemäß § 3 Absatz 3 Satz 2 und Satz 3 des Stabilisierungsmechanismusgesetzes (StabMechG) und § 6 Absatz 2 Satz 1 und 2 des Gesetzes zur finanziellen Beteiligung am Europäischen Stabilitätsmechanismus (ESM-Finanzierungsgesetz - ESMFinG) benannten Kandidaten, der Antragsteller zu 2., zu 3. und zu 4. sowie der Abgeordneten des Deutschen Bundestages Dr. Birgit Malsack-Winkemann, für das Sondergremium des Haushaltsausschusses des Deutschen Bundestages nach § 3 Absatz 3 StabMechG und § 6 Absatz 2 ESMFinG, nämlich durch die Nichtwahlen

1. des Antragstellers zu 2. als ordentliches Mitglied und des Antragstellers zu 3. als stellvertretendes Mitglied vom 16. Mai 2019 in der 101. Sitzung der 19. Wahlperiode des Deutschen Bundestages,
2. des Antragstellers zu 2. als ordentliches Mitglied und des Antragstellers zu 3. als stellvertretendes Mitglied vom 27. Juni 2019 in der 107. Sitzung der 19. Wahlperiode des Deutschen Bundestages,
3. des Antragstellers zu 2. als ordentliches Mitglied und des Antragstellers zu 3. als stellvertretendes Mitglied vom 17. Oktober 2019 in der 118. Sitzung der 19. Wahlperiode des Deutschen Bundestages,
4. des Antragstellers zu 4. als ordentliches Mitglied und der Abgeordneten des Deutschen Bundestages

festzustellen, dass der Antragsgegner ihn durch seine oben genannte Nichtwahl Nr. 4 und 5 in seinen oben genannten Rechten verletzt hat.

Antragsteller/in:
1. Fraktion der Alternative für Deutschland im Deutschen Bundestag
2. Albrecht Glaser
3. Volker Münz
4. Peter Boehringer

Antragsgegner: Deutscher Bundestag

– 2 BvE 5/19 –

b) Verfassungsbeschwerde
der Stadt M.
gegen
Artikel 1 des Zweiten Gesetzes über Maßnahmen zur Beschleunigung des Netzausbaus Elektrizitätsnetze vom 23. Juli 2013 (BGBl. I S. 2543)
wegen
Unvereinbarkeit mit Artikel 28 Absatz 2 Satz 1 GG

– 2 BvR 1681/13 –

c) Verfassungsbeschwerde der Gesellschaft G.,
unmittelbar gegen
- das Urteil des Bundesfinanzhofs vom 28. Oktober 2015 - I R 65/13 -,
- das Urteil des Finanzgerichts Berlin-Brandenburg vom 27. August 2013 - 8 K 8289/10 -,
- den Bescheid des Finanzamts für Körperschaften I Berlin über die Festsetzung des

Fassung vom 11. Februar 2020 (GVBI. 2020, S. 50) mit Artikel 72 Absatz 1, Artikel 74 Absatz 1 Nr. 1 des Grundgesetzes in Verbindung mit § 557 Absatz 1, § 558 Absatz 1 und Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs unvereinbar und deshalb nichtig ist.

– 2 BvL 4/20 –

f) Verfahren über den Antrag festzustellen,
dass § 3, 4, § 5 Absatz 1, § 6 Absatz 1 bis 4, §§ 7 und 11 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin – MietenWoG Bin – in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020 (GVBI. 2020, S. 50) mit Artikel 72 Absatz 1, Artikel 31 Grundgesetz und § 549 in Verbindung mit § 535 Absatz 2, § 555f Nr. 3, §§ 556 bis 556g, § 557 Absatz 1 und Absatz 2, §§ 557a, 557b, 558 bis 558d, 559, 559b, 559c und 573 Bürgerliches Gesetzbuch sowie § 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch und § 291 Strafgesetzbuch, hilfsweise mit dem rechtsstaatlichen Gebot der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung, unvereinbar und nichtig sind.

– 2 BvF 1/20 –

Bundesministerium
der Justiz und
für Verbraucherschutz

Eingang auf G 2
13. Juli 2020
Fischböck

13.7.2020

POSTANSCHRIFT Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, 11015 Berlin

Frau Vizepräsidentin
Prof. Dr. Doris König
– als Vorsitzende des Zweiten Senats –
Bundesverfassungsgericht
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

Bundesverfassungsgericht
Eing. 11.07.20 11-12
10 Doppel Bd.
Anlage Doppel

HAUSANSCHRIFT Mohrenstraße 37, 10117 Berlin
POSTANSCHRIFT 11015 Berlin

BEARBEITET VON Herrn
REFERAT IV A 3
TEL (030)
FAX (030)
AKTENZEICHEN 1004 E (6588) – 46 218/2020

DATUM 6. Juli 2020

Betreff: Verfahren zur verfassungsrechtlichen Prüfung,

ob § 3 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin — MietenWoG Bln — in der Fassung vom 11. Februar 2020 (GVBl 2020, S. 50) mit Artikel 72 Absatz 1, Artikel 74 Absatz 1 Nr. 1 des Grundgesetzes in Verbindung mit § 557 Absatz 1, § 558 Absatz 1 und Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs unvereinbar und deshalb nichtig ist.

– Aussetzungs- und Vorlagebeschluss des Landgerichts Berlin vom 12. März 2020 - 67 S 274/19 –

– 2 BvL 4/20 –

Bezug: Schreiben des Vorsitzenden des Zweiten Senats vom 4. Juni 2020
Anlage: 10 Doppel

Zu dem im Betreff genannten Verfahren sehe ich namens der Bundesregierung von einer Stellungnahme ab.

In Vertretung

LIEFERANSCHRIFT Kronenstraße 41, 10117 Berlin
VERKEHRSANBINDUNG U-Bahnhof Hausvogteiplatz (U2)

Bundesministerium
der Justiz und
für Verbraucherschutz

POSTANSCHRIFT Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, 11015 Berlin

Frau Vizepräsidentin
Prof. Dr. Doris König
– als Vorsitzende des Zweiten Senats –
Bundesverfassungsgericht
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

HAUSANSCHRIFT Mohrenstraße 37, 10117 Berlin
POSTANSCHRIFT 11015 Berlin

BEARBEITET VON Herrn
REFERAT IV A 3
TEL (030)
FAX (03
AKTENZEICHEN 1004 E (6588) – 46 218/2020

DATUM 6. Juli 2020

Betreff: Verfahren zur verfassungsrechtlichen Prüfung,

ob § 3 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin — MietenWoG Bln — in der Fassung vom 11. Februar 2020 (GVBl 2020, S. 50) mit Artikel 72 Absatz 1, Artikel 74 Absatz 1 Nr. 1 des Grundgesetzes in Verbindung mit § 557 Absatz 1, § 558 Absatz 1 und Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs unvereinbar und deshalb nichtig ist.

– Aussetzungs- und Vorlagebeschluss des Landgerichts Berlin vom 12. März 2020 - 67 S 274/19 –

– 2 BvL 4/20 –

Bezug: Schreiben des Vorsitzenden des Zweiten Senats vom 4. Juni 2020
Anlage: 10 Doppel

Zu dem im Betreff genannten Verfahren sehe ich namens der Bundesregierung von einer Stellungnahme ab.

In Vertretung

LIEFERANSCHRIFT Kronenstraße 41, 10117 Berlin
VERKEHRSANBINDUNG U-Bahnhof Hausvogteiplatz (U2)

Abdruck

Bundesministerium
der Justiz und
für Verbraucherschutz

POSTANSCHRIFT Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, 11015 Berlin

Frau Vizepräsidentin
Prof. Dr. Doris König
– als Vorsitzende des Zweiten Senats –
Bundesverfassungsgericht
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

HAUSANSCHRIFT Mohrenstraße 37, 10117 Berlin
POSTANSCHRIFT 11015 Berlin

BEARBEITET VON Herm
REFERAT IV A 3
TEL (030)
FAX (030)
AKTENZEICHEN 1004 E (6588) – 46 218/2020

DATUM 6. Juli 2020

Betreff: Verfahren zur verfassungsrechtlichen Prüfung,

ob § 3 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin — MietenWoG Bln — in der Fassung vom 11. Februar 2020 (GVBl 2020, S. 50) mit Artikel 72 Absatz 1, Artikel 74 Absatz 1 Nr. 1 des Grundgesetzes in Verbindung mit § 557 Absatz 1, § 558 Absatz 1 und Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs unvereinbar und deshalb nichtig ist.

– Aussetzungs- und Vorlagebeschluss des Landgerichts Berlin vom 12. März 2020 - 67 S 274/19 –

– 2 BvL 4/20 –

Bezug: Schreiben des Vorsitzenden des Zweiten Senats vom 4. Juni 2020
Anlage: 10 Doppel

Zu dem im Betreff genannten Verfahren sehe ich namens der Bundesregierung von einer Stellungnahme ab.

In Vertretung

LIEFERANSCHRIFT Kronenstraße 41, 10117 Berlin
VERKEHRSANBINDUNG U-Bahnhof Hausvogteiplatz (U2)

Abdruck

Bundesministerium
der Justiz und
für Verbraucherschutz

POSTANSCHRIFT Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, 11015 Berlin

Frau Vizepräsidentin
Prof. Dr. Doris König
– als Vorsitzende des Zweiten Senats –
Bundesverfassungsgericht
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

HAUSANSCHRIFT Mohrenstraße 37, 10117 Berlin
POSTANSCHRIFT 11015 Berlin

BEARBEITET VON Herm [
REFERAT IV A 3
TEL (030)
FAX (030) 1
AKTENZEICHEN 1004 E (6588) – 46 218/2020

DATUM 6. Juli 2020

Betreff: Verfahren zur verfassungsrechtlichen Prüfung,

ob § 3 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin — MietenWoG Bln — in der Fassung vom 11. Februar 2020 (GVBl 2020, S. 50) mit Artikel 72 Absatz 1, Artikel 74 Absatz 1 Nr. 1 des Grundgesetzes in Verbindung mit § 557 Absatz 1, § 558 Absatz 1 und Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs unvereinbar und deshalb nichtig ist.

– Aussetzungs- und Vorlagebeschluss des Landgerichts Berlin vom 12. März 2020 - 67 S 274/19 –

– 2 BvL 4/20 –

Bezug: Schreiben des Vorsitzenden des Zweiten Senats vom 4. Juni 2020
Anlage: 10 Doppel

Zu dem im Betreff genannten Verfahren sehe ich namens der Bundesregierung von einer Stellungnahme ab.

In Vertretung

LIEFERANSCHRIFT Kronenstraße 41, 10117 Berlin
VERKEHRSANBINDUNG U-Bahnhof Hausvogteiplatz (U2)

Bundesministerium
der Justiz und
für Verbraucherschutz

POSTANSCHRIFT Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, 11015 Berlin

Frau Vizepräsidentin
Prof. Dr. Doris König
– als Vorsitzende des Zweiten Senats –
Bundesverfassungsgericht
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

HAUSANSCHRIFT Mohrenstraße 37, 10117 Berlin
POSTANSCHRIFT 11015 Berlin

BEARBEITET VON Herr
REFERAT IV A 3
TEL (030)
FAX (030)
AKTENZEICHEN 1004 E (6588) – 46 218/2020

DATUM 6. Juli 2020

Betreff: Verfahren zur verfassungsrechtlichen Prüfung,

ob § 3 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin — MietenWoG Bln — in der Fassung vom 11. Februar 2020 (GVBl 2020, S. 50) mit Artikel 72 Absatz 1, Artikel 74 Absatz 1 Nr. 1 des Grundgesetzes in Verbindung mit § 557 Absatz 1, § 558 Absatz 1 und Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs unvereinbar und deshalb nichtig ist.

– Aussetzungs- und Vorlagebeschluss des Landgerichts Berlin vom 12. März 2020 - 67 S 274/19 –

– 2 BvL 4/20 –

Bezug: Schreiben des Vorsitzenden des Zweiten Senats vom 4. Juni 2020
Anlage: 10 Doppel

Zu dem im Betreff genannten Verfahren sehe ich namens der Bundesregierung von einer Stellungnahme ab.

In Vertretung

LIEFERANSCHRIFT Kronenstraße 41, 10117 Berlin
VERKEHRSANBINDUNG U-Bahnhof Hausvogteiplatz (U2)

Abdruck

Bundesministerium
der Justiz und
für Verbraucherschutz

POSTANSCHRIFT Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, 11015 Berlin

Frau Vizepräsidentin
Prof. Dr. Doris König
– als Vorsitzende des Zweiten Senats –
Bundesverfassungsgericht
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

HAUSANSCHRIFT Mohrenstraße 37, 10117 Berlin
POSTANSCHRIFT 11015 Berlin

BEARBEITET VON Herm
REFERAT IV A 3
TEL (030)
FAX (030)
AKTENZEICHEN 1004 E (6588) – 46 218/2020

DATUM 6. Juli 2020

Betreff: Verfahren zur verfassungsrechtlichen Prüfung,

ob § 3 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin — MietenWoG Bln — in der Fassung vom 11. Februar 2020 (GVBl 2020, S. 50) mit Artikel 72 Absatz 1, Artikel 74 Absatz 1 Nr. 1 des Grundgesetzes in Verbindung mit § 557 Absatz 1, § 558 Absatz 1 und Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs unvereinbar und deshalb nichtig ist.

– Aussetzungs- und Vorlagebeschluss des Landgerichts Berlin vom 12. März 2020 - 67 S 274/19 –

– 2 BvL 4/20 –

Bezug: Schreiben des Vorsitzenden des Zweiten Senats vom 4. Juni 2020
Anlage: 10 Doppel

Zu dem im Betreff genannten Verfahren sehe ich namens der Bundesregierung von einer Stellungnahme ab.

In Vertretung

LIEFERANSCHRIFT Kronenstraße 41, 10117 Berlin
VERKEHRSANBINDUNG U-Bahnhof Hausvogteiplatz (U2)

Bundesministerium
der Justiz und
für Verbraucherschutz

POSTANSCHRIFT Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, 11015 Berlin

Frau Vizepräsidentin
Prof. Dr. Doris König
– als Vorsitzende des Zweiten Senats –
Bundesverfassungsgericht
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

HAUSANSCHRIFT Mohrenstraße 37, 10117 Berlin
POSTANSCHRIFT 11015 Berlin

BEARBEITET VON Herrn
REFERAT IV A 3
TEL (030) 1
FAX (030)
AKTENZEICHEN 1004 E (6588) – 46 218/2020

DATUM 6. Juli 2020

Betreff: Verfahren zur verfassungsrechtlichen Prüfung,

ob § 3 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin — MietenWoG Bln — in der Fassung vom 11. Februar 2020 (GVBl 2020, S. 50) mit Artikel 72 Absatz 1, Artikel 74 Absatz 1 Nr. 1 des Grundgesetzes in Verbindung mit § 557 Absatz 1, § 558 Absatz 1 und Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs unvereinbar und deshalb nichtig ist.

– Aussetzungs- und Vorlagebeschluss des Landgerichts Berlin vom 12. März 2020 - 67 S 274/19 –

– 2 BvL 4/20 –

Bezug: Schreiben des Vorsitzenden des Zweiten Senats vom 4. Juni 2020
Anlage: 10 Doppel

Zu dem im Betreff genannten Verfahren sehe ich namens der Bundesregierung von einer Stellungnahme ab.

In Vertretung

LIEFERANSCHRIFT Kronenstraße 41, 10117 Berlin
VERKEHRSANBINDUNG U-Bahnhof Hausvogteiplatz (U2)

Bundesministerium
der Justiz und
für Verbraucherschutz

POSTANSCHRIFT Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, 11015 Berlin

Frau Vizepräsidentin
Prof. Dr. Doris König
– als Vorsitzende des Zweiten Senats –
Bundesverfassungsgericht
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

HAUSANSCHRIFT Mohrenstraße 37, 10117 Berlin
POSTANSCHRIFT 11015 Berlin

BEARBEITET VON Herm
REFERAT IV A 3
TEL (030)
FAX (030)
AKTENZEICHEN 1004 E (6588) – 46 218/2020

DATUM 6. Juli 2020

Betreff: Verfahren zur verfassungsrechtlichen Prüfung,

ob § 3 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin — MietenWoG Bln — in der Fassung vom 11. Februar 2020 (GVBl 2020, S. 50) mit Artikel 72 Absatz 1, Artikel 74 Absatz 1 Nr. 1 des Grundgesetzes in Verbindung mit § 557 Absatz 1, § 558 Absatz 1 und Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs unvereinbar und deshalb nichtig ist.

– Aussetzungs- und Vorlagebeschluss des Landgerichts Berlin vom 12. März 2020 - 67 S 274/19 –

– 2 BvL 4/20 –

Bezug: Schreiben des Vorsitzenden des Zweiten Senats vom 4. Juni 2020
Anlage: 10 Doppel

Zu dem im Betreff genannten Verfahren sehe ich namens der Bundesregierung von einer Stellungnahme ab.

In Vertretung

LIEFERANSCHRIFT Kronenstraße 41, 10117 Berlin
VERKEHRSANBINDUNG U-Bahnhof Hausvogteiplatz (U2)

Bundesministerium
der Justiz und
für Verbraucherschutz

POSTANSCHRIFT Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, 11015 Berlin

Frau Vizepräsidentin
Prof. Dr. Doris König
– als Vorsitzende des Zweiten Senats –
Bundesverfassungsgericht
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

HAUSANSCHRIFT Mohrenstraße 37, 10117 Berlin
POSTANSCHRIFT 11015 Berlin

BEARBEITET VON Herrn
REFERAT IV A 3
TEL (030) 1
FAX (030)
AKTENZEICHEN 1004 E (6588) – 46 218/2020

DATUM 6. Juli 2020

Betreff: Verfahren zur verfassungsrechtlichen Prüfung,

ob § 3 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin — MietenWoG Bln — in der Fassung vom 11. Februar 2020 (GVBl 2020, S. 50) mit Artikel 72 Absatz 1, Artikel 74 Absatz 1 Nr. 1 des Grundgesetzes in Verbindung mit § 557 Absatz 1, § 558 Absatz 1 und Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs unvereinbar und deshalb nichtig ist.

– Aussetzungs- und Vorlagebeschluss des Landgerichts Berlin vom 12. März 2020 - 67 S 274/19 –

– 2 BvL 4/20 –

Bezug: Schreiben des Vorsitzenden des Zweiten Senats vom 4. Juni 2020
Anlage: 10 Doppel

Zu dem im Betreff genannten Verfahren sehe ich namens der Bundesregierung von einer Stellungnahme ab.

In Vertretung

LIEFERANSCHRIFT Kronenstraße 41, 10117 Berlin
VERKEHRSANBINDUNG U-Bahnhof Hausvogteiplatz (U2)

Abdruck

61

Bundesministerium
der Justiz und
für Verbraucherschutz

POSTANSCHRIFT Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, 11015 Berlin

Frau Vizepräsidentin
Prof. Dr. Doris König
– als Vorsitzende des Zweiten Senats –
Bundesverfassungsgericht
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

HAUSANSCHRIFT Mohrenstraße 37, 10117 Berlin
POSTANSCHRIFT 11015 Berlin

BEARBEITET VON Herr
REFERAT IV A 3
TEL (030)
FAX (030)
AKTENZEICHEN 1004 E (6588) – 46 218/2020

DATUM 6. Juli 2020

Betreff: Verfahren zur verfassungsrechtlichen Prüfung,

ob § 3 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin — MietenWoG Bln — in der Fassung vom 11. Februar 2020 (GVBl 2020, S. 50) mit Artikel 72 Absatz 1, Artikel 74 Absatz 1 Nr. 1 des Grundgesetzes in Verbindung mit § 557 Absatz 1, § 558 Absatz 1 und Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs unvereinbar und deshalb nichtig ist.

– Aussetzungs- und Vorlagebeschluss des Landgerichts Berlin vom 12. März 2020 - 67 S 274/19 –

– 2 BvL 4/20 –

Bezug: Schreiben des Vorsitzenden des Zweiten Senats vom 4. Juni 2020
Anlage: 10 Doppel

Zu dem im Betreff genannten Verfahren sehe ich namens der Bundesregierung von einer Stellungnahme ab.

In Vertretung

LIEFERANSCHRIFT Kronenstraße 41, 10117 Berlin
VERKEHRSANBINDUNG U-Bahnhof Hausvogteiplatz (U2)

Abdruck

Bundesministerium
der Justiz und
für Verbraucherschutz

POSTANSCHRIFT Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, 11015 Berlin

Frau Vizepräsidentin
Prof. Dr. Doris König
– als Vorsitzende des Zweiten Senats –
Bundesverfassungsgericht
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

HAUSANSCHRIFT Mohrenstraße 37, 10117 Berlin
POSTANSCHRIFT 11015 Berlin

BEARBEITET VON Herm L
REFERAT IV A 3
TEL (030)
FAX (030)
AKTENZEICHEN 1004 E (6588) – 46 218/2020

DATUM 6. Juli 2020

Betreff: Verfahren zur verfassungsrechtlichen Prüfung,

ob § 3 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin — MietenWoG Bln — in der Fassung vom 11. Februar 2020 (GVBl 2020, S. 50) mit Artikel 72 Absatz 1, Artikel 74 Absatz 1 Nr. 1 des Grundgesetzes in Verbindung mit § 557 Absatz 1, § 558 Absatz 1 und Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs unvereinbar und deshalb nichtig ist.

– Aussetzungs- und Vorlagebeschluss des Landgerichts Berlin vom 12. März 2020 - 67 S 274/19 –

– 2 BvL 4/20 –

Bezug: Schreiben des Vorsitzenden des Zweiten Senats vom 4. Juni 2020
Anlage: 10 Doppel

Zu dem im Betreff genannten Verfahren sehe ich namens der Bundesregierung von einer Stellungnahme ab.

In Vertretung

LIEFERANSCHRIFT Kronenstraße 41, 10117 Berlin
VERKEHRSANBINDUNG U-Bahnhof Hausvogteiplatz (U2)

Eing. 10.07.20 10-11
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Hessische Staatskanzlei · Postfach 31 47 · 65021 Wiesbaden

An das
Bundesverfassungsgericht
- Zweiter Senat -
Postfach 1771

76006 Karlsruhe

Aktenzeichen RUV 06/00956 -

Bearbeiter/in Herr Prof.
Durchwahl/Fax
E-Mail
Ihr Zeichen
Ihre Nachricht

Datum 8. Juli 2020

Eingang auf G 2
13. Juli 2020

Normenkontrollverfahren zur verfassungsrechtlichen Überprüfung des Berliner Mietenbegrenzungsgesetzes
auf Vorlage des Landgerichts Berlin
- 2 BvL 4/20 -
Ihre Verfügung vom 4. Juni 2020

Unter Bezugnahme auf Ihre eingangs genannte Verfügung teile ich mit, dass die Hessische Landesregierung nicht beabsichtigt, zu dem vorliegenden Verfahren Stellung zu nehmen.

Im Auftrag

Prof.

65183 Wiesbaden
Georg-August-Zinn-Straße 1
Telefon (06 11) 32 0
Telefax (06 11) 32 37 08
E-Mail: poststelle@stk.hessen.de
Internet: www.hessen.de

Gütesiegel Familienfreundlicher Arbeitgeber Land Hessen

HESSEN

Hessische
Staatskanzlei

Deutsche Post

FRANKIT 00,80 EUR

09.07.20 4D09001C9C

SACHSEN-ANHALT
Staatskanzlei und
Ministerium für Kultur

Staatskanzlei und Ministerium für Kultur des Landes Sachsen-Anhalt
Postfach 4165 • 39016 Magdeburg

Bundesverfassungsgericht
- Zweiter Senat -
Postfach 1771
76006 Karlsruhe

Bundesverfassungsgericht
Eing. 14.07.20 8-9
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Verfahren vor dem Bundesverfassungsgericht – 2 BvL 4/20;
Ihr Schreiben vom 4. Juni 2020

9. Juli 2020
Az.: 24-01350

Bearbeiterin: I

Durchwahl:
(0391)

Bezug nehmend auf Ihr o.a. Schreiben teile ich mit, das die Landesregierung Sachsen-Anhalt von einer Stellungnahme in dem Verfahren absieht.

Im Auftrag

Hegelstraße 42
39104 Magdeburg

Telefon (0391) 567-01
Telefax (0391) 567-6565
www.sachsen-anhalt.de

Landeshauptkasse Sachsen-Anhalt
Deutsche Bundesbank
BIC MARKDEF1810
IBAN DE21 8100 0000 0081 0015 00

Deutsche Post
FR 10.07.20 0,80

1D 2000 049C
00 0204 8830

2 K4000 00207

Eingang auf G 2
15. Juli 2020

65

15.7.2020

Niedersächsische
Staatskanzlei

Niedersächsische Staatskanzlei . Postfach 2 23 . 30002 Hannover

Bundesverfassungsgericht
Postfach 1771
76006 Karlsruhe

Bundesverfassungsgericht
Eing. 15.07.20 8-9
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)	Durchwahl (05 11) 120 -	Hannover
2 BvL 4/20 04.06.2020	201-01350/10 - 199		10.07.2020

Verfahren 2 BvL 4/20; Ihr Schreiben vom 04.06.2020

Unter Bezug auf Ihr o.a. Schreiben teile ich Ihnen mit, dass die Niedersächsische Landesregierung von einer Stellungnahme in dem Verfahren absieht.

Im Auftrage

Zertifikat seit 2012 audit berufundfamilie

Dienstgebäude u. Paketanschrift
Planckstraße 2
30169 Hannover

Telefon
(05 11) 1 20-0
Telefax
(05 11) 1 20-68 30

E-Mail
Poststelle@stk.niedersachsen.de
Internet
www.stk.niedersachsen.de

Überweisungen an die Niedersächsische Staatskanzlei
Konto-Nr. 106035264 Nord / LB (BLZ 250 500 00)
IBAN: DE75250500000106035264
BIC: NOLADE2H

2 V 66

17.7.2020

Freie und Hansestadt Hamburg
Präses der Behörde für Justiz und Verbraucherschutz

Eingang auf G 2
17. Juli 2020

Behörde f. Justiz u. Verbraucherschutz, Postfach 302822, 20310 Hamburg

Bundesverfassungsgericht
- Zweiter Senat -
Postfach 1771
76006 Karlsruhe

Bundesverfassungsgericht
Eing. 17.07.20 8-9
Doppel Bd.
Anlage Beglaubigt

14. Juli 2020

In dem Verfahren

2 BvL 4/20

über eine

konkrete Normenkontrolle

betreffend

das Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung des Landes Berlin vom 11. Februar 2020

bedanke ich mich für die Gelegenheit zur Stellungnahme, von der kein Gebrauch gemacht wird.

l.

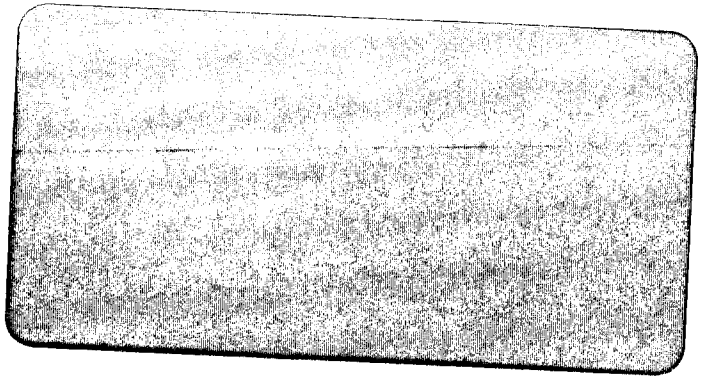
3 K4000 00057

K 4000

FREIE UND HANSESTADT HAMBURG
Justizbehörde
Drehbahn 36
20354 Hamburg

Deutsche Post
FR 16.07.20 0,80

1D 2000 0421
00 05D4 A4F1



Geschäftsstelle Erster Senat 20.07.2020

Eingang auf G 2
23. Juli 2020

Vermerk: Die Anlage zum Schreiben des Präsidenten des Bundesrates vom 03.07.2020 wurde nicht vollständig vorgelegt.

Die Drucksache des Bundesrates 319/20 wurde aus dem Internet (www.bundesrat.de) vollständig ausgedruckt und zu den jeweiligen Akten gegeben.

21.7.20

Amtsinspektorin

Bundesrat Drucksache **319/20** (Beschluss)

03.07.20

Beschluss
des Bundesrates

Verfahren vor dem Bundesverfassungsgericht

Der Bundesrat hat in seiner 992. Sitzung am 3. Juli 2020 beschlossen, zu den in der Drucksache 319/20 näher bezeichneten Verfahren vor dem Bundesverfassungsgericht von einer Äußerung und einem Beitritt abzusehen.

Vertrieb: Bundesanzeiger Verlag GmbH, Postfach 10 05 34, 50445 Köln
Telefon (02 21) 97 66 83 40, Fax (02 21) 97 66 83 44, www.betrifft-gesetze.de
ISSN 0720-2946

Bundesrat Drucksache **319/20**

23.06.20

Empfehlungen
der Ausschüsse

R

zu **Punkt** ... der 992. Sitzung des Bundesrates am 3. Juli 2020

Verfahren vor dem Bundesverfassungsgericht

Der **Rechtsausschuss** empfiehlt dem Bundesrat,
zu den folgenden, beim Bundesverfassungsgericht anhängigen Verfahren von einer Äußerung und einem Beitritt abzusehen, da bei diesen keine Umstände ersichtlich sind, die eine Stellungnahme des Bundesrates geboten erscheinen lassen:

a) Verfahren über den Antrag festzustellen,
dass der Antragsgegner durch die Nichtwahlen der von der Antragstellerin zu 1. gemäß § 3 Absatz 3 Satz 2 und Satz 3 des Stabilisierungsmechanismusgesetzes (StabMechG) und § 6 Absatz 2 Satz 1 und 2 des Gesetzes zur finanziellen Beteiligung am Europäischen Stabilitätsmechanismus (ESM-Finanzierungsgesetz - ESMFinG) benannten Kandidaten, der Antragsteller zu 2., zu 3. und zu 4. sowie der Abgeordneten des Deutschen Bundestages Dr. Birgit Malsack-Winkemann, für das Sondergremium des Haushaltsausschusses des Deutschen Bundestages nach § 3 Absatz 3 StabMechG und § 6 Absatz 2 ESMFinG, nämlich durch die Nichtwahlen
   1. des Antragstellers zu 2. als ordentliches Mitglied und des Antragstellers zu 3. als stellvertretendes Mitglied vom 16. Mai 2019 in der 101. Sitzung der 19. Wahlperiode des Deutschen Bundestages,

Vertrieb: Bundesanzeiger Verlag GmbH, Postfach 10 05 34, 50445 Köln
Telefon (02 21) 97 66 83 40, Fax (02 21) 97 66 83 44, www.betrifft-gesetze.de
ISSN 0720-2946

2. des Antragstellers zu 2. als ordentliches Mitglied und des Antragstellers zu 3. als stellvertretendes Mitglied vom 27. Juni 2019 in der 107. Sitzung der 19. Wahlperiode des Deutschen Bundestages,
3. des Antragstellers zu 2. als ordentliches Mitglied und des Antragstellers zu 3. als stellvertretendes Mitglied vom 17. Oktober 2019 in der 118. Sitzung der 19. Wahlperiode des Deutschen Bundestages,
4. des Antragstellers zu 4. als ordentliches Mitglied und der Abgeordneten des Deutschen Bundestages Dr. Birgit Malsack-Winkemann als stellvertretendes Mitglied am 12. Dezember 2019 in der 134. Sitzung der 19. Wahlperiode des Deutschen Bundestages,
5. des Antragstellers zu 4. als ordentliches Mitglied und der Abgeordneten des Deutschen Bundestages Dr. Birgit Malsack-Winkemann als stellvertretendes Mitglied am 16. Januar 2020 in der 140. Sitzung der 19. Wahlperiode des Deutschen Bundestages

die Antragsteller sowie die Abgeordnete des Deutschen Bundestages Dr. Birgit Malsack-Winkemann in ihren durch das Grundgesetz, nämlich durch Artikel 38 Absatz 1 GG und durch die einfachen Gesetze § 3 Absatz 3 Satz 2 und 3 Stab-MechG und § 6 Absatz 2 Satz 1 und 2 ESMFinG, übertragenen Rechten und Pflichten an der Mitwirkung an den vom Grundgesetz dem Antragsgegner übertragenen Entscheidungen über den Haushalt der Bundesrepublik Deutschland verletzt hat;

nämlich über den Antrag der Antragstellerin zu 1. festzustellen, dass der Antragsgegner durch die oben genannten Nichtwahlen Nr. 1 bis 3 sie und die Antragsteller zu 2. und zu 3. sowie durch die Nichtwahlen Nr. 4 und 5 sie, den Antragsteller zu 4. und die Abgeordnete des Deutschen Bundestages Dr. Birgit Malsack-Winkemann in ihren oben genannten Rechten verletzt hat,

nämlich über den Antrag der Antragsteller zu 2. und zu 3. festzustellen, dass der Antragsgegner sie durch ihre oben genannten Nichtwahlen Nr. 1 bis 3 in ihren oben genannten Rechten verletzt hat,
nämlich über den Antrag des Antragstellers zu 4. festzustellen, dass der Antragsgegner ihn durch seine oben genannte Nichtwahl Nr. 4 und 5 in seinen oben genannten Rechten verletzt hat.

Antragsteller/in:	1. Fraktion der Alternative für Deutschland im Deutschen Bundestag
	2. Albrecht Glaser
	3. Volker Münz
	4. Peter Boehringer
Antragsgegner:	Deutscher Bundestag

– 2 BvE 5/19 –

b) Verfassungsbeschwerde
der Stadt M.
gegen
Artikel 1 des Zweiten Gesetzes über Maßnahmen zur Beschleunigung des Netzausbaus Elektrizitätsnetze vom 23. Juli 2013 (BGBl. I S. 2543)
wegen
Unvereinbarkeit mit Artikel 28 Absatz 2 Satz 1 GG

– 2 BvR 1681/13 –

...

c) Verfassungsbeschwerden

aa) des Herrn Dr. S. und
der Frau Dr. B.
gegen
das Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung des Landes Berlin vom 11. Februar 2020 (Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin S. 50)
wegen
Unvereinbarkeit mit Artikel 14 Absatz 1 und Artikel 3 Absatz 1 GG

– 1 BvR 515/20 –

bb) der Gesellschaft A.
des Herrn Z.,
der Frau Z.,
des Herrn G.
gegen
§§ 3, 4, 5, 6, 7, 11 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) in der Fassung des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung des Landes Berlin vom 11. Februar 2020 (Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin S. 50)
wegen
Unvereinbarkeit mit Artikel 14 Absatz 1, Artikel 2 Absatz 1, Artikel 12 Absatz 1 und Artikel 3 Absatz 1 in Verbindung mit Artikel 20 und 28 GG

– 1 BvR 623/20 –

...

d) Verfassungsbeschwerde
des Herrn H. H.
des Herrn G. E.
der Partei P.
gegen
§ 15b und § 15c des Hessischen Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung (HSOG) in der Fassung des Gesetzes zur Neuausrichtung des Verfassungsschutzes in Hessen vom 25. Juni 2018 (GVBI S. 302)
wegen
Unvereinbarkeit mit Artikel 2 Absatz 1 in Verbindung mit Artikel 1 Absatz 1 GG

– 1 BvR 1552/19 –

e) Verfassungsbeschwerde
der Herren K., M., W., F.-D. sowie des Clubs C., der Gesellschaft I. und der Gesellschaft S.
gegen
§ 23b Absatz 2 des Polizeigesetzes Baden-Württemberg (PolG BW) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung des Polizeigesetzes vom 28. November 2017 (GBl. BW S. 624)
wegen
Unvereinbarkeit mit Artikel 2 Absatz 1 in Verbindung mit Artikel 1 Absatz 1 bzw. Artikel 2 Absatz 1 GG

– 1 BvR 2771/18 –

f) Verfassungsbeschwerde der Gesellschaft G.,
unmittelbar gegen
- das Urteil des Bundesfinanzhofs vom 28. Oktober 2015 - I R 65/13 -,
- das Urteil des Finanzgerichts Berlin-Brandenburg vom 27. August 2013 - 8 K 8289/10 -,
- den Bescheid des Finanzamts für Körperschaften I

...

Berlin über die Festsetzung des Körperschaftsteuererhöhungsbetrags nach § 38 Absatz 5 und 6 des Körperschaftsteuergesetzes vom 10. August 2010 - ... -,

mittelbar gegen

§ 38 Absatz 4 bis 10 des Körperschaftsteuergesetzes in der Fassung vom 20. Dezember 2007 (BGBl. I 2007 S. 3150), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Juli 2014 (BGBl. I 2014 S. 1266)

wegen

Unvereinbarkeit mit Artikel 3 Absatz 1, Artikel 2 Absatz 1 in Verbindung mit Artikel 20 Absatz 3 sowie Artikel 2 Absatz 1 GG

– 2 BvR 988/16 –

g) Verfassungsbeschwerden

aa) der Frau W.,
des Herrn W. und
der Minderjährigen W.

– 1 BvR 469/20 –

bb) der Frau S.,
des Herrn K. und
des Minderjährigen S.

– 1 BvR 470/20 –

cc) der Frau S.,
des Herrn S. und
der Minderjährigen S.

– 1 BvR 471/20 –

dd) der Frau J.,
des Herrn F. und
des Minderjährigen J.

– 1 BvR 472/20 –

...

gegen
§ 20 Absatz 8 Satz 1 bis 3 in Verbindung mit Absatz 9 Satz 1 und 6 und Absatz 12 Satz 1 und 3 sowie in Verbindung mit Absatz 13 Satz 1 des Infektionsschutzgesetzes (IfSG) in der Fassung des Gesetzes für den Schutz vor Masern und zur Stärkung der Impfprävention (Masernschutzgesetz) vom 10. Februar 2020 (BGBl. I S. 148)
wegen
Unvereinbarkeit mit Artikel 2 Absatz 2 Satz 1, Artikel 6 Absatz 2 Satz 1 sowie Artikel 3 Absatz 1 des Grundgesetzes

h) Aussetzungs- und Vorlagebeschluss des Amtsgerichts Mitte vom 18. Mai 2020 -113 C 5055/19 -
zur verfassungsrechtlichen Prüfung,
ob § 3 Absatz 1 Satz 1 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin — MietenWoG Bln — in der Fassung vom 11. Februar 2020 (GVBI. 2020, S. 50) im Hinblick auf § 557 Absatz 1, § 558 Absatz 1 und Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches mit Artikel 72 Absatz 1 und Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 des Grundgesetzes unvereinbar und deshalb nichtig ist.

– 2 BvL 5/20 –

Bundesrat zu Drucksache **319/20**

25.06.20

R

Empfehlungen
der Ausschüsse

zu **Punkt 67** der 992. Sitzung des Bundesrates am 3. Juli 2020

Verfahren vor dem Bundesverfassungsgericht

Der **Rechtsausschuss** empfiehlt dem Bundesrat,
auch zu den folgenden, beim Bundesverfassungsgericht anhängigen Verfahren von einer Äußerung und einem Beitritt abzusehen, da bei diesen keine Umstände ersichtlich sind, die eine Stellungnahme des Bundesrates geboten erscheinen lassen:

i) Aussetzungs- und Vorlagebeschluss des Landgerichts Berlin vom 12. März 2020 - 67 S 274/19 -
zur verfassungsrechtlichen Prüfung,
ob § 3 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin – MietenWoG Bln – in der Fassung vom 11. Februar 2020 (GVBI. 2020, S. 50) mit Artikel 72 Absatz 1, Artikel 74 Absatz 1 Nr. 1 des Grundgesetzes in Verbindung mit § 557 Absatz 1, § 558 Absatz 1 und Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs unvereinbar und deshalb nichtig ist.

– 2 BvL 4/20 –

j) Verfahren über den Antrag festzustellen,
dass § 3, 4, § 5 Absatz 1, § 6 Absatz 1 bis 4, §§ 7 und 11 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin – MietenWoG Bin – in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vor-

...

Vertrieb: Bundesanzeiger Verlag GmbH, Postfach 10 05 34, 50445 Köln
Telefon (02 21) 97 66 83 40, Fax (02 21) 97 66 83 44, www.betrifft-gesetze.de
ISSN 0720-2946

schriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020 (GVBI. 2020, S. 50) mit Artikel 72 Absatz 1, Artikel 31 Grundgesetz und § 549 in Verbindung mit § 535 Absatz 2, § 555f Nr. 3, §§ 556 bis 556g, § 557 Absatz 1 und Absatz 2, §§ 557a, 557b, 558 bis 558d, 559, 559b, 559c und 573 Bürgerliches Gesetzbuch sowie § 5 Wirtschaftsstrafgesetzbuch und § 291 Strafgesetzbuch, hilfsweise mit dem rechtsstaatlichen Gebot der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung, unvereinbar und nichtig sind.

– 2 BvF 1/20 –

k) Verfassungsbeschwerden

aa) der Frau P. sowie 14 weiterer Damen und Herren

gegen

- § 3 Absatz 1; § 4 Absatz 1 in Verbindung mit Anlage 1 und Anlage 2, § 4 Absätze 3, 5 und 6, § 8 und § 9 des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) in der Fassung des Gesetzes zur Einführung eines Bundes-Klimaschutzgesetzes und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 12. Dezember 2019 (BGBI. I S. 2313),
- das andauernde Unterlassen des Bundesgesetzgebers und der Bundesregierung, geeignete und prognostisch genügende Maßnahmen zur Einhaltung des verbleibenden nationalen und nach Bevölkerungsanteilen bemessenen CO2-Budgets (3,465 Gigatonnen CO2 ab dem Jahr 2020) zu ergreifen

wegen

Unvereinbarkeit mit Artikel 2 Absatz 2 Satz 1 und Artikel 14 Absatz 1 Satz 1 des Grundgesetzes

– 1 BvR 78/20 –

...

bb) des Minderjährigen S. sowie acht weiteren Minderjährigen und des Herrn S.
gegen
- § 3 Absatz 1; § 4 Absatz 1 in Verbindung mit Anlage 1 und Anlage 2, § 4 Absätze 3, 5 und 6, § 8 und § 9 des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) in der Fassung des Gesetzes zur Einführung eines Bundes-Klimaschutzgesetzes und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 12. Dezember 2019 (BGBI. I S. 2313),
- das andauernde Unterlassen des Bundesgesetzgebers und der Bundesregierung, geeignete und prognostisch genügende Maßnahmen zur Einhaltung des verbleibenden nationalen und nach Bevölkerungsanteilen bemessenen CO_2-Budgets (3,465 Gigatonnen. CO_2 ab dem Jahr 2020) zu ergreifen

wegen
Unvereinbarkeit mit Artikel 2 Absatz 2 Satz 1 und Artikel 14 Absatz 1 Satz 1 des Grundgesetzes

– 1 BvR 96/20 –

cc) der Frau N. sowie sechs weiterer Damen und Herren und zweier Minderjähriger
gegen
- einzelne Bestimmungen des Bundesklimaschutzgesetzes (KSG) sowie gegen das gesetzgeberische Unterlassen, welches die Beschwerdeführer wegen Verankerung eines unzureichenden Schutz- und Minderungszieles in den beanstandeten Vorschriften des Bundesklimaschutzgesetzes als grundrechtswidrig rügen,
- die Implementierung einer Minderungsquote von 55 Prozent in Bezug auf Treibhausgase für das Zieljahr 2030 gemäß § 3 Absatz 1 KSG sowie der Fixierung der jährlichen Minderungsziele für die Sektoren Energiewirtschaft, Industrie, Verkehr,

...

Gebäude, Landwirtschaft sowie Abfallwirtschaft und Sonstiges in § 4 Absatz 1 in Verbindung mit den Anlagen 1 und 2 KSG

wegen

Unvereinbarkeit mit Artikel 1, Artikel 2 Absatz 2 Satz 1 des Grundgesetzes jeweils in Verbindung mit Artikel 20a des Grundgesetzes sowie Artikel 12 Absatz 1 bzw. Artikel 14 Absatz 1 Satz 1 des Grundgesetzes in Verbindung mit Artikel 20 Absatz 3 des Grundgesetzes im Hinblick auf Artikel 2 und 8 der EMRK.

– 1 BvR 288/20 –

Der Präsident
des Bundesrates

Kopie

Herrn Präsidenten
des Bundesverfassungsgerichts
als Vorsitzenden des Ersten Senats
Postfach 1771
76006 Karlsruhe

Bundesverfassungsgericht
Eing. 10.07.20 10-11
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Berlin, 03.07.2020

Sehr geehrter Herr Präsident,

der Bundesrat hat in seiner 992. Sitzung am 3. Juli 2020 beschlossen, zu den aus der Anlage ersichtlichen beim Bundesverfassungsgericht anhängigen Verfahren von einer Äußerung und einem Beitritt abzusehen.

Mit freundlichen Grüßen

a) Verfassungsbeschwerden

aa) des Herrn Dr. S. und
der Frau Dr. B.
gegen
das Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung des Landes Berlin vom 11. Februar 2020 (Gesetz- und Verordnungsblatt
Berlin S. 50)
wegen
Unvereinbarkeit mit Artikel 14 Absatz 1 und Artikel 3 Absatz 1 GG

– 1 BvR 515/20 –

bb) der Gesellschaft A.
des Herrn Z.,
der Frau Z.,
des Herrn G.
gegen
§§ 3, 4, 5, 6, 7, 11 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) in der Fassung des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung des Landes Berlin vom 11. Februar 2020 (Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin S. 50)
wegen
Unvereinbarkeit mit Artikel 14 Absatz 1, Artikel 2 Absatz 1, Artikel 12 Absatz 1 und Artikel 3 Absatz 1 in Verbindung mit Artikel 20 und 28 GG

– 1 BvR 623/20 –

bb) der Frau S.,
des Herrn K. und
des Minderjährigen S.

– 1 BvR 470/20 –

cc) der Frau S.,
des Herrn S. und
der Minderjährigen S.

– 1 BvR 471/20 –

dd) der Frau J.,
des Herrn F. und
des Minderjährigen J.

– 1 BvR 472/20 –

gegen
§ 20 Absatz 8 Satz 1 bis 3 in Verbindung mit Absatz 9 Satz 1 und 6 und Absatz 12 Satz 1 und 3 sowie in Verbindung mit Absatz 13 Satz 1 des Infektionsschutzgesetzes (IfSG) in der Fassung des Gesetzes für den Schutz vor Masern und zur Stärkung der Impfprävention (Masernschutzgesetz) vom 10. Februar 2020 (BGBl. I S. 148)
wegen
Unvereinbarkeit mit Artikel 2 Absatz 2 Satz 1, Artikel 6 Absatz 2 Satz 1 sowie Artikel 3 Absatz 1 des Grundgesetzes

e) Verfassungsbeschwerden

aa) der Frau P. sowie 14 weiterer Damen und Herren
gegen
- § 3 Absatz 1; § 4 Absatz 1 in Verbindung mit Anlage 1 und Anlage 2, § 4 Absätze 3, 5 und 6, § 8 und § 9 des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) in der Fassung des Gesetzes zur Einführung eines Bundes-Klimaschutzgesetzes und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2313),

cc) der Frau N. sowie sechs weiterer Damen und Herren und zweier Minderjähriger

gegen

- einzelne Bestimmungen des Bundesklimaschutzgesetzes (KSG) sowie gegen das gesetzgeberische Unterlassen, welches die Beschwerdeführer wegen Verankerung eines unzureichenden Schutz- und Minderungszieles in den beanstandeten Vorschriften des Bundesklimaschutzgesetzes als grundrechtswidrig rügen,
- die Implementierung einer Minderungsquote von 55 Prozent in Bezug auf Treibhausgase für das Zieljahr 2030 gemäß § 3 Absatz 1 KSG sowie der Fixierung der jährlichen Minderungsziele für die Sektoren Energiewirtschaft, Industrie, Verkehr, Gebäude, Landwirtschaft sowie Abfallwirtschaft und Sonstiges in § 4 Absatz 1 in Verbindung mit den Anlagen 1 und 2 KSG

wegen

Unvereinbarkeit mit Artikel 1, Artikel 2 Absatz 2 Satz 1 des Grundgesetzes jeweils in Verbindung mit Artikel 20a des Grundgesetzes sowie Artikel 12 Absatz 1 bzw. Artikel 14 Absatz 1 Satz 1 des Grundgesetzes in Verbindung mit Artikel 20 Absatz 3 des Grundgesetzes im Hinblick auf Artikel 2 und 8 der EMRK.

– 1 BvR 288/20 –

Der Leiter der Bayerischen Staatskanzlei
Staatsminister für Bundes- und
Europaangelegenheiten und Medien

Dr. Florian Herrmann, MdL

Bundesverfassungsgericht
Schlossbezirk 3
76131 Karlsruhe

Bundesverfassungsgericht
Eing. 29.07.20 10-11
10 Doppel Bd.
Anlage Doppel

Ihre Nachricht vom
Ihr Zeichen 1 BvR 515/20 u. a.

Unsere Nachricht vom
Unser Zeichen B II 4 – 1103 – 1113

München, 28.07.2020
Durchwahl: 089[redacted]

Verfahren betreffend das Berliner Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung
Az. 1 BvR 515/20
1 BvR 623/20
2 BvL 5/20
2 BvL 4/20
2 BvF 1/20

Anlagen
10 Abdrucke dieses Schreibens

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den oben genannten Verfahren wird wie folgt Stellung genommen:

I.

Gegenstand der Verfahren ist die Verfassungsmäßigkeit des Berliner Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung.

Die durch dieses Artikelgesetz eingeführte Kernregelung ist § 3 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln). Dieses sieht einen sog. Mietenstopp dergestalt vor, dass grundsätzlich eine

./.

Telefon: 089 2165-0
Telefax: 089 294044
E-Mail: staatsminister@stk.bayern.de
Internet: www.bayern.de
Franz-Josef-Strauß-Ring 1
80539 München

Miete verboten ist, welche die am 18. Juni 2019 (Stichtag) wirksam vereinbarte Miete überschreitet.

Zudem bestimmt § 4 MietenWoG Bln, dass bei der Wiedervermietung oder erstmaligen Vermietung von Wohnraum nach Inkrafttreten des Gesetzes unbeschadet der Regelungen des § 3 für dieses und alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine Miete verboten ist, welche die in §§ 6 und 7 MietenWoG Bln gesetzlich festgelegten Mietobergrenzen überschreitet.

II.

In Bayern wurde am 6. März 2020 ein Antrag auf Zulassung des Volksbegehrens „#6 Jahre Mietenstopp" gestellt. Ziel des Volksbegehrens war – ähnlich wie in Berlin – ein Landesgesetz zur Begrenzung der Miethöhe in 162 Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt in Bayern.

Der Gesetzentwurf zum Volksbegehren „#6 Jahre Mietenstopp" sah insbesondere folgende Regelungen vor:

„Art. 2
Verbot von Mieterhöhungen in laufenden Mietverhältnissen

(1) Eine Erhöhung der Miete im laufenden Mietverhältnis ist grundsätzlich verboten, es sei denn, die erhöhte Miete übersteigt nicht den Betrag von 80 % der ortsüblichen Vergleichsmiete.
(2) Die §§ 559 bis 561 BGB bleiben unberührt. Dies gilt nur, soweit die erhöhte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt.
(3) Zur Begründung einer die Grenze aus Abs. 1 überschreitenden Mieterhöhung darf sich der Vermieter auf die Vereinbarung einer Staffel- oder Indexmiete nicht berufen."

Art. 3
Mietobergrenze bei Neuvermietung

Es ist verboten, im Zuge der Neuvermietung eine Miete zu verlangen, die über der ortsüblichen Vergleichsmiete gem. § 558 Abs. 2 BGB liegt."

Das Bayerische Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration legte den Antrag auf Zulassung des Volksbegehrens am 17. April 2020 gemäß Art. 64 Abs. 1 Satz 1 des bayerischen Landeswahlgesetzes (LWG) dem Bayerischen Verfassungsgerichtshof (BayVerfGH) zur Entscheidung vor,

weil es die gesetzlichen Voraussetzungen für die Zulassung des Volksbegehrens nicht für gegeben erachtete. Insbesondere wurde vorgebracht, der Landesgesetzgeber habe für die im Volksbegehrensentwurf vorgesehenen Regelungen zur Begrenzung der Miethöhe keine Gesetzgebungsbefugnis.

III.

Der BayVerfGH hat am 16. Juli 2020 entschieden, dass die Voraussetzungen für die Zulassung des Volksbegehrens „#6JahreMietenstopp" nicht gegeben sind (Aktenzeichen: Vf. 32-IX-20; die nachfolgend zitierten Randziffern beziehen sich auf die unter www.bayern.verfassungsgerichtshof.de abrufbare amtliche Fassung der Entscheidung).

Nach Auffassung des BayVerfGH sind die im Gesetzentwurf des Volksbegehrens vorgesehenen Regelungen zur Begrenzung der Miethöhe mit Bundesrecht offensichtlich unvereinbar, da dem Landesgesetzgeber nach Art. 72 Abs. 1 GG die Gesetzgebungskompetenz fehlt. Die bereits vorhandenen bundesgesetzlichen Normen zum Mietpreisrecht versperren die Möglichkeit landesgesetzlicher Regelungen. Durch die in den §§ 556 d ff. BGB enthaltenen Regelungen zur Miethöhe sowohl bei Mietbeginn als auch während eines laufenden Mietverhältnisses hat der Bundesgesetzgeber von der ihm nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG zustehenden konkurrierenden Gesetzgebungszuständigkeit für das bürgerliche Recht erschöpfend Gebrauch gemacht.

1. Der BayVerfGH stellt zunächst klar, dass die im BGB enthaltenen Regelungen zur Miethöhe dem bürgerlichen Recht im Sinne des Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG – und nicht etwa dem öffentlichen Recht – zuzuordnen sind. Zwar kommt der Sozialpflichtigkeit des Eigentums gerade im Bereich des Wohnraummietrechts besondere Bedeutung zu. Dass die in § 556 d BGB und in § 558 BGB enthaltenen Regelungen zur Gestaltung des Mietpreises Elemente des sozialen Mieterschutzes sind und hierin ein öffentliches Interesse zum Ausdruck kommt, ändert jedoch nichts daran, dass das soziale Mietrecht traditionell eine Materie des bürgerlichen Rechts darstellt und somit dem Kompetenztitel der konkurrierenden Gesetzgebung

gemäß Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG unterfällt (vgl. Rz. 56 f. der Entscheidung).

2. Der BayVerfGH führt ferner aus, dass der Bundesgesetzgeber durch die in §§ 556 d ff. BGB enthaltenen Regelungen zur Miethöhe bei Mietbeginn (sog. Mietpreisbremse) und während eines laufenden Mietverhältnisses das Mietpreisrecht – von der Bestimmung der Anwendungsgebiete für die Geltung der Mietpreisbremse und der abgesenkten Kappungsgrenze durch Rechtsverordnung der Landesregierung gemäß § 556 d Abs. 2 und § 558 Abs. 3 BGB abgesehen – abschließend und erschöpfend geregelt hat. Es handelt sich bei den genannten Vorschriften des BGB um ein ausdifferenziertes, umfassend angelegtes System zur Regulierung der Mietpreishöhe (vgl. Rz. 61 ff. der Entscheidung).

   Für den Landesgesetzgeber ergeben sich nach Auffassung des BayVerfGH auch aus den in § 556 d Abs. 2 und § 558 Abs. 3 BGB vorgesehenen Ermächtigungen der Landesregierungen zum Erlass von Rechtsverordnungen keine Abweichungsmöglichkeiten im Hinblick auf die Festlegung der zulässigen Miethöhe. Diese eng umgrenzten Vorbehalte zugunsten der Länder im BGB sprechen vielmehr im Gegenteil dafür, dass im Übrigen der Landesgesetzgeber von einer Regelung ausgeschlossen werden sollte. Der Bundesgesetzgeber hat in §§ 556 d ff. BGB ein Konzept mit Regelungen zur Miethöhe vorgegeben und in diesem Zusammenhang allein den bereichsspezifischen „Anwendungsbefehl" für bestimmte Vorschriften den insoweit sachnäheren Ländern überlassen (vgl. Rz. 64 ff. der Entscheidung).

3. Schließlich kann der Gesetzentwurf des Volksbegehrens „#6 Jahre Mietenstopp" nach Ansicht des BayVerfGH auch nicht auf die gemäß Art. 70 GG gegebene Zuständigkeit der Länder für Bereiche des Wohnungswesens gestützt werden. Dafür wäre ein öffentlich-rechtliches Gesamtkonzept erforderlich, an dem es vorliegend fehlt. Die Mietpreisregelungen des Gesetzentwurfs des Volksbegehrens stellen im Ergebnis vielmehr nichts anderes dar als eine Verschärfung der geltenden Bestimmungen

des BGB zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn und zur Mieterhöhung in laufenden Mietverhältnissen (vgl. Rz. 69 ff. der Entscheidung).

IV.

Das Land Berlin hat nach Auffassung der Bayerischen Staatsregierung für die im MietenWoG Bln enthaltenen Vorschriften zum Mietpreisrecht, die als Kernregelung ein weitgehendes „Einfrieren" der vereinbarten Mieten zum Stichtag 18. Juni 2019 für fünf Jahre sowie gesetzlich festgelegte Mietobergrenzen bei der erneuten oder erstmaligen Vermietung von Wohnraum vorsehen, ebenfalls keine Gesetzgebungskompetenz.

Die überzeugenden und zutreffenden Ausführungen des BayVerfGH in der Entscheidung zum Volksbegehren „#6JahreMietenstopp" lassen sich ohne Weiteres auch auf das MietenWoG Bln übertragen. Zwar sind die dort enthaltenen Regelungen nicht völlig identisch mit denjenigen des Gesetzentwurfs zum Volksbegehren in Bayern. Im Kern sollen jedoch auch durch § 3 sowie § 4 i. V. m. §§ 6 und 7 MietenWoG Bln die großzügigeren Grenzen des Bürgerlichen Gesetzbuchs für die Miethöhe bei Mietbeginn nach § 556 d BGB und für Mieterhöhungen nach § 558 BGB ausgeschaltet und durch eigene landesrechtliche Regelungen ersetzt werden.

Wie oben dargelegt, hat der Bund im Bereich des Mietpreisrechts aber bereits ausdifferenziert und abschließend von der konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz zum Bürgerlichen Recht nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG Gebrauch gemacht. Eine Kompetenz der Länder zu einer ergänzenden bzw. abweichenden Gesetzgebung besteht damit nicht mehr.

Darüber hinaus lässt sich nach Auffassung der Bayerischen Staatsregierung auch das Berliner Gesetz nicht auf die Zuständigkeit der Länder für Bereiche des Wohnungswesens nach Art. 70 GG stützen, weil es auch insoweit an dem erforderlichen öffentlich-rechtlichen Gesamtkonzept fehlt. Zwar enthält das MietenWoG Bln einzelne öffentlich-rechtliche Elemente, wie insbesondere die für Härtefälle vorgesehene Genehmigungsmöglichkeit einer höheren Miete durch die Investitionsbank Berlin als Anstalt des öffentlichen

Rechts nach § 8 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln oder die – sehr allgemein gehaltenen – behördlichen Aufgaben und Befugnisse zur Überwachung und Umsetzung bzw. Durchsetzung des Gesetzes durch die Bezirksämter bzw. die Senatsverwaltung nach § 2 Abs. 2 und § 5 Abs. 2 MietenWoG Bln. Ein öffentlich-rechtliches Gesamtkonzept einer Wohnraumbewirtschaftung, bei dem Wohnungsbestände einer öffentlich-rechtlichen Bindung unterworfen werden, kann darin jedoch nicht gesehen werden.

Die im Berliner Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung enthaltenen Vorschriften zum Mietpreisrecht sind vor diesem Hintergrund bereits mangels Gesetzgebungskompetenz verfassungswidrig. Sie können folglich keine tragfähige Grundlage für die mit ihnen verbundenen Eingriffe in Grundrechte von Vermieterinnen und Vermietern sein.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Florian Herrmann, MdL
Staatsminister

Freistaat Thüringen
Ministerium für Migration, Justiz und Verbraucherschutz

Eingang auf G 2
30. Juli 2020

Thüringer Ministerium für Migration, Justiz und Verbraucherschutz · Postfach 90 04 62 · 99107 Erfurt

Bundesverfassungsgericht
Postfach 1771
76006 Karlsruhe

Bundesverfassungsgericht
Eing. 30.07.20 8-9
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Durchwahl:
Telefon 0361
Telefax 0361

poststelle@
tmmjv.thueringen.de

Ihr Zeichen:
2BvL4/20

Ihre Nachricht vom:
4. Juni 2020

Unser Zeichen:
(bitte bei Antwort angeben)
1004/Eb-1565/2020-
41004/2020

Erfurt,
28. Juli 2020

Aktenzeichen
2 BvL 4/20

Verfahren zur verfassungsrechtlichen Prüfung,

ob § 3 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin – MietenWoG Bln – in der Fassung vom 11. Februar 2020 (GVBl. 2020, S. 50) mit Artikel 72 Absatz 1, Artikel 74 Absatz 1 Nr. 1 des Grundgesetzes in Verbindung mit § 557 Absatz 1, § 558 Absatz 1 und Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs unvereinbar und deshalb nichtig ist.

- Aussetzung- und Vorlagebeschluss des Landgerichts Berlin vom 12. März 2020 - 67 S 274/19 -

Es wird mitgeteilt, dass das Thüringer Ministerium für Migration, Justiz und Verbraucherschutz in dem o. g. Verfahren von einer Stellungnahme absieht.

Im Auftrag

Beglaubigt:

THÜRINGER MINISTERIUM FÜR MIGRATION, JUSTIZ UND VERBRAUCHERSCHUTZ 3

Thüringer Ministerium für Migration, Justiz und Verbraucherschutz
Werner-Seelenbinder-Straße 5
99096 Erfurt

www.thueringen.de

Informationen zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten durch das TMMJV und Ihre Ansprechpartner hierzu erhalten Sie im Internet unter https://www.justiz.thueringen.de/datenschutz.
Auf Wunsch übersenden wir Ihnen eine Papierfassung.

Thüringer Ministerium für
Migration, Justiz und Verbraucherschutz
Werner-Seelenbinder-Straße 5
99096 ERFURT

Freistaat Thüringen

Ministerium
für Migration, Justiz
und Verbraucherschutz

Deutsche Post
FR 29.07.20 0,80

3D 1000 0FED
00 000B F4AA

[redacted]

Justizministerium
Mecklenburg-Vorpommern

Eingang am 6-2
31 Juli 2020

z.V.

Bundesverfassungsgericht
Zweiter Senat
- Der Vorsitzende –
Postfach 1771

76006 Karlsruhe

Bundesverfassungsgericht
Eing. 31.07.20 8-9
Doppel Bd.
Anlage Doppel

bearbeitet von: Frau
Telefon: 0385 /
Aktenzeichen: III-300a-100Eb-24/20
(Bitte bei Antwort angeben.)
Schwerin, 27.07.2020

Verfahren vor dem Bundesverfassungsgericht
- 2 BvL 4/20 –

Ihr Schreiben vom 4. Juni 2020

In dem vorgenannten Verfahren sehe ich von einer Stellungnahme namens der Landesregierung Mecklenburg-Vorpommern ab.

Im Auftrag

Hausanschrift:
Justizministerium Mecklenburg-Vorpommern
Puschkinstraße 19-21, 19055 Schwerin

Postanschrift
Justizministerium Mecklenburg-Vorpommern
19048 Schwerin

Telefon: 0385 588-0
Telefax: 0385 588-3453
E-Mail: poststelle@jm.mv-regierung.de

Rechtsanwälte & Notar

Vorab per Fax: 0721/9101 382
Bundesverfassungsgericht
Postfach 1771
76006 Karlsruhe

Eingang auf G 2
30. Juli 2020

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Rechtsanwalt und Notar a.D.

Rechtsanwältin, Fachanwältin für Familienrecht, Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Rechtsanwalt und Notar a.D. / of counsel

Aktenzeichen
594/20 MD03

Rechtsanwalt

29. Juli 2020
D4/10912

In dem Verfahren
zur verfassungsrechtlichen Prüfung
- 2 BvL 7/20 -

zeigen wir an, dass wir die Vertretung der Klägerin übernommen haben.

Es wird höflich beantragt,

die Frist zur Stellungnahme um einen Monat bis zum 31.08.2020 zu verlängern.

Zur

Begründung

tragen wir wie folgt vor:

Aufgrund des Kanzleiwechsels des das Verfahren seit der I. Instanz betreuenden Unterzeichners und des hierdurch bedingten erheblichen Arbeitsmehraufwandes ist es nicht möglich, mit der gebotenen Sorgfalt vorzutragen. Es wird daher um antragsgemäße Entscheidung gebeten.

9 Abschriften anbei.

Rechtsanwalt

Eingang auf G 2
31. Juli 2020 V.

Rechtsanwälte & Notar

Vorab per Fax: 0721/9101 382
Bundesverfassungsgericht
Postfach 1771
76006 Karlsruhe

Rechtsanwalt und Notar

n
Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Rechtsanwalt und Notar a.D.

Rechtsanwältin, Fachanwältin für Familienrecht, Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Rechtsanwalt und Notar a.D. / of counsel

Bundesverfassungsgericht
Eing. 31.07.20 10-11
2 Doppel Bd.
Anlage Doppel

Aktenzeichen
594/20 MD03 Rechtsanwalt

29. Juli 2020
D4/10912

In dem Verfahren
zur verfassungsrechtlichen Prüfung
- 2 BvL 7/20 -

4

zeigen wir an, dass wir die Vertretung der Klägerin übernommen haben.

Es wird höflich beantragt,

die Frist zur Stellungnahme um einen Monat bis zum 31.08.2020 zu verlängern.

Zur

Begründung

tragen wir wie folgt vor:

Aufgrund des Kanzleiwechsels des das Verfahren seit der I. Instanz betreuenden Unterzeichners und des hierdurch bedingten erheblichen Arbeitsmehraufwandes ist es nicht möglich, mit der gebotenen Sorgfalt vorzutragen. Es wird daher um antragsgemäße Entscheidung gebeten.

9 Abschriften anbei.

Rechtsanwalt

155
VINCENT VAN GOGH
MOHNFELD
1889 DEUTSCHLAND

BUNDESVERFASSUNGSGERICHT

Zweiter Senat
- Der Berichterstatter -
2 BvL 4/20

Karlsruhe, den 4. August 2020

gef: 05.08.2020,
vgl. 6.8.20:

1/2 Verfügung

I. Frau mit der Bitte um Fertigung und Versendung folgenden Berichterstatterschreibens (formlos, abgekürztes Rubrum ohne Bevollmächtigte):

Rechtsanwälte
Rechtsanwalt

<Anrede>,

antragsgemäß wird die Frist zur Stellungnahme bis zum 31. August 2020 verlängert.

Ferner erhalten Sie die Stellungnahme des Bayerischen Staatsministers für Bundes- und Europaangelegenheiten und Medien vom 28. Juli 2020 zu Ihrer Kenntnisnahme.

<Grußformel>

II. Bitte dem Schreiben zu I. eine Kopie der Stellungnahme des Bayerischen Staatsministers für Bundes- und Europaangelegenheiten und Medien vom 28. Juli 2020 (Bl. 84-89) beifügen.

III. Abschrift des Schreibens zu I. und Original der Verfügung zur Akte.

IV. In der Akte befindliche Schriftsätze bitte paginieren und einsortieren.
+ Rechtsanwälte als Klägervertreter löschen + o.g. neue Kanzlei erfassen.

V. WV:

Professor Dr. Huber
Richter des Bundesverfassungsgerichts

BUNDESVERFASSUNGSGERICHT

Zweiter Senat
- Der Berichterstatter -
2 BvL 4/20

Karlsruhe, den 4. August 2020
Durchwahl 9101-

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Rechtsanwälte

Rechtsanwalt

Verfahren zur verfassungsrechtlichen Prüfung,

ob § 3 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin – MietenWoG Bln – in der Fassung vom 11. Februar 2020 (GVBl 2020, S. 50) mit Artikel 72 Absatz 1, Artikel 74 Absatz 1 Nr. 1 des Grundgesetzes in Verbindung mit § 557 Absatz 1, § 558 Absatz 1 und Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs unvereinbar und deshalb nichtig ist.

- Aussetzungs- und Vorlagebeschluss des Landgerichts Berlin vom 12. März 2020 - 67 S 274/19 -

Ihr Zeichen: 594/20 MD03

Sehr geehrter Herr Rechtsanwalt

antragsgemäß wird die Frist zur Stellungnahme bis zum 31. August 2020 verlängert.

Ferner erhalten Sie die Stellungnahme des Bayerischen Staatsministers für Bundes- und Europaangelegenheiten und Medien vom 28. Juli 2020 zu Ihrer Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. Huber
Richter des Bundesverfassungsgerichts

Beglaubigt

Regierungsoberinspektorin

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

BUNDESVERFASSUNGSGERICHT

Zweiter Senat
- Geschäftsstelle -
2 BvL 4/20

Karlsruhe, den 4. August 2020

gef. 05.08.2020
gel. ab: 10. AUG. 2020

2/2 Verfügung

I. BVR Prof. Dr. Huber mit der Bitte um Kenntnisnahme und Billigung.

II. Frau mit der Bitte um Fertigung und Versendung folgenden Anordnungsschreibens (formlos, abgekürztes Rubrum ohne Bevollmächtigte):

Rechtsanwälte
[redacted]

<Anrede>,

anbei erhalten Sie die Stellungnahme des Bayerischen Staatsministers für Bundes- und Europaangelegenheiten und Medien vom 28. Juli 2020 zu Ihrer Kenntnisnahme.

<Grußformel>

III. Bitte dem Schreiben zu I. eine Kopie der Stellungnahme des Bayerischen Staatsministers für Bundes- und Europaangelegenheiten und Medien vom 28. Juli 2020 (Bl. 84-89) beifügen.

IV. Abschrift des Schreibens zu I. und Original der Verfügung zur Akte.

Richter am Landgericht

Abschrift

BUNDESVERFASSUNGSGERICHT

Zweiter Senat
- Geschäftsstelle -
2 BvL 4/20

Karlsruhe, den 4. August 2020
Durchwahl 9101

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Rechtsanwälte

Verfahren zur verfassungsrechtlichen Prüfung,

ob § 3 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin – MietenWoG Bln – in der Fassung vom 11. Februar 2020 (GVBl 2020, S. 50) mit Artikel 72 Absatz 1, Artikel 74 Absatz 1 Nr. 1 des Grundgesetzes in Verbindung mit § 557 Absatz 1, § 558 Absatz 1 und Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs unvereinbar und deshalb nichtig ist.

- Aussetzungs- und Vorlagebeschluss des Landgerichts Berlin vom 12. März 2020 - 67 S 274/19 -

Ihr Zeichen:

Sehr geehrte Damen und Herren Rechtsanwälte,

anbei erhalten Sie die Stellungnahme des Bayerischen Staatsministers für Bundes- und Europaangelegenheiten und Medien vom 28. Juli 2020 zu Ihrer Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Auf Anordnung

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Gesellschaft für Freiheitsrechte
freiheitsrechte.org

Gesellschaft für Freiheitsrechte e.V. · Hessische Straße 10 · 10115 Berlin

Bundesverfassungsgericht
z.H.v. Richter am Bundesverfassungsgericht Prof. Dr. Peter M. Huber
Berichterstatter in den Verfahren 2 BvF 1/2020; 1 BvL 4/20 ;
1 BvL 5/20; 1 BvL 6/20; 1 BvL 7/20 und 1 BvL 8/20
Schlossbezirk 3
76131 Karlsruhe

Berlin, den 29. Juli 2020

Amicus Curiae Brief

Sehr geehrter Herr Bundesverfassungsrichter Prof. Dr. Peter M. Huber,

der beigefügte Schriftsatz bezieht sich auf die Verfahren 2 BvF 1/2020; 1 BvL 4/20 ; 1 BvL 5/20; 1 BvL 6/20; 1 BvL 7/20 und 1 BvL 8/20 gegen das am 23. Februar 2020 in Kraft getretene Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) vom 11. Februar 2020.

Die Gesellschaft für Freiheitsrechte äußert sich als amicus curiae und bittet um Beachtung im Verfahren. Die Gesellschaft für Freiheitsrechte (GFF) ist ein 2015 gegründeter gemeinnütziger Verein, der vornehmlich mit dem Mittel der strategischen Prozessführung die praktische Verwirklichung der Grund-und Menschenrechte fördert. Kerntätigkeit ist die Durchführung, sachverständige Unterstützung und Finanzierung von gerichtlichen und außergerichtlichen Verfahren zum Schutz der Grund- und Menschenrechte.

Die GFF äußert sich in den vorliegenden Verfahren wegen der zentralen Bedeutung des MietenWoG Bln für die Gewährleistung des international verankerten Menschenrechts auf angemessenen Wohnraum und der Gemeinwohlbindung des Eigentums. Der Schriftsatz untersucht die Grundrechtskonformität des MietenWoG Bln und ergänzt zudem die vorhandenen Analysen zur Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin für das MietenWoG Bln um eine historische Betrachtung des Mietpreisrechts.

Mit freundlichen Grüßen

Büroleitung

Gesellschaft für Freiheitsrechte e.V.
Hessische Straße 10
10115 Berlin

info@freiheitsrechte.org
Amtsgericht Berlin-Charlottenburg
Registernummer VR 34505 B

GLS Gemeinschaftsbank eG
IBAN · DE 88 4306 0967 1182 9121 00
BIC · GENODEM1GLS

Gesellschaft für Freiheitsrechte

freiheitsrechte.org

Amicus Curiae Brief

zu den Verfahren

1 BvL 4/20 ; 1 BvL 5/20; 1 BvL 6/20; 1 BvL 7/20;

1 BvL 8/20 und 2 BvF 1/2020

vor dem Bundesverfassungsgericht

zur Verfassungsmäßigkeit des

Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) vom 11. Februar 2020

Stand der Bearbeitung: 29. Juli 2020

Gesellschaft für Freiheitsrechte e.V.
Hessische Straße 10, D-10115 Berlin
Telefon (030) 555 71 665 - 0, E-Mail info@freiheitsrechte.org
freiheitsrechte.org

I. Einleitung 3

II. Menschenrecht Wohnen 6

III. Grundrechtskonformität des MietenWoG Bln 9

1. Vereinbarkeit mit Artikel 14 Absatz 1 GG 9

a) Verfassungsrechtlicher Maßstab 9

b) Verhältnismäßigkeit der Mietpreisvorgaben im MietenWoG Bln 11

aa) Mietenstopp, § 3 MietenWoG Bln 12

bb) Mietobergrenzen, §§ 4, 6 MietenWoG Bln 18

cc) Absenkung hoher Mieten, § 5 MietenWoG Bln 22

2. Vereinbarkeit mit Artikel 3 Abs. 1 GG 25

a) Gleichbehandlung von Vermieter*innen unabhängig von der Lage der Wohnung 26

b) Gleichbehandlung von privaten und gewerblichen Vermieter*innen 27

c) Gleichbehandlung von hohen und niedrigen Mieten 27

d) Ungleichbehandlung von Neubau und umfassend sanierten Objekten 28

3. Vereinbarkeit mit Art. 2 Abs. 1 GG und Art. 12 Abs. 1 GG 29

IV. Historische Betrachtung der Gesetzgebungskompetenz für das Mietpreisrecht 31

1. Zum Begriff des Mietpreisrechts 32

2. Entwicklungen des Mietpreisrechts 1914 bis zur Weimarer Reichsverfassung 33

3. Entwicklungen des Mietpreisrechts von 1919 bis 1949 34

4. Verständnis des Verfassungsgebers 37

5. Entwicklungen von 1949 bis zur Föderalismusreform 2006 39

6. Schlussfolgerungen 45

I. Einleitung

Der vorliegende Schriftsatz bezieht sich auf die Verfahren 1 BvL 4/20; 1 BvL 5/20; 1 BvL 6/20; 1 BvL 7/20; 1 BvL 8/20 und 2 BvF 1/2020 gegen das am 23. Februar 2020 in Kraft getretene Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) vom 11. Februar 2020[1].

Die Gesellschaft für Freiheitsrechte äußert sich als amicus curiae und bittet um Beachtung im Verfahren. Die Gesellschaft für Freiheitsrechte (GFF) ist ein 2015 gegründeter gemeinnütziger Verein, der vornehmlich mit dem Mittel der strategischen Prozessführung die praktische Verwirklichung der Grund-und Menschenrechte fördert. Kerntätigkeit ist die Durchführung, sachverständige Unterstützung und Finanzierung von gerichtlichen und außergerichtlichen Verfahren zum Schutz der Grund- und Menschenrechte.

Die GFF äußert sich in den vorliegenden Verfahren wegen der zentralen Bedeutung des MietenWoG Bln für die Gewährleistung des international verankerten Menschenrechts auf angemessenen Wohnraum und der Gemeinwohlbindung des Eigentums. Der Mangel an bezahlbaren Wohnraum in deutschen Großstädten ist zur sozialen Frage unserer Zeit geworden. In Berlin steigen die Mieten im Vergleich zum übrigen Bundesgebiet exorbitant. Von 2006 bis 2018 verdoppelten sich die Angebotsmieten nettokalt in Berlin von 5,53 Euro auf 11,09 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich.[2] Immer mehr Haushalte auch mittleren Einkommens haben große Schwierigkeiten, „leistbaren" Wohnraum zu finden. Die Initiative „Mietenwatch" kommt nach Auswertung von 90.000 Online-Wohnungsinseraten zwischen April 2018 und Oktober 2019 zu dem Ergebnis, dass sich Einpersonenhaushalte mit einem Netto-

1 Verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020 (GVBl. S. 50).

2 Abgeordnetenhaus von Berlin, Drucksache 18/2347, S. 13.

Haushaltseinkommen von durchschnittlich 1.375,- Euro berlinweit nur drei Prozent der Wohnungsangebote leisten können; innerhalb des S-Bahn-Rings nur ein Prozent der Wohnungsangebote. Für Haushalte mit fünf und mehr Personen und einem Durchschnittseinkommen von 3000 Euro war unter den 859 in Frage kommenden Angeboten innerhalb des S-Bahn-Rings kein einziges „leistbares" Angebot dabei. Als „leistbar" galt eine Wohnung im Rahmen dieser Untersuchung, wenn die Miete inklusive aller Betriebs- und Nebenkosten 30 Prozent des Netto-Haushaltseinkommens nicht übersteigt.[3]

Das Recht auf eine angemessene Unterkunft ist nicht nur in Art. 28 Abs. 1 der Berliner Landesverfassung verankert, Deutschland hat sich auch in Art. 11 Abs. des Internationalen Pakt über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte verpflichtet, dieses Menschenrecht zu achten, zu schützen und zu gewährleisten. Die menschenrechtlichen Verpflichtungen Deutschlands müssen auch bei der Auslegung des Grundgesetzes berücksichtigt werden (dazu II).

Es dient dem Gemeinwohl, bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und zu verhindern, dass einkommensschwache Mieter*innen aus ihren Wohnungen verdrängt werden. Nach der bisherigen Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts muss das Interesse der Vermieter*innen an hohen Mieten dahinter zurücktreten. Die Regelungen sind angesichts der vorgesehenen Ausnahmevorschriften und der zeitlichen Begrenzung auch verhältnismäßig im engeren Sinne (dazu III).

Im letzten Teil ergänzt die Stellungnahme die vorhandenen Analysen zur Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin für das MietenWoG Bln um eine historische Betrachtung. Einen besonderen Einfluss auf die Auslegung eines Kompetenztitels des Grundgesetzes hat dessen Entstehungsgeschichte.[4] Dabei wird deutlich, dass das Mietpreisrecht lange Zeit ausschließlich öffentlich-rechtlich geregelt war. Wenn vom Gesetzgeber eine ausdrückliche Zuordnung

3 Ergebnisse einer Auswertung der Initiative Mietenwatch, online abrufbar unter https://www.mietenwatch.de/leistbarkeit/, zuletzt abgerufen am 27. Juli 2020.

4 BVerfG, Urteil vom 19. Oktober 1982 – 2 BvF 1/81 –juris Rn. 88, 89.

getroffen wurde, war das Mietpreisrecht stets dem Kompetenztitel „Wohnungswesen" aus Art. 74 Abs. Nr. 18 GG a.F. zugeordnet. Mit dem MietenWoG Bln kann das Land Berlin das Instrument öffentlich-rechtlicher Mietpreisvorgaben nun wiederbeleben, denn die Gesetzgebungskompetenz für das Wohnungswesen liegt seit der Föderalismusreform beim Land Berlin (dazu IV).

II. Menschenrecht Wohnen

Das Grundgesetz ist im Lichte der völkerrechtlichen Verpflichtungen Deutschlands auszulegen. Der Grundsatz der Völkerrechtsfreundlichkeit ergibt sich aus der Zusammenschau einzelner Bestimmungen des Grundgesetzes, insbesondere aus Art. 23 Abs. 1, Art. 24, Art. 25, Art. 26 und Art. 59 Abs. 2 GG.[5] Darüber hinaus verdeutlicht insbesondere Art. 1 Abs. 2 GG, dass die Grundrechte auch als Ausprägung der Menschenrechte zu verstehen sind und diese als Mindeststandard in sich aufgenommen haben.[6]

Das Menschenrecht auf eine angemessene Unterkunft ist im Internationalen Pakt über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte (UN-Sozialpakt) verankert. Mit Art. 11 des UN-Sozialpakts hat sich Deutschland verpflichtet, jedem einen angemessenen Lebensstandard, einschließlich angemessener Nahrung, Unterkunft und Verpflegung zu gewährleisten. Der UN-Sozialausschuss, der die Umsetzung des UN-Sozialpaktes überwacht, hat den Inhalt des Rechts auf eine angemessene Unterkunft und die sich daraus ergebenden Staatenpflichten in allgemeinen Kommentaren konkretisiert.

Wenngleich die Bestimmung der Angemessenheit einer Unterkunft von zahlreichen sozialen, ökonomischen, geographischen und kulturellen Faktoren abhängt, so hat der UN-Sozialausschuss gleichwohl allgemeinverbindliche Kriterien entwickelt, die unabhängig vom Kontext berücksichtigt werden müssen.[7]

Dazu zählen neben anderen Kriterien auch die Bezahlbarkeit und die Lage der Unterkunft.
Die Kosten der Unterkunft dürfen nicht so hoch sein, dass andere Grundbedürfnisse darunter leiden. Die Vertragsstaaten sollen sicherzustellen,

---

5 Vgl. BVerfGE 112, 1 (24).

6 Vgl. BVerfGE 74, 358 (370); 111, 307 (329).

7 CESCR General Comment No. 4, The Right to Adequate Housing, E/1992/23, lit. 8.

dass der Anteil der wohnungsbezogenen Kosten dem Einkommensniveau angemessen ist. Die Vertragsstaaten sollen die Mieter durch geeignete Maßnahmen vor unangemessen hohen Mieten und Mieterhöhungen schützen.[8] Zur Lage führt der UN-Sozialausschuss aus, dass der Zugang zu Beschäftigungsmöglichkeiten, Gesundheitsdiensten, Schulen, Kinderbetreuung und anderen sozialen Einrichtungen sichergestellt sein muss.[9]

Die Vertragsstaaten sind zur Achtung, zum Schutz und zur Gewährleistung des Rechts auf eine angemessene Unterkunft verpflichtet. Die Frage, ob Bund oder Länder für die Umsetzung zuständig sind, richtet sich nach den allgemeinen Grundsätzen über die Verteilung der Gesetzgebungszuständigkeiten nach Art. 70 GG. Während bestimmte Gewährleistungspflichten vom Staat eine fortschreitende Umsetzung im Rahmen der finanziellen Mittel verlangen, sind die Achtungs- und Schutzpflichten sowie das Diskriminierungsverbot unmittelbar umzusetzen. Dazu gehören auch Gesetze oder andere Maßnahmen, die sicherzustellen, dass private Akteure die Menschenrechtsstandards in Bezug auf das Recht auf angemessenen Wohnraum respektieren. Staaten sollen zum Beispiel den Wohnungs- und Mietmarkt so regulieren, dass das Recht auf angemessenen Wohnraum gefördert und geschützt wird.[10] Bei der verfassungsrechtlichen Bewertung des MietenWoG Bln sind diese menschenrechtlichen Verpflichtungen Deutschlands nach dem Grundsatz der völkerrechtsfreundlichen Auslegung des Grundgesetzes zu berücksichtigen.

Auch die Berliner Landesverfassung enthält in Art. 28 Abs. 1 ein Recht auf angemessene Unterkunft. Nach ständiger Rechtsprechung des Berliner VerfGH enthält Art. 28. Abs. 1 Berliner Verfassung zwar höchstens bei drohender Obdachlosigkeit ein subjektives Recht und ist überwiegend als

8 CESCR General Comment No. 4, The Right to Adequate Housing, E/1992/23, lit. 8c.

9 CESCR General Comment No. 4, The Right to Adequate Housing, E/1992/23, lit. 8f.

10 Office of the High Commissioner for Human Rights (OHCHR)/UN-Habitat, The Right to Adequate Housing, Geneva–New York, 2009, S. 33.

Staatszielbestimmung zu verstehen.[11] Allerdings wird der Senat in Art. 28 Abs. 1 Berliner Verfassung verpflichtet, das im Rahmen staatlicher Einflussnahme und unter Berücksichtigung anderer staatlichen Aufgaben und Pflichten Mögliche zu tun, für Schaffung und Erhaltung von Wohnraum zu sorgen.

11 Vgl. BerlVerfGH, Beschluss vom 17. März 1994 - VerfGH 139/93 - LVerfGE 2, 9 (11); BerlVerfGH, Beschluss vom 22. Mai 1996 - VerfGH 34/96 - LVerfGE 4, 62 (63ff.); BerlVerfGH, Beschluss vom 29. August 2003, VerfGH 16/03, openJur 2012, 1316.

III. Grundrechtskonformität des MietenWoG Bln

Die Regelungen des MietenWoG Bln greifen nicht unverhältnismäßig in die Grundrechte der Vermieter*innen ein. Sie verfolgen den legitimen und menschenrechtlich gebotenen Zweck, die Versorgung der Berliner Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum sicherzustellen und der zunehmenden Verdrängung einkommensschwächerer Bevölkerungsschichten entgegenzutreten. Sie sind angesichts der vorgesehenen Ausnahmevorschriften und der zeitlichen Begrenzung auch verhältnismäßig im engeren Sinne.

1. Vereinbarkeit mit Artikel 14 Absatz 1 GG

a) Verfassungsrechtlicher Maßstab

Das Bundesverfassungsgericht hat in mehreren Entscheidungen zur Regulierung des Grundeigentums den verfassungsrechtlichen Maßstab für Eingriffe in Artikel 14 Absatz 1 S. 1 GG konkretisiert, zuletzt im Beschluss zur Mietpreisbremse vom 18. Juli 2019.[12]

Bei der Abwägung der betroffenen Belange, insbesondere des Eigentums als Sicherung der Freiheit des Einzelnen im persönlichen Bereich einerseits und des Eigentums in seinem sozialen Bezug sowie seiner sozialen Funktion andererseits, verfügt der Gesetzgeber über einen weiten Gestaltungsspielraum. Dieser wird durch die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Verhältnisse geprägt.[13]

Die Befugnis zur Inhalts- und Schrankenbestimmung geht umso weiter, je mehr das Eigentumsobjekt in einem sozialen Bezug und in einer sozialen Funktion steht und je stärker der Einzelne auf die Nutzung fremden Eigentums angewiesen ist.[14] Das trifft nach Aussage des Bundesverfassungsgerichts auf die Miethöhenregulierung in besonderem Maße zu. Eine Wohnung hat für den

12 BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 -.

13 Vgl. BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 - Rn. 74.

14 BVerfGE 42, 263 (294) = NJW 1976, 1783.

Einzelnen und dessen Familie eine hohe Bedeutung. Das betrifft Mieter*innen, die ihren privaten Lebensmittelpunkt bereits in der Mietwohnung haben, aber auch Wohnungssuchende, die auf Mietwohnungen unausweichlich angewiesen sind.[15] Dabei betont das Bundesverfassungsgericht, dass die Wohnung nicht allein der Befriedigung elementarer Lebensbedürfnisse, sondern auch der Freiheitssicherung und der Persönlichkeitsentfaltung dient. Das umfasse auch die Lage der Wohnung, etwa in Bezug auf die Entfernung zu kulturellen Einrichtungen, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Naherholungsgebieten oder die Erreichbarkeit mit öffentlichem Nahverkehr.[16] Zudem sieht das Bundesverfassungsgericht ein darüberhinausgehendes gesellschaftspolitisches Interesse an einer durchmischten Wohnbevölkerung in innerstädtischen Stadtvierteln. Als langfristige Folge der Verdrängung einkommensschwächerer Mieter aus stark nachgefragten Stadtvierteln drohe eine Aufteilung der Wohnbevölkerung auf einzelne Stadtteile nach wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit. Mit Blick auf diese durch spätere Maßnahmen nur schwer zu beseitigenden Folgen einer Verdrängung einkommensschwächerer Mieter aus einzelnen Stadtvierteln komme auch der Verhinderung der der direkten oder indirekten Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen Gewicht als Gemeinwohlbelang zu.[17]

Für geeignet hält das Bundesverfassungsgericht Maßnahmen, bei denen nicht auszuschließen ist, dass sie Wohnungssuchenden aus einkommensschwächeren Bevölkerungsschichten, die bei einem Wohnungswechsel aufgrund gestiegener Mieten in ihrem bisherigen Stadtteil ohne Miethöhenregulierung keine für sie bezahlbare Wohnung hätten finden können, das Anmieten einer Wohnung in ihrer angestammten Umgebung ermöglichen.[18]

---

15 Vgl. BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 - Rn. 71; BVerfGE, NJW 1975, 727 ff. (730); vgl. auch BVerfGE 37, 132 (141); 38, 348 (370); 95, 64 (84 f.).

16 BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 -Rn. 82.

17 BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 -Rn. 71.

18 BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 Rn. 64.

Auch bei der Erforderlichkeit räumt das Bundesverfassungsgericht dem Gesetzgeber einen weiten Beurteilungs- und Prognosespielraum ein. Das Bundesverfassungsgericht prüft nicht, ob der Gesetzgeber die beste Lösung für die hinter einem Gesetz stehenden Probleme gefunden hat. Die Erforderlichkeit ist erst dann zu verneinen, wenn ein sachlich gleichwertiges, zweifelsfrei gleich wirksames, die Grundrechte weniger beeinträchtigendes Mittel zur Verfügung steht, um den mit dem Gesetz verfolgten Zweck zu erreichen. [19]

Das Bundesverfassungsgericht hat zudem immer wieder darauf hingewiesen, dass die Eigentumsgarantie nicht die einträglichste Nutzung des Eigentums gewährleistet. [20] Der Gesetzgeber kann einmal geschaffene Regelungen nachträglich verändern und fortentwickeln, auch wenn sich damit die Nutzungsmöglichkeiten bestehender Eigentumspositionen verschlechtern. Diese Abänderung muss durch Gründe des öffentlichen Interesses unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit gerechtfertigt sein. [21] Die von Artikel 14 Absatz 1 GG gezogenen Grenzen sind erst dann überschritten, wenn Mietpreisbindungen auf Dauer zu Verlusten für den Vermieter oder zur Substanzgefährdung der Mietsache führen würden.[22]

b) Verhältnismäßigkeit der Mietpreisvorgaben im MietenWoG Bln

Gemessen an diesen Anforderungen sind der Mietenstopp nach § 3 MietenWoG Bln, die Mietobergrenzen gemäß §§ 4, 6 MietenWoG Bln und die Absenkung hoher Mieten nach § 5 MietenWoG Bln verhältnismäßig.

---

19 BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 Rn. 66.

20 Zuletzt BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 Rn. 64, vgl. auch BVerfGE 87, 114 (146); BVerfGE 37, 132 (141); 89, 1 (8).

21 Zuletzt BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 Rn. 75.

22 BVerfGE 71, 230 (250).

aa) Mietenstopp, § 3 MietenWoG Bln

Der Mietenstopp in § 3 MietenWoG Bln verbietet eine Miete, die die am 18. Juni 2019 (Stichtag) wirksam vereinbarte Miete überschreitet. Mit dem Mietenstopp verfolgt der Landesgesetzgeber ein legitimes Ziel. Die Maßnahme richtet sich gegen eine weitere Anhebung der Bestandsmieten, die in Berlin in den letzten Jahren deutlich oberhalb der Steigerungen der Reallohnentwicklung lag, so dass sich zunehmend breite Bevölkerungsschichten wegen regelmäßiger Mieterhöhungen ihre langjährig bewohnte Wohnung nicht mehr leisten können.[23] Der Mietenstopp soll zudem Mieterhöhungen bei Neuvermietungen verhindern und damit angemessenen Wohnraum auch für Bevölkerungsschichten mit mittlerem und geringem Einkommen zu bezahlbaren Mietpreisen zugänglich zu machen. Die Bevölkerung soll vor umfassenden Verdrängungsprozessen und dadurch bedingten sozialen Verwerfungen geschützt werden. Insbesondere soll der Mietenstopp der zunehmenden Segregation durch Verdrängung einkommensschwacher Bevölkerungsschichten in abgelegene Wohngegenden entgegenwirken und die soziale Durchmischung der Stadtviertel fördern.[24] Damit kommt das Land Berlin seinen Verpflichtungen aus Art. 11 Abs. 1 UN-Sozialpakt und Art. 28 Abs. 1 der Berliner Landesverfassung nach, angemessenem Wohnraum zu schaffen und zu erhalten, insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen. Das Bundesverfassungsgericht hat zudem in seinem Beschluss zum Mietpreisdeckel bestätigt, dass diese Ziele im öffentlichen Interesse liegen.[25]

Ein Mietenstopp ist zur Erreichung dieser Ziele auch geeignet, denn er stellt mindestens für den Geltungszeitraum des MietenWoG Bln sicher, dass einkommensschwache Mieter nicht in Folge von Mieterhöhungen ihre Wohnungen verlassen müssen. Zudem wirkt sich der Mietenstopp auch auf die aktuelle

23 Von 2006 bis 2018 verdoppelten sich die Angebotsmieten nettokalt in Berlin von 5,53 Euro auf 11,09 Euro je Quadratmeter während sich der Reallohnindex zwischen 2012 und 2018 nur um 11,4 % erhöhte, vgl. Abgeordnetenhaus Berlin, Drucksache 18/2347, S. 14 ff.

24 Abgeordnetenhaus Berlin, Drucksache 18/2347, S. 2, 23 ff.

25 BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 Rn. 60.

Vergleichsmiete aus, die nach Ablauf des Geltungszeitraums des MietenWoG Bln wieder der Bestimmung und Begrenzung der nach BGB zulässigen Mieterhöhungen dient. Auch insoweit ist es förderlich, Mieterhöhungen für einen begrenzten Zeitraum weitestgehend zu unterbinden und damit die Preisentwicklung den finanziellen Möglichkeiten der Mieter*innen anzupassen.

Etwaige Spekulationen über den Rückgang von Investitionen in den Berliner Wohnungsmarkt oder die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen stehen der Geeignetheit nicht entgegen. Zur Aufrechterhaltung der Neubautätigkeiten sind alle ab 1. Januar 2014 erstmals bezugsfertige Wohnungen gemäß § 1 Nr. 3 MietenWoG Bln vom Anwendungsbereich ausgenommen. Auch ein mittelbarer Effekt auf den Neubau ist bislang nicht zu verzeichnen: Im ersten Quartal 2020 sind etwa 10 % mehr Baugenehmigungen für Wohnungen genehmigt worden als im gleichen Quartal im Vorjahr.[26]

Selbst wenn sich ein Anstieg von Eigentumswohnungen belegen ließe, stellt dies nicht die Geeignetheit des Mietenstopps grundsätzlich in Frage. Die positiven Auswirkungen auf die Mietpreise, die mit der Regelung bezweckt werden, lassen sich bereits jetzt beobachten. In Berlin ist ein Rückgang der Angebotsmieten zu verzeichnen. Auswertungen der F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH zufolge lag die durchschnittliche Angebotsmiete im 1. Quartal 2020 um 2,4 % niedriger als 12 Monate zuvor bzw. sank zum Vorquartal um 1,9 %.[27] Das Wohnungsportal Immowelt verglich die Angebotsmieten zwischen Januar und Mai 2020 mit den Angebotsmieten im gleichen Zeitraum des Vorjahrs und stellte eine Senkung um 8 % fest.[28]

---

26 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung vom 11. Mai 2020, abrufbar unter https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/pms/2020/20-05-11.pdf, zuletzt abgerufen am 27. Juli 2020.

27 F+B-Wohn-Index Deutschland I-2020, abrufbar unter https://www.f-und-b.de/beitrag/fb-wohn-index-deutschland-i-2020.html, zuletzt abgerufen am 27. Juli 2020.

28 Zacharias Zacharakis: Mietendeckel, das vorläufige Ende des Immermehr, in Zeit Online vom 17. Juni 2020, abrufbar unter https://www.zeit.de/wirtschaft/2020-06/mietendeckel-berlin-senkung-mieten-wohnungsmarkt, zuletzt abgerufen am 27. Juli 2020.

Der Mietenstopp in § 3 MietenWoG Bln ist auch erforderlich. Bereits getroffene, mildere wohnungspolitische Maßnahmen des Lands Berlin haben nicht die nötige Wirkung gezeigt. Dazu gehören insbesondere die im Jahr 2014 wieder aufgenommene Förderung des Neubaus mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen, das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, die Umstellung der Berliner Liegenschaftspolitik, die Ausweisung von Sozialen Erhaltungsgebieten, die Entwicklung neuer Wohngebiete oder der Abschluss von Kooperationsvereinbarungen mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften.[29] Auch die Bestimmungen im BGB zur Regulierung der Mietpreise haben nicht den gewünschten Effekt gezeigt. So konnte die Mietpreisbremse den rasanten Preisanstieg von Mietwohnungen in Berlin nicht stoppen.

Auch in der konkreten Ausgestaltung ist der Mietenstopp in § 3 MietenWoG Bln erforderlich. Die Maßnahme ist auf fünf Jahre begrenzt. Ein kürzeres Einfrieren der Mieten würde sich weitaus weniger nachhaltig auf die Mieten und damit den Erhalt der Bevölkerungsstruktur auswirken. Der Erforderlichkeit des Mietenstopps steht nicht entgegen, dass sie allen Bestandsmieter*innen zugutekommt, unabhängig von ihrer finanziellen Lage und ihres individuellen Verdrängungsrisikos. Der Mietenstopp wirkt sich ungeachtet der individuellen Bedürftigkeit positiv auf die Entwicklung der für zukünftige Mieterhöhungen maßgeblichen Vergleichsmiete aus und reicht damit in seiner Wirkung weit über den einzelnen Haushalt hinaus. Zudem gesteht das Bundesverfassungsgericht dem Gesetzgeber einen weiten Prognose- und Beurteilungsspielraum zu und hat schon bei der Überprüfung der Mietpreisbremse erkennen lassen, dass sich die gesetzgeberische Entscheidung für flächendeckende Maßnahmen in Abgrenzung zur erweiterten Gewährung von Wohngeld oder anderen sozialpolitischen Maßnahmen der verfassungsrechtlichen Überprüfung entzieht.[30]

29 Abgeordnetenhaus von Berlin, Drucksache 18/2347, S. 1.

30 Vgl. dazu BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 -Rn. 67.

Auch die Rückwirkung des Mietenstopps auf den Stichtag ist erforderlich und verfassungsrechtlich unbedenklich. Dem Gesetzgeber ist es nicht verwehrt, zur Regelung bestimmter Lebenssachverhalte Stichtage einzuführen. Voraussetzung ist allerdings, dass die Einführung eines Stichtags überhaupt notwendig und die Wahl des Zeitpunkts orientiert am gegebenen Sachverhalt vertretbar ist.[31] Die Erforderlichkeit eines Stichtages ergibt sich dadurch, dass der sogenannte Mietendeckel schon seit einiger Zeit in der politischen Diskussion ist und verhindert werden sollte, dass Vermieter*innen ihre Mieterhöhungsmöglichkeiten in unbilliger Weise ausschöpfen, bevor das Gesetz in Kraft tritt. An dem gewählten Stichtag hat der Senat die „Eckpunkte für ein Berliner Mietengesetz (Mietendeckel)" beschlossen und im Anschluss veröffentlicht, in denen unter anderem festgehalten ist, dass Mieten für fünf Jahre nicht erhöht werden sollen. Schon in den Monaten zuvor hatte sich dieser Schritt deutlich abgezeichnet. Die gesetzgeberischen Pläne wurden also transparent kommuniziert und haben es den Vermieter*innen ermöglicht, ihre wirtschaftlichen Dispositionen entsprechend anzupassen.

Der Mietenstopp ist auch angemessen. Für die vorübergehende Beschränkung von Mieterhöhungen streiten erhebliche Gemeinwohlbelange. Der Gesetzgeber hat hinreichend dargelegt, dass die stetig steigenden Mieten in Berlin in den letzten Jahren zu einem akuten Wohnraummangel geführt haben und der vorübergehende Mietenstopp erforderlich ist, um der weiteren Verdrängung weniger wohlhabender Mieter*innen aus ihren angestammten Quartieren vorzubeugen und soziale Verwerfungen zu verhindern. Gerade auf dem sozialpolitisch umstrittenen Gebiet des Mietrechts müssen Vermieter*innen nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts mit häufigen Gesetzesänderungen rechnen und können nicht auf den Fortbestand einer ihnen günstigen Rechtslage vertrauen.[32] Die Grenzen der Verhältnismäßigkeit setzt das Bundesverfassungsgericht jedoch dort, wo die Miethöhenregulierung auf Dauer zu

31 BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019– 1 BvL 1/18 -, Rn. 105.

32 vgl. BVerfGE 71, 230 (252).

Verlusten für den Vermieter*innen oder zu einer Substanzgefährdung der Mietsache führte.[33]
Diesen verfassungsrechtlichen Anforderungen hält der Mietenstopp in § 3 MietenWoG Bln stand.

Einer übermäßigen Belastung der Vermieter*innen in Form von Verlusten oder Substanzgefährdungen beugt das MietenWoG Bln durch verschiedene Ausnahmeregelungen vor. So sieht § 3 Abs. 4 MietenWoG Bln ab dem 1. Januar 2020 einen Inflationsausgleich vor. Die Miete kann dann jährlich um den Prozentsatz der seit dem 18. Juni 2019 eingetretenen Inflation erhöht werden, maximal jedoch um 1,3 % und nur bis zur Obergrenze des § 6 MietenWoG. Zudem sieht § 3 Abs. 3 MietenWoG Bln eine Ausnahme für Mieten unterhalb von 5,02 Euro je Quadratmeter vor. Bei Neuvermietung erhöht sich die zulässige Miete um 1 Euro je Quadratmeter, maximal jedoch auf 5,02 je Quadratmeter monatlich. Auf diese Weise sind die Vermieter*innen, die bislang sehr niedrige Mieten verlangt haben, von dem strengen Mietenstopp ausgenommen. § 7 MietenWoG Bln ermöglicht Vermieter*innen Mieterhöhungen in Höhe von bis zu 1 Euro je Quadratmeter nach bestimmten Modernisierungsmaßnahmen. Darüber enthält § 8 MietenWoG Bln eine Härtefallregelung. Auf Antrag der Vermieter*innen kann die Investitionsbank Berlin zur Vermeidung einer unbilligen Härte eine höhere als die nach den §§ 3 bis 6 zulässige Miete genehmigen. Unbillige Härten liegen gemäß § 8 Absatz 2 MietenWoG Bln, angelehnt an die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts, dann vor, wenn die nach §§ 3 bis 6 zulässige Miete auf Dauer zu Verlusten für die Vermieter*innen oder zu einer Substanzgefährdung der Mietsache führen würde. Die Voraussetzungen sind hinreichend bestimmt. Insbesondere konkretisiert § 8 Abs. 2 Satz 2 MietenWoG Bln den Begriff der dauerhaften Verluste und der Substanzgefährdung.[34]

33 vgl. BVerfGE 71, 230 (250); 91, 294 (310); BVerfG, Beschluss vom 3. April 1990 - 1 BvR 268/90, NJW 1992, 1377 (1378); BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 Rn.69.

34 So auch Herrlein/Tuschl: Das Ringen um Mietpreisbegrenzung in Bund und Ländern, NZM 2020, 217 (224).

Zur Angemessenheit der getroffenen Regelungen trägt auch bei, dass die Regelungen auf fünf Jahre befristet sind und durch die Feststellung einer akuten Wohnungskrise bedingt sind.

Der Verhältnismäßigkeit steht auch nicht entgegen, dass viele Vermieter*innen mit den üblichen Mieterhöhungen kalkuliert haben. Die Eigentumsgarantie gebietet nicht, einmal ausgestaltete Rechtspositionen für alle Zukunft in ihrem Inhalt unangetastet zu lassen. Der Gesetzgeber kann im Rahmen der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums einmal geschaffene Regelungen nachträglich verändern und fortentwickeln auch wenn sich damit die Nutzungsmöglichkeiten bestehender Eigentumspositionen verschlechtern.[35] Die Abänderung kann wie hier durch Gründe des öffentlichen Interesses unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit gerechtfertigt sein.[36] So entschied das Bundesverfassungsgericht schon 1983 hinsichtlich einer Regelung zur Erhöhung des Mietzinses, die sich auf erfolgte Erhöhungen der letzten drei Jahre bezog, dass der Vermieter schon im Hinblick auf die sozialpolitische Bedenklichkeit des alten Rechtszustandes nicht davon ausgehen konnte, der Gesetzgeber werde auch für alle Zukunft prozentual unbegrenzte Mietanhebungen auf das Vergleichsmietenniveau zulassen. Unter diesem Gesichtspunkt sei es bereits zweifelhaft, ob das Vertrauen eine*r Vermieter*in auf den Fortbestand der bisherigen Rechtslage überhaupt eine Rücksichtnahme durch den Gesetzgeber beanspruchen kann, jedenfalls im sozialpolitisch umstrittenen Gebiet des sozialen Mietrechts könnten Vermieter*innen nicht ohne weiteres auf das unveränderte Fortbestehen einer ihnen derzeit günstigen Rechtslage vertrauen.[37]

35 vgl. BVerfGE 58, 300 (351); 143, 246 (342).

36 BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 – 1 BvL 1/181BvL 1/18 - Rn. 75.

37 Ebenda.

bb) Mietobergrenzen, §§ 4, 6 MietenWoG Bln

§ 4 MietenWoG Bln schreibt vor, dass bei Neu- oder Wiedervermietung unbeschadet des Mietenstopps des § 3 MietenWoG Bln die in § 6 MietenWoG Bln festgelegten Mietobergrenzen nicht überschritten werden dürfen. Die Obergrenzen kommen zudem in angepasster Form auch bei der Absenkung hoher Mieten gemäß § 5 MietenWoG Bln und als Obergrenze bei der Erhöhung niedriger Mieten gemäß § 3 Abs. 4 MietenWoG Bln zur Anwendung. Bei den Mietobergrenzen handelt es sich um auf die Wohnfläche bezogene gesetzlich bestimmte Miethöchstpreise. Sie basieren auf dem Berliner Mietspiegel 2013, der die Mietänderungen und Neuvertragsmieten der letzten vier Jahre vor dem Stichtag 1. September 2012 beinhaltet.

Die Bestimmung von Mietobergrenzen soll die rasante Preisentwicklung auf dem freien Mietenmarkt bremsen und die Mieten in Berlin auf ein sozialverträgliches Maß zurückführen. Auch für Bevölkerungsschichten mit mittlerem und geringem Einkommen sollen Mietwohnungen in attraktiven Wohnvierteln zu bezahlbaren Mietpreisen zugänglich werden.[38] Diese Ziele stehen im Einklang mit den menschenrechtlichen Pflichten des Landes Berlins aus Art. 11 Abs. 1 UN-Sozialpakt und Art. 28 Abs. 1 Berliner Verfassung und liegen im öffentlichen Interesse.[39] Die Begrenzung der Mieten in §§ 4,6 MietenWoG Bln ist geeignet, diese Ziele zu erreichen. Durch Mietobergrenzen, die unabhängig von der Wohnlage gelten, wird eine Durchmischung der Bevölkerung in den angespannten Wohnvierteln erhalten und gefördert. Die Obergrenzen ermöglichen es einkommensschwächeren Bevölkerungsschichten das Anmieten einer Wohnung in ihrer angestammten Umgebung. Wie schon der Mietenstopp, entfalten auch die Mietobergrenzen über ihren Geltungszeitraum hinaus Wirkung, da sie den Anstieg des Mietspiegels bremsen.[40]

38 Abgeordnetenhaus von Berlin, Drucksache 18/2347, S. 28.

39 Vgl. auch BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 Rn. 60.

40 Vgl. BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 -Rn. 63.

Weniger einschneidende Maßnahmen sind denkbar, jedoch nicht gleichermaßen geeignet.
Höhere Obergrenzen, insbesondere eine Ausrichtung am aktuellen Mietspiegel, wären nicht gleichermaßen geeignet, der Mietpreisentwicklung Einhalt zu bieten. Der aktuelle Mietspiegel ist bereits Ausdruck eines überhitzten Wohnungsmarktes mit den jeweiligen Verdrängungseffekten, die mit den vorgeschlagenen Mietobergrenzen wieder eingefangen werden sollen. Der in § 6 MietenWoG Bln übernommene Mietspiegel von 2013 bildet nach der Gesetzesbegründung letztmals eine weitgehend ausgeglichene Wohnungsmarktlage ab, zu der mit Hilfe der neuen Regelungen zurückgefunden werden soll. Durch die Kappungsgrenzen-Verordnung vom 7. Mai 2013 wurde ganz Berlin zu einer Gemeinde im Sinne § 558 Absatz 3 Satz 2 BGB bestimmt, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Hiermit wurde erstmals öffentlich festgestellt, dass das gesamte Stadtgebiet Berlins eine angespannte Wohnungsmarktlage aufweist. Für den Zeitraum davor geht der Berliner Senat noch von weitgehend ausgeglichenen Mietpreisen aus.[41]

Auch die Entkopplung der Mietobergrenzen von der Lage der Wohnung ist erforderlich. Eine Differenzierung nach Wohnlage wäre nicht gleichermaßen geeignet, der zunehmenden Spaltung der Stadt in attraktive Wohnlagen mit sehr wohlhabenden Bevölkerungsschichten und Stadtvierteln mit einkommensschwachen Bevölkerungsschichten entgegenzuwirken.

Die Mietobergrenzen sind auch angemessen. Um besondere Härten zu vermeiden gelten auch hier die oben genannten Ausnahmeregelungen für Härtefälle in § 8 MietenWoG Bln, die Aufschläge für Modernisierungen gemäß § 7 MietenWoG Bln, die Herausnahme der Neubauten aus dem Anwendungsbereich gemäß § 1 Nr. 3 MietenWoG Bln und die Befristung der Mietobergrenzen auf fünf Jahre.

41 Abgeordnetenhaus von Berlin, Drucksache 18/2347, S. 30 f.

Im Übrigen sind die in §§ 4, 6 MietenWoG Bln normierten preisrechtlichen Kappungsgrenzen zur Durchsetzung gewichtiger Allgemeinwohlbelange verfassungsrechtlich gerechtfertigt.

So hat das Bundesverfassungsgericht auch schon in der Vergangenheit Miet- oder Pachtzinsbegrenzungen aufgrund sozialpolitischer Erwägungen für verfassungsrechtlich unproblematisch erachtet. Bereits 1985 wies das Gericht die Beschwerde eines Vermieters zurück, der eine Miete, die bis vor kurzem einer Mietpreisbindung unterlegen hatte, um mehr als 30 % auf die ortsübliche Vergleichsmiete erhöhen wollte. Mit der Einführung einer Kappungsgrenze sei keine unverhältnismäßige, in die Substanz des Eigentums eingreifende Belastung des Vermieters verbunden. Die Vorschrift regele lediglich die Begrenzung künftiger Erträge aus der Vermietung von Wohnraum. Dabei werde zwar dem Vermieter eine Höchstgrenze vorgegeben, die unabhängig von der künftigen Mietpreis- und Geldwertentwicklung Geltung beansprucht. Verfassungsrechtliche Probleme können sich daraus aber allenfalls dann ergeben, wenn die Vermietung von Wohnraum auch bei voller Ausschöpfung des Mieterhöhungsrechts im Ergebnis zu Verlusten führen würde. Die Bestandsgarantie des Artikel 14 Absatz 1 Satz 1 GG sei noch nicht berührt, wenn nicht die höchstmögliche Rendite aus dem Eigentumsobjekt erzielt werden könne.[42] 1992 hat das Bundesverfassungsgericht bezüglich der Pachtzinsbegrenzung für Kleingärtner ausgeführt, dass Grund und Boden nicht vermehrbar seien und sich am Markt ein Preis bildet, der im Hinblick auf die soziale Funktion des Eigentumsobjekts nicht mehr angemessen sei. Unter diesen Umständen könne der Gesetzgeber durch eine Pachtzinsbegrenzung einer Preisentwicklung vorbeugen, die dazu führen würde, dass ein Großteil der Bevölkerungsschichten, für die die Nutzung eines Kleingartens aus den dargelegten Gründen von besonderer Bedeutung ist, durch den Pachtzins unangemessen belastet würde.[43]

---

42 BVerfG Beschluss v. 4. Dezember 1985 – 1 BvL 1/85, BeckRS 1985, (67).

43 BVerfG Beschl. v. 23. September 1992 – 1 BvL 36/87, BeckRS 1992, 118456.

Auch hat das Bundesverfassungsgericht mehrfach die Begrenzung der Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete für verfassungsgemäß erklärt. Die Regelung sichere dem Vermieter*innen einen am örtlichen Markt orientierten Mietzins, der die Wirtschaftlichkeit der Wohnung regelmäßig sicherstellen wird. Dass sie zugleich die Ausnutzung von Mangellagen auf dem Wohnungsmarkt verhindere und Preisspitzen abschneide, könne schon deshalb nicht beanstandet werden, weil eine solche Nutzung des Eigentums im Hinblick auf die soziale Bedeutung der Wohnung für die hierauf angewiesenen Menschen keinen verfassungsrechtlichen Schutz genießt.[44] Vor dem Hintergrund kann auch die Festlegung einer am Mietspiegel von 2013 orientierten Obergrenze keiner anderen Bewertung unterliegen. Für den Zeitraum vor 2013 kann nach Einschätzung des Berliner Senats von einer weitgehend ausgeglichene Wohnungsmarktlage ausgegangen werden. Im Mai 2013 wurde erstmals öffentlich festgestellt, dass das gesamte Stadtgebiet Berlins eine angespannte Wohnungsmarktlage aufweist. Die damals üblichen Mieten werden auch heute noch regelmäßig die Wirtschaftlichkeit der Wohnung sicherstellen. Die Erhaltungskosten sind seitdem nicht nennenswert gestiegen, bei drohenden Verlusten greift die Härtefallklausel des § 8 MietenWoG Bln.

Im Übrigen sind die Mietobergrenzen in § 6 MietenWoG Bln hinreichend differenziert und ermöglichen die Berücksichtigung wohnwerterhöhender Sondermerkmale. Neben den Kriterien Baujahr, Sammelheizung und Bad sehen § 6 Abs. 2 und 3 MietenWoG Bln weitere Kriterien vor, die in die Berechnung der Mietobergrenzen eingehen. Zutreffend wies das Bundesverfassungsgericht bereits in seinem im März 2020 ergangenen Beschluss zum MietenWoG Bln darauf hin, dass die in § 6 MietenWoG Bln für die Bestimmung der Mietobergrenzen normierten Kriterien weitestgehend denjenigen entsprechen, die schon bislang für die Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß § 558 Abs. 2 BGB in den örtlichen Mietspiegeln herangezogen worden und dass zur Konkretisierung auf die

44 BVerfG, Beschluss vom 23. April 1974 - 1 BvR 6/74 u. 2270/73 - NJW 1974, 1499.

insoweit gleichlautenden wohnwerterhöhenden Sondermerkmale des Berliner Mietspiegels zurückgegriffen werden könne.[45]

Bedenken könnten sich allenfalls hinsichtlich der fehlenden Differenzierung der Obergrenze anhand der Wohnlage ergeben. In bestimmten Gegenden wird die vorgegebene Obermiete erheblich vom bisherigen Mietzins abweichen. Doch auch diese Regelung lässt sich mit dem gesetzgeberischen Zweck einer ausgewogenen Stadtentwicklung, der Vorbeugung einer weiteren sozialen Spaltung und der Förderung einer gesunden Durchmischung der Stadtbevölkerung über alle Stadtviertel hinweg rechtfertigen. Insofern ist auch zu bedenken, dass die sprunghafte Wertsteigerung in bestimmten Wohnlagen nicht vor allem auf einer Leistung der Vermieter*innen beruht, sondern auf einer wirtschaftlich günstigen Entwicklung der Region, etwa dem Ansehen einer Universität, der Infrastruktur, Arbeitsmarkt- und/oder Kulturangebot und viele anderen Leistungen der Allgemeinheit zurückzuführen ist.[46]

Zudem stellte das Bundesverfassungsgericht fest, dass es nicht wahrscheinlich erscheint, dass sich die Vermietung von Wohnungen in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten für Vermieter in einem regulierten Wohnungsmietmarkt wirtschaftlich dauerhaft derart nachteilig entwickelt.[47]

cc) Absenkung hoher Mieten, § 5 MietenWoG Bln

§ 5 MietenWoG Bln tritt am 11. November 2020 in Kraft und sieht vor, dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen auf Antrag von Mieter*innen die Mieten mit Wirkung für die Zukunft absenkt, wenn die Mietobergrenze um 20 % überschritten wird und Abschläge auf die Quadratmetermiete für einfache und

45 BVerfG, Beschluss vom 10. März 2020, 1 BvQ 15/20, Rn 25

46 vgl. LG Berlin, Urteil vom 29. März 2017 – 65 S 424/16 – juris Rn. 31 f.

47 BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 – 1 BvL 1/18 -, Rn. 89.

mittlere Wohnlagen (0,28 EUR / 0,09 EUR) und Zuschläge für gute Wohnlagen (0,74 EUR) berücksichtigt wurden.

§ 5 MietenWoG Bln soll dazu beitragen, die Mieten in Berlin auf ein sozialverträgliches Maß zurückführen, um angemessenen Wohnraum auch für Bevölkerungsschichten mit mittlerem und geringem Einkommen zu bezahlbaren Mietpreisen zu erhalten und zugänglich zu machen und so Verdrängungsprozessen und sozialem Unfrieden entgegenzuwirken. Durch die Kappung überhöhter Mieten sollen Fehlentwicklungen am Wohnungsmarkt teilweise rückgängig gemacht werden, indem Preisspitzen abgeschnitten werden, die sich seit dem Jahr 2013 herausgebildet haben und die einen wesentlichen Beitrag zur sozialen Entmischung leisten.[48] Die Absenkung hoher Mieten nach § 5 MietenWoG Bln ist zur Erreichung dieser Gemeinwohlzwecke geeignet und erforderlich. Viele Haushalte mit mittlerem oder geringem Einkommen waren aufgrund des angespannten Berliner Wohnungsmarkts in den letzten Jahren gezwungen, Mietverträge mit überdurchschnittlich hohen Mieten abzuschließen. Diese überhöhten Mieten treiben nicht nur die ortsübliche Vergleichsmiete hoch, sondern führen in vielen Haushalten zu einer unzumutbaren Mietbelastung und einem erhöhten Risiko, dass eine geringfügige Veränderung der finanziellen Verhältnisse den Fortbestand des Mietverhältnisses bedroht.

So ist der Gesetzesbegründung zum MietenWoG Bln zu entnehmen, dass der Anteil der Hauptmieterhaushalte mit einer Mietbelastung nettokalt von 30 % und mehr in Berlin zwischen 2011 und 2017 von 21,4 % auf 24,9 % anstieg. In der Gruppe von Haushalten, die ihre Wohnung innerhalb der letzten vier Jahre bezogen haben, stieg die Mietbelastung nettokalt im gleichen Zeitraum sogar von 20,2 % auf 32,1 %.[49]

48 Abgeordnetenhaus von Berlin, Drucksache 18/2347, S. 17.

49 Abgeordnetenhaus Berlin, Drucksache 18/2347, S. 15.

Die Begrenzung der Maßnahmen auf die Unterbindung zukünftiger Mieterhöhungen und die Festlegung von Mietobergrenzen bei Neuvermietung wären vor diesem Hintergrund nicht gleichermaßen geeignet, der Verdrängung von Bevölkerungsteilen mit niedrigem oder mittlerem Einkommen entgegenzuwirken. Gerade die Absenkung der Mietpreisspitzen ermöglicht es diesen Bevölkerungsgruppen, auch in Zukunft ihre Wohnung zu halten und damit ihren Lebensmittelpunkt zu bewahren. Die Absenkung hoher Mieten dient zudem nicht ausschließlich den davon profitierenden Mietparteien, sondern trägt auch zum übergeordneten Ziel einer langfristigen Entspannung des Mietmarkts bei, indem Mieten flächendeckend und nachhaltig auf ein sozialverträgliches Maß zurückgeführt werden.

Zudem ist es aus verfassungsrechtlicher Sicht nicht erforderlich, die Absenkung der Mieten auf bedürftige Haushalte zu beschränken oder besonderen Härten ausschließlich durch Wohngeld oder anderen sozialpolitischen Maßnahmen zu begegnen. Insoweit kommt dem Gesetzgeber ein weiter Prognose- und Beurteilungsspielraum zu.[50]

Die Absenkung überhöhter Mieten gemäß § 5 MietenWoG Bln ist auch angemessen. § 5 MietenWoG Bln weist zwar eine größere Eingriffsintensität als die übrigen Maßnahmen auf, da in bestehende Verträge eingegriffen und bereits vereinbarte Mieten abgesenkt werden. Doch auch diese Maßnahme lässt sich mit den Gemeinwohlzwecken des Gesetzes rechtfertigen. Eine einmal getroffene vertragliche Vereinbarung genießt keinen absoluten verfassungsrechtlichen Bestandsschutz, vielmehr muss der Eingriff in Artikel 14 Abs. 1 GG und in die Privatautonomie wiederum mit den entgegenstehenden Gemeinwohlinteressen abgewogen werden. Unter Berücksichtigung der sozialen Funktion des Mieteigentums muss das Interesse der Vermieter*innen an einer, die Kappungsgrenzen des § 5 MietenWoG Bln überschreitenden Miete hinter dem Gemeinwohlinteresse an einer durchmischten Wohnbevölkerung in

50 Vgl. dazu BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 -Rn. 67.

innerstädtischen Stadtvierteln und der Verhinderung der Verdrängung einkommensschwächerer Mieter aus stark nachgefragten Stadtvierteln zurückstehen.

Es liegt kein Fall einer echten Rückwirkung vor, da nicht in einen bereits abgeschlossenen Sachverhalt eingegriffen wird, sondern in ein Dauerschuldverhältnis, das zwar einen Anknüpfungspunkt in der Vergangenheit hat, aber noch nicht abgeschlossen ist.[51] Zudem genießen die Vermieter*innen nur einen verminderten Vertrauensschutz, da sie aufgrund der anhaltenden gesellschaftspolitischen Debatten zur Mietenkrise in Berlin mit politischen Maßnahmen rechnen mussten. Dem verbleibenden Vertrauensschutz wird zur Genüge Rechnung getragen, indem die Kappung der Bestandsmieten erst neun Monate nach Verkündung des Gesetzes in Kraft tritt. So wies das Bundesverfassungsgericht schon in seinem Beschluss vom 10. März 2020 darauf hin, dass die Vermieter hinreichend Zeit haben, sich mit den neuen Regelungen auseinanderzusetzen.[52] Zur Angemessenheit der Regelung in § 5 MietenWoG Bln trägt zudem bei, dass auf die in § 6 MietenWoG Bln normierten Mietobergrenzen 20 % aufgeschlagen werden sowie Zuschläge für bessere Wohnlagen vorgesehen sind. Insoweit werden Bestandsmieten deutlich gegenüber Neuvermietungen privilegiert. Dauerhafte Verluste oder eine Substanzgefährdung der Mietsache oder der Wegfall jeder sinnvollen Nutzungsmöglichkeit werden durch die Härtefallregelung in § 8 MietenWoG Bln verhindert.

2. Vereinbarkeit mit Artikel 3 Abs. 1 GG

Die Regelungen des MietenWoG Bln sind auch an Artikel 3 Abs. 1 GG zu messen. Im Folgenden werden verschiedene Vergleichsgruppen gebildet und die Rechtfertigung einer Gleich- bzw. Ungleichbehandlung erörtert. Differenzierungen bedürfen stets eines Sachgrunds und unterliegen wegen der von den Regelungen

51 BVerfG, Beschluss vom 4. Dezember 1985, BeckRS 1985, 5774 (71).

52 BVerfG, Beschluss vom 10. März 2020, 1 BvQ 15/20, Rn 27.

betroffenen Eigentumsgarantie und des Eingriffs in die Privatautonomie über das Willkürverbot hinaus strengeren Verhältnismäßigkeitsanforderungen.[53]

a) Gleichbehandlung von Vermieter*innen unabhängig von der Lage der Wohnung

Eine Gleichbehandlung wesentlich Ungleichem erfolgt bei der Festlegung von Mietobergrenzen in § 6 MietenWoG Bln ohne Berücksichtigung der Wohnlage. Dadurch werden diejenigen Vermieter*innen, die Wohneigentum zu hohen Preisen in attraktiven Wohnvierteln erworben haben, bei der zulässigen Miete mit den Vermieter*innen gleichgestellt, deren Wohnungen in weniger attraktiven Wohnvierteln gelegen sind. In der Entscheidung zur Mietpreisbremse hat das Bundesverfassungsgericht eine Differenzierung nach regionalen Unterschieden anhand der ortsüblichen Vergleichsmiete für gerechtfertigt gehalten, um die Wirtschaftlichkeit sicherzustellen. Dabei stellte das Bundesverfassungsgericht einen direkten Zusammenhang zwischen der ortsüblichen Vergleichsmiete und der Wirtschaftlichkeit der Vermietung her. Eine bundesweit einheitliche Mietgrenze bliebe hingegen nach Ansicht des Bundesverfassungsgerichts ohne hinreichenden sachlichen Bezug. Zugleich fehle es ihr an einer hinreichenden Anknüpfung an die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der betroffenen Mieter*innen, so dass eine solche Regelung der befürchteten Verdrängung einkommensschwächerer Mieter*innen aus deren angestammten Wohnvierteln nicht effektiv entgegenwirken könne.[54] Dies begründet das BVerfG damit, dass die ortsübliche Vergleichsmiete auch die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Mieter*innen widerspiegele.

Anders als das vom Bundesverfassungsgericht in Bezug genommene Bundesgebiet ist jedoch der gesamte Berliner Wohnungsmarkt angespannt.[55] Die fehlende

53 BVerfG, Beschluss der 3. Kammer des Ersten Senats vom 18. Juli 2019 zur Mietpreisbremse – Zitiert: 1 BvL 1/18 -, Rn. 95.

54 BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 zur Mietpreisbremse – 1 BvL 1/18 -, Rn. 99.

55 Kappungsgrenzen-Verordnung vom 7. Mai 2013 (GVBl. S 128).

Differenzierung nach Wohnlage kann vorliegend damit gerechtfertigt werden, dass sich in bestimmten Stadtvierteln wohlhabende Mieter*innen ballen, während einkommensschwache Bevölkerungsteile in weniger attraktive Wohngegenden verdrängt werden. Um dieser Segregation entgegenzuwirken, ist es geboten, einkommensschwachen Mieter*innen durch deutliche Absenkung der Mieten in attraktiven Gegenden den Zuzug zu ermöglichen.

b) Gleichbehandlung von privaten und gewerblichen Vermieter*innen

Die Gleichbehandlung von privaten und gewerblichen Vermieter*innen begegnet keinen verfassungsrechtlichen Bedenken. Insofern lassen sich die Argumente des BVerfG zur Mietpreisbremse übertragen. Zwar trete bei einer Vermietung zur privaten Vorsorge im Gegensatz zur unternehmerischen Nutzung die Bedeutung des Eigentums für die Freiheit der Einzelnen stärker hervor, mit Blick auf die mit der Miethöhenregulierung verfolgten Ziele bestehe jedoch ein sachlicher Grund.[56] Um die Verdrängung einkommensschwächerer Bevölkerungsgruppen aus nachgefragten Stadtvierteln wirksam zu verhindern und Wohnungssuchenden aus diesen Bevölkerungsgruppen dort weiterhin die Anmietung einer Wohnung zu ermöglichen, ist es geeignet und erforderlich, die mit der Miethöhenregulierung verbundene Dämpfung der Mieten unterschiedslos und ungeachtet der wirtschaftlichen Bedeutung der Mieteinnahmen für den Vermieter*innen anzuwenden. Die gleiche Behandlung führt nicht zu einer im Ergebnis nicht mehr angemessenen Belastung privater Vermieter*innen, da auch hier die Ausnahme- und Härtefallregelungen greifen.

c) Gleichbehandlung von hohen und niedrigen Mieten

Es ist auch nicht zu beanstanden, dass von den Regelungen auch Vermieter*innen betroffen sind, die in der Vergangenheit mögliche Mieterhöhungen nicht ausgereizt haben oder konnten. Bereits jetzt ist es so, dass die Regelungen zur

---

56 BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 – 1 BvL 1/18 -, Rn. 101.

Mietpreiserhöhung diejenigen Vermieter*innen benachteiligen, deren Mieter*innen schon seit vielen Jahren in der Mietwohnung leben und deswegen eine verhältnismäßig geringe Miete zahlen. Sowohl einer Erhöhung geringer Mieten zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete als auch der Kündigung zwecks Mieterhöhung hat das Bundesverfassungsgericht sehr klare Absagen erteilt.[57] In dem Beschluss zum Mietendeckel bewertete das BVerfG eine Privilegierung der Vermieter*innen, die zuvor die zulässigen Mieten ausgereizt hatten, als unproblematisch.[58] Es sei nicht Ziel der Miethöhenregulierung, ein sozial missbilligenswertes, aber in der Vergangenheit erlaubtes Vermieter*innenverhalten zu sanktionieren. Auch das Einfrieren niedriger Mieten trägt zur Entspannung des Mietmarkts bei und kann der Verdrängung einkommensschwacher Haushalte entgegenwirken. Zudem sieht § 3 Abs. 3 MietenWoG Bln vor, dass Mieten unter 5,02 € je Quadratmeter bei Wiedervermietung um 1 Euro erhöht werden können, wenn die Wohnung zwei Merkmale nach § 6 Absatz 3 aufweist.

d) Ungleichbehandlung von Neubau und umfassend sanierten Objekten

Wohnraum, der ab dem 01. Januar 2014 erstmalig bezugsfertig wurde, ist gemäß § 1 Nr. 3 MietenWoG Bln aus dem Anwendungsbereich des MietenWoG Bln ausgenommen, umfassend sanierte Objekte fallen hingegen in den Anwendungsbereich. Die Setzung des Stichtags verfolgt jedoch nicht das Ziel, besonders neuwertige Wohnobjekte zu privilegieren, sondern zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Neubauten zu animieren. So billigte das Bundesverfassungsgericht in seinem Beschluss zur Mietpreisbremse die Beschränkung der Ausnahmeregelung des § 556f Satz 1 BGB auf nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzte und vermietete Wohnungen, da sich der Wohnungsmangel auf angespannten Mietmärkten dauerhaft nur durch Schaffen

57 BVerfG Beschluss vom 4. Dezember 1985 – 1 BvL 1/85, BeckRS 1985, 5774 (67); BVerfG, Beschluss vom 23. April 1974 - 1 BvR 6/74 u. 2270/73 NJW 1974, 1499 ff. (1500).

58 BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 – 1 BvL 1/18 -, Rn. 104.

zusätzlichen Wohnraums bekämpfen lässt. Dieses Ziel macht eine Ausnahmeregelung notwendig und rechtfertigt die Ungleichbehandlung.[59]

3. Vereinbarkeit mit Art. 2 Abs. 1 GG und Art. 12 Abs. 1 GG

Vermieter*innen, die zivilrechtlich nicht Eigentümer*innen der Wohnung sind und daher nicht bereits durch die Eigentumsgarantie aus Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG geschützt sind, können sich auf die Vertragsfreiheit als Teil der allgemeinen Handlungsfreiheit gemäß Art. 2 Abs. GG berufen.[60]

Wie unter II. 1 bereits dargelegt, sind die Beschränkung der Preisfreiheit jedoch ein geeignetes, erforderliches und angemessenes Mittel, um der erheblichen Wohnungsknappheit entgegenzuwirken.

Auch eine Verletzung von Art. 12 Abs. 1 GG ist zu verneinen. Die Regulierung der Miethöhe durch §§ 3, 4 und 5 MietenWoG Bln beeinträchtigen gewerbliche Vermieter zwar in ihrer Berufsausübung. Fraglich ist schon, ob sie eine objektiv berufsregelnde Tendenz aufweisen, da sie die zulässige Miethöhe unabhängig davon regulieren, ob die Vermietung im Rahmen einer beruflichen Tätigkeit erfolgt oder nicht. Doch selbst wenn man hier eine berufsregelnde Tendenz bejahen will, weil das MietenWoG im Schwerpunkt Tätigkeiten betrifft, die typischerweise beruflich ausgeübt werden, sind die Eingriffe wie oben dargelegt gerechtfertigt. Einschlägig ist nur die Berufsausübungsfreiheit, nicht die Berufswahlfreiheit. Auch wenn die Regelungen des MietenWoG Bln zu erheblichen finanziellen Einbußen bei den Vermietern führen, zwingt sie die Vermieter nicht, ihre Berufstätigkeit aufzugeben. Die Vermieter können vielmehr ihre Tätigkeit an die neue Rechts- und Marktlage anpassen.[61] Der Gesetzgeber genießt bei Berufsausübungsregelungen einen erweiterten Ermessensspielraum. Für die Rechtfertigung sind vernünftige Allgemeinwohlerwägungen ausreichend.[62]

---

59 vgl. BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 Rn. 105 f.

60 BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 - Rn. 90.

61 VG Berlin, Urteil vom 8. Juni 2016 – 6 K 103.16 – juris, Rn. 92.

62 BVerfG, Urteil vom 11. Juni 1958 – 1 BvR 596/56 – juris, Rn. 74.

Das MietenWoG Bln verfolgt wie oben dargelegt den legitimen Zweck, die Versorgung mit angemessenem Wohnraum sicherzustellen und der zunehmenden Verdrängung einkommensschwächerer Bevölkerungsschichten entgegenzutreten.

IV. Historische Betrachtung der Gesetzgebungskompetenz für das Mietpreisrecht

Grundsätzlich steht den Ländern das Recht zur Gesetzgebung zu. Im Zweifel ist ein Kompetenztitel des Bundes deshalb zu verneinen.[63] Einen besonderen Einfluss auf die Auslegung eines Kompetenztitels des Grundgesetzes hat dessen Entstehungsgeschichte.[64] Maßgeblich ist, welches Verständnis vom Begriff des Mietpreisrechts der verfassungsgebende Gesetzgeber 1949 haben konnte, als er die Kompetenztitel „das bürgerliche Recht" und „Wohnungswesen" in das Grundgesetz aufnahm und ob sich dieses Verständnis bis zur Föderalismusreform 2006 gewandelt hat. Ein historischer Blick auf die Gesetzgebung zum Mietpreisrecht seit der Weimarer Republik zeigt, dass das Mietpreisrecht lange Zeit ausschließlich öffentlich-rechtlich geregelt war. Erst in den 1970er und 1980er Jahren bildete sich ein privatrechtliches soziales Mietpreisrecht heraus, das auf einen gerechten Ausgleich im Individualrechtsverhältnis zwischen Mieter und Vermieter abzielte. Wo erforderlich, existierte daneben über viele Jahre weiterhin ein vorrangig geltendes öffentliches Mietpreisrecht, um der Wohnungsnot auf den regionalen Wohnungsmärkten zu begegnen. Erst 2001 wurde das Mietpreisrecht vollständig in das bürgerliche Recht überführt. Wenn vom Gesetzgeber eine ausdrückliche Zuordnung getroffen wurde, war das öffentliche Mietpreisrecht stets dem Kompetenztitel „Wohnungswesen" aus Art. 74 Abs. Nr. 18 GG a.F. zugeordnet. Es gab bis zur Föderalismusreform im Jahr 2006 keinen einzigen Gesetzentwurf, der eine mietpreisrechtliche Regelung ausschließlich auf den Titel „das bürgerliche Recht" stützte. Mit dem MietenWoG Bln kann das Land Berlin das Instrument öffentlich-rechtlicher

63 BVerfG, Beschluss vom 9. Juli 1969 – 2 BvL 25/64 –, BVerfGE 26, 281-302, juris, Rn. 74 m.w.N.; Kingreen, Zur Gesetzgebungskompetenz der Länder für das Öffentliche Mietpreisrecht bei Wohnraum, S. 6, zuletzt abgerufen am 22.05.2020 auf: https://www.linksfraktion.de/fileadmin/user_upload/PDF_Dokumente/2020/200218_Kingreen_Mietendeckel_Kompetenz.pdf; Jarass, Allgemeine Probleme der Gesetzgebungskompetenz des Bundes, NVwZ 2000, 1089, 1089.

64 BVerfG, Urteil vom 19. Oktober 1982 – 2 BvF 1/81 –, BVerfGE 61, 149-208, juris, Rn. 88, 89.

Mietpreisvorgaben nun wiederbeleben, denn die Gesetzgebungskompetenz für das Wohnungswesen liegt seit der Föderalismusreform beim Land Berlin.

1. Zum Begriff des Mietpreisrechts

Es kann zwischen öffentlichem und privatem Mietpreisrecht – auch Miethöherecht oder soziales Mietrecht genannt – differenziert werden.[65] Neben dem privaten Mietpreisrecht existiert eine öffentlich-rechtliche Regulierungsschicht, die die privatrechtlichen Regelungen ergänzt und überlagert.[66] In Deutschland wurden die mietrechtlichen Regelungen des BGB nahezu durchgehend von öffentlich-rechtlichen Bindungen flankiert.[67] Die Abgrenzung von privatem und öffentlichem Mietpreisrecht kann im Einzelfall schwierig sein. Die Trennlinien sind, wie bei der Abgrenzung von öffentlichem und Privatrecht im Allgemeinen, bis heute nicht geklärt.[68]

Für die Unterscheidung im Einzelfall können neben dem Schutzzweck das anzurufende Gericht, die Existenz behördlicher Eingriffsbefugnisse und die Möglichkeit staatlicher Sanktionen Anhaltspunkte sein. Privates Mietpreisrecht hat demnach das individuelle Vertragsverhältnis im Blick. Es regelt Ansprüche zwischen Privaten. Im Streitfall entscheiden die Zivilgerichte. Es sieht weder Eingriffsbefugnisse für Behörden noch staatliche Sanktionen im Falle eines Verstoßes vor. Das öffentliche Mietpreisrecht hat den Mietwohnungsmarkt insgesamt und damit Allgemeininteressen im Blick. Der Staat trifft Regelungen durch Ge- und Verbote. Im Streitfall entscheiden grundsätzlich die

---

65 Zur Geschichte derselben: Hügemann, Die Geschichte des öffentlichen u. privaten Mietpreisrechts vom Ersten Weltkrieg bis zum Gesetz zur Regelung der Miethöhe von 1974 (Diss. Bielefeld 1996), Peter Lang Verlag 1998.

66 Mayer/Artz, Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Aspekte eines „Mietendeckels" für das Land Berlin, Rechtsgutachten im Auftrag der Fraktion der SPD im Abgeordnetenhaus von Berlin, S. 21, abrufbar unter: https://www.spdfraktion-berlin.de/system/files/mayer_artz_gutachten_mietendeckel_fuer_spd-fraktion.pdf

67 Dazu sogleich unten.

68 Mayer/Artz, Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Aspekte eines „Mietendeckels" für das Land Berlin, Rechtsgutachten im Auftrag der Fraktion der SPD im Abgeordnetenhaus von Berlin, S. 22, abrufbar unter: https://www.spdfraktion-berlin.de/system/files/mayer_artz_gutachten_mietendeckel_fuer_spd-fraktion.pdf.

Verwaltungsgerichte. Typischerweise sieht öffentliches Mietpreisrecht Eingriffsbefugnisse für Behörden und staatliche Sanktionen vor.[69]

2. Entwicklungen des Mietpreisrechts 1914 bis zur Weimarer Reichsverfassung

Das öffentliche Mietrecht der vergangenen 100 Jahre geht zurück auf die Wohnungszwangswirtschaft der Weltkriegszeit ab 1914.[70] Sogenannte Einigungsämter fundierten seit 1914 als Vermittlungsstelle zwischen Vermietern und Mietern.[71] Diese kommunalen Anstalten hatten selbst zwar keine Eingriffsbefugnisse. Die Mietvertragsparteien waren ihnen gegenüber jedoch zu umfassenden Auskünften verpflichtet, die das Gemeindeamt durch Ordnungsstrafen durchsetzen konnte.[72] Die Einigungsämter setzten selbst keinen Mietpreis fest. Sie hatten aber mittelbaren Einfluss auf die Höhe desselben, da sie vor den Zivilgerichten als Gutachter zu hören waren.[73] Der Einfluss der Einigungsämter erhöhte sich erheblich mit der Mieterschutzverordnung vom 26. Juli 1917.[74] Im Streitfall über eine Kündigung wurden die Einigungsämter ermächtigt, über die Wirksamkeit der Kündigung und über eine Erhöhung des Mietpreises zu entscheiden.[75]

---

69 Putzer, Ein Mietendeckel für Berlin, NVwZ 2019, 283 (285).

70 Zu den Entwicklungen von 1914 bis 1959: BT-Drs. 3/1234, S. 46.

71 § 1 der Bekanntmachung betreffend Einigungsämter, RGBl. 1914, S. 511 (511).

72 § 2 Abs. 2 Satz 2 i. V. m. Abs. 1 Satz 2 der Bekanntmachung betreffend Einigungsämter, RGBl. 1914, S. 511 (511).

73 § 4 der Bekanntmachung betreffend Einigungsämter, RGBl. 1914, S. 511 (512).

74 RGBl. 1917, S. 659.

75 § 1 Satz 1 Nr. 1 der Mieterschutzverordnung, RGBl 1917, S. 659 (659).

Die Wohnungsmangelverordnung vom 23. September 1918[76] führte in Bezug auf Mietverträge erstmals einen Abschlusszwang – durch Festsetzung – ein.[77] Wurde der Festsetzung nicht rechtzeitig widersprochen, galt ein Vertrag als geschlossen.[78] Die Wohnungsmangelverordnung sah die Möglichkeit einer Geldstrafe für den Fall vor, dass Auskunftspflichten gegenüber den Gemeindeämtern verletzt wurden.[79]

Die Entbehrungen der Nachkriegszeit waren ebenfalls von Wohnungsnot geprägt. Als die Weimarer Reichsverfassung (WRV) entstand, gab es nur öffentliches Mietpreisrecht.[80] Der Kompetenztitel „bürgerliches Recht" in Artikel 7 Abs. 1 WRV ging auf die Reichskompetenz für „das gesamte bürgerliche Recht" der Verfassung des Deutschen Reiches von 1871 zurück und umfasste – wie heute – alle Normen, die herkömmlicherweise dem Zivilrecht zuzuordnen sind.[81] Daneben sah die WRV in Artikel 10 Nr. 4 die Grundsatzgesetzgebungskompetenz vor für:

„das Bodenrecht, die Bodenverteilung, das Ansiedlungs- und Heimstättenwesen, die Bindung des Grundbesitzes, das Wohnungswesen und die Bevölkerungsverteilung"

Dass das dort genannte Wohnungswesen auch mietpreisrechtliche Vorschriften der Wohnungszwangswirtschaft meint, wird deutlich, wenn man sich die Protokolle zu den Beratungen zum Reichsmietengesetz ansieht.[82]

---

76 RGBl. 1918, S. 1143.

77 § 4 der Wohnungsmangelverordnung, RGBl. 1918, S. 1143 (1144).

78 Ebenda.

79 § 10 Nr. 2 i. V. m. § 3 der Wohnungsmangelverordnung, RGBl. 1918, S. 1143 (1145, 1144).

80 Das Wucherverbot des § 138 Abs. 2 BGB ist kein originäres Mietpreisrecht, hatte aber ebenfalls mietpreisrechtliche Auswirkungen.

81 Burghart in: Leibholz/Rinck, Grundgesetz, 79. Lieferung 10.2019, Art. 74 GG, Rn. 1.

82 Hierzu sogleich unter II. 3.

3. Entwicklungen des Mietpreisrechts von 1919 bis 1949

Das Reichsmietengesetz vom 24. März 1922 sah eine „gesetzliche Miete" vor, auf die die Parteien ihre Miete durch einseitige Erklärung zurückführen konnten.[83] Die Erklärung hatte die Wirkung, dass die gesetzliche Miete ab dem nächstmöglichen Kündigungsdatum an die Stelle des vereinbarten Mietpreises trat.[84] Die Preisbindung des Reichsmietengesetzes galt nicht für neu gebaute Wohnungen. Das Gesetz sah Anzeigepflichten vor, deren Verletzung strafbewehrt war.[85]

In der zweiten Beratung zum Entwurf eines Reichsmietengesetz war unstrittig, dass dieses auf den Titel Wohnungswesen zu stützen war. Gestritten wurde lediglich darüber, ob die Reichsgesetzgebung angesichts der Grundsatzkompetenz eine zu detaillierte Regelung getroffen habe.[86] Es ging um die Frage, ob der Gesetzgeber eine verfassungsändernde Mehrheit benötigte, die es erlaubte, von der Grundsatzkompetenz abzuweichen bzw. eine umfassende Reichskompetenz für das Wohnungswesen zu begründen. Dem entgegnete die Reichsregierung:

„Der Vorwurf, daß hier ein zentralistisches Gesetz vorliegt, ist daher zweifelslos nicht begründet. Da es sich nur um ein Grundsatzgesetz handelt, das den Landesregierungen weitergehenden Spielraum gewährt, steht die Reichsregierung auch auf dem Standpunkte, daß das Gesetz nicht von den Vorschriften des Art. 10 der Verfassung abweicht, wonach die Reichsgesetzgebung nur Grundsätze über das Wohnungswesen aufstellen kann." (Ministerialdirektor Dr. Ritter)[87]

---

83 § 1 des Reichsmietengesetzes, RGBl. 1922, S. 273 (273).

84 Ebenda.

85 § 23 des Reichsmietengesetzes, RGBl. 1922, S. 273 (279).

86 170. Sitzung des Reichstages, 15. Februar 1922, Protokoll zuletzt abgerufen am 22. Mai 2020 unter: https://daten.digitale-sammlungen.de/~db//bsb00000036/images/index.html?id=00000036&groesser=&fip=eayayztsewqeayaxssdasyztsqrseayaxs&no=&seite=00617.

87 Ebenda.

Die Diskussion um die Regelungsdichte des RMG ergibt nur vor dem Hintergrund einer Grundsatzkompetenz aus dem Wohnungswesen Sinn. Sie wäre obsolet gewesen, wenn sich eine Reichskompetenz aus Art. 7 WRV ergeben hätte. Nur soweit das Reichsmietengesetz über die Aufstellung solcher Grundsätze hinausging, wurde die Kompetenz in Art. 7 Nr. 1 WRV (das Bürgerliche Recht) gesehen.[88]

Das Wohnungsmangelgesetz vom 26. Juli 1923 sah umfassende Auskunfts- und Duldungspflichten gegenüber den Gemeindebehörden vor.[89] Deren Befugnisse wurden durch eine Generalklausel erweitert.[90] Verstöße gegen Anzeigepflichten oder Anordnungen, die aufgrund der Generalklausel erlassen wurden, waren strafbewehrt.[91] Die Preistreiberverordnung 1923[92] als strafrechtlicher Einfluss auf das Mietrecht, die Steuernotverordnung von 1924[93], die die Länder ermächtigte, die Mietpreisbildung abweichend vom Reichsmietengesetz zu regeln, und die Mieterschutzgesetznovelle von 1926[94], die die Strafbewehrung der Preistreiberverordnung in das Mieterschutzgesetz verlagerte, können allesamt dem öffentlichen Mietpreisrecht zugeordnet werden. Am 26. November 1936 wurde die Preisstoppverordnung erlassen, die die Preise für sämtliche Güter und Leistungen – auch Mietpreise – einfror.[95] Die Verordnung war strafbewehrt. Auch im Rahmen dieser Verordnung gab es behördliche Eingriffsbefugnisse, etwa Betriebsschließungsbefugnisse.[96] Im Rahmen dieser Gesetze äußerte sich der Gesetzgeber nicht zur Gesetzgebungskompetenz.

---

88 Vgl. Gebhard, Handkommentar zur Verfassung des Deutschen Reichs, 1931, Art. 10 Rn. 7.

89 RGBl. I 1923, S. 754.

90 § 6 des Wohnungsmangelgesetzes, RGBl. I 1923, S. 754 (755).

91 § 17 des Wohnungsmangelgesetzes, RGBl. I 1923, S. 754 (757).

92 RGBl I 1923, 700.

93 RGBl. I 1924, 74.

94 RGBl I 1926, S. 317.

95 RGBl. I 1936, S. 956.

96 § 5 des Preisstopperlasses, RGBl I 1936, S. 956.

Nach dem zweiten Weltkrieg wurde der Wohnraum einer umfassenden und vollständigen öffentlichen Bewirtschaftung durch das Wohnungsgesetz des Kontrollrats vom 8. März 1946 unterstellt.[97] Hierin hieß es:

„Ein Mietvertrag gemäß Absatz 2 a) oder eine Verfügung mit der Wirkung eines solchen, gemäß Absatz 2 b), ist für die von der zuständigen Wohnungsbehörde festgesetzte Dauer gültig. Mietvertrag oder Verfügung müssen den zu zahlenden Mietzins sowie alle von der Wohnungsbehörde als zweckmäßig erkannten Bedingungen und Bestimmungen enthalten. Hierbei hat die Wohnungsbehörde Mietverträge, wie sie für Wohnungen der betreffenden Art ortsüblich sind, zu berücksichtigen."[98]

Die Verfügungen der Behörden hatten unmittelbaren Einfluss auf das Mietrechtsverhältnis. Diese wurden umfassend – durch eine Generalklausel – ermächtigt, alle erforderlichen Maßnahmen zu treffen.[99] Zuwiderhandlungen waren abermals strafbewehrt.[100]

4. Verständnis des Verfassungsgebers

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Grundgesetzes konnte auf eine Historie von 35 Jahren Wohnungszwangswirtschaft zurückgeblickt werden. Bis hierhin unterlag das Mietpreisrecht weitreichenden öffentlich-rechtlichen Bindungen.

---

97 Zu dieser Entwicklung BT-Drs. 3/1234, S. 46.

98 Artikel VIII lit. c) des Kontrollratsgesetz Nr. 18. zuletzt abgerufen am 22.05.2020 auf: http://www.verfassungen.de/de45-49/kr-gesetz18.htm.

99 Artikel IV des Kontrollratsgesetz Nr. 18. Zuletzt abgerufen am 22.05.2020 auf: http://www.verfassungen.de/de45-49/kr-gesetz18.htm

100 Ebenda.

Im Rahmen der Erarbeitung des Grundgesetzes wurde über viele Fragen kontrovers diskutiert. Die Zuständigkeiten des Bundes für „das bürgerliche Recht" und das „Wohnungswesen" zählten nicht hierzu. Diskutiert wurde zwar, ob dem Bund wegen der großen Wohnungsnot eine ausschließliche Gesetzgebungskompetenz zustehen solle.[101] Der Inhalt des Kompetenztitels „Wohnungswesen" war jedoch unstreitig. Im Bericht zum Verfassungskonvent von Herrenchiemsee heißt es zu den Gesetzgebungskompetenzen:

„Die Aufzählung der einzelnen Gesetzgebungs-Zuständigkeiten schließt sich auf vielen Gebieten dem Katalog der Weimarer Verfassung an. (...) Auch die Formulierungen sind, wo es angängig war, aus der Weimarer Verfassung übernommen worden, zumal Rechtsprechung und Verwaltung mit übernommenen und abgeklärten Fassungen leichter arbeiten als mit völlig neuen."[102]

Begriffskontinuitäten erleichtern Rechtsprechung und Verwaltung die Arbeit, weil sie auf eine vorangegangene Auslegungspraxis zurückgreifen können. Auch insofern wird also deutlich, dass der Verfassungsgeber den Begriff „Wohnungswesen" nicht anders verstanden wissen wollte, als es die Weimarer Reichsverfassung tat. Etwas anderes lässt allenfalls der Umstand vermuten, dass sich statt des Titels „Wohnungswesen" der Titel „Wohnungsrecht" im Bericht über das Verfassungskonvent auf Herrenchiemsee wiederfindet.[103] Eine Kontroverse gab es hierüber aber nicht. Im Gegenteil, dieser Umstand fiel erst dem Allgemeinen Redaktionsausschuss auf. Seine Stellungnahme zu dem Titel „Wohnungsrecht" lautete schlicht *„Wohnungswesen?"*.[104] Bereits im Entwurf nach der 1. Lesung des

101 Wandersleb, Die Gesetzgebungsbefugnis des Bundes auf dem Gebiete des Bau-, Wohnungs- und Siedlungswesens, DÖV 1959, 244 (244).

102 Ministerpräsidenten-Konferenz/Verfassungsausschuss (Hrsg.), Bericht über den Verfassungskonvent auf Herrenchiemsee vom 10. bis 23. August 1948, München 1948, 31.

103 Ministerpräsidenten-Konferenz/Verfassungsausschuss (Hrsg.), Bericht über den Verfassungskonvent auf Herrenchiemsee vom 10. bis 23. August 1948, München 1948, 65.

104 Michael Hollmannn, Entwürfe zum Grundgesetz, Walter de Gruyter 2010, S. 49.

Hauptausschusses des Parlamentarischen Rats war dieser redaktionelle Fehler beseitigt und der Titel lautete wieder „Wohnungswesen".[105]

Die inhaltsgleiche Transformation des Titels „Wohnungswesen" aus der WRV in das Grundgesetz deutet darauf hin, dass dieser Titel zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Grundgesetzes, ebenso wie zu Zeiten der WRV, das öffentliche Mietpreisrecht umfasste.

5. Entwicklungen von 1949 bis zur Föderalismusreform 2006

Der Deutsche Bundestag reagierte auf den Wohnungsmangel nach dem zweiten Weltkrieg mit dem ersten Wohnungsbaugesetz von 1950, das die Preisbindung für neu gebaute Wohnungen zum Teil aufhob.[106] Der Gesetzgeber stützte das Gesetz allein auf Artikel 74 Abs. 1 Nr. 18, also das „Wohnungswesen".[107] Er ging also selbst davon aus, dass die Mietpreisbindung zumindest auch der Materie des „Wohnungswesens" unterfiel.

Es folgte 1951 der Entwurf für ein Wohnraummangelgesetz.[108] Er räumte den Preisbehörden die Befugnis ein, den Mietpreis entsprechend der geltenden Mietpreisvorgaben festzusetzen.[109] Der Vertragsschluss selbst konnte durch einen Hoheitsakt, die sogenannten Mietverfügung, ersetzt werden.[110] Der Gesetzgeber erblickte in der Mietverfügung ein traditionelles Instrument öffentlicher Wohnraumbewirtschaftung. So heißt es in der Begründung zum Entwurf eines Wohnraummangelgesetzes:

---

105 Entwurf zuletzt abgerufen am 22. Mai 2020 auf: https://www.verfassungen.de/de49/grundgesetz-entwurf2-48-i.htm.

106 Herrlein, 100 Jahre „Mietpreisbremse, NZM 2016, 1 (7).

107 BT-Drs. 1/567, S. 16.

108 BT-Drs. 1/2158.

109 BT-Drs. 1/2158, S. 5.

110 Ebenda.

„Die Mietverfügung, welche die Wirkung eines Mietvertrages hat, bisher auch vielfach „Zwangsmietvertrag" genannt, ist eine Maßnahme, um die Zuweisung eines Wohnungsuchenden durchzusetzen. Das Institut entspricht der öffentlichen Wohnraumbewirtschaftung seit jeher."[111]

Das Wohnraummangelgesetz wurde ebenfalls ausschließlich auf den Titel „Wohnungswesen" gestützt.[112]

1951 und 1952 folgten zwei preisrechtliche Verordnungen, die Verordnung über Maßnahmen auf dem Gebiet des Mietpreisrechts und die Verordnung über einen allgemeinen Mietzuschlag bei Wohnraum des Althausbesitzes. Diese Verordnungen waren gestützt auf das Preisgesetz von 1948, das die zuständigen Behörden ermächtigte, Preise, Mieten, Pachten, Gebühren und sonstige Entgelte für Güter und Leistungen jeder Art, ausgenommen Löhne, festzusetzen und zu genehmigen. Das BVerfG hatte zu entscheiden, ob die Verlängerung des Preisgesetzes im Jahr 1950 nicht der Zustimmung des Bunderates bedurft hätte, und hat im Zuge dessen die Gesetzgebungskompetenz für das „das Recht der Wirtschaft" gemäß Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 bejaht.[113]

Im Jahr 1955 vereinheitlichte der Gesetzgeber mit dem ersten Bundesmietengesetz (BMG) das bestehende Mietpreisrecht.[114] Dieses erlaubte bei Altbauten erstmals schrittweise Mieterhöhungen von bis 20 % und ließ bei Neubauten freie Mietvereinbarungen zu.
§ 10 BMG sah für den Fall, dass sich durch die Preisvorschriften des BMG oder anderer Gesetze eine Miete ergäbe, die für den Vermieter nicht mehr kostendeckend war, die Möglichkeit vor, auf Antrag des Vermieters durch die

111 BT-Drs. 1/2158, S. 15.

112 BT-Drs. 1/2158, S.8.

113 BVerfGE 8, 274 (294).

114 BGBl. I 1955, S. 458.

Preisbehörde eine Erhöhung der Miete zuzulassen.[115] Verstöße gegen das Mietpreisrecht waren fortan nicht mehr strafbewehrt. Der öffentlich-rechtliche Charakter blieb trotz der Flexibilisierung des Mietpreisrechts erhalten. Vermieter*innen konnten gemäß § 10 BMG bei der Preisbehörde eine Erhöhung der Miete beantragen, wenn die Miete des BMG oder anderer Gesetze für den Vermieter nicht mehr kostendeckend war. Verstöße gegen die Preisvorschriften führten zur Nichtigkeit des zivilrechtlichen Vertrags:

„Verstöße gegen die Mietpreisvorschriften sind in Zukunft nicht mehr strafbar. Wird gegen die Preisvorschriften verstoßen, so wirkt sich dieser Verstoß nur noch zivilrechtlich dahin aus, daß der Vertrag insoweit nichtig ist, als die Miete über der preisrechtlich zulässigen Miete liegt."[116]

Eine kompetenzrechtliche Zuordnung nahm der Entwurf nicht vor.

In den 60er Jahren folgte dann allmählich die Abkehr von der Wohnungszwangswirtschaft und vom öffentlichen Mietpreisrecht. Das „Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht"[117] von 1960 sah einen stufenweisen Abbau der Wohnungszwangswirtschaft vor, und zwar in dem Maße, wie sich die Wohnungsnot verringerte. Dieser Prozess sollte ursprünglich bis 1965 abgeschlossen sein, dieser Termin wurde jedoch für einige Gebiete mehrfach verschoben, weil der Wohnungsfehlbestand dort noch zu hoch war.[118] In West-Berlin galt die Mietpreisbindung noch bis 1987.[119]

115 BT-Drs. 2/1110, S. 4.

116 BT-Drs. 2/1110, S. 39.

117 BGBl. I 1960, S. 97.

118 Vgl. BT-Drs. 4/3199, S. 8; 8/2544, S. 1.

119 BGBl. 1987, S. 1625.

Parallel zu der teilweise noch bestehenden Wohnungszwangswirtschaft und dem gesetzlichem Mietpreisrecht entwickelte sich ab den 70er Jahren das sogenannte soziale Mietrecht.

1971 verabschiedete der Deutsche Bundestag das Wohnraumkündigungsschutzgesetz (WKSchG). § 1 WKSchG verbot die Kündigung zum Zweck der Mieterhöhung. Da dies allein Mieterhöhungen noch immer beliebig ermöglicht hätte, wurde gleichzeitig das System der Zustimmung zur Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete eingeführt.[120] Das Gesetz war zeitlich auf vier Jahre befristet und seine Vorschriften wurden 1974 im Wesentlichen in das Miethöheregelungsgesetz (MHG) überführt.[121]. Das MHG unterschied sich zum WKSchG in einem wesentlichen Punkt. Während das WKSchG noch den erheblichen Nachfrageüberhangs auf dem Wohnungsmarkt an den Beginn seiner Begründung stellt,[122] richtet das MHG seinen Blick auf das Individualrechtsverhältnis.

So heißt es im Entwurf zum MHG:

„Dieser Kündigungsschutz ist unabhängig davon erforderlich, ob die Lage auf dem Wohnungsmarkt als ausgeglichen angesehen wird. Jeder Wohnungswechsel bringt für den Mieter regelmäßig nicht unbeträchtliche Kosten und andere meist erhebliche Unzuträglichkeiten mit sich. Eine Belastung des vertragstreuen Mieters mit solchen Kosten und Unzuträglichkeiten ist bei der Bedeutung der Wohnung in einem sozialen Rechtsstaat nur gerechtfertigt, wenn der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Kündigung hat."[123]

120 Herrlein, 100 Jahre „Mietpreisbremse, NZM 2016, 1 (7).

121 BGBl. I 1974, S. 3603.

122 BT-Drs. 6/1549, S. 1.

123 BT-Drs. 7/2011, S. 7.

Es wurde nicht mehr das Wohnungswesen oder der Wohnungsmarkt geregelt, sondern das individuelle Rechtsverhältnis von Mieter und Vermieter. Damit war auch der Schutzzweck des MHG ein privatrechtlicher.

Zur Frage der Gesetzgebungskompetenz äußerte sich der Gesetzgeber weder im Entwurf zum WKSchG noch im Entwurf zum MHG. Das Bundesverfassungsgericht betrachtete das WKSchG in einer Entscheidung von 1974 als zwingende Vorschriften des Mietrechts im Bereich des Bürgerlichen Rechts.[124]

1982 wurde durch das MHG-Änderungsgesetz[125] die ortsübliche Vergleichsmiete durch Verkürzung des Betrachtungszeitraums „künstlich erhöht".[126] Durch Artikel 1 des Gesetzes wurden auch mietrechtliche Vorschriften des BGB, durch Artikel 3 Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes verändert. Erstmals stützte man die Gesetzgebungskompetenz neben Artikel 74 Abs. 1 Nr. 18 auch auf Nr. 1, „das bürgerliche Recht".[127] Da die Kompetenzzuordnung undifferenziert erfolgte, lässt sich nicht eindeutig beantworten, ob der Titel „das bürgerliche Recht" nur wegen der Änderung von Vorschriften im BGB aktiviert wurde oder ob das MHG selbst als bürgerliches Recht im Sinne von Artikel 74 Abs. 1 Nr. 1 GG angesehen wurde.

In den 70er und 80er Jahren existierte mit der auslaufenden Mietpreisbindung und dem neu entstandenen sozialen Mietrecht zwei Regime nebeneinander, die unterschiedliche Zielrichtungen verfolgten und mit unterschiedlichen Instrumenten durchgesetzt wurden. Dass sich diese Systeme für eine Übergangszeit ergänzen konnten, erkannte auch der Gesetzgeber in der Begründung für die Verlängerung preisbindender Elemente für eine Übergangszeit in Berlin:

---

124 BVerfGE 37, 132 LS 1.

125 BGBl. I 1982, S. 1912.

126 Herrlein, 100 Jahre „Mietpreisbremse, NZM 2016, 1 (7).

127 BT-Drs. 9/2079, S. 11.

„Das *System des sozialen Mietrechts* wird *durch preisbindende Elemente* für eine Übergangszeit *ergänzt,* die einerseits die Mieter vor ungerechtfertigten Mieterhöhungen schützen, andererseits jedoch die Überleitung und Anpassung der besonderen miet- und mietpreisrechtlichen Vorschriften im Land Berlin an das soziale Mietrecht zum 1. Januar 1988 erlauben."[128]

Nach der Wiedervereinigung stiegen die Mietpreise durch starke Wanderungsbewegungen von Ost nach West.[129] Der Deutsche Bundestag reagierte auf die *„Engpasssituation auf dem Wohnungsmarkt"*[130] mit dem vierten Mietrechtsänderungsgesetz.[131] Das Gesetz wurde ebenfalls auf Artikel 74 Abs. 1 Nr. 1 und 18 GG gestützt.[132] Da auch in diesem Fall mietrechtliche Vorschriften des BGB geändert wurden, lässt sich abermals nicht eindeutig beantworten, ob Artikel 74 Abs. 1 Nr. 1 GG wegen der Sachmaterie des Mietpreisrechtes oder wegen der Änderung von Vorschriften des BGB aktiviert wurde. Jedenfalls wurde im vierten Mietrechtsänderungsgesetz sogar privates Mietpreisrecht mindestens auch auf den Titel „Wohnungswesen" gestützt.

2001 wurde das MHG in das BGB überführt. Durch Artikel 10 des Mietrechtsreformgesetzes von 2001[133] wurde das MHG aufgehoben und durch Artikel 1 des Gesetzes in das BGB integriert. Im Unterschied zu allen vorangegangenen Gesetzentwürfen setzte man sich im Rahmen des Mietrechtsreformgesetzes von 2001 erstmals differenziert mit der Gesetzgebungskompetenz auseinander, indem nicht das Gesetz als Ganzes auf einen oder mehrere Kompetenztitel gestützt wurde, sondern die einzelnen Artikel des Gesetzes einzelnen Kompetenztiteln zugewiesen wurden. Artikel 1 des

128 BT-Drs. 11/304, S.1

129 Herrlein, 100 Jahre „Mietpreisbremse, NZM 2016, 1 (8).

130 BT-Drs. 12/3254, S. 1.

131 BGBl. I 1993, S. 1257.

132 BT-Drs. 12/3254, S. 12.

133 BGBl. I 2001, S. 1149.

Gesetzes (Integration des MHG in das BGB) wurde auf „das bürgerliche Recht" gestützt, während die anderen Artikel, also auch Artikel 10 (Aufhebung des MHG), auf „Artikel 74 Abs. 1 Nr. 1 (Strafrecht, gerichtliches Verfahren), Artikel 74 Abs. 1 Nr. 7 (öffentliche Fürsorge), Artikel 74 Abs. 1 Nr. 11 (Recht der Wirtschaft) und Artikel 74 Abs. 1 Nr. 18 (Bodenrecht, landwirtschaftliches Pachtwesen, Wohnungswesen) des Grundgesetzes" gestützt wurden.[134]

Soweit der Gesetzgeber sich für mietpreisrechtliche Regelungen ausdrücklich auf einen Kompetenztitel berief, nannte er stets (auch) Artikel 74 Abs. 1 Nr. 18 GG. Wenn daneben Vorschriften des BGB geändert wurden, berief er sich auch auf Artikel 74 Abs. 1 Nr. 1 GG.

6. Schlussfolgerungen

2006 konnte der verfassungsändernde Gesetzgeber auf ein Mietpreisrecht zurückblicken, das lange Zeit als Bestandteil der Wohnungszwangswirtschaft öffentlich-rechtlich geregelt war. Es diente einer ausgeglichenen Wohnungsversorgung und sollte sozialen Notlagen auf den Wohnungsmärkten begegnen. Erst in den 60er und 70er Jahren gab es einen Übergang vom öffentlich-rechtlichen Mietpreisrecht zum zivilrechtlich geregelten sozialen Mietrecht oder Miethöherecht, das sich um einen sozialen Ausgleich im Individualrechtsverhältnis bemühte. Viele Jahre existierten beide Instrumente nebeneinander, bis mit dem 31. Dezember 1987 schließlich auch in Berlin die Mietpreisbindung auslief. Die unterschiedlichen Schutzzwecke und Durchsetzungsinstrumente ermöglichten eine Koexistenz, bei der die öffentlich-rechtlichen Vorgaben Vorrang vor den privatrechtlichen Bestimmungen genossen.

Jedenfalls das öffentliche Mietpreisrecht wurde in der Vergangenheit – dort wo der Gesetzgeber einen Kompetenztitel genannt hat – stets auf den Kompetenztitel

134 BT-Drs. 14/4553, S. 39.

Wohnungswesen gestützt. Der Titel „das bürgerliche Recht" kam daneben teilweise dann zur Anwendung, wenn privates Mietpreisrecht geregelt wurde und immer, wenn auch Vorschriften des BGB geändert wurden. Es ist daher davon auszugehen, dass jedenfalls öffentliches Mietpreisrecht bislang immer Teil des Titels „Wohnungswesen" war.

Damit steht einer Wiederbelebung des Instruments der öffentlich-rechtlichen Mietpreisvorgaben durch das Land Berlin nichts im Wege. Denn die Gesetzgebungskompetenz für das Wohnungswesen ist mit der Föderalismusreform auf das Land Berlin übergegangen. Genauso wie das in bis in die 1980er Jahre Rechtsnormalität war, kann auch heute das öffentliche Mietpreisrecht neben dem sozialen Mietrecht existieren. Als „Ausnahme- und Sonderrecht"[135] erfüllt es damals wie heute einen ganz anderen Schutzzweck als das soziale Mietrecht, nämlich die vorübergehende Bekämpfung einer sozialen Notlage auf dem Wohnungsmarkt insgesamt. Das öffentliche Mietpreisrecht darf nur so lange aufrechterhalten werden, wie es der Wohnungsmangel erfordert.

Bei Widersprüchen zum sozialen Mietrecht des BGB gilt im Zweifel ein Vorrang des öffentlichen Mietpreisrechts. Denn das Wohnungswesen als selbständige Sondermaterie (BVerfGE 3, 407/415) ist „lex specialis im Vergleich zur allgemeinen Bundeskompetenz zur Regelung des Bürgerlichen Rechts".[136]

Autor*innen:

Sarah Lincoln
Juristin und Fallkoordinatorin der Gesellschaft für Freiheitsrechte

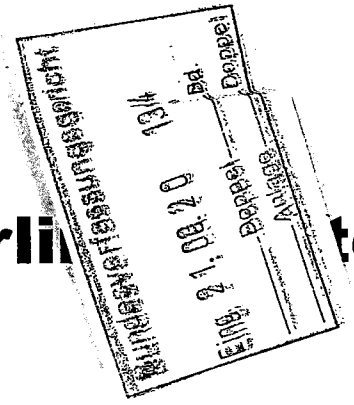
Robin Becker

---

135 Vgl. BT-Drs. 3/1234, 47.

136 Dazu ausführlich Fischer-Lescano/Gutmann/Schmid, Rechtgutachten: Landeskompetenzen für Maßnahmen der Mietpreisregulierung, S. 4, 20.

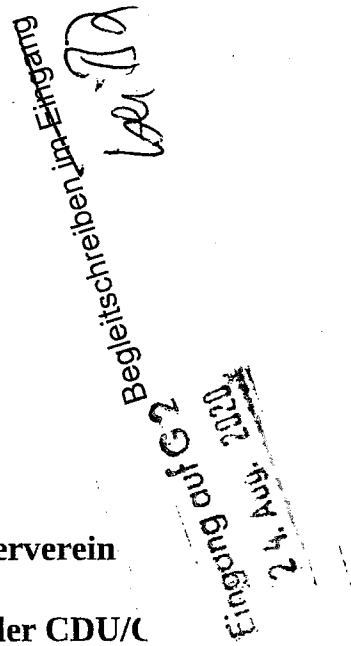
1 40



Berli[illegible]terverein e.V.

Bundesverfassungsgericht
Eing. 21.08.20 134
Bd.
Doppel
Anlage

Begleitschreiben im Eingang
Eingang auf G 2
24. Aug. 2020



Stellungnahme des Berliner Mieterverein
zu den Verfahren

2 BvF 1/20 (Abgeordnete der CDU/C
2 BvL 4/20 (LG Berlin 67 S 274/19)
2 BvL 5/20 (AG Mitte 113 C 5055/19)
2 BvL 6/20 (AG Schöneberg 104 C 340
2 BvL 7/20 (AG Schöneberg 104 C 306/
2 BvL 8/20 (AG Schöneberg 104 C 333/1
2 BvL 9/20 (AG Schöneberg 104 C 349/19
2 BvL 10/20 (LG Berlin 67 S 109/20)

betreffend das Gesetz zur Mietbegrenzung für Wohnraum in Berlin

Berlin, August 2020

Berliner Mieterverein e.V., Spichernstr. 1, 10777 Berlin, Tel.: 0049/30/22626-0, Mail: berliner-mieterverein.de
Vorsitzender: Dr.

VORBEMERKUNG zu amicus-curiae-Eingabe

Wir haben die uns bekanntgewordenen Argumente des Normenkontrollantrages und der Richtervorlagen und auch der Gutachten und Veröffentlichungen sorgfältig geprüft und wollen dem Hohen Gericht unsere Darlegung der Ergebnisse unterbreiten.

Wir bitten freundlich, unsere Darlegungen den Senatsmitgliedern bekannt zu machen und in die Erwägungen einzubeziehen.

Der Berliner Mieterverein ist der Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund. Er besteht seit 1888 und berät Mieter in Berlin, vor allem Wohnungsmieter. Darüber hinaus beobachtet der Berliner Mieterverein die wohnungswirtschaftliche Entwicklung, insbesondere in Berlin, setzt sich mit rechtlichen Regelungen, ihrer Anwendung, ihren Defiziten und ihrer Weiterentwicklung sowohl im Land Berlin als auch im Bundesgebiet auseinander und nimmt dazu – ggf. in Kooperation mit dem Deutschen Mieterbund – juristisch und politisch Stellung. Durch etwa 180.000 Mitglieder und jährlich über 80.000 Beratungen hat der Verein einen guten Überblick über die rechtlichen, wirtschaftlichen und sozialen Problemfelder für Mieter in Berlin. Fachleute des Berliner Mietervereins sind seit Jahrzehnten an der Erstellung der Mietspiegel in Berlin beteiligt, haben daher auch in der Bewertung von Preisentwicklungen viel Erfahrung.

Dr.
Vorsitzender

August 2020

Inhaltsverzeichnis

	Zusammenfassung	**5**
A.	**Wohnungswesen, Immobilienmarkt, Preise und Regelungen in Berlin**	**7**
1.	Wohnraumversorgung als öffentliche Aufgabe	7
2.	Wohnraumversorgung durch private Vermieter	7
3.	Bodenwerte, Immobilienspekulation und Mietniveau	8
4.	Wohnraumversorgung, Einkommen, Mietentwicklung und Mietbelastung in Berlin	9
5.	Wohnraummangellage in Berlin	13
6.	Maßnahmen des Landes Berlin und Anwendung bundesgesetzlicher Bestimmungen	13
7.	Gesetz zur Mietbegrenzung für Wohnraum in Berlin	19
	- Mietenstopp - Wiedervermietung - Modernisierungen - Härtefallantrag - Mietsenkung	
8.	Entwicklungen seit Erlass des Gesetzes zur Mietbegrenzung für Wohnraum in Berlin	21
a)	Mieterhöhungsverlangen im Bestandsverhältnis	21
b)	Wiedervermietung	22
c)	Modernisierungen, Mieterhöhung	23
d)	Neubautätigkeit	24
e)	Mietenentwicklung	24
9.	Tendenzen der Zivilrechtsprechung zum Gesetz	25
a)	Verfassungsmäßigkeit	26
b)	Verbotswirkung	27
	- Keine Wirkung auf Zustimmungsverlangen - Zugang des Mieterhöhungsverlangens vor dem 18.6.2019 - Mieterhöhungsverlangen mit Wirkung nach dem 18.6.2019 verboten - Unterscheidung zwischen Zustimmungsanspruch und Zahlungsanspruch - Wiedervermietung, modernisierungsbedingte Mieterhöhungen - Aussetzung analog § 148 ZPO	
B	**Erwägungen in den Vorlagebeschlüssen und der Normenkontrollklage**	**32**
1.	Richtervorlagen, konkrete Normenkontrolle gemäß Art. 100 GG	32
2.	Normenkontrollantrag, abstrakte Normenkontrolle gem. Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG	33
3.	Das MietenWoG Bln als angeblich überzogener Eingriff in die Eigentumsrechte	34
4.	Zur kostendeckenden Miete	37

C.	**Zuständigkeit des Landes Berlin**	**41**
1.	Wohnungswesen als sedes materiae	41
2.	Keine Zuständigkeit der Länder für Mietpreisregulierung?	44
a)	Zuständigkeit des Bundes für das Bürgerliche Recht	46
b)	Zuständigkeit des Bundes für das Mietpreisrecht als Annexkompetenz?	48
c)	Konkurrierende Zuständigkeit – abschließende Regelung?	49
3.	Sperrwirkung für landesrechtliche Regelungen durch ein Konzept des Bundes?	50
4.	Normwiderspruch?	53
D.	**Materielles Verfassungsrecht**	**55**
1.	Eigentumsfreiheit	55
a)	Eigentumsschutz und Gemeinwohl	55
b)	Ertragserwartungen	59
	- Mietenstopp - Wiedervermietung nach Inkrafttreten - Modernisierungsvorhaben - Härtefallgründe - Mietüberhöhung, Mietsenkung	
2.	Gleichheitssatz	66
a)	Vermieter kleiner Wohnungen benachteiligt?	66
b)	Vermieter mit bisher moderater Miete benachteiligt?	66
c)	Beschränkung auch bei Wiedervermietung, Wohnlage?	67
d)	Beschränkung auch für umfassend modernisierte Wohnungen?	67
e)	Beschränkung für alle Arten von Vermietern?	68
f)	Beschränkung ohne Rücksicht auf Einkommen der Bewohner?	68
3.	Rückwirkungsgesichtspunkte	69
a)	Wirkung für die Zeit nach dem 23.2.2020	70
b)	Wirkung für die Zeit zwischen dem 18.6.2019 und dem 23.2.2020	71
c)	Wirkung für Mietveränderungen vor dem 18.6.2019	72
d)	Überhöhte Mieten, Mietsenkungen	72
e)	Ordnungswidrigkeiten	73
4.	Vertragsfreiheit	74
5.	Berufsfreiheit	74
6.	Rechtsstaatlichkeit	75
7.	Sozialstaatlichkeit	75
	Fazit	**76**

Zusammenfassung

Ausgangspunkt der Bewertung ist die seit etwa 2010 in Berlin zu beobachtende Situation, dass die Wohnkosten durch den Anstieg der Nettokaltmieten einen immer höheren Anteil am Haushaltsnettoeinkommen ausmachen, und deshalb zunehmend negative Folgewirkungen für die Wirtschaft, die staatliche Daseinsvorsorge und die Stadtentwicklung entstehen.

Die bisherigen Versuche, über öffentlich-rechtliche Regelungen im Wohnungswesen und auch im Bau- und Städtebaurecht dieser Marktentwicklung entgegenzutreten, hatten keinen hinreichenden Erfolg, weder in Berlin noch in anderen Bundesländern bzw. Städten. So ist zum Beispiel durch den öffentlich geförderten Wohnungsbau wegen des Auslaufens der Preis- und Belegungsbindungen und der viel zu geringen Neubauaktivitäten in diesem Marktsegment kein allgemeiner Preisdämpfungseffekt erkennbar. Auch kommunale Wohnungsunternehmen können ihren Bestand nicht preisregulierend ausbauen, weil der Zukauf und der Bau von Wohnungen oder Wohngebäuden inzwischen durch die Preisentwicklung bei Immobilien und Grundstücken stark begrenzt sind. Über das Zweckentfremdungsrecht konnte das Zurückdrängen von Dauerwohnmietverhältnissen durch Ferienvermietung nicht gestoppt werden, weil die Vermarktungsportale im Internet bislang gerichtlich nicht zur Mitwirkung an der Zuführung von Wohnungen zum allgemeinen Wohnungsmarkt gezwungen werden konnten. Die zumeist gebietsweise festgelegten städtebaurechtlichen Eingriffsregelungen sind in ihrer tatbestandlichen Ausgestaltung nur bedingt zur Beeinflussung der Marktverhältnisse geeignet. Der privat finanzierte Sektor hat die größte Bedeutung bei der Wohnraumversorgung. Gerade hier mangelt es an preisrechtlichen Regelungen im Rahmen des Wohnungswesens, denn die Preise für Wohnungsmieten sind in Berlin deutlich stärker als die Einkommen der Bevölkerung gestiegen.

Das Berliner Abgeordnetenhaus hat am 30. Januar 2020 das Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung beschlossen (GVBl. 2020, 50), als Art. 1 des Gesetzes das Gesetz zur Begrenzung der Wohnungsmieten in Berlin (MietenWoG), dessen Geltung auf fünf Jahre befristet ist (Artikel 4 Abs. 2). Das Gesetz trat am 23. Februar 2020 in Kraft.

Trotz der Nutzung aller oben angesprochenen Instrumente, trotz der im Jahr 2014 wieder aufgenommenen Förderung des Neubaus mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen, dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, der Umstellung der Berliner Liegenschaftspolitik, der Ausweisung von Sozialen Erhaltungsgebieten, der Entwicklung neuer Wohngebiete und dem Abschluss von Kooperationsvereinbarungen mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und der Nutzung aller zur Verfügung stehenden ordnungsrechtlichen Mittel war bisher eine Dämpfung der Preisentwicklung nicht zu erzielen. Daher habe das Land Berlin – so die Begründung des Gesetzgebers – zu einer öffentlich-rechtlichen Mietpreisbegrenzung für Wohnraum greifen müssen.

Dass gerade in Berlin eine öffentlich-rechtliche Lösung gesucht wurde, kann im Hinblick auf die Geschichte und die soziale Situation der Bevölkerung nicht verwundern. Zwar ist die absolute Höhe der Wohnungsmieten in einigen anderen Städten durchaus höher als in Berlin, jedoch sind in Berlin die Durchschnittseinkommen deutlich geringer als in jenen Städten und Berlin hat einen hohen Anteil an Haushalten mit besonders niedrigen Einkommen.

August 2020

Berlin ist eine Mieterstadt, etwa 80 % der Haushalte leben in Mietwohnungen. Damit werden die Wohnkosten zu einem stadtpolitischen Thema ersten Ranges. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Mietbelastung vieler Berliner Haushalte in Bestandsmietverhältnissen sehr hoch ist, und dass Menschen, die eine Wohnung suchen, weil sie neu nach Berlin kommen oder einen Wohnungswechsel benötigen, selbst bei mittlerem Einkommen nach Abzug der Miete häufig kein angemessenes Resteinkommen mehr zur Verfügung haben. Das führt zu sozialer Schieflage, zu Umweltbelastungen durch Pendelverkehr und dazu, dass Angehörige mancher in der Stadt dringend benötigter Berufe in Berlin keine für sie bezahlbare Wohnung finden (Teil A).

Das vom Berliner Abgeordnetenhaus beschlossene Gesetz zur Mietbegrenzung für Wohnraum in Berlin soll für die Dauer von fünf Jahren Mietsteigerungen für Wohnraum weitgehend ausschließen. Die Gegner dieser Regelung bestreiten nicht, dass durch das Gesetz eine Dämpfung des Preisanstieges eintreten wird, sie machen aber geltend, das Landesgesetz sei verfassungswidrig.

Einige Grundannahmen der richterlichen Vorlagebeschlüsse und des Normenkontrollantrages sind näher zu untersuchen (Teil B).

Die verfassungsrechtliche Bewertung muss sich einerseits mit der Frage befassen, ob das Land Berlin die Zuständigkeit hat, eine solche Regelung zu erlassen (Teil C). Diese Frage wird uneingeschränkt bejaht.

Andererseits ist zu prüfen, ob die durch das Gesetz vorgesehenen einzelnen Regelungen mit materiellem Verfassungsrecht des Grundgesetzes im Einklang stehen. Dazu sind die Verfassungsgrundsätze der Rechtsstaatlichkeit und Sozialstaatlichkeit zu prüfen, und die im Einzelnen berührten Grundrechte (Teil D). Im Ergebnis wird auch insoweit die Verfassungsmäßigkeit des Landesgesetzes klar bejaht.

A. Wohnungswesen, Immobilienmarkt, Preise und Regelungen in Berlin

Es gehört zur Daseinsvorsorge des Staates, dass der Bevölkerung ausreichend angemessener Wohnraum zur Verfügung steht. Bevor juristische Differenzierungen untersucht werden, ist die Problemlage näher zu beleuchten.

1. Wohnraumversorgung als öffentliche Aufgabe

Jeder Mensch braucht Wohnraum. Voraussetzung für die Bereitstellung von Wohnraum ist Grund und Boden. Bund, Länder und Kommunen sind verpflichtet, innerhalb ihrer jeweiligen Kompetenzbereiche darauf hinzuwirken, dass für alle Menschen in Deutschland angemessener Wohnraum zur Verfügung steht.

Versorgungsschwierigkeiten zeigen sich lokal. Freie Grundstücke und die Verfügungsrechte daran, Baubestände unterschiedlichen Alters und veränderlicher Qualität, Entstehen und Verlust von Arbeitsplätzen verschiedener Art, öffentliche und private Infrastruktur, verschiedenste Umweltbedingungen, Zuzug und Wegzug der Bevölkerung ganz unterschiedlicher Haushaltsgrößen und natürliche Bevölkerungsentwicklung, Differenzen von Lohnniveau und Vermögensverteilung führen zu deutlich unterschiedlichen Situationen bei der Wohnraumversorgung auf lokaler Ebene.

Es ist ausgeschlossen, dass dies durch Institutionen des Bundes differenziert genug erfasst und bewertet werden kann, bundeseinheitliche Regelungen können diesen Differenzierungen nicht gerecht werden.

2. Wohnraumversorgung durch private Vermieter

Private Eigentümer tragen seit jeher wesentlich zur Versorgung derjenigen Teile der Bevölkerung mit Wohnraum bei, die nicht selbst Wohnraum errichten oder zu Eigentum erwerben.[1] Soweit die öffentlichen Hände selbst Wohnraum halten, geschieht dies in aller Regel durch Gesellschaften des Privatrechts. Sie alle regeln ihre Beziehungen zu den Bewohnern durch privatrechtliche Verträge. Das gilt für vollständig vom Eigentümer ohne öffentliche Mittel errichteten Wohnraum wie auch für Wohnraum, der mit öffentlichen Mitteln gebaut oder verbessert wurde.

Das Bürgerliche Recht stellt dafür das Rechtsinstitut des Mietvertrages zur Verfügung, es setzt nur äußerste Grenzen für die Ausnutzung der Rechtsposition des Vermieters und verlässt sich im Übrigen darauf, dass die Eigentümer / Vermieter mit diesen Befugnissen verantwortlich umgehen.

Dabei gibt es keine verlässliche Annahme, welche Art von Vermietern sich mit maßvollen Mieten zufriedengibt. Es lässt sich empirisch nicht bestätigen, dass der kleine Einzeleigentümer stets sich auf moderate Mieten beschränkt. Moderat vermietende

1 Ob es überhaupt möglich wäre, die Wohnraumversorgung durch ausschließlich im Eigentum des Bundes, der Länder und der Kommunen stehende Wohnungen sicherzustellen, ist sehr zweifelhaft, es erscheint auch nicht erstrebenswert.

Einzeleigentümer stehen sogar unter dem Druck der Finanzämter, die eine erwerbswirtschaftliche Betätigung und entsprechende Abschreibungsmöglichkeiten für Ausgaben verneinen, wenn Eigentümer niedrige Mieten nehmen.[2] Auch bei Genossenschaften ist – seit der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit 1990 – nicht gewährleistet, dass eine maßvolle Bewirtschaftung erfolgt, mag dies auch in vielen Fällen so sein. Selbst bei vollständig landeseigenen oder kommunalen Gesellschaften kann der Eigentümer allenfalls die Gesellschaft durch Vertrag verpflichten, Mietgrenzen einzuhalten, nicht aber die Geschäftsführung entsprechend anweisen. Vorstände von Gesellschaften, bei denen sowohl öffentliche als auch private Anleger Eigentümer sind, setzen sich dem Untreuevorwurf aus, wenn sie vorhandene Mietspielräume nicht ausnutzen.

In all diesen Fällen führt eine gesetzliche Mietregulierung zu einer rechtlichen Entlastung.

3. Bodenwerte, Immobilienspekulation und Mietniveau

Ob ausreichend Wohnraum zur Verfügung steht, und zu welchen Preisen er angeboten, gekauft und gemietet wird, ist zunächst abhängig von der Bereitstellung öffentlicher und privater Infrastruktur, und zwar nicht nur am Ort selbst, sondern auch zumindest in der näheren Umgebung.

Besonders eindrucksvoll war insoweit die Entwicklung in zahlreichen Städten Ostdeutschlands nach dem Fall der Mauer: Verlust von Arbeitsplätzen, Fehlen von guten Verkehrsverbindungen und zahlreiche andere Faktoren führten zur Abwanderung der Bevölkerung, so dass vielfach Hunderte von Wohnungen leerstanden, die Vermieter für den Wohnraum nur geringe Mieten erhalten konnten – nicht zuletzt deshalb, weil die noch vorhandenen Bewohner nur sehr geringe Einkommen zur Verfügung hatten. Durch staatliche und kommunale Maßnahmen wurde – auf dringende Forderung der Wohnungswirtschaft – in großer Zahl Wohnraum zügig vernichtet, „der Markt bereinigt".

Umgekehrt ist dies nicht ganz so einfach. Ist eine gravierende Mangellage entstanden – sei es durch die attraktive öffentliche und private Infrastruktur einer Stadt und ihr folgende Zuwanderung, sei es durch Bevölkerungsentwicklung und Migration – dann sind die Möglichkeiten, eine stets höhere Miete zu verlangen und zu erhalten, kaum begrenzt. Selbst die Vorschrift über Mietwucher ist praktisch unanwendbar. Eine Begrenzung für Mietforderungen tritt erst dann ein, wenn für den zuletzt aufgerufenen Mietpreis kein Mieter mehr gefunden werden kann.[3]

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bestehende Spielräume, die Mieten zu erhöhen, auch genutzt werden; über sportlichen Ehrgeiz hinausgehend angestachelt z.B. durch die Ambition, eine höhere Ertragssteigerung vorzuweisen als die Konkurrenz, höhere Verwalterhonorare, oder auch die rechtliche Pflicht von Eigentümervertretern, die höchstmögliche Miete durchzusetzen. Preisbegrenzende Faktoren durch den Markt greifen erst bei deutlichen Leerständen ein.

2 Das Finanzamt München beanstandete eine Miete von 13,19 €/qm für eine einfache Einzimmerwohnung, weil es andere Vermieter gebe, die mehr als 22 €/qm verlangen; https://www.br.de/nachrichten/bayern/wohnungsmarkt-wie-das-finanzamt-die-mieten-in-die-hoehe-treibt,Rbf94uE

3 *Ziebarth*, WuM 2019, 481 (487): „Marktverzerrung zugunsten der teuersten Mieten".

Für die Ertragserwartung beim Erwerb von Immobilien sind der derzeitige Mietpreis und die mögliche Mietsteigerung die entscheidenden Kenngrößen. Die aktuellen Mieterträge gelten als Basis für die Bestimmung des Kaufpreises. Verstärkt wird dies durch den Zugriff von Investoren, deren Interesse mehr an einer gegenüber Anlegern vorweisbaren Ertragssteigerung als an einer dauerhaften, geringeren aber sicheren Rendite besteht. Diese Strategie zielt bei entsprechender Gesellschaftsform auf den Anstieg der Aktienpreise, zum Wohle der Anleger. Hier gibt es einen Anreiz, jeweils möglichst noch höhere Steigerungen auszuweisen, um die Anleger-Konkurrenz zu überflügeln. Deutlich wird dieses Erwartungsmoment darin, dass als Faktor für den Kaufpreis nicht mehr – wie vor den 2000er Jahren – das 9-fache bis 12-fache des Jahresertrags, sondern oft mehr als das 50-fache der (inzwischen weit höheren) Jahresmiete angesetzt wird. Ist eine Immobilie zu solchen Preisen verkauft worden, dann wird der Käufer alles daran setzen, dies durch möglichst hohe Mietpreise in möglichst kurzer Zeit zu refinanzieren.

Für eine Begrenzung der Bodenwerte auf Beträge, die mit einer sozialverträglichen Bewirtschaftung vereinbar wären, gibt es keine Rechtsnorm, nach einhelliger Ansicht könnte diese auch nur durch den Bund geschaffen werden.

4. Wohnraumversorgung, Einkommen, Mietentwicklung und Mietbelastung in Berlin

In Berlin ist die **Bevölkerung** angestiegen von 3.427.114 Personen im Jahr 2011 auf 3.769.495 Personen im Jahr 2019 (Stand jeweils am 31.12.).[4] Dies ist in 8 Jahren ein Zuwachs von 342.381 Personen, was der Bevölkerungszahl von Kiel und Saarbrücken zusammen entspricht. Zwischen 2014 und 2018 betrug der Anstieg mit ca. 175.000 Personen etwa 5 % der Gesamtbevölkerung.[5] In lediglich drei Bezirken betrug das Bevölkerungswachstum von 2009 bis 2018 weniger als 8 %, in drei anderen Bezirken betrug es hingegen sogar mehr als 14 %.[6] Bis 2030 wird sich die Bevölkerung gemäß mittlerer Bevölkerungsprognose des Senats von Berlin[7] ausgehend von 2014 um 7,5 % erhöhen. Auch die Zahl der Haushalte stieg an, von 1.901.000 in 2010 auf 1.917.700 in 2018.[8] Dem Bevölkerungszuwachs von 2011 bis 2019 von 342.381 Personen stand lediglich ein Angebotszuwachs an neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von 52.180 (2002- 2018) und ein Zuwachs in Ein- und Zweifamilienhäusern von 13.518 Wohnungen[9] gegenüber.

Der **Fehlbedarf an Wohnraum** beträgt laut der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen für den Zeitraum 2017 bis 2030 rund 194.000 Wohnungen,[10] bei 1.968.315 Wohnungen insgesamt am 31.12.2019.[11] Dabei soll das Angebotsdefizit aus Sicht des Senats zu mehr als 50% durch Neubau gemeinwohlorientierter Träger, der für

4 Statistischer Bericht A I 5 – h j 2/19, Einwohnerinnen und Einwohner im Land Berlin am 31.12. 2019, Hg. Amt für Statistik Berlin Brandenburg, Februar 2020.

5 R. Budras, M.Axnick: Bevölkerungsentwicklung in Berlin und Brandenburg, Amt für Statistik Berlin Brandenburg, 2019.

6 IBB-Wohnungsmarktbericht 2019, Berlin 2020, S. 22.

7 Ebd. S. 27.

8 Statistischer Bericht F I 2 – 4 j/18 Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2018, Amt für Statistik Berlin Brandenburg, 2019; Statistischer Bericht F I 2 – 4 j/10 Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2010, Amt für Statistik Berlin Brandenburg, 2012.

9 IBB-Wohnungsmarktbericht 2019, Berlin 2020, S. 37.

10 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 kompakt, Hg. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin 2019.

Haushalte mit niedrigem und mittlerem Haushaltseinkommen beziehbar ist, ausgeglichen werden. Selbst wenn der Wanderungszuwachs noch deutlicher abnehmen wird, kann für mindestens 5 – 10 Jahre das erhebliche Defizit bei Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung nur langsam abgebaut werden. Ursache dafür sind lange Planungsverfahren vor allem bei Bebauungsplänen, rechtliche Auseinandersetzungen, extrem hohe Grundstückspreise, zögerliche Grundstücksvergaben wegen Nutzungskonkurrenzen, Spekulation mit Baugenehmigungen und unbebauten Grundstücken und fehlende Kapazitäten in der Bauwirtschaft.

Soweit Grundstücke in öffentlichem Eigentum stehen und nicht für Gemeinbedarf benötigt werden, muss für eine Wohnbebauung die Bebauungsplanung bearbeitet und die notwendige Infrastruktur geschaffen werden. Stehen die Grundstücke in privatem Eigentum, muss zudem durchgesetzt werden, dass Wohnraum zu maßvollen Mieten geschaffen wird.

Von sich aus sehen nur wenige private Investoren die Schaffung von Wohnraum für Haushalte mit niedrigen Einkommen vor, weil die Rendite dort geringer ist.

Trotz mietrechtlicher Rahmensetzung (Kappungsgrenzenreduktion und Mietpreisbremse durch landesrechtliche Verordnungen aufgrund von Ermächtigungen aus dem BGB) haben die Mietpreiserwartungen der Anbieter in Berlin ungebremste Aufwärtstendenz. In Folge des Missverhältnisses von Angebot und Nachfrage hat sich eine **Mietenentwicklung** ergeben, die eine deutlich zunehmende Belastung für Mietende im individuellen Vertragsverhältnis – seien es Wohnungssuchende oder Bewohner in bestehenden Mietverhältnissen – bedeutet und die nicht im öffentlichen Interesse liegt.

Die angespannte Marktsituation wirkt sich zunächst bei den **Angebotsmieten** aus.[12]
Die Angebotsmieten stiegen in Berlin von ca. 6,60 €/qm nettokalt monatlich in 2012[13] auf 10,45 €/qm in 2019,[14] was einen Anstieg von knapp 58 % ausmacht. Dabei variieren die Angebotspreise stark nach Baualtersklassen und Wohnflächen. Für Wohnungen unter 40 qm Wohnfläche und für Wohnungen mit 90 qm und mehr sind die Angebotsmieten überdurchschnittlich, ebenso auch bei Wohnraum in Gebäuden mit Baualter vor 1918 und nach 2002.

Die Daten über Angebotsmieten weichen allerdings nach den Auswertungen unterschiedlicher Portale voneinander ab. So wird von Immowelt für Berlin von 2012 bis 2019 auch ein Anstieg von 73 %[15] (von 6,60 €/qm in 2012 auf 11,40 €/qm monatlich in 2019) ermittelt. Das Forschungsinstitut empirica ermittelte für die letzten eineinhalb Jahre hingegen unter den sogenannten TOP 7 Städten, zu denen auch Berlin zählt, weitgehend stagnierende Angebotsmieten. Nicht zutreffend scheint jedoch die Behauptung, Berlin sei die Stadt mit der günstigsten Angebotsmiete im Vergleich unter den großen 7 Städten. Laut Immowelt lag die Angebotsmiete nur in München, Frankfurt und Stuttgart über der von Berlin.

---

11 Statistischer Bericht F I 1 – j/19 Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2019, Amt für Statistik Berlin Brandenburg, Juni 2020.

12 Dass die Angebotsmieten nicht die tatsächlichen Miethöhen bei Vertragsabschluss widerspiegeln, kann nach Auffassung aller Experten bei angespannten Märkten vernachlässigt werden.

13 IBB Wohnungsmarktbericht 2013, Berlin 2014, S. 9.

14 IBB Wohnungsmarktbericht 2019, Berlin 2020, S. 64.

15 Immowelt: Analyse von Angebotsmieten und Einwohnerzahlen für deutsche Städte und Landkreise, Nürnberg, Juli 2020, Pressemitteilung.

Der Anstieg der Mieten bei Wiedervermietung hat Folgewirkungen für die Entwicklung der Mieten in den **Bestandsmietverhältnissen**. Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete, in Berlin ermittelt über die Mietspiegelerhebungen, stieg von 4,24 €/qm monatlich nettokalt in 2002 (Mietspiegel 2003)[16] über 4,83 €/qm mtl. in 2008[17] auf 6,72 €/qm monatlich nettokalt in 2018,[18] was einen Anstieg von 58 % ausmacht.[19] Laut Mikrozensus stieg die durchschnittliche Nettokaltmiete von 2002 bis 2018 um 65,4 %.[20] Die durchschnittliche Bruttokaltmiete erhöhte sich um 55 % und damit deutlich mehr als die durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommen (in diesem Zeitraum 42 %).[21]

Auch für andere Betrachtungszeiträume kommt man zu ähnlichen Ergebnissen. Während die durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommen von 2009 bis 2018 in Berlin um 35,5 %[22] anstiegen, erhöhten sich die Mieten ohne Betriebskosten im Schnitt um 39,1 %.

Das Missverhältnis zwischen verfügbaren Einkommen und Mietsteigerungen ist in den Jahren 2014 bis 2018 besonders evident. Während die Einkommen im Schnitt um 9,9 % stiegen, erhöhten sich die Mieten in bestehenden Mietverhältnissen um 15,2 % und bei Wiedervermietung sogar um 25,2 %.[23]

Zwar ist das Niveau der Wohnungsmieten in Berlin niedriger als in München, Stuttgart oder Frankfurt (Angebotsmieten 2020: Berlin 14,93 €/qm, München 21,70 €/qm, Frankfurt 17,32 €/qm oder Stuttgart 16,30 €/qm mtl.;[24] Bestandsmieten 2018: Berlin (West) 7,32 €/qm Berlin (Ost) 6,55 €/qm, Stuttgart 10,41 €/qm, München 9,74 €/qm und Frankfurt 8,59 €/qm monatlich monatlich).[25] Dem steht aber auch ein deutlich niedrigeres Durchschnittseinkommen gegenüber und vor allem eine besonders hohe Zahl von Haushalten mit weit unterdurchschnittlichem Einkommen.

Die **Wohnkostenbelastung**, also der Anteil der Kosten für die Wohnung (ohne Heizung) lag im Jahr 2018 in Berlin im Durchschnitt bei 28,2 %.[26] Sie ist aber in Abhängigkeit vom Haushaltsnettoeinkommen extrem unterschiedlich. So liegt sie für die 112.000 Haushalte (7,8 % aller Mieterhaushalte) in der untersten Einkommensgruppe bis 900,- mtl. bei 45,9 %, in der Einkommensgruppe 900 – 1.500 € mtl. (325.000 Haushalte, was 22,6 % aller Mieterhaushalte ausmacht) bei 37,2 %.[27]

---

16 IBB Wohnungsmarktbericht 2013, ebd. S. 61.
17 IBB Wohnungsmarktbericht 2019, ebd. S. 69.
18 Ebd. S.69.
19 Der Mikrozensus 2018 (Statistischer Bericht F I 2- 4 j/ 18, Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2018, Amt für Statistik Berlin Brandenburg, Berlin 2019, S.24) weist im Übrigen für 2018 eine höhere Durchschnittsmiete aus. Die Bruttokaltmiete beträgt demnach 8,82 €/qm. Nach Abzug der durchschnittlichen kalten Betriebskosten von etwa 1,50 €/qm im Monat läge die Nettokaltmiete in Berlin 2018 bei 7,32 €/qm im Monat.
20 *J. Feilbach:* Wohnen in der Metropolregion – Ergebnisse des Mikrozensus zur Wohnsituation, Amt für Statistik Berlin Brandenburg, Berlin 2019, S. 9.
21 Ebd. S. 21.
22 IBB Wohnungsmarktbericht 2019, ebd. S. 30.
23 IBB Wohnungsmarktbericht 2019, ebd. S.74.
24 https://www.f-und-b.de/beitrag/fb-wohn-index-deutschland-i-2020.html, abgerufen zuletzt 15.7.20
25 F+B Mietspiegelindex 2019, Hamburg 2019, S. 11.
26 Statistischer Bericht F I 2- 4 j/ 18, Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2018,Amt für Statistik Berlin Brandenburg, Berlin 2019, S.25.
27 Ebd. S. 25.

Damit zahlt fast ein Drittel aller Berliner Mieterhaushalte eine Bruttokaltmiete, die deutlich mehr als ein Drittel vom Haushaltsnettoeinkommen ausmacht. Mehr als 13 % der Haushalte haben eine Belastung von mehr als 40 % zu tragen.[28]

Einem Haushalt mit 1.300 € monatlichem Nettoeinkommen blieben dann nach Abzug der Wohnkosten incl. Beheizung etwa 735,- € monatlich zum Leben. Auch die Einkommensgruppe von 1.500 – 2.000 € monatlichem Nettoeinkommen hat mit 29,2 %[29] noch eine überdurchschnittliche Bruttokaltmietenbelastung. Unter Berücksichtigung der Heiz- und Warmwasserkosten zahlen diese 268.300 Haushalte (18,7 % aller Haushalte)[30] ein Drittel des Haushaltsnettoeinkommens für das Wohnen.

Die Mietbelastungsbetrachtungen aus dem Mikrozensus kommen zu ähnlichen Ergebnissen. Danach hatte das unterste Einkommensfünftel eine durchschnittliche Bruttokaltmietenbelastung von 42,2 %, das zweite Fünftel eine Belastung von 32,3 %.[31]

Es liegt nicht im öffentlichen Interesse, dass nahezu die Hälfte aller Berliner Haushalte eine Mietbelastung von mehr als einem Drittel hat und dadurch in ihren sonstigen Ausgaben, mit denen die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben und der allgemeine Konsum finanziert werden, eingeschränkt wird, zugunsten einer kleinen Gruppe von Immobilieneigentümern.

Die staatlichen Transfers können diese Entwicklung nicht aufhalten. Nur 1,8 % der Berliner Haushalte erhielten in 2018 Wohngeld.[32] Auch eine Anpassung der Richtwerte für Bezieher von Arbeitslosengeld II und Grundsicherung auf den Mietanstieg konnte nicht verhindern, dass immer noch rund 30 % der Leistungsbezieher eine Miete zahlen, die über den Richtwerten liegt.[33]

Diese Wohnkostenbelastung ist mittlerweile nicht zuletzt durch die Corona-Krise deutlich gestiegen, weil vielfach die Einkommen durch Kurzarbeit reduziert sind, oder Verdienstmöglichkeiten im Bereich von kurzfristig kündbaren Arbeitsverhältnissen oder für sogenannte Werkvertrags- und Honorartätigkeiten weggefallen sind. Der Sachverständigenrat für Verbraucherfragen geht davon aus, dass bereits eine Einkommenseinbuße von 100 € die Wohnkostenbelastung der Haushalte ohne Rücklagen auf über 40 % anhebt.[34]

Da die Sicherung der Wohnung gerade in der Krise höchste Priorität hat, spricht es nicht gegen diese Feststellungen, dass die meisten Wohnungsmieter bisher dennoch die Miete weiter bezahlt haben und bezahlen. Die Spätfolgen der wirtschaftlichen Überbelastung werden sich erst in den nächsten Monaten zeigen.

---

28 *J. Feilbach*, ebd. S. 29.
29 Ebd. S. 25.
30 Ebd., S. 25.
31 *J. Feilbach*, ebd. S. 27.
32 Ebd., S. 27.
33 Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales, Pressegespräch zur Anpassung der AV-Wohnen zum 1. Oktober 2019 und zur Bilanz 1. Halbjahr 2019, zuletzt abgerufen unter https://www.berlin.de/sen/ias/presse/pressemitteilungen/2019/pressemitteilung.850288.php am 24.7.2020
34 Sachverständigenrat für Verbraucherfragen (30.06.2020): Corona-Pandemie - Auch ein Stresstest für den Wohnungsmarkt https://www.svr-verbraucherfragen.de/dokumente/corona-pandemie-auch-ein-stresstest-fuer-den-wohnungsmarkt/ zuletzt abgerufen 15.7.2020.

5. Wohnraummangellage in Berlin

Nachdem Geschäfte der Landesbank Berlin zu hohen Verlusten geführt hatten, und eine Haushaltsnotlage bestand, wurden in den 1990er Jahren große Teile der Wohnungen von Landesgesellschaften verkauft, weiter fallen jedes Jahr viele Wohnungen aus den seinerzeit befristet festgelegten Bindungen des früheren Sozialen Wohnungsbaus.

Auch wenn man hier Fehler der früheren Politik rügen kann, ändert das nichts an der aktuellen Problematik.

Ein hoher Fehlbestand ist in Berlin nachweisbar besonders bei kleinen Wohnungen, zumal ein großer Anteil der Zuziehenden Singles sind. Aber es besteht auch ein gravierender Fehlbestand bei Wohnungen für Familien mit mehreren Kindern. Zudem ist eine deutliche Verstärkung der Überbelegung[35] nachweisbar, auch in mittelgroßen Wohnungen wohnen mittlerweile oft deutlich mehr Personen als angemessen.

Selbst die Wohnungswirtschaft und vehemente Gegner staatlicher Regulierung räumen ein, dass objektiv eine gravierende Wohnraummangellage in Berlin besteht.[36]

6. Maßnahmen des Landes Berlin und Anwendung bundesgesetzlicher Bestimmungen

Das Land Berlin wendet seit nunmehr fast zehn Jahren alle Instrumente an, die das Bundesrecht den Kommunen zur Planung, Schaffung, Erhaltung und Verbesserung von Wohnraum zur Verfügung stellt. Dies betrifft insbesondere Instrumente des Städtebaurechts, wie Festsetzung zahlreicher Sanierungsgebiete nach dem Fall der Mauer, die Festsetzung sozialer Erhaltungsgebiete gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (mittlerweile 63 Gebiete in Berlin, für weitere zwei liegen Aufstellungsbeschlüsse vor), und die infolge dieser Festsetzung mögliche Erschwerung der Umwandlung von Mietwohnungsbeständen in Wohnungseigentum,[37] sowie die Nutzung von Vorkaufsrechten in diesen Gebieten. Auch soweit durch die Festsetzung städtebaulicher Entwicklungsgebiete eine Steuerung des Wohnungsbaus möglich ist, werden diese Instrumente genutzt.

Auch die für Mietvertragsverhältnisse bundesweit zur Verfügung gestellten Instrumente hat das Land Berlin frühzeitig und für das ganze Stadtgebiet angewandt. Mietspiegel nach dem Miethöhegesetz wurden seit 1988 erstellt,[38] später als qualifizierte Mietspiegel gemäß § 558 d BGB.[39] Wegen der bestehenden Wohnungsmangellage wurden die Möglichkeiten zur Begrenzung von Mietsteigerungen im Bestandsverhältnis auf 15 % in drei Jahren (§ 558 Abs.

35 Von Überbelegung spricht man, wenn nicht jedem Bewohner ein Zimmer zur Verfügung steht, wobei auch sehr kleine Zimmer berücksichtigt werden.

36 *Knauthe*, ZfBR 2019, 509 (516, 517), mit Verweis auf Untersuchungen in Fn. 1.

37 Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Erhaltungsgebieten nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs (Umwandlungsverordnung) vom 3.3. 2015, GVBl. S. 43, vom 4.2.2020, GVBl. 38.

38 Miethöhegesetz vom 18.12.1974 (BGBl. I S. 3603), ab 1988 auch für Berlin geltend, aufgehoben durch Gesetz vom 19.06.2001 (BGBl. I S. 1149) mit Wirkung vom 01.09.2001.

39 In West-Berlin ab 1988 für Altbauwohnungen und ab 1992 auch für Neubau, in Ost-Berlin ab 1992 für Nachwendewohnungen und ab 1997 auch für Altbestände; gemeinsamer Mietspiegel ab 2000.

3 Satz 2 BGB)[40] und – seit 2015 diese Möglichkeit eröffnet wurde – die Begrenzung von Neuvermietungsmieten auf 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 556 d BGB)[41] durch Erlass entsprechender Landesverordnungen genutzt. Ebenso wurde frühzeitig gemäß § 577a Abs. 2 BGB eine Verordnung zur Verlängerung der Kündigungsfristen nach Umwandlung einer vermieteten Mietwohnung in Wohnungseigentum[42] erlassen.

Dennoch waren und sind intensive Verdrängungsprozesse zu beobachten, weil durch Auslaufen der Bindungen für ehemaligen Sozialen Wohnungsbau, Ankauf und bauliche Aufwertung zuvor preiswerter Wohnungsbestände durch Investoren, Umwandlung in Eigentumswohnungen, Zweitwohnungen, Ferienwohnungen Wohnraum zu Preisen, der für untere und mittlere Einkommen bezahlbar ist, immer weniger wird.

Nach dem Rückfall der Zuständigkeit für das Wohnungswesen an die Länder hat das Land Berlin ergänzende Vorschriften zur Wohnraumförderung, ein Gesetz über den Sozialen Wohnungsbau[43] und ein Gesetz gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum[44] erlassen. Das Wohnungsaufsichtsgesetz wurde verschärft,[45] um verfallenden Wohnraum wieder benutzbar zu machen. Darüber hinaus wurde eine Anstalt öffentlichen Rechts als Mantel für die landeseigenen Wohnungsgesellschaften und ein Wohnraumversorgungsgesetz[46] geschaffen. Die Landes-Wohnungsunternehmen wurden durch Kooperationsverträge auf eine maßvolle Mietenentwicklung verpflichtet.[47]

Berlin wendet soweit irgend möglich Vorkaufsrechte an, um mit Unterstützung durch Landesmittel Wohnraum anzukaufen und für eine maßvolle Bewirtschaftung zu sichern, und hat die landeseigenen Wohnungsgesellschaften mit zusätzlichem Eigenkapital in Höhe von 220 Mio € ausgestattet, um Ankäufe und Neubauvorhaben zu realisieren.

Trotz all dieser Maßnahmen hat sich die Wohnungsmangellage in Berlin seit 2011 immer weiter verschärft. Selbst wenn alle noch verfügbaren Bauflächen in Berlin strikt nur noch für Errichtung von Wohnungen für Haushalte mit niedrigen bis mittleren Einkommen zur Verfügung stünden und die unverzügliche Bebauung durchgesetzt werden könnte, würde dies erst in einigen Jahren zu einem entsprechenden Wohnungsangebot führen. Es wird also eine Verbesserung der Wohnungsversorgung – insbesondere für die einkommensschwächeren Haushalte – auch bei Nutzung aller bundesrechtlich zur Verfügung gestellten Instrumente und höchsten Anstrengungen des Landes erst in einigen Jahren zu erreichen sein.

---

40 Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 BGB (Kappungsgrenzenverordnung) vom 7.5.2013, GVBl. S. 128; vom 10.4.2018, GVBl. S. 370.

41 Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 BGB (Mietenbegrenzungsverordnung) vom 28.4.2015, GVBl. S. 101; vom 19.5. 2020, GVBl. S 343.

42 Umwandlungsschutzverordnung vom 13.8.2013, GVBl. S. 488.

43 Gesetz über den Sozialen Wohnungsbau in Berlin (Wohnraumgesetz Berlin - WoG Bln) vom 1.7.2011 GVBl. S. 319, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.7.2017, GVBl. S. 380.

44 Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vom 29. 11.2013, GVBl. S. 626, zuletzt geändert durch Gesetz vom 9.4.2018, GVBl. S. 211.

45 Gesetz zur Beseitigung von Wohnungsmißständen in Berlin i.d.F. vom 3. 4.1990, GVBl. S. 1081, zuletzt geändert durch Gesetz vom 7.4.2020, GVBl. S. 249.

46 Gesetz zur sozialen Ausrichtung und Stärkung der landeseigenen Wohnungsunternehmen für eine langfristig gesicherte Wohnraumversorgung vom 24. November 2015, GVBl. S. 422.

47 https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/wohnungsbaugesellschaften/download/kooperationsvereinbarung.pdf (Vereinbarung von 2017), eine veränderte Vereinbarung steht kurz vor dem Abschluss.

Weitere öffentlich-rechtliche Maßnahmen zur Behebung der Wohnungsmangellage und zur Steuerung von Belegung und für den Schutz vor Verdrängung der Bevölkerung sind in Vorbereitung, insbesondere wird ein Wohnungs- und Mietkataster geschaffen.

Dass die Nutzung aller bundesrechtlichen Instrumente nicht zu einer Dämpfung der Preisentwicklung geführt hat, liegt teilweise an Konstruktionsfehlern der Gesetze.

So gibt es bis heute keine wirksame Begrenzung von Grundstückspreisen in den Städten, obwohl deren Wert und Wertsteigerung weitgehend durch Maßnahmen der öffentlichen Hände, durch Schaffung öffentlicher und privater Infrastruktur zustande kommt. In München machen die Grundstückskosten derzeit etwa 80 % der Kosten für die Errichtung eines Wohnhauses aus – gegenüber 1,42 % im Jahre 1952, 10 % um 1960 und 24 % um 1969 und trotz seither stark gestiegener Baupreise.[48] Schätzungen für Berlin gehen von einem Anteil der Grundstückskosten an den Kaufpreisen von 50 % bis 70 % aus. Diese ungesteuerten Bodenpreise wirken sich auch beim Verkauf bebauter Immobilien aus, denn jeder Verkäufer rechnet dem Investor vor, dass allein das Grundstück schon hoch werthaltig sei – wenn die Ertragswertmethode zugrunde gelegt wird. In Berlin werden derzeit über 50 Jahresmieten als maßgeblich angesehen – gegenüber dem 9- bis 12-fachen der Jahresmiete in den 2000er Jahren. Auch bei der Realisierung gesetzlicher Vorkaufsrechte schlägt dies durch, zumal das Landgericht Berlin der Meinung ist, auch eine Überschreitung des Verkehrswerts um mehr als 20 % sei nicht „erheblich".

Im Bereich des städtebaulichen Sanierungs- und Erhaltungsrechts nennt das **Baugesetzbuch** für Wohnraum bisher die nach Baumaßnahmen erzielbare Miete überhaupt nicht. Es ignoriert genau den Parameter, der Investoren am meisten interessiert. Das Bundesverwaltungsgericht entschied,[49] die Begrenzung der Mietentwicklung sei auch aus städtebaulicher Sicht ein legitimes Ziel, aber das BauGB biete kein Tatbestandsmerkmal, an das entsprechende mietbegrenzende Bescheide oder Auflagen anknüpfen könnten.

Die bundesgesetzlichen Regelungen des **Mietrechts** sind insgesamt auf eine ständige Steigerung der Mieten angelegt: Den Vermietern wird die Möglichkeit eröffnet, die Wohnungsmiete fortwährend zu erhöhen unter Berufung auf eine „ortsübliche Vergleichsmiete". In die Bemessung dieser Ortsüblichkeit werden nur die Mieten einbezogen, die innerhalb der letzten vier Jahre – für Mietspiegel ab 2020: der letzten sechs Jahre – geändert oder neu vereinbart wurden.[50] Das umfasst auch überhöhte Mieten, und insbesondere auch Mieterhöhungen, die gar nicht im Marktvergleich mit anderen Wohnungen entstanden sind, sondern durch einseitige Umlage von Modernisierungskosten. Ausgeblendet bleiben hingegen all diejenigen Mieten, die innerhalb des Betrachtungszeitraums – und auch seit davor liegender Zeit – nicht erhöht wurden, obwohl deren Vermieter offenbar nicht von unangemessen niedrig bemessener Miete ausgehen. Und schließlich führt selbst ein etwaiger Rückgang der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht etwa dazu, dass der Vermieter die Miete senken müsste, sondern es bleibt ihm lediglich die weitere Erhöhung versagt.[51]

---

48 *Vogel*, Mehr Gerechtigkeit! 2019, S. 38, gibt für 2018 den Anteil der Baulandkosten in München mit 79,15 % an, Vergleichswerte aus früheren Jahren auch S. 455 f., siehe auch *ders.*, NJW 1972. 1544.

49 BVerwG Urteil vom 24.5.2006 - 4 C 9.04, dazu *Tietzsch*: Soziale Sanierungsziele - Ziele ohne Mittel? NVwZ 2007, 299 ff.

50 Änderung durch Gesetz vom 21.12.2019, BGBl. I 2911; kritisch zur Begrenzung des Betrachtungszeitraums *Gsell*, Die gerechte Miete, WuM 2017, 305 (310).

Bei der Durchsetzung zivilrechtlicher Ansprüche im Mietrecht gibt es strukturelle Ungleichgewichte zwischen Anbietern und Mietern. Dabei ist von besonderer Bedeutung, dass die Wohnung eben kein Wirtschaftsgut wie andere ist, da Menschen grundsätzlich für eine menschenwürdige Lebensführung auf eine Wohnung angewiesen sind. Zivilrechtliche Ansprüche gegen Vermieter oder durch den Vermieter stellen daher für breite Teile der Bevölkerung eine Belastung dar, manchmal bis hin zu Existenzängsten. Auch die unterschiedlichen materiellen Voraussetzungen von Vermietern und Mietern stärken das Ungleichgewicht. Gerade bei Miethöhestreitigkeiten, egal ob es sich um die Miethöhe bei Vertragsabschluss oder um Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen handelt, scheitert vielfach die Rechtsverfolgung an den hohen Gutachterkosten. Diese Gutachten werden gerichtlich oft als erforderlich angesehen, weil die ortsübliche Vergleichsmiete als Mietenbegrenzungsinstrument zu unbestimmt ist. Zudem haben Verbraucherstudien[52] belegt, dass die Wahrnehmung von Rechtsansprüchen bei zahlreichen Bevölkerungsgruppen durch strukturelle Hindernisse gefährdet ist.

Im Ergebnis werden die gesellschaftlich-politischen Ziele des Berliner Senats durch die existierenden zivilrechtlichen Regelungen nicht erreicht. Auch ist nicht erkennbar, dass Bundesregierung bzw. Bundestag in naher Zukunft Maßnahmen zur Erreichung der Ziele beschließen würden. So haben weder die Änderungen der Mietpreisbremse zum 1.4.2020 und der ortsüblichen Vergleichsmiete zum 1.1.20 erkennbar eine solchermaßen erwünschte Wirkung intendiert bzw. erzielt.

Öffentlich-rechtliche Bestimmungen zur Mietpreisbegrenzung sind daher besser geeignet, eine Überforderung mit Wohnkosten für breite Schichten der Bevölkerung zu verhindern, weil sie damit den Mietpreis ein Stück weit aus der Dispositionssphäre von Anbietern und Nachfragern herausnehmen.

Zwar sieht § 558 Abs. 2 BGB für **Mieterhöhungen im Bestand** eine Kappungsgrenze von 20 % in drei Jahren vor und ermöglicht in Gebieten mit besonderem Wohnbedarf eine Begrenzung auf 15 % Steigerung in drei Jahren, wovon Berlin durch Verordnung Gebrauch gemacht hat. Diese zu Zeiten ständiger Lohnsteigerungen erdachte Regelung ist aber seit vielen Jahren nicht mehr angemessen. Einkommenssteigerungen von 5 % pro Jahr gibt es kaum mehr, und es gibt sie vor allem nicht für die Bezieher niedriger Einkommen.[53]

Hinzu kommt, dass gegen die Mietrechtsvorgaben anbieterseits massiv verstoßen wird. So hat eine Studie des Berliner Mietervereins von 2017[54] ergeben, dass bei Mieterhöhungsverlangen in fast 64 % der Fälle die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 0,80 €/qm im Monat im Durchschnitt überschritten wurde, was dazu führt, dass diese Mieterhaushalte bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 77 qm im Jahr fast 740 € zu viel an Miete zahlen.

51 Siehe zu den im Mieterhöhungsrecht angelegten Verzerrungen auch *Ziebarth*, Die Verfassungswidrigkeit anlassloser Mieterhöhungen nach § 558 BGB, WuM 2019, 481; *Rödl / von Restorff*: Das geltende Mietrecht: Vermieterbegünstigungsrecht, WuM 2020, 57.

52 Institut für Verbraucherpolitik conpolicy: Zugang zum Recht für Verbraucherinnen und Verbraucher in Nordrhein-Westfalen, Berlin 2016.

53 Selbst aus der Wohnungswirtschaft kommt inzwischen der Vorschlag, diese Kappungsgrenze auf 10 % in fünf Jahren zu senken, Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) Pressemitteilung vom 2.7.2020.

54 Berliner Mieterverein e.V.: Analyse von 200 Mieterhöhungen nach Erscheinen des Berliner Mietspiegels 2017, September 2017, https://www.berliner-mieterverein.de/presse/pressearchiv/pm1730.htm abgerufen zuletzt 15.7.2020.

Auch in den Fällen, in denen die ortsübliche Vergleichsmiete noch nicht überschritten war, wurde gegen die gesetzliche Begrenzung der Mietsteigerung verstoßen: In 30 % dieser Fälle forderten Vermieter Erhöhungsbeträge, die über der Kappungsgrenze des § 558 Abs. 2 BGB lagen.

Bei 194 voll auswertbaren Mieterhöhungen missachteten somit insgesamt mehr als zwei Drittel der Vermieter die mietrechtlichen Vorgaben.

Für **Modernisierungsmaßnahmen** im laufenden Mietverhältnis sieht § 555 d BGB kategorisch vor, dass der Mieter diese zu dulden hat. Ob sie eine Nutzungsverbesserung bringen und ob sie wirtschaftlich sind, ist bei den meisten Konstellationen keine Duldungsvoraussetzung. Die Kosten dieser einseitig verfügten Änderung des Vertragsgegenstandes trägt nach Vorfinanzierung des Eigentümers vollständig der Mieter. Sogar wenn er Aufwendungen hat, um die Durchführung der Arbeiten zu ermöglichen, werden diese den Kosten der Modernisierung zugeschlagen. Zwar ist die Modernisierungsumlage nunmehr begrenzt worden,[55] das bewirkt aber lediglich, dass die Refinanzierung weiter gestreckt wird; auch nach vollständiger Refinanzierung bleibt die nach Modernisierung erreichte Miete dauerhaft auf dieser Höhe.

Eine weitere Studie des Berliner Mietervereins von 2017[56] hat hierzu dokumentiert, in welchem Umfang[57] die einseitige Vertragsänderung den Mieter über Gebühr in Anspruch nimmt. Der durchschnittliche Mietenanstieg betrug danach 2,44 €/qm bzw. 186,37 € absolut im Monat. Die Heizkosten verringerten sich trotz überwiegend energetischer Maßnahmen im Jahr nach der Modernisierung nicht. Die Vermieter verlangten weiterhin die alten Vorauszahlungen, offenkundig weil sie der vermuteten Energieeinsparung und damit auch der Heizkostenersparnis nicht trauten. Nur bei einer sehr kleinen Fallzahl konnte anhand von Heizkostenabrechnungen vor und nach der Modernisierung die tatsächliche Reduktion des Energieverbrauchs ermittelt werden. In diesen Fällen sank der Energieverbrauch für Heizwärme von vorher 138 kWh/qm/a auf 102,94 kWh/qm/a. Bei einem Energiepreis von 8 Cent/kWh ergäbe sich in diesem Fall eine Einsparung von 2,80 €/qm im Jahr, bei einer 70 qm großen Wohnung gerade knapp 200,- € im Jahr. Selbst wenn unterstellt wird, dass die energetische Ausgangssituation der meisten modernisierten Gebäuden schlechter als der Durchschnitt ist, wird in der Regel keine Heizkostenersparnis von mehr als 300,- €/Jahr bei einer 70 qm großen Wohnung erreicht. Nach den Ergebnissen der Kurzstudie des Berliner Mietervereins müssten bei unterstellten 65% der Baukosten für energetische Maßnahmen mehr als 1.300,- € im Jahr an Mieterhöhung gezahlt werden.

Mieterhöhung und Heizkostenersparnis stehen also in keinem vernünftigen Verhältnis.
In 13% der Fälle wurden den Mietern Mietsteigerungen von 4,- €/qm und mehr angekündigt, bei knapp einem Viertel aller Ankündigungen sollte die Miete um 3,- €/qm mtl. und mehr erhöht werden, mithin bei einer 70 qm großen Wohnung um mindestens 200,- € monatlich.

---

55 Mietrechtsanpassungsgesetz vom 18.12.2018, BGBl. I, 2648.

56 Berliner Mieterverein e.V.: Mieterhöhungen nach Modernisierung und Energieeinsparung - Empirische Kurzstudie über 200 Maßnahmen im Berliner Mietwohngebäudebestand, Berlin, August 2017, https://www.berliner-mieterverein.de/downloads/pm-1725-modernisierung-bmv-kurzstudie.pdf, abgerufen zuletzt 15.7.2020.

57 Vor Inkrafttreten des Mietrechtsanpassungsgesetzes vom 18.12.2018.

Im Verhältnis zur Ausgangsmiete vor Modernisierung bedeutete dies in fast zwei Drittel aller Fälle eine Nettokaltmietenerhöhung um bis zu 60 %, in 13,64 % der Fälle einen Anstieg der Nettokaltmiete um mehr als das Doppelte. In diesen Fällen nahmen Vermieter bewusst in Kauf, dass die Modernisierung zu einer Verdrängung führen würde. Nur in 5,5 % der Fälle wurden Fördermittel beantragt, die eine Reduktion der umlegbaren Kosten bewirken würden.

Die Festlegung von Höchstgrenzen war und ist ganz offenkundig geboten. Zwar ist nun in § 559 Abs. 3a BGB[58] eine gewisse Begrenzung eingeführt – die bis dahin hochgetriebenen Mieten prägen aber dauerhaft das Mietniveau.

Für **Neuvermietungen** gilt zwar seit 2015 eine Begrenzung auf einen Betrag von maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete.[59] Das Gesetz sieht aber zahlreiche Aufweichungen[60] und Ausnahmen[61] vor, so dass eine spürbare Dämpfung der Mieten dadurch nicht eingetreten ist, zumal Eigentümerverbände sehr offensiv dafür geworben hatten, die gesetzlichen Festlegungen zu ignorieren. Zudem liegt dabei das Klagerisiko einseitig beim Mieter. Dem Vermieter droht bestenfalls die Rücknahme einer überhöhten Forderung auf den höchstzulässigen Wert. Die Analyse der Angebots- und der abgeschlossenen Mieten zeigt, dass die gesetzlichen Vorschriften in der Praxis weitgehend unbeachtet bleiben.[62]

Zwar kennt das BGB seit alters her in § 138 BGB das Verbot sittenwidrig überhöhter Preise, und für den Bereich der Wohnungsmieten definiert § 5 WiStG Mieten als überhöht und bußgeldbedroht, die die üblichen Mieten um mehr als 20 % übersteigen. Jedoch versteht der Bundesgerichtshof diese Vorschrift so, dass dem jeweiligen Vermieter die Absicht nachgewiesen werden müsste, die Wohnungsmangellage auszunutzen.[63] Diese Regelung wird seither praktisch nicht mehr angewandt. Erst recht erfolgt eine Ahndung des Mietwuchers, § 291 Abs. 1 Nr. 1 StGB – nach der Rechtsprechung[64] bei einem Überschreiten der angemessenen Miete um mehr als 50 % – nur äußerst selten, weil dem Vermieter der Vorsatz nachgewiesen werden muss, die Zwangslage des Mieters auszunutzen.

All diese bundesrechtlichen Regelungen haben im Ergebnis nicht zu einer Milderung der Wohnungsmangellage, zur Dämpfung der Mietpreissteigerungen und zur Sicherung der Wohnungen für diejenigen geführt, die auf Mietwohnraum angewiesen sind, insbesondere die Haushalte mit niedrigen Einkommen.

---

58 Mietrechtsanpassungsgesetz vom 18.12.2018, BGBl. I, 2648.

59 §§ 556d bis 556g BGB, eingefügt durch Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG) vom 21.4.2015, BGBl. I 610;
für Berlin: Verordnung vom 28.4.2015, GVBl. 101 und vom 19. Mai 2020, GVBl. 343.

60 § 556e BGB.

61 § 556f BGB.

62 Asum GmbH: Sozialstudie Samariterkiez. Überprüfung der Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Auftrag des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, 2020: In einer Untersuchung in zwei Wohnquartieren der Berliner Innenstadt 2019 hat es sich gezeigt, dass sogar 35 % der Neuabschlüsse mehr als 10 % über dem Oberwert der jeweiligen Mietspiegeltabelle - und **damit höher** als sie nach Gesetz äußerstenfalls zulässig - liegen. Da nur wenige Wohnungen eine derart hohe Ausstattungsqualität besitzen, dürfte der Anteil der Überschreitungen deutlich höher liegen.

63 BGH Urteil vom 28.01.2004 - VIII ZR 190/03.

64 OLG Köln Urteil vom 22.08.1978, 1 Ss 391/78, WuM 1980, 36; OLG Hamburg Urteil vom 05.08.1992 - 4 U 22/92, NJW-RR 1992, 1366.

Der Bundesgesetzgeber könnte auch die Entwicklung in einzelnen Regionen weder genau erfassen und bewerten, noch kann er auf den jeweiligen Teilraum bezogene Vorschriften zur Steuerung erlassen. Bereits die Ermächtigungen an die Länder, Regelungen des Bundes für Gebiete mit Wohnungsmangellage in verschärfter Form zu Anwendung zu bringen, belegen, dass der Bundesgesetzgeber selbst erkennt, dies nicht in der gebotenen Tiefe regeln zu können, eine Konstellation, zu der das Bundesverfassungsgericht in einem Beschluss vom 23.3.1965 zu bundesgesetzlicher Verordnungsermächtigung ausführte:

> Gerade der Umstand, daß in Art. 2 des Fünften Strafrechtsänderungsgesetzes die Landesregierung mit dem Recht der Subdelegation zum Erlaß von Rechtsverordnungen ermächtigt wird, ist ein Beweis dafür, daß der Bundesgesetzgeber die Materie nicht erschöpfend geregelt hat, weil er sie im Hinblick auf die Verschiedenheit der örtlichen Verhältnisse nicht erschöpfend regeln konnte. [65]

Wir teilen daher die Auffassung des Landes Berlin, dass durch landesrechtliche Maßnahmen eingegriffen werden muss, um den ständigen Preisauftrieb für Wohnraum zeitweilig auszusetzen, bis weitere Maßnahmen – insbesondere die Schaffung eines größeren Sektors gemeinwohlverträglicher Wohnraumbewirtschaftung in Berlin, der preisdämpfend wirken kann, realisiert sind.

7. Gesetz zur Mietbegrenzung für Wohnraum in Berlin

Das Gesetz zur Mietbegrenzung für Wohnraum in Berlin geht aus von dem Ansatz, dass der Landesgesetzgeber für das Wohnungswesen, für die Wohnungsmarktverhältnisse in seinem Gebiet und für die Wohnraumversorgung seiner Bevölkerung verantwortlich ist.[66]

Für einen begrenzten Zeitraum von fünf Jahren soll in die Preisverhältnisse für Wohnungen eingegriffen werden, in der Erwartung, dass bereits dies zu einer Dämpfung der Spekulationsprozesse führen kann, und dass andererseits in der dadurch erreichten Ruhepause die anderen vom Land Berlin eingeleiteten Maßnahmen zur Sicherung und Schaffung von Wohnraum insbesondere für Haushalte mit niedrigen Einkommen greifen.

Mit einem **Mietenstopp** und Preiserhöhungsverbot (§ 3 MietenWoG Berlin) sollen die Vermieter an der zuletzt getroffenen Vertragsvereinbarung festgehalten werden, die – so die Unterstellung – auch die Vermieterseite bisher als auskömmlich angesehen hat.

Bei **Wiedervermietung** freier oder freiwerdender Wohnungen (§ 4 MietenWoG Bln) liegt ein solcher Vertragskonsens aktueller Mietparteien nicht vor. Auf die mit dem Vormieter vereinbarte Miete kann nicht ohne weiteres zurückgegriffen werden, weil die Beendigung des Mietverhältnisses häufig auch daran liegen dürfte, dass diese Miete relativ hoch, für die Mieterseite nicht mehr leistbar war. Die Vormiete soll daher nach dem Gesetz die oberste Grenze bei der Wiedervermietung darstellen, wobei eine Ausnahme für diejenigen Wohnungen gilt, deren Vermieter bisher trotz einigermaßen moderner Ausstattung der Wohnung lediglich eine Miete bis 5,02 €/qm verlangt hatten (§ 3 Abs. 4 MietenWoG Bln).

---

65 BVerfGE 18, 407, Beschluss vom 23. März 1965 - 2 BvN 1/62 (Rn. 40), dazu *Kingreen*, NVwZ 2020, 737 (740).

66 Hierzu unten Teil C.

Daneben soll aber eine Begrenzung der Miete anhand objektiver Kriterien erfolgen, in einer möglichst einfach gehaltenen Mietentabelle (§ 6 MietenWoG Bln), die nach Baualtersklassen und Grundausstattung der Wohnungen klassifiziert. Die Werte in dieser Tabelle sind nicht etwa – wie gelegentlich kolportiert – die Mietspiegelwerte von 2013, sondern diese sind lediglich als Ausgangswerte genommen – weil sie am 1.9.2012, vor Beginn einer deutlich zunehmenden Spreizung der Mietpreise zwischen 2013 und 2019 erfasst worden sind. Diese Ausgangswerte wurden sodann über die Steigerung der Realeinkommen hochgerechnet und aggregiert, mit der Überlegung, dass bei gleichgewichtiger Verhandlungspositionen Mieterhaushalte bestimmter Größe auch heute keinen höheren Anteil ihres Haushaltseinkommens für die Miete ausgeben würden als 2012.

Modernisierungen sind weiterhin möglich und erlaubt, jedoch haben solche Maßnahmen – bei oft zweifelhaftem Nutzen – bisher wesentlich zu starker Verteuerung der Wohnungen beigetragen. Daher sollen für einen begrenzten Zeitraum die Mietsteigerungen begrenzt werden einerseits insofern, als nur einige als gesellschaftlich notwendig angesehene Verbesserungen zu einer höheren Mietforderung führen können, andererseits die damit erreichbare Miete begrenzt wird, § 7 MietenWoG Bln.

Für diejenigen Fälle, in denen die nach den vorstehenden Kriterien ermittelte Miete für die Immobilie nicht auskömmlich ist, ist die Möglichkeit eines **Härtefallantrages** eröffnet, § 8 MietenWoG Bln, ergänzt durch die Härtefallverordnung vom 5.6.2020 (GVBl. 522). Kommt es auf entsprechenden Antrag zur Bewilligung einer höheren Miete, dann hat der Mieter einen Anspruch auf entsprechenden Zuschuss aus Landesmitteln, § 9 MietenWoG Bln, wie er nach dem Wohnraumgesetz Berlin für Bezieher niedriger Haushaltseinkommen im landeseigenen Wohnungsbestand vorgesehen ist.

Im Hinblick darauf, dass es seit 2011 in Berlin zu Mietsteigerungen gekommen ist, die weit über die übliche Preisentwicklung hinausgehen, offensichtlich seither eine gleichgewichtige Verhandlungsposition der Mieter nicht mehr gegeben war, und seit 2013 viele Mieten vereinbart worden sind, die nicht mehr als maßvolle Ausnutzung des Eigentums angesehen werden können, soll es ab November 2020 möglich sein, eine **Mietsenkung** geltend zu machen, § 5 MietenWoG Bln. Diese soll lediglich diejenigen Wohnungen erfassen, deren Miete die Tabellenmiete, zuzüglich etwaiger Zuschläge wegen Lage in einem Zweifamilienhaus, moderner Ausstattung oder weiterer Modernisierungsmaßnahmen, um mehr als 20 % übersteigt, soweit nicht eine Überschreitung gemäß § 8 genehmigt wird. Die lange Vorlaufzeit von neun Monaten nach Inkrafttreten des Gesetzes soll den Vermietern die Möglichkeit geben, in Bestandsmietverhältnissen die Miete entsprechend zu senken und damit zivilrechtliche Streitigkeiten, Verwaltungs- und Bußgeldverfahren überflüssig zu machen.

All diese Regelungen adressieren nicht einzelne Mieter und einzelne Vermieter, sondern sie regeln die Preisverhältnisse für Wohnungen bestimmter Art, unabhängig davon, wer Eigentümer ist, ob die Wohnungen derzeit vermietet sind oder nicht, und ggf. welcher Mieter sie gemietet hat. Es handelt sich also um klassisch öffentlich-rechtliche Regelungen, die auf das Grundstück bzw. die einzelne Wohnung bezogen sind und auf Preisverhältnisse, die das Ergebnis gravierender Ungleichgewichte auf dem Wohnungsmarkt sind.[67]

67 *Weber*, JZ 2018, 1022, zum hoheitlichen Schutz des Preisstandes insbesondere S.1028.

Die Überwachung des Preisrechts ist Behörden und öffentlichen Körperschaften übertragen, und die Preisüberwachung ist Bestandteil eines umfassenden Konzepts des Landes Berlin zur Bewältigung der Wohnungsmangellage. Würde keine Preisregulierung für Wohnungsmieten eingeführt, dann könnten auch beim Ankauf von Wohnungen beliebig hohe Mieten in Ansatz gebracht werden, und die Öffentliche Hand würde sich dem Vorwurf aussetzen, dass sie durch Ankäufe Preissteigerungen sogar noch unterstützt und vorantreibt.

8. Entwicklungen seit Erlass des Gesetzes zur Mietbegrenzung von Wohnraum in Berlin

Gegen das Gesetzesvorhaben in Berlin ist neben den Einwänden, das Land Berlin sei für derartige Regelungen nicht zuständig und die Eingriffe in das Eigentum seien zu weitgehend, auch vorgebracht worden, das Gesetz werde die Bautätigkeit abwürgen, sowohl beim Neubau von Wohnungen als auch bei Modernisierungsmaßnahmen.

Belastbare Zahlen liegen dazu bisher allerdings nicht vor. Hinzu kommt, dass kurz nach Verabschiedung des Landesgesetzes die Beschränkungen wegen der Covid-19-Krise in Kraft gesetzt wurden, die zu sehr starken Einschnitten in das gesamte wirtschaftliche Leben geführt haben. Es wird also möglicherweise kaum unterschieden werden können, welche Auswirkungen in Berlin auf welche Faktoren zurückgehen.

a) Mieterhöhungsverlangen im Bestandsmietverhältnis

Fest steht, dass in der Zeit seit Bekanntwerden[68] des Vorhabens des Senats von Berlin und aller ihn tragenden Fraktionen, die Wohnungsmieten „einzufrieren“ und kurz vor der offiziellen Bekanntmachung des Senatsbeschlusses vom 18.6.2019[69] einige zehntausend **Mieterhöhungsverlangen** gemäß § 558 BGB ausgebracht worden sind, offenbar in der Hoffnung, damit der Begrenzung der Mieten zu entgehen.[70] Ob dies zum Erfolg führt, ist noch nicht entschieden.[71]

Auch nach Inkrafttreten des Gesetzes zur Mietenbegrenzung in Berlin werden weiterhin Mieterhöhungsverlangen gestellt.

---

68 Erste Veröffentlichungen zu Plänen für einen Mietenstopp im Januar 2019: https://www.tagesspiegel.de/berlin/wohnungsnot-in-der-hauptstadt-berlin-koennte-eine-eigene-mietpreisregulierung-einfuehren/23880014.html
Bericht über die unmittelbar bevorstehende Beschlussfassung im Mai 2019.

69 Pressemitteilung vom 18.6.2010, https://www.stadtentwicklung.berlin.de/aktuell/pressebox/archiv_volltext.shtml?arch_1906/nachricht6755.html

70 Dem lag eine vom Eigentümerverband Haus und Grund breit veröffentlichte Kampagne zugrunde: https://haus-und-grund-berlin.de/warum-sie-noch-vor-dem-18-juni-2019-die-miete-erhoehen-muessen/

71 Zu Tendenzen der Rechtsprechung unter A. 9 (S. 25 ff).

b) Wiedervermietung

Bei der **Wiedervermietung** und Erstvermietung von Wohnraum, der dem Mietenbegrenzungsgesetz unterliegt,[72] sind bisher nur wenige Fälle bekannt geworden, in denen Vermieter die seit dem 23.2.2020 geltenden Regeln völlig ignorieren; andererseits kommen Vermietungen, in denen sich Vermieter strikt an das Gesetz halten, in der Regel nicht zur Beratung beim Berliner Mieterverein. Die landeseigenen Wohnungsgesellschaften haben sich verpflichtet, die Regelungen des Gesetzes strikt einzuhalten.

Festzustellen ist allerdings eine sehr hohe Zahl von Fällen, in denen Vermieter bei der Vermietung eine gespaltene zweite Miete oder auch „Schattenmiete" vereinbaren: Mit Textbausteinen, die in den Vermieterverbänden kursieren, wird in der Regel ein Vermietungspreis in den Vertrag genommen, der die nach dem Gesetz zulässige Tabellenmiete nebst Zuschlägen übersteigt, und zugleich vereinbart, dass während der Geltung des Mietenbegrenzungsgesetzes nur der nach diesem Gesetz geltende Betrag – gleichfalls im Vertrag dargestellt – zu zahlen ist.

Beispiel aus einem Immobilienportal

> Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die im Inserat angegebene Miete diejenige ist, welche im Mietvertrag vereinbart werden wird.
> Während der Geltungsdauer des Berliner Mietendeckels (MietenWoG Bln) wird als Zahlbetrag bis auf weiteres lediglich die Nettokaltmiete gem. Mietendeckel in Höhe von … [73] von dem Vermieter entgegengenommen werden.
> Der Vermieter wird sich im Mietvertrag die Nachforderung von Differenzen und zukünftig vollständige Zahlung insbesondere für den Fall vorbehalten, dass der Berliner Mietendeckel (MietenWoG Bln) ganz oder teilweise verfassungswidrig bzw. nichtig ist, endet oder außer Kraft tritt.

Die entsprechenden Klauseln werden dann in den Vertrag aufgenommen.

Solche Schattenmietverträge werden insbesondere auch von Genossenschaften und anderen im Verband BBU[74] organisierten Vermietern vereinbart.[75] Bereits die Annoncierung der Wohnungen erfolgt in der Regel mit der Angabe des gespaltenen Mietpreises.

Andere Anbieter versuchen, den Abschluss eines Mietvertrages zu tarnen. So heißt es in weiteren Annoncen auf Immobilienportalen beispielsweise:

> Wir bitten ausdrücklich um Beachtung, dass zu der hier angebotenen Wohnung kein Mietvertrag abgeschlossen wird, sondern lediglich ein dinglich gesichertes Wohnrecht mit Eintrag ins Grundbuch (ohne Kosten für den Nutzungsberechtigten) angeboten wird.
> Für die Überlassung und Nutzung der Wohnung nebst dazugehörigem Kellerraum wird ein Nutzungsentgelt von insgesamt …€ [ein deutlich über dem nach MietenWoG Bln zulässiger Wert] monatlich vereinbart.

72 Ausgenommen ist u.a. Neubauwohnraum, der vor dem 1.1.2014 bezugsfertig geworden ist, § 1 MietenWoG Berlin.

73 In einem uns vorliegenden Fall wurde eine Schattenmiete von etwa 25 €/qm nettokalt vereinbart.

74 Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU).

75 Eine Pressemitteilung des BBU vom 2.7.2020 nennt dies „Transparenzmiete". https://bbu.de/sites/default/files/press-releases/pressemappe_jpk_berlin_2020_-final-.pdf

Ob diese Strategien zivilrechtlich irgendeinen Erfolg haben können, ist derzeit noch ungeklärt.

Allerdings erschweren solche Umgehungsstrategien die Umsetzung des gesetzgeberischen Zieles, dass bei der Wiedervermietung von Wohnraum verstärkt Haushalte mit niedrigen Einkommen berücksichtigt werden: Die Vermietungsunternehmen prüfen die Solvenz und Mietbelastungsfähigkeit von Mietbewerbern häufig mit der Faustregel, dass das Haushaltseinkommen das Dreifache der Miete betragen soll. Dafür legen die Unternehmen, die sich für diese Umgehungsstrategie entschieden haben, die höhere, durch das Mietenbegrenzungsgesetz verbotene Miete zugrunde, und berücksichtigen demzufolge meist Mietbewerber nicht, die nur das Dreifache der durch das Gesetz begrenzten Miete vorweisen können.

Die Mietbewerber selbst können derzeit nicht übersehen, ob die gesetzliche Mietenbegrenzung Bestand haben wird, und nehmen gerade bei prekären Verhältnissen – insbesondere Einkommen knapp oberhalb der Grenzen für Transferleistungen und/oder leicht kündbare Arbeitsverhältnisse oder Honorartätigkeit – von der Anmietung Abstand wegen des Risikos, letztlich doch die höhere Miete zahlen zu müssen.

c) Modernisierungen, Mieterhöhungen

Zu beobachten ist in der Beratungspraxis des Berliner Mietervereins, aber auch nach den uns zugänglichen Daten, ein Rückgang der Ankündigung von umfangreichen **Modernisierungsvorhaben**. Dies allerdings bereits seit Anfang 2019, also vor Beginn der öffentlichen Debatte über landesrechtliche Mietpreisbegrenzungen. Grund dafür ist nach unserer Einschätzung das Mietrechtsänderungsgesetz,[76] wonach seit dem 1.1.2019 Modernisierungskosten nur noch mit 8 % p.a. und begrenzt auf 3,00 €/qm – bzw. 2,00 €/qm – auf die Miete umgelegt werden können. Außerdem kann infolge einer Ergänzung des Wirtschaftsstrafgesetzes die – zuvor zahlreich beobachtete – missbräuchliche Ankündigung und Durchführung von Modernisierungen, um Mieter zum Auszug zu bewegen und dann diese Wohnungen mieterfrei verkaufen zu können – seit dem 1.1.2019 zu erheblichen Sanktionen führen.[77]

Offenbar haben viele Eigentümer die Ankündigung von vorgesehenen Modernisierungen noch vor dem 31.12.2018 vorgenommen, um in den Genuss einer Altfall-Privilegierung zu kommen. Andererseits dürften Eigentümer, die den Extra-Profit aus der Durchführung von Modernisierungsarbeiten realisieren wollten, durch die Neuregelung gebremst worden sein.

d) Neubautätigkeit

In Berlin wurden in den ersten drei Monaten 2020 Baugenehmigungen für rund 5.300 Wohnungen erteilt, fast 10 Prozent mehr als im gleichen Zeitraum 2019[78] In der aktuellsten Betrachtung für die Monate Januar bis April wird hingegen ein Rückgang der

76 § 559 Abs. 3a BGB, Mietrechtsanpassungsgesetz vom 18.12.2018, BGBl. I 2648.
77 § 6 WiStG in der Fassung von Art. 3 des Gesetzes vom 18.12.2018, BGBl. I 2648.
78 Abgeordnetenhaus von Berlin: Antwort auf eine schriftliche Anfrage des Abgeordneten Stefan Förster (FDP) vom 15.6.2020 Drs. 18/23618.

Baugenehmigungen für Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr von 13 % ermittelt, wobei der Wohnflächenrückgang nur 4,5% betrug.[79]

Die Verkaufspreise für diese Neubauten sollen gestiegen sein – wie bereits dargelegt, erfolgt allerdings ohnehin nur wenig Neubau für Haushalte mit niedrigem Einkommen.

e) Mietenentwicklung

Einige Quellen berichten, die Angebotsmieten in Berlin seien in jüngster Zeit gesunken:[80] Das Institut Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt kommt zu Preisrückgängen um 1,3 %. Empirica stellt einen Rückgang der mittleren Quadratmetermiete im 1. Quartal 2020 um 9,6 % dar. Andere berichten, ein Preisauftrieb sei weiterhin festzustellen, allerdings in geringerem Maße als zuvor.

Allerdings leiden solche Publikationen häufig an dem Mangel, dass sie Durchschnittswerte zugrunde legen. Differenziertere Kenntnis, in welchen Segmenten eine Dämpfung des Preisauftriebs festzustellen ist und seit wann, wird erst durch weitere Untersuchungen aufgeklärt werden können.
Wiederum sollte zur Kenntnis genommen werden, dass eine klare Zuordnung, welcher Faktor hier zu welcher Wirkung führt, praktisch nicht möglich ist. Denn in 2019 sind weitere Änderungen des BGB diskutiert und letztlich verabschiedet worden, insbesondere Verschärfungen der sogenannten Mietpreisbremse, also der Begrenzung von Mieten bei der Wiedervermietung. Seit dem 1.1.2020 sind die Anforderungen an die Erhebung einer Rüge gesetzwidriger Miethöhe gesenkt,[81] und für Verträge ab 1.4.2020 ist festgelegt, dass Mietzahlungen, die die gesetzliche Grenze übersteigen, für maximal 30 Monate zurückgefordert werden können, danach eine Absenkung nur für die Zukunft möglich ist.[82] Eine stärkere Zurückhaltung bei Mietforderungen könnte also ganz oder teilweise darauf beruhen, dass das Risiko der Entdeckung und der Realisierung von Rückforderungsansprüchen höher geworden ist.

Weiter wird berichtet, die Mieterfluktuation habe in 2020 etwas abgenommen.[83] Bei solchen Feststellungen ist zu berücksichtigen, dass die Maßnahmen zur Bekämpfung des Covid-19-Virus Auswirkungen auch auf die Mieter-Haushalte hatten. Es waren nicht nur längere Zeit Wohnungsbesichtigungen kaum möglich. Durch Kurzarbeit, Wegfall der Arbeit und weitere Belastungen sehen viele Mieter auf absehbare Zeit keine Sicherheit, Kosten – etwa für einen Umzug und die Folgekosten – tragen zu können. Da oftmals die Notwendigkeit umfassender Kinderbetreuung bestand und durch ähnliche Faktoren waren viele Mieter gar nicht in der Lage, einen Wohnungswechsel vorzubereiten oder durchzuführen. Dass die geringe

79 Statistischer Bericht F II 1 - m 04/20: Baugenehmigungen in Berlin April 2020, Amt für Statistik Berlin Brandenburg, Juni 2020, S. 5.

80 Institut Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt, zitiert nach *Zacharakis*, Das vorläufige Ende des Immermehr, https://www.zeit.de/wirtschaft/2020-06/mietendeckel-berlin-senkung-mieten-wohnungsmarkt

81 Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz–MietAnpG) vom 18. 12.2018. BGBL. I 2648.

82 § 556g Abs. 2 BGB in der Fassung des Gesetzes zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miete bei Mietbeginn vom 19.3.2020, BGBl. I 540.

83 Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) Pressemitteilung vom 2.7.2020 nennt einen Rückgang von 5,3 % auf 5,0 %.

Mieterfluktuation auf die Covid-19- Auswirkungen zurückzuführen ist, zeigt sich auch daran, dass sie in allen deutschen Großstädten festzustellen ist.

9. Tendenzen der Zivilrechtsprechung zum Gesetz

Das Gesetz zur Mietbegrenzung für Wohnraum in Berlin ist als öffentlich-rechtliches Preisgesetz angelegt. Auswirkungen auf die Vertragsverhältnisse und die Zahlungsansprüche zwischen Vermietern und Mietern haben derartige Gesetze über die Vermittlung von § 134 BGB und die Anwendung durch Zivilgerichte: Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs[84] verbietet es die Einheit der Rechtsordnung, ein Verhalten, das öffentlich-rechtlichen Vorgaben zuwiderläuft, mit Mitteln des Privatrechts durchzusetzen. Die Verwaltungsgerichtsbarkeit prüft andererseits nur die etwaigen ergangenen öffentlich-rechtlichen Bescheide, ob diese nach den Maßstäben des Verwaltungs- und Verfassungsrechts rechtmäßig sind.[85] In diesem Fall sind sie der zivilrechtlichen Entscheidung zugrunde zu legen.[86] Öffentliches Recht ändert – von wenigen Ausnahmen abgesehen – nicht unmittelbar zivilrechtliche Verträge.

Diese Mehrdimensionalität im Wohnungsrecht[87] ist frühzeitig bestätigt worden einerseits vom Bundesgerichtshof, hier zu einem die Preisgrenzen anhebenden Bescheid:

> „Für das Verhältnis der Parteien untereinander hat der Bescheid… nur insofern Bedeutung, als ihnen die Erlaubnis erteilt worden ist, die nach dem Vertrage zu leistende Miete auf die in dem Bescheid genannten Beträge zu erhöhen."[88]

Und andererseits vom Bundesverwaltungsgericht:

> „Trifft die Preisbehörde die … Entscheidung, so nimmt sie nicht Stellung zum Inhalt der zwischen den Mietparteien bestehenden Vereinbarung… Ob im Falle der preisrechtlichen Unzulässigkeit dem Mieter ein Rückforderungsrecht… oder im Falle der preisrechtlichen Zulässigkeit dem Vermieter ein Forderungsrecht zusteht, haben allein die Zivilgerichte zu entscheiden."[89]

---

84 Insbesondere BGH Urteil vom 9.1.1981 - V ZR 58/79, ständige Rechtsprechung.

85 Selbst wenn gegen einen Bescheid Widerspruch eingelegt oder Klage erhoben ist, ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgericht dieser Bescheid bis zu seiner Aufhebung wirksam, BVerwGE 1, 11; 11, 13; 66, 218.

86 BGH vom 19.6.1998 - V ZR 43/97, NJW 1998, 3055 mit Verweis auf BGHZ 73, 114 = NJW 1979, 597, BVerwG NVwZ 1987, 496; BVerfGE 60, 269 ff. Anders nur, wenn der Verwaltungsakt als offensichtlich gesetzwidrig, willkürlich anzusehen ist. Siehe auch BSG vom 17.1.2011 - B 5 R 26/10 BH: „...in der höchstrichterlichen Rechtsprechung der obersten Bundesgerichte ist einhellig anerkannt und damit nicht mehr klärungsbedürftig, dass die Gerichte aller Gerichtszweige die bereichsspezifischen Regelungen ressortfremder Verwaltungsakte grundsätzlich hinzunehmen haben, soweit ihnen nicht... ausnahmsweise eine Kontrollkompetenz eingeräumt ist."

87 *Weber*, ZMR 2019, 389.

88 BGHZ 13,17, Urteil vom 3.3.1954 – VI ZR 303/52 (S. 18).

89 BVerwG Urteil vom 15.6.1967 – VIII C 60.66 (Rn. 14).

In jedem Einzelfall sind spezifische Sachverhaltsaspekte zu bewerten, und die heute amtierenden Richter haben in der Regel keine Erfahrung mit dem bis in die 1990er Jahre reibungslos funktionierenden Zusammenwirken zwischen öffentlich-rechtlichem Preisrecht und Zivilrecht, wie es z.B. während der Zeit der Altbaupreisbindung für Wohnraum charakteristisch war.

Es ist daher nicht verwunderlich, dass in der Ziviljustiz sehr unterschiedliche Ansichten vertreten werden darüber, welche Wirkungen die gesetzlichen Anordnungen für die konkreten Rechtsbeziehungen zwischen Mietvertragsparteien haben.

Alle bisher ergangenen Entscheidungen beziehen sich auf die Frage, ob Vermieter die Zustimmung zu einer Miete, die die am 18.6.2019 geltende übersteigt, nach Inkrafttreten des Gesetzes noch verlangen können und ob ggf. die gerichtliche Ersetzung der Zustimmung noch erfolgen darf. Die aus einer Erhöhung resultierende Zahlungsforderung ist in diesen Verfahren nicht streitgegenständlich, weil die Pflicht zur Zahlung des Mieterhöhungsbetrags erst mit Rechtskraft des Zustimmungsurteils eintritt, auch für die dann bereits abgelaufenen Monate.[90]

a) Verfassungsmäßigkeit

Die 67. Kammer des LG Berlin hat mit Vorlagebeschlüssen vom 12.3.2020 und 6.8.2020 vertreten, das Gesetz zur Mietenbegrenzung für Wohnraum in Berlin sei verfassungswidrig.[91] Zur Zulässigkeit der Vorlage kam die Kammer nur, indem sie eine erweiternde Auslegung des Gesetzes vornahm, denn sie erging in einem Fall, in dem ein Mieterhöhungsverlangen vom 8.3.2019 zu einer Erhöhung ab 1. Juni 2019 führen sollte: Nach Ansicht der Kammer solle das Verbot in jedem Falle eingreifen, wenn bis zum 23.2.2020 einem Mieterhöhungsverlangen noch nicht zugestimmt und die Zustimmung auch bis zum 23.2.2020 noch nicht gerichtlich rechtskräftig ersetzt worden ist.[92] Diese Ansicht wird soweit ersichtlich von niemandem sonst vertreten.[93] Der Bundesgerichtshof hat den Rechtsstandpunkt – allerdings in einem Fall, in dem eine Erhöhung bereits im Jahr 2015 eintreten sollte – ausdrücklich verworfen.[94]

Es könnte damit für die erste Vorlagefrage der 67. Kammer nunmehr der Ansatz für die Streiterheblichkeit fehlen, die Vorlage unzulässig sein; der zweite Vorlagebeschluss vom 6.8.2020 bezieht sich nun auf eine Mieterhöhungsverlangen vom 9.8.2019, das zu einer Erhöhung der Miete ab 1.11.2019 führen sollte. Weitere Vorlagebeschlüsse liegen vor von einer Abteilung des Amtsgerichts Mitte[95] und einer Abteilung des Amtsgerichts Schöneberg.[96]

90 Allerdings werden gelegentlich Vergleiche geschlossen, die auch Regelungen der Zahlungspflicht enthalten.
91 LG Berlin, Vorlagebeschluss vom 12.03.2020 - 67 S 274/19 = 2 BvL 4/20, WuM 2020, 204; vom 6.8.2020 – 67 S 109/20 = 2 BvL 10/20.
92 LG Berlin 67 S 274/19.
93 Gegenteilig bereits AG Neukölln vom 26.9.2019 – 12 C 372/19 Mieterhöhung zum 1.4.2019, bestätigt durch LG Berlin vom 27.5.2020 - 65 S 233/19.
94 BGH Urteil vom 29.4.2020 - VIII ZR 355/18.
95 AG Mitte, Beschluss vom 18.5.2020 – 113 C 5055/19 = 2 BvL 5/20, GE 2020, 743.
96 AG Schöneberg 104 C 340/19 = 2 BvL 6/20; 104 C 306/19 = 2 BvL 7/20; 104 C 333/19 = 2 BvL 8/20; 104 C 349/19 = 2 BvL 9/20; Begründungen nicht veröffentlicht.

Einzelne Amtsrichter haben ohne weitere eigene Begründung mitgeteilt, sie hielten das Gesetz für verfassungswidrig, oder Zweifel geäußert und im Hinblick darauf das Ruhen des Verfahrens oder Vergleichsabschlüsse angeregt.[97]

Zwei Kammern des Landgerichts Berlin und die meisten Amtsrichterinnen und Amtsrichter in Berlin haben hingegen in den bisher vorliegenden Urteilen erklärt, dass sie keine Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes zur Begrenzung der Wohnungsmieten in Berlin haben, und haben dies teilweise sehr ausführlich begründet,[98] oder formulieren, dass sie von der Verfassungswidrigkeit nicht überzeugt sind.

b) Verbotswirkung

Die Frage, welche Verbotswirkung das Gesetz zivilrechtlich in welcher Fallkonstellation hat, berührt sich teilweise mit der verfassungsrechtlichen Frage der Rückwirkung.
Dies wird in Teil D Ziffer 3 analysiert.

In der Zivilrechtsprechung gibt es derzeit im Wesentlichen folgende Ansichten:

Keine Wirkung auf Zustimmungsverlangen: Einige Urteile gehen davon aus, dass das öffentlich-rechtliche Verbot die zivilrechtliche Vereinbarung überhaupt nicht berühre, sondern nur das Recht, einen qua Vereinbarung dann geschuldeten – die gesetzlichen Grenzen überschreitenden – Betrag zu fordern oder entgegenzunehmen. Der Vermieter habe – wenn die Voraussetzungen nach BGB vorliegen – einen Anspruch auf die Zustimmung zur Vertragsänderung, und diese sei bei Weigerung des Mieters durch das Gericht zu ersetzen, ohne Rücksicht auf das öffentlich-rechtliche Landesgesetz.[99]

Dies erscheint im Hinblick auf die frühere Rechtsprechung des BGH und des BVerwG zum Ineinandergreifen von Zivilrecht und Öffentlichem Recht nicht haltbar. Gegen diesen Ansatz spricht auch, dass er konsequenterweise auch für jede folgende Mieterhöhung im Geltungszeitraum anzuwenden wäre. Es wären also die Mieter am Ende des vom Gesetz vorgesehenen Mietenstopps auf einen Schlag mit einer deutlich höheren, dann unanfechtbaren vertraglich vereinbarten Mietforderung konfrontiert. Und auch bei der Wiedervermietung würden sich Vermieter für die Vereinbarung einer „Schattenmiete“ darauf berufen, dass sie die höhere Miete nur vereinbaren, derzeit aber die Zahlung nicht fordern – am Ende der Geltungszeitraums der Mietbegrenzung wäre aber sofort die höhere Miete zu zahlen.

Zugang des Mieterhöhungsverlangens vor dem 18.6.2019: Einige Richter stellen darauf ab, ob das Mieterhöhungsverlangen des Vermieters dem Mieter vor dem 18.6.2019 zugegangen ist. In diesem Fall soll eine Zustimmungsverurteilung – auch durch Urteile nach dem

97 AG Mitte 13 C 5011/19; AG Schöneberg 105 C 360/19; AG Schöneberg 11 C 438/19; AG Wedding 19a C 28/20.

98 Insbesondere AG Mitte vom 24.3.2020 - 25 C 5054/19, GE 2020, 180; AG Mitte vom 14.5.2020 - 25 C 5019/19, WuM 2020, 353; AG Mitte vom 20.5.2020 - 7 C 5102/19; AG Mitte vom 25.5.2020 - 20 C 5034/19; AG Mitte vom 10.6.2020 - 123 C 5146//19, GE 2020, 808; AG Mitte vom 10.6.2020 - 124 C 5060/19, WuM 2020, 447; AG Neukölln vom 30.4.2020 - 12 C 476/19; LG Berlin vom 15.7.2020 - 65 S 76/20; LG Berlin vom 31.7.2020 - 66 S 95/20.

99 AG Charlottenburg vom 20.3.2020 - 238 C 188/19; AG Neukölln vom 18.3.2020 - 13 C 456/19; AG Pankow-Weißensee vom 18.3.2020 - 2 C 409/19, bestätigt durch LG Berlin vom 15.7.2020 - 65 S 76/20.

23.2.2020 – noch möglich sein. Teilweise wird bereits darauf hingewiesen, dass Zahlungsansprüche auf die erhöhte Miete ab dem 23.2.2020, also für Monate ab März 2020, nicht mehr bestünden.

Hier wird teilweise damit argumentiert, der Vermieter habe nach dem BGB einen fälligen Anspruch auf Zustimmung bis zum 23.2.2020 gehabt, dieser entfalle auch nachträglich nicht durch das Gesetz.[100] Es wird auch das Urteil des BGH vom 29.4.2020 in Anspruch genommen und argumentiert, die dortige Erwägung, der Gesetzgeber habe ganz offensichtlich alte Mieterhöhungsansprüche nicht antasten wollen, gelte in gleicher Weise für alle Mieterhöhungsverlangen, die vor dem 18.6.2019 ausgebracht wurden, denn sie seien in Unkenntnis des Senatsbeschlusses vom 18.6.2019[101] erfolgt.[102]

Von Unkenntnis kann spätestens seit der Kampagne von Haus & Grund im Mai 2019[103] keine Rede mehr sein. Auch ist anerkannt, dass Vermieter ein Mieterhöhungsverlangen auch weit früher ausbringen können auf einen deutlich späteren Erhöhungszeitpunkt,[104] z.B. wenn die Kappungsgrenze des § 558 Abs. 2 BGB (20 % bzw. in Berlin 15 % innerhalb von 3 Jahren) eine frühere Erhöhung nicht zulassen würde. Es kann also auch ein vor dem 18.6.2019 zugegangenes Mieterhöhungsverlangen sogar auf eine Mieterhöhung nach dem 23.2.2020 gerichtet sein.

Deshalb kann es für das öffentliche Mietpreisrecht nur darauf ankommen, wann eine Mieterhöhung wirksam werden soll, denn nur dadurch und erst dann tritt der – aus Sicht des Gesetzgebers für das Allgemeinwohl schädliche – Effekt ein. Es kommt aus öffentlich-rechtlicher Sicht nicht wesentlich darauf an, was Vertragsparteien wann erklärt haben.[105] Soweit das öffentlich-rechtliche Verbot greift, haben die Vertragsparteien keine Dispositionsbefugnis.

Es ist dem Vermieter – bis zur Erteilung oder Ersetzung der Zustimmung – auch jederzeit möglich, ein Mieterhöhungsverlangen zurückzunehmen. Dies geschieht durchaus häufig in Fällen, in denen ein Vermieter ein Mieterhöhungsverlangen nach dem bisherigen Mietspiegel ausgebracht hat, dann aber nach Verkündung des neuen Mietspiegels sieht, dass er nunmehr eine höhere Miete verlangen könnte, im Fall einer Zustimmung aber für 15 Monate mit Mehrforderungen ausgeschlossen wäre. Ebenso wie dem Vermieter eine Rücknahme des Mieterhöhungsverlangens zur Erlangung eines Vorteils möglich ist, könnte er auch bei Inkrafttreten eines Verbots jederzeit von seinem Verlangen Abstand nehmen, ggf. sogar eine Erhöhungsklage zurücknehmen oder für erledigt erklären.[106] Diese Fälle lassen sich also auch zivilrechtlich bei strikter Anwendung des § 134 BGB lösen.

---

100 AG Neukölln vom 5.3.2020 - 7 C 353/19.

101 Pressemitteilung vom 18.6.2019, https://www.stadtentwicklung.berlin.de/aktuell/pressebox/archiv_volltext.shtml?arch_1906/nachricht6755.html

102 LG Berlin vom 10.6.2020 - 65 S 54/20, GE 2020, 876.

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

104 BGH Urteil vom 25.9.2013 - VIII ZR 280/12.

105 So bereits BVerwG Beschluss vom 5.3.1954 -II ER 46.53, BVerwGE 1, 87, ständige Rechtsprechung zur Mietpreisfestsetzung, *Weber*, JZ 2018, 1022 (1029).

106 Es käme dann eine Kostenaufhebung in Betracht, LG Berlin vom 23.6.2020 - 67 T 58/20, juris.

Es kann auch nicht das Argument einer teleologischen Reduzierung, das der BGH im Urteil vom 9.4.2020 verwendet hat, einfach auf Mieterhöhungen übertragen werden, die in der Zeit zwischen dem 18.6.2019 und dem 23.2.2020 eintreten: So klar einerseits es nicht die Absicht des Gesetzgebers war, frühere Mieterhöhungen, die nur noch nicht ausgeurteilt waren, dem Verbot zu unterwerfen, so klar ist andererseits sein Wille, Mieterhöhungen ab dem Senatsbeschluss vom 18.6.2019 möglichst zu unterbinden.

Eine teleologische Reduzierung der Gesetzeswirkung ist somit an dieser Stelle nicht überzeugend. Denkbar wäre eine verfassungskonforme Auslegung, wenn man zu dem Ergebnis kommt, die insoweit eintretende unechte Rückwirkung[107] sei übermäßig, nicht angemessen.

Mieterhöhungsverlangen nach dem 18.6.2019 mit Wirkung bis 23.2.2020 erlaubt: Andere Urteile halten einen Anspruch auf gerichtliche Ersetzung der Zustimmung auch dann für gegeben, wenn das Mieterhöhungsverlangen zwar nach dem 18.6.2019 zuging, aber die Mieterhöhung vor dem 23.2.2020 eintreten sollte, die Zustimmungsfrist vor dem 23.2.2020 endete.[108] Teilweise wird wiederum angedeutet, die daraus resultierende Zahlungsforderung könne andererseits seit Inkrafttreten des Gesetzes nicht mehr geltend gemacht werden, jedenfalls nicht für Monatsmieten, die nach dem 23.2.2020 fällig werden.[109]

Gegen diese Ansicht spricht die Zielsetzung des Gesetzes, mit Wirkung vom 18.6.2019 Preiserhöhungen zu unterbinden, wie sich insbesondere auch aus der Überschrift zu § 3 „Mietenstopp und Preiserhöhungsverbot" ergibt. Da eine Erhöhung erst mit der Zustimmung des Mieters – freiwillig oder gerichtlich ersetzt – zustande kommt, ab dem 18.6.2019 aber eine Erhöhung verboten ist, könnte der Vermieter ein noch nicht durch Zustimmung oder Urteil abgeschlossenes Zustimmungsverlangen zurücknehmen oder für erledigt erklären.[110] Der Schutzzweck des Gesetzes spricht dagegen, die Etablierung einer Vertragslage zuzulassen, gar durch Gerichtsurteil herbeizuführen, in der klaren Kenntnis, dass die daraus resultierende Forderung nicht mehr durchgesetzt werden kann. Ein Verhalten, das öffentlich-rechtlichem Verbot zuwiderläuft, darf nicht mit privatrechtlichen Mitteln durchgesetzt werden.[111]

Mieterhöhungsverlangen mit Wirkung nach 18.6.2019 verboten: Zahlreiche Amtsrichter gehen davon aus, dass das gesetzliche Mieterhöhungsverbot seit Inkrafttreten des Gesetzes keine Zustimmungsverurteilung mehr erlaubt, wenn durch das Zustimmungsverlangen eine Erhöhung ab einem nach dem 18.6.2019 liegenden Zeitpunkt begehrt wird. Zur Begründung wird angeführt,[112] eine die am 18.6.2019 geltende übersteigende Miete sei durch das Gesetz

---

107 Siehe dazu Teil D Ziffer 3.

108 AG Charlottenburg vom 17.3.2020 - 224 C 423/19; AG Charlottenburg v. 4.3.2020 - 213 C 136/19; AG Neukölln vom 26.2.2020 - 13 C 473/19, bestätigt durch LG Berlin vom 10.6.2020 - 65 S 54/20.

109 AG Charlottenburg vom 11.6.2020 - 230 C 21/20; AG Neukölln v. 15.4.2020 - 17 C 220/19 „temporäre Rechtsdurchsetzungssperre".

110 Die Kosten könnten in einem derartigen Fall gegeneinander aufgehoben werden, so LG Berlin Beschluss vom 27.5.2020 - 67 T 58/20, juris.

111 BGH Urteil vom 9.1.1981 V ZR 78/79, NJW 1981, 980, juris Tz. 37, insoweit zutreffend auch LG Berlin im Vorlagebeschluss vom 12.3.2020 - 67 S 274/19, WuM 2020, 204.

112 Ausführlich AG Mitte vom 5.3.2020 - 25 C 5054/19; AG Mitte vom 24.3.2020 - 124 C 5049/19; AG Mitte vom 6.5.2020 - 123 C 5146/19; AG Neukölln vom 30.4.2020 - 12 C 476/19; siehe aber auch AG Mitte vom 2.3.2020 - 124 C 5050/19; vom 11.3.2020 - 7 C 5007/19; AG Schöneberg, vom 5.2.2020 - 104 C 324/19; AG Pankow-Weissensee vom 2.3.2020 - 4 C 342/19; vom 12.3.2020 - 102 C 372/19; vom 6.4.2020 - 4 C

ausdrücklich verboten. In dem Festhalten an dem Zustimmungsverlangen liege seit Inkrafttreten des Gesetzes eine unzulässige Rechtsausübung gem. § 242 BGB, der durch eine Zustimmungsverurteilung zustande kommende Änderungsvertrag wäre eine gesetzwidrige Vereinbarung.

> „Die Verurteilung zu einem verbotenen Rechtsgeschäft kommt nicht in Betracht… Nichtig ist ein Rechtsgeschäft insbesondere dann, wenn der Leistungserfolg durch das verletzte Gesetz verboten wird "[113]

Weitere Amtsrichter haben entsprechende Hinweise an die Parteien gegeben.

Zustimmungsanspruch, aber nur bis zum Inkrafttreten des MietenWoG
Die 66. Kammer des Landgerichts hat die Rechtsansicht entwickelt und ausführlich begründet, das Inkrafttreten des MietenWoG am 23.2.2020 spalte den zivilrechtlichen Streitgegenstand bereits auf der Ebene der Zustimmung in der Weise auf, dass ein zuvor dem Mieter zugegangenes Zustimmungsverlangen bei Vorliegen der Voraussetzungen nach dem Mietspiegel noch auszuurteilen sei, jedoch nur mit Wirkung bis einschließlich Februar 2020, für die danach liegende Zeit sei die Klage abzuweisen.[114]

Unterscheidung zwischen Zustimmung und Zahlungsanspruch: Unter denjenigen Gerichten, die Zustimmungsverurteilungen in der einen oder anderen Konstellation noch für möglich halten, gibt es viele, die einen Zahlungsanspruch für entsprechende Mietdifferenzen für Monate ab Juli 2019 – oder ab März 2020 – nicht mehr sehen und darauf hinweisen.[115]

Aus unserer Beratungspraxis ist uns bekannt, dass es auch nach dem 23.2.2020 bereits jetzt zu zahlreichen Mieterhöhungsverlangen gekommen ist. Manchmal wird mit dem Erhöhungsverlangen oder parallel eine Erklärung abgegeben, dass die sich daraus ergebende Mietdifferenz während der Geltung des MietenWoG Bln oder bis zu seiner verfassungsgerichtlichen Aufhebung nicht geltend gemacht wird. Rechtsprechung zu solchen Mieterhöhungsverlangen gibt es bisher nicht, was aber angesichts der dann frühestens am 30.4.2020 abgelaufenen Zustimmungsfrist aus Zeitgründen auch kaum möglich wäre.

Deutlich gegen eine solche gespaltene Rechtslage wiederum das Amtsgericht Mitte im Vorlagebeschluss vom 18.5.2020 unter Verweis auf die Begründung in der Beschlussvorlage des Senats an das Abgeordnetenhaus vom 28.11.19 Seite 25:

> „Weder sollen die Beträge nach Auslaufen des Gesetzes nachzuzahlen sein, noch soll die erhöhte Miete Ausgangsmiete für spätere Mieterhöhungen sein. Überzahlungen sollen nach § 812 ff. BGB zurückzuzahlen sein."[116]

348/19; AG Schöneberg vom 5.3.2020 - 104 C 324/19; AG Tempelhof-Kreuzberg vom 5.3.2020 - 18 C 374/19; vom 20.3.2020 - 2 C 178/19; vom 10.6.2020 -3 C 339/19; aber auch AG Mitte im Vorlagebeschluss vom 18.5.2020 -113 C 5055/19, GE 2020, 743.

113 AG Mitte im Vorlagebeschluss vom 18.5.2020 -113 C 5055/19, GE 2020, 743 mit Hinweis insbesondere auf BGHZ 118, 142.

114 LG Berlin vom 31.7.2020 - 66 S 95/20, BeckRS 2020, 18714.

115 AG Tempelhof-Kreuzberg vom 28.4.2020 - 4 C 118/19: „Allerdings wird die Vereinbarung mit dem 23.2.2020 teilnichtig, soweit sie die am 18.6.2019 wirksam vereinbarte Höhe übersteigt." Streitgegenständlich ist diese Frage nicht, die Meinungsäußerung des Gerichts somit ohne (Selbst- und Fremd-)Bindungswirkung.

116 AG Mitte im Vorlagebeschluss vom 18.5.2020 -113 C 5055/19, GE 2020, 743 (744).

Teilweise nehmen Befürworter einer Unterscheidung zwischen Vertragsänderung und Zahlungspflicht – und auch Befürworter des Abschlusses von „Schattenmietverträgen" – eine Formulierung im Beschluss des BVerfG vom 10.3.2020 für sich in Anspruch. Dort wurde eine Eilentscheidung gegenüber den Ordnungswidrigkeitenbestimmungen des MietenWoG Bln abgelehnt, unter anderem mit den Worten:

> „Entgegen dem Vorbringen der Antragstellenden ist auch nicht erkennbar, dass Vermieterinnen und Vermieter jenseits des durch § 11 Abs. 1 Nr. 4 MietenWoG Bln sanktionierten Forderns und Entgegennehmens einer unzulässigen Miete daran gehindert wären, sich für den Fall der Verfassungswidrigkeit des Gesetzes oder Teilen desselben bei Neuvermietungen eine höhere Miete versprechen zu lassen, und ihnen deshalb ein insoweit irreversibler Schaden entstehen könnte."[117]

Wir halten die Schlussfolgerung, das Vereinbaren einer „Schattenmiete" oder von Mieterhöhungen während der Geltung des Gesetzes sei vom BVerfG erlaubt, wenn nur die entsprechende Mietzahlungsforderung unterlassen werde, für eine Fehlinterpretation. Das Gericht hatte hier lediglich zum Ausdruck gebracht, dass im Falle einer Nichtigerklärung des Gesetzes die Vermieter von diesem Zeitpunkt an die gewünschten Erhöhungserklärungen ausbringen, entsprechende Verträge abschließen könnten. In der Zwischenzeit bis zur absehbaren verfassungsgerichtlichen Entscheidung entgehender Gewinn ist kein die Eigentumssubstanz berührender Schaden, jedenfalls ist nichts dafür erkennbar, warum dies der Fall sein sollte – diese Schmälerung des Ertrags ist hinzunehmen.[118]

Zur **Wiedervermietung** und zu **modernisierungsbedingten Mieterhöhungen** nach dem 23.2.2020 sind derzeit noch keine Entscheidungen ersichtlich, ebenso wenig zu Härtefallanträgen.

Aussetzung analog § 148 ZPO: Einige Amtsrichterinnen und Amtsrichter setzen die Verfahren aus, in Analogie zu § 148 ZPO, bis zu einer Klärung durch das Verfassungsgericht.[119] Hier ist teilweise nicht erkennbar, dass die Richter sich selbst eine gegen die Verfassungskonformität sprechende Überzeugung gebildet haben,[120] was nach Art. 20 Abs. 3 GG Voraussetzung für eine Aussetzung sein müsste. Einen Aussetzungsbeschluss des AG Spandau hat die 67. Kammer des LG Berlin aufgehoben und darauf hingewiesen, dass der Amtsrichter in seinem Beschluss jedenfalls deutlich darlegen muss, dass die vorgelegte Frage entscheidungserheblich ist.[121]

---

117 BVerfG Beschluss vom 10.3.2020 – 1 BvQ 15/20, Rn. 27.

118 Ebenso *Dünchheim*, Erfolgloser Eilantrag gegen Berliner "Mietendeckel" Anmerkung zu BVerfG vom 10.3.2020 1BvQ 15/20, jurisPR-ÖFFBauR 5/2020 Anm 1.

119 AG Köpenick vom 5.5.2020 -2 380/19, GE 2020, 807; 2 C 386/19;

120 Zulässigkeitsvoraussetzung einer Vorlage ist die eigene Überzeugung des vorlegenden Gericht von der Verfassungswidrigkeit des Gesetzes; bloße Bedenken oder Zweifel genügen ebenso wenig wie der Hinweis auf die Überzeugung anderer, BVerfG, Beschl. v. 18.12.1984 – 2 BvL 22/82, juris Rz. 25; Beschl. v. 31.01.1989 - 1 BvL 17/87, NJW 1989, 891, juris Rn. 28; *Dederer* in Maunz/Dürig, GG Art. 100 Rn. 128ff, mwN (81. EL September 2017; *Morgenthaler* in BeckOK Grundgesetz, 36. Ed. 1502.2018, GG Art. 100 Rn. 19, mwN.

121 LG Berlin Beschluss vom 23.4.2020 – 67 T 35/20, WuM 2020, 362.

B. Erwägungen in den Vorlagebeschlüssen und der Normenkontrollklage

1. Richtervorlagen, konkrete Normenkontrolle gemäß Art. 100 GG

Mehrere Richter haben dem Bundesverfassungsgericht die Frage vorgelegt, ob **§ 3 Abs. 1** des Gesetzes zur Mietbegrenzung für Wohnraum in Berlin verfassungswidrig ist.

Sie tragen vor, ihrer Ansicht nach verstoße das Gesetz gegen Bestimmungen des Grundgesetzes.

Die Vorlagebeschlüsse zweier Amtsrichter am Amtsgericht Berlin-Mitte (Abteilung 113) und am Amtsgericht Berlin-Schöneberg (Abteilung 104) und auch die beiden Vorlagebeschlüsse der 67. Kammer des Landgerichts Berlin gehen von dem Standpunkt aus, das Land Berlin habe nicht die Zuständigkeit für Regulierungen der Miethöhe für Wohnraum.

Es wird behauptet, Regelungen über die Miethöhe für Wohnraum gehörten untrennbar zum Mietrecht des BGB und damit zum Bürgerlichen Recht, für welches der Bund gemäß Art. 74 Abs.1 Nr. 1 die Gesetzgebungszuständigkeit habe.

Der Bund habe das Recht der Miethöhe für nicht öffentlich geförderten Wohnraum umfassend und abschließend geregelt, und damit jegliche Regelungen der Länder ausgeschlossen. Daher sei gemäß Art. 72 Abs. 1 GG das Landesgesetz formell verfassungswidrig.
Selbst wenn das Verbot des § 3 Abs. 1 MietenWoG Bln nicht ausschließlich dem bürgerlichen Recht zuzuordnen, sondern als öffentlich-rechtliche Regelung im Bereich des „Wohnungswesens“ anzusehen wäre, habe das Land unter dem Gesichtspunkt der bundesstaatlichen Rücksichtnahme und des Gebots der Widerspruchsfreiheit von Bundes- und Landesrecht seine Gesetzgebungskompetenz überschritten.

Die vorlegenden Richter sind der Ansicht, ohne Berücksichtigung des Berliner Gesetzes müssten sie den dort anhängigen Klagen auf Zustimmung zu Mieterhöhungen stattgeben. Sei § 3 Abs. 1 des Gesetzes verfassungskonform, so wären die Klagen abzuweisen.

Das Landesgesetz lasse sich auch nicht bei der Anwendung durch das Gericht verfassungskonform auslegen.

Hier ist zunächst festzuhalten, dass zahlreiche Zivilrichter nach sorgfältiger Prüfung § 3 Abs. 1 des Landesgesetzes ausdrücklich für verfassungskonform halten, einige Richter zivilprozessual unterscheiden wollen zwischen dem Anspruch auf Vertragsänderung einerseits und dem Zahlungsanspruch andererseits, und einige Richter eine Wirkung des Gesetzes erst ab seinem Inkrafttreten sehen, und dafür teilweise sich auf eine verfassungskonforme Auslegung des Gesetzes berufen.

Hierzu im Einzelnen oben Teil A, Ziffer 9

Zu weiteren Bestimmungen des Gesetzes liegen bisher keine Instanzgerichtsentscheidungen vor.

Es ist bei einem neu eingeführten Gesetz, das von bisher gewohnten Regelungsmechanismen abweicht, nicht überraschend, dass schon auf der zivilrechtsdogmatischen und zivilprozessualen Ebene unterschiedliche Ansichten entwickelt werden, zumal die heute amtierenden Richter in der Regel keine Erfahrung mehr mit dem früher reibungslosen Ineinandergreifen von Mietpreisbindung für Altbauwohnungen und dem BGB haben.

Soweit die Gerichte ihre Interpretation des Gesetzes auch oder hilfsweise als „verfassungskonforme Auslegung" bezeichnen, ist das insofern problematisch, als die Verwerfung eines Gesetzes als kompetenzwidrig allein den Bundesverfassungsgericht zusteht.

Eine „verfassungskonforme Auslegung" setzt aber logisch den Satz voraus, dass eine andere oder gar jede andere – zivilrechtsdogmatisch auch in Betracht kommende – Auslegung verfassungswidrig wäre. Daher kann eine verfassungskonforme Auslegung durch Instanzgerichte oder auch den Bundesgerichtshof, will sie nicht das Verwerfungsmonopol des Bundesverfassungsgerichts unterlaufen, nur zu akzeptieren sein, wenn die einschlägigen verfassungsrechtlichen Fragen bereits hinreichend tief und differenziert durch das Bundesverfassungsgericht geklärt sind.

Das betrifft insbesondere das Problem der sogenannten „Schattenmiete", also einerseits das Verlangen einer Zustimmung zur Mieterhöhung im laufenden Mietverhältnis (siehe oben Teil A, Ziffer 8 a) und 9 a), andererseits das Vereinbaren einer die preisrechtlichen Grenzen des Gesetzes überschreitenden Miete in einem neuen Mietvertrag (siehe oben Teil A, Ziffer 8 b), jeweils mit der Erklärung des Vermieters, die Zahlung dieser Miete werde derzeit zum Teil nicht verlangt.

Es sollte verfassungsgerichtlich klargestellt werden, dass die Verfassung nicht gebietet, solche Umgehungsvereinbarungen passieren zu lassen.

2. Normenkontrollantrag, abstrakte Normenkontrolle gem. Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG

Der Normenkontrollantrag von Bundestagsabgeordneten der CDU/CSU und der FDP richtet sich gegen **das Gesetz als Ganzes**.

Er wird – soweit bekanntgeworden – ebenso auf die Argumentation gestützt, das Land sei für eine Regulierung der Mietpreise für Wohnraum nicht zuständig. Die für Berlin verabschiedete Regelung führe zu Normwidersprüchen gegenüber dem Bundesrecht, insbesondere dem Recht zur Mieterhöhung aus §§ 558, 559 BGB und zu den vom Bundesgesetzgeber mit der sogenannten „Mietpreisbremse" erlassenen Regelung §§ 556d ff. BGB, und hätte unter dem Gesichtspunkt der bundesrechtlichen Rücksichtnahme nicht erlassen werden dürfen.

Weiter wird argumentiert, das Berliner Gesetz schränke Grundrechte der Vermieter – insbesondere das Eigentumsgrundrecht aus Art. 14 GG – zu stark ein und verstoße gegen den Gleichheitssatz.

Hierbei ist zunächst festzuhalten, dass größtenteils dieselben Akteure, die nun geltend machen, die „Mietpreisbremse" der §§ 556d ff. BGB sei eine abschließende und effektiv

wirksame Regelung des Bundes, kurz zuvor noch behauptet haben, diese Regelung könne keine Wirkung haben, sie sei verfassungswidrig.

> Siehe z.B. *Blankenagel/Schröder/Spoerr*, Verfassungsmäßigkeit des Instituts und der Ausgestaltung der sog. Mietpreisbremse auf Grundlage des MietNovGE, NZM 2015, 1(12 ff.), weniger deutlich *Schuldt*, Mietpreisbremse, 2017, S. 216 ff.

Insoweit geht es also offensichtlich nicht um die Frage, welche Gebietskörperschaft für die Regelungen zuständig sei, sondern darum, Beschränkungen gegenüber den Vermietern insgesamt abzuwehren.

Hinter diesem Vorbringen scheint die Vorstellung zu stehen, jeder Vermieter habe einen Anspruch auf eine Erhöhung der Miete, solange andere Vermieter am Markt höhere Mieten durchgesetzt haben. Bereits die Beschränkung auf eine gesetzlich definierte „ortsübliche Vergleichsmiete" sei ein wesentlicher Eingriff in die Eigentumsrechte des Vermieters und erst recht sei jede weitere Beschränkung der Miete verfassungsrechtlich nicht zu rechtfertigen.

Dieser Grundansatz entspricht aus unserer Sicht nicht der Verfassungsordnung. Maßstab ist Artikel 14 Abs. 2 GG: Ein Wohnungsvermieter, der seiner dort niedergelegten Verantwortung, beim Gebrauch seines Eigentums zugleich dem Wohl der Allgemeinheit zu dienen, nachkommt, wird eben nicht alle möglichen Erhöhungsspielräume ausnutzen.

> Hierzu im Einzelnen Teil D, Ziffer 1.

Ausgangspunkt des Landesgesetzes ist die Feststellung, dass – wodurch immer das verursacht oder begünstigt wird – im Ergebnis das erreichte Niveau der Mieten und deren ständige Steigerung erhebliche Teile der Bevölkerung vom Zugang zu Wohnraum ausschließt, bzw. viele Mieter dazu zwingt, ihre bisherige Wohnung aufzugeben.

Bestandteil des Landesgesetzes sind im Übrigen auch Auskunfts- und Anzeigepflichten. Es ist keinerlei Grund ersichtlich, warum es verfassungsrechtlich fragwürdig sein sollte, wenn ein Bundesland den Eigentümern von Wohnungen solche Verpflichtungen auferlegt, und auch für den Fall der Verletzung solcher Pflichten Bußgelder vorsieht.

3. Das MietenWoG Berlin als angeblich überzogener Eingriff in Eigentumsrechte

Vor und nach Erlass des Berliner Landesgesetzes (MietenWoG Bln) sind Gutachten und Kommentare veröffentlicht worden, die sich mit den beobachtbaren und den voraussichtlichen Rückwirkungen öffentlich-rechtlicher Preiseingriffe befasst haben.

> Siehe unter anderem:
> *P. Sagner, M. Voigtländer:* Volkswirtschaftliche Folgen des Berliner Mietendeckels, Gutachten des Instituts der Deutschen Wirtschaft, im Auftrag der CDU-Fraktion, Köln 2019;
> *M. Fuest, C. Krolage, C. Neumeier, F. Stöhlker, D. Dolls:* Ökonomische Effekte des Berliner Mietendeckels ifo Institut, München, 2020; *C. Michelsen*: Der Mietendeckel ist ein süßes Gift mit bitteren Nebenwirkungen, Kommentar Januar 2020, https://www.diw.de/de/diw_01.c.704203.de/der_mietendeckel_ist_ein_suesses_gift_mit_bitteren_nebenwirkungen.html

Ihr Kernargument ist, dass die Umsetzung einem enteignungsähnlichen Eingriff gleichkäme, der eine auskömmliche Bewirtschaftung unmöglich mache und mit seiner Wirkung als ‚Neubaubremse' die örtliche Mangellage verstärken würde.

Um die wohnungswirtschaftlichen Rückwirkungen zu belegen, sind die unterschiedlichsten Argumente vorgetragen worden. Da der Zeitraum für die Auswertung praktischer Erfahrungen mit dem Berliner Landesgesetz sehr kurz war, handelte es sich im Wesentlichen um zwei Arten von ‚Beweisführung':

Bei der ersten Form der Beweisführung wurden Momentaufnahmen vorgelegt, die eine isolierte Betrachtung von Zusammenhängen ermöglichen sollen. Zum Beispiel wurde der Rückgang der Baugenehmigungen in einen direkten kausalen Zusammenhang mit dem Mietendeckel gestellt, obwohl der Rückgang bereits vor der Mietendeckeldiskussion begonnen hatte und Probleme bei der Mobilisierung von bebaubaren Grundstücken für den Rückgang einen nachweislich größeren Stellenwert haben. Dass der Zusammenhang zwischen Baugenehmigungen und Mietpreisregulierungen nicht kausal gesehen werden kann, zeigt auch die aktuelle Entwicklung. So wurden im ersten Halbjahr 2020 trotz Inkrafttreten des Mietendeckels in neuen Gebäuden Baugenehmigungen für 11.429 Wohnungen erteilt, 17,6% mehr gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

> Amt für Statistik Berlin Brandenburg, Statistischer Bericht F II 1 – m 06/20 Baugenehmigungen in Berlin Juni 2020, August 2020.

Bei der zweiten Form der ‚Beweisführung', wurde auf der Grundlage von modellbasierten Rechnungen auf prognostischem Weg der ‚Beweis' geführt, dass Preiseingriffe unweigerlich den Wohnraummangel verstärken müssen. Der Kern dieses Arguments ist die Behauptung, dass es nur bei nicht regulierten Mieten möglich sei, Knappheiten zu beseitigen. Weil der Mietendeckel eine ‚Kostendeckung' für den Neubau und eine auskömmliche Bestandsbewirtschaftung verhindere, komme es zwangsläufig zur ‚Investitionszurückhaltung'. Neubau und Modernisierung würden gestoppt und der Wohnraummangel vergrößert. Der Beweisführung für diese These fehlt nicht nur die empirische Fundierung; sie zeichnet auch ein realitätsfernes Bild der vorhandenen Wohnungsmärkte. Das Modell weist grundlegende Mängel auf, wenn es um eine Überprüfung von Marktauswirkungen des Preisrechts geht. Darauf muss im folgenden eingegangen werden.

Beim Wohnungsmarkt handelt es sich um ein ortsgebundenes Angebot an Wohnraum innerhalb festgelegter Verwaltungsgrenzen, dem auf der Nachfrageseite die örtlichen Einwohner und im Zeitablauf die Nettogewinne aus überregionaler Zu- und Abwanderung mit unterschiedlicher Wohnkaufkraft gegenüberstehen. Der Argumentation der Normenkontrollkläger liegt im Kern ein Marktmodell zugrunde, das auf der Vorstellung eines abgeschlossenen Markt- und Wirtschaftsraumsystems basiert. Territorial begrenzte Märkte (z.B. Gesamtdeutschland oder bestimmte Städte/Regionen) werden dort wie abgeschottete Räume behandelt, in denen Mengen- und Preisveränderungen entscheidend dafür sind, ob genügend gebaut wird oder steigende bzw. sinkende Preise zur Angebotsausweitung bzw. -verknappung führen.

Die Defizite dieser modellbedingten Blickverengung auf Wohnungsmärkte sind offenkundig. Es ist vielfach nachgewiesen worden, dass weltpolitische Ereignisse wie die deutsche Wiedervereinigung, die Grenzöffnungen zu den osteuropäischen EU-Staaten und die damit ausgelösten Wanderungsprozesse maßgeblich zu den regionalen Knappheitssituationen beigetragen haben, die man heute in Ballungsräumen – so auch Berlin – beobachtet.

> Siehe dazu auch *A. Hentschel*: Der deutsche Immobilienmarkt im europäischen Wirtschaftsraum, in Klaus Voy (Hg.): Deutschland in Europa, Marburg 2019; *A. Hentschel, J. Hopfenmüller*: Der lokale Staat - Vier Perioden der Soziogenese deutscher Städte, Marburg 2017; *J. Jessen, S. Siedentop* et.al.: Rezentralisierung der Stadtentwicklung? Kleinräumige Analyse des Wanderungsgeschehens in deutschen Großstädten, in: Klaus Brake (Hg.) Reurbanisierung - Materialität und Diskurs in Deutschland, Wiesbaden 2012.

So waren beispielsweise die aus Ostdeutschland generierten Nettozuwächse zwischen 1990 und 2010 in Stuttgart fast größengleich mit dem Bevölkerungswachstum dieser Stadt.

Nach 2010 waren die Öffnung des Schengenraums und die hierauf folgende Arbeitsplatzwanderung innerhalb der EU maßgeblich für die Mangellagen verantwortlich, die sich über längere Zeiträume in west- und ostdeutschen Städten gleichermaßen aufgebaut haben. Wanderungsprozesse dieser Größenordnung und Dauer und die daraus resultierenden Nettozuwächse an wohnberechtigter Bevölkerung sind anhand der verlässlichen amtlichen Wanderungsstatistiken auch für Berlin belegt.

Deshalb ist es erstaunlich, dass diese politisch verursachten Nachfrageschübe in den o.g. wohnungswirtschaftlichen Gutachten kaum eine Rolle spielen. Stattdessen sind aufwändige Modellberechnungen erstellt worden, die solche „externen Faktoren" vollständig ausblenden. Die Modellannahmen sollen die These belegen, dass künstlich niedrig gehaltene Mieten unweigerlich Mehrnachfrage und Wohnraumknappheit auslösen. Hierbei handelt es sich um ‚Wenn-Dann-Aussagen' und Prognosen. Stimmen die unterliegenden Modellannahmen nicht oder sind, wie in den meisten Fällen, die Modelle auf künstlich eingeengte Wirtschaftsräume begrenzt, sind die Ergebnisse obsolet.

Gäbe es die behauptete ‚Kausalität' zwischen niedrigen Mieten und Einwohnerzuwächsen, dann hätte das in den alten Industriezentren Ost- und Westdeutschlands und ländlichen Regionen wegen des dort im Vergleich niedrigeren Mietniveaus längst für den ausgleichenden Zustrom an Einwohnern gesorgt, den diese ausgezehrten Wirtschaftsräume dringend bräuchten. Hinweise über die aktuelle Bevölkerungsentwicklung in Berlin weisen zudem auf die Defizite dieser monokausalen Beziehung zwischen Miethöhe und Bevölkerungsentwicklung hin. So meldet das Amt für Statistik Berlin Brandenburg für das erste Quartal 2020 – indem der mietenbegrenzende Deckel als Landesgesetz in Kraft trat, im jahrelangen Vergleich erstmals wieder eine Abnahme der Bevölkerung.

> Amt für Statistik Berlin Brandenburg, Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsstand in Berlin, 1. Quartal 2020, Statistischer Bericht A I 1 – vj 1/20 und A II 4 – vj 1/20, Berlin August 2020.

August 2020

4. Zur kostendeckenden Miete

In den o.g. Gutachten wird teilweise argumentiert, dass der Mietendeckel eine kostendeckende Bewirtschaftung und die Vorwärtsfinanzierung für den Neubau nicht mehr zulasse und somit Bestandserhaltungsmaßnahmen, Bestandsverbesserungen und Neubau behindere. Diese Argumentation konzentriert sich auf die vorangekündigten Reaktionen der Anbieterseite und ist insofern eine Spezifizierung des Vorwurfs, dass es sich um einen überzogenen und unzulässigen Eingriff handelt. Dabei steht die Frage im Mittelpunkt, ob das mietenpolitische Konzept, das hinter dem MietenWoG Bln steht, dem Grundsatz nach eine kostendeckende Bewirtschaftung verhindert.

Hier müssen drei verschiedene Ebenen der Auseinandersetzung über Kostendeckung auseinander gehalten werden.

(1) Eine Reihe von Anbietern, vornehmlich aus dem Kreis der Genossenschaften aber auch der privaten Vermieter bewirtschaften ihre Wohnungsbestände auskömmlich mit Mieten, die unterhalb der Mietobergrenzen des Mietendeckels liegen. Instandhaltungsdefizite oder Ausstattungsmängel sind zumindest im größeren Umfang nicht bekannt. Dieser empirische Befund zeigt, dass die erforderliche Kostendeckung offenkundig von verschiedenen Faktoren abhängig ist, von denen wiederum die Gewinnerwartung für das eingesetzte Eigenkapital ein wesentliches Element darstellt.

(2) Von erheblicher Bedeutung ist, welche Kosten beim Kostendeckungsprinzip einbezogen werden. In der Wohnungswirtschaft sind Kosten vor allem kalkulatorische Werte, die man nach Erfahrungsmaßstäben benötigt, um die laufenden Aufwendungen einer ordentlichen Bewirtschaftung von Wohnungen zu decken. Hier sind zwei Kostenarten zu unterscheiden.

(a) Zum einen geht es um die (realen) wohnungswirtschaftlichen Leistungen und die dafür nötigen Aufwendungen. Das sind Verwaltung, Instandhaltung, mögliche Mietausfälle, Wertverluste durch Alterung (Abschreibung), laufende Betriebskosten. Diese Kosten sind durch Mieten abgedeckt. Nicht-kostendeckende Mieten können demgemäß vorrangig die angesetzte Verzinsung auf das Eigenkapital und die Kosten der Fremdfinanzierung betreffen.

(b) Ein Rückfluss aus den Mieteinnahmen, der sowohl die Kosten der Bewirtschaftung wie die Kosten der Bedienung des Fremdkapitals überschreitet, wird gewöhnlich als kalkulatorischer Gewinn bezeichnet. Die kalkulatorisch angesetzten Zinsen für das Eigenkapital, die man als übliche Gewinnmargen zugrundelegt, wurden in den Stellungnahmen und Studien, die es zu den Auswirkungen des Mietendeckels gab, nicht offen gelegt. Hier kommt es sehr auf den Einzelfall an. Nach unserer Kenntnis ist über untypische Einzelfälle hinaus die Beweisführung für die These einer nicht auskömmlichen Bewirtschaftung nicht erbracht worden.

(3) Das Verhältnis von Fremd- und Eigenkapital ist entscheidend für die erzielten Gewinnmargen. Dieses Verhältnis ist vor allem zinsniveauabhängig. Aufgrund der historisch niedrigen Zinsen ist derzeit eine hinreichende Gewinnerzielung schon bei sehr niedrigen Eigenkapitalquoten möglich. Auch hohe Fremdkapitalquoten stehen kurzfristig guten Gewinnmargen nicht im Weg. Allerdings sind die Risiken dieser Fremdfinanzierung hoch, da sie – vor allem bei kurzen Zinsbindungen – im Einzelfall zu wirtschaftlichen Problemen der

Investoren führen können. Die langfristigen Risiken einer Überschuldung, die bei künftigen Zinsanhebungen und kurzen Zinsbindungsfristen gegeben sind, sind nicht von der Hand zu weisen. Solche Risiken können aber nicht über die Miethöhe abgedeckt werden.

Die Einwendungen der Vermieterseite im Hinblick auf die unzureichende Kostendeckung im MietenWoG betreffen vor allem die angemessene Verzinsung des Eigenkapitals. Nach unserer Auffassung ist die Verfassungsmäßigkeit einer gesetzlichen Regelung nicht daran zu messen, ob durch sie die Risiken einer schwer kalkulierbaren Zinsentwicklung und hohen Fremdkapitalquote durch entsprechend hohe Mieten abgedeckt werden.

Folgt man den Argumenten, die oben wiedergegeben wurden, so könnte es im Grundsatz nur zwei tragfähige Mietenkonzepte geben, die eine auskömmliche Bewirtschaftung sichern können: Die Orientierung an der Marktmiete mittels ortsüblicher Vergleichsmiete oder das Prinzip der Kostenmiete, das im Sozialen Wohnungsbau die Grundlage der Mietenberechnung bildet. Da der Landesgesetzgeber die Orientierung an der Marktmiete verlässt, ohne auf das Kostendeckungsprinzip abzustellen, müsse es zu nachhaltigen Verwerfungen kommen.

An dieser Stelle lässt sich zunächst historisch einwenden, dass im Land Berlin bisher die preisrechtlich zulässigen Mieten – sei es im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Preisbindungen oder der Mietspiegel – immer insoweit auskömmlich waren, und dass auch die Steigerung der realen Kosten abgebildet war. Die Behauptung, es gebe im Mietpreisecht ein konzeptionell bedingtes Hemmnis gegen Anpassungen an historische Kosten, entbehrt jeder Grundlage. Anderenfalls ließen sich wohl die milliardenschweren Investitionen in den Erwerb von Berliner Wohngebäuden – im Übrigen auch noch nach Inkrafttreten des MietenWoG – nicht erklären.

Es ist zudem nicht zutreffend, dass das in den Gutachten als zweites legitimes Mietenkonzept dargestellte Kostenmietsystem keine Verwerfungen produziere und es dazu keine Alternative gebe. Gerade in Berlin wurde dieses System zu Lasten der Steuerzahler und am Ende auch der Mieter in unvorstellbarer Weise pervertiert. Die zeitweilig enorm hohen Fremdfinanzierungskosten am Kapitalmarkt wurden in der früher in Berlin praktizierten Version des sozialen Wohnungsbaus durch die staatliche Förderung abgedeckt (Aufwandssubvention) und hatten eine Kostenexplosion zur Folge. Die Verschuldung Berlins war lange Zeit zur Hälfte auf die staatlichen Garantien für die unsinnigsten und riskantesten Formen der Fremdfinanzierung zurückzuführen. Darüber herrscht politisch weitgehend Konsens, wie diverse vom Berliner Senat eingesetzte Expertenkommissionen erarbeiteten, die Spätfolgen dieser aberwitzigen Wohnungsbaufinanzierung sind bis heute nicht fördertechnisch und mietrechtlich umfassend abgewickelt.

Von den wohnungswirtschaftlichen Verbänden der Vermieterseite wie auch von den Instituten der Wohnungswirtschaft, auf deren Gutachten sich die Normenkontrollklage bezieht, wird regelmäßig darauf verwiesen, dass bei der Anwendung der Mietspiegel als Abbild der ortsüblichen Vergleichsmiete die Marktorientierung nicht hinreichend erfüllt sei. Insoweit werden regelmäßig Forderungen aufgestellt, dass auch im schon vermieteten Bestand die bei Wiedervermietung erzielbaren Mieten maßgeblich sein sollten, wodurch der Sinn und Zwecke des Wohnraumkündigungsschutzgesetzes von 1971, eine Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung auszuschließen, konterkariert würde.

August 2020

Dass gerade hier argumentiert wird, im Vergleichsmietensystem seien die Kosten immer abgebildet, mutet unglaubwürdig an. Denn de facto kennt das Mietpreisrecht des BGB bis auf § 559 BGB keinen Bezug zu Herstellungs- oder Bewirtschaftungskosten. Die Mieterhöhung nach Modernisierung auf Basis eines Prozentsatzes der Baukosten ist insoweit ein systemfremdes Element, das jedoch bislang nicht als verfassungswidrig aufgehoben wurde. Anscheinend haben keine grundsätzlichen Bedenken bestanden, zwei mietpreisbildende Systeme zu vermengen. Die ortsübliche Miete stellt auf vermeintlich wohnwertbildende Merkmale ab und ist insoweit eine Marktsimulation, der der Grundgedanke zugrunde liegt, dass die Preisbildung am ‚Markt' entlang der Wohnungsqualität erfolgt. Da es bei den tatsächlichen Austauschbeziehungen am Wohnungsmarkt nachgewiesenermaßen eine Reihe qualitätsunabhängiger Einflussfaktoren auf die Miethöhe gibt, handelt es sich auch um ein normatives – marktgestaltendes – Element. Der Gesetzgeber wollte zum Beispiel nicht, dass persönliche Eigenschaften des Mieters (wie Hautfarbe oder soziale Herkunft bzw. Sprache etc.) Einfluss auf die verlangte Miethöhe haben. Der Nachweis, dass diese Faktoren dennoch eine Rolle spielen und Einfluss auf die Miethöhe nehmen, wurde mehrfach erbracht.

Das Vergleichsmietensystem nimmt zweifelsohne eine marktgestaltende Funktion wahr und bildet gleichzeitig die örtliche Knappheit und Wohnkaufkraft ab,

> Siehe auch *P. Sallandt*: Determinanten des Mietniveaus auf regionalen Wohnungsmärkten, Beiträge zum Siedlungs- und Wohnungswesen und zur Raumplanung, Münster 1987.

wobei gleichzeitig die Grenzen der Wohnkostenbelastung auf angespannten Märkten immer mehr nach oben geschoben werden. Die Modernisierungsregelungen des BGB stellen einen Bezug zu zeitnahen Herstellungskosten unabhängig von der erzielten Qualität her. Demgegenüber nimmt das Kostenmietenprinzip nur auf die historischen Kosten Bezug, die man zur Deckung der laufenden Aufwendungen benötigt zuzüglich einer angemessenen Verzinsung und der Berücksichtigung von Abschreibungssätzen. Die holzschnittartige Gegenüberstellung der Markt- bzw. Vergleichsmiete einerseits und der Kostenmiete andererseits als einzig verfügbare Konzeptionen zur Mietgestaltung entbehrt in der Realität jeder Grundlage und missachtet zudem die Geschichte der Mietpreisregulierungen seit 1917.

In der langen Phase, in der es ein Nebeneinander öffentlich rechtlicher Eingriffe in die Mietpreisbildung im Altbau und im geförderten Neubau gab (vor und nach Einführung des Kostenmietenprinzips) lagen die Neubauquoten in Westdeutschland am höchsten. Dies ist im übrigen eine historische Entkräftung des modelltheoretischen Arguments, dass öffentlich-rechtliche Preiseingriffe mit sinkender Neubautätigkeit einhergehen.

Im Ergebnis bleiben die von den Normenkontrollklägern in Anspruch genommenen Gutachten und Studien den Beweis schuldig, dass nur ein an Marktmiete ausgerichtetes Mietpreisrecht die erforderlichen Aufwendungen kostenmäßig abdecken könne. Schon die verfassungsrechtliche Prüfung der Mietpreisbremse hat geklärt, dass es keinen Anspruch auf eine höchstmögliche Rendite gibt. Die verfassungsrechtliche Zulässigkeit der Mietpreisbremse ist auch nicht daran gescheitert, dass die Preisbegrenzung auf 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete keine Kostendeckung ermögliche, obwohl regelmäßig bei der Wiedervermietung am Markt höhere Mieten als diese realisiert wurden.

Die wohnungswirtschaftlichen Erörterungen in der Normenkontrollklage lassen auch keinen Schluss zu, dass das MietenWoG keine auskömmlichen Mieten ermögliche. Nicht nur wegen der Härtefallregelung in § 8 MietenWoGBln scheint dies ausgeschlossen. Die Deckelwerte bei Wiedervermietung wie auch die Stichtagsmiete für den Mietenstopp gehen von einer auskömmliche Miete aus, denn es sind die Mieten, die bisher von Vermieterseite gefordert und von Mieterseite gezahlt wurden bzw. die auf Basis des Berliner Mietspiegels 2013 – also den seinerzeit vereinbarten und gezahlten Mieten – unter Fortschreibung anhand der seither eingetretenen Einkommensentwicklung in Berlin festgelegt wurden.

C. Zuständigkeit des Landes Berlin für Regulierung im Bereich des Wohnungswesens

Entgegen der Ansicht der Richtervorlagen und der Normenkontrollantragsteller sind für Regelungen des Mietpreisrechts die Länder zuständig.

Unbestritten haben die Länder die Regelungszuständigkeit überall dort, wo nicht eine – in aller Regel ausdrückliche – Zuständigkeitszuweisung an den Bund vorliegt, Art. 70 GG. Besonders deutlich dazu das Bundesverfassungsgericht in

> BVerfGE 42, 20 (28): „Es muss gewissermaßen der ‚Nachweis' geführt werden, daß die geregelte Materie einem der in Art. 74 aufgeführten Sachbereiche zugeordnet ist."[122]

Derartige Zuständigkeitszuweisungen an den Bund lassen sich aus Art. 74 GG nicht begründen.[123]

1. Wohnungswesen als sedes materiae

Der Sachbereich des „Wohnungswesens" findet sich bereits in Art. 10 der Weimarer Verfassung als Rahmenkompetenz,[124] sodann in Art. 74 Nr. 18 des Grundgesetzes[125] als konkurrierende Zuständigkeit des Bundes. In seinem ausführlichen Gutachten vom 16.6.1954 über Zuständigkeitsfragen im Bundesstaat fasste das Bundesverfassungsgericht[126] darunter „Angelegenheiten [...], die sich auf Wohnzwecken dienende Gebäude beziehen", abzugrenzen z.B. von Fragen der Bebauungsplanung oder des Grundstücksverkehrs einerseits, aber auch andererseits von Fragen des Bauordnungsrechts, also der Sicherheit der Gebäude.

Es geht im Sachbereich des Wohnungswesens somit um öffentlich-rechtliche Aspekte außerhalb des Planungsrechts und Bauordnungsrechts, und zwar bezüglich Gebäuden, die Wohnzwecken dienen. Dazu gehört insbesondere deren Bewirtschaftung und auch Maßnahmen zur Steuerung einer Wohnungsmangelsituation. Folgerichtig sind z.B. die früheren Wohnungsbaugesetze des Bundes,[127] Gesetze über die öffentliche Förderung des Wohnungsbaus und daraus folgende Bindungen,[128] Regelungen über Zweckentfremdung von Wohnraum[129] und auch öffentlich-rechtliche Preisvorschriften für Wohnraum[130] in der Regel

122 BVerfG vom 10.03.1976 - 1 BvR 355/67, BVerfGE 42,20; mit Verweis auf BVerfGE 26, 281 (297); 15, 1 (17), siehe auch BVerfGE 16, 72 (79): „Grundregel unserer Verfassung"; BVerfGE 111, 226 (247).

123 Eine ausschließliche Zuständigkeit des Bundes aus Art. 73 GG wird von niemandem behauptet.

124 Verfassung des Deutschen Reichs vom 11.8.1919 (RGBl. I 1383), dort als Kompetenz des Reiches, Grundsätze aufzustellen.

125 Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland vom 23.5.1949, RGBl. 1.

126 BVerfGE 3, 407, Rechtsgutachten vom 16.6.1954 - 1 PBvV 2/52 unter II.2 (S. 416).

127 Erstes Wohnungsbaugesetz vom 26.4.1950 BGBl. I , 83; BT-Drs. I, 567, S. 16; Zweites Wohnungsbaugesetz vom 27.6.1075 BGBl. I, 523, BT-Drs. II, 601; BT- Drs. V/2063, dazu BVerfGE 21, 117 (128) vom 17. Januar 1967 - 2 BvL 28/63.

128 Wohnungsbindungsgesetz vom 24. August 1965 (BGBl I S. 954), BT- Drs. IV/2891, VI/3634.

129 Gesetz zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen (Artikel 6: Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum) vom 4. November 1971 (BGBl. I S. 1745), BT-Drs. VI/2564, dazu BVerfGE 38, 348 vom 4.2.1975 - 2 BvL 5/74.

130 Heute noch für Wohnraum nach §§ 5, 87a, 88 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes; zuvor Erstes Bundesmietengesetz vom 27.5.1955 (BGBl. I, 458); Zweites Bundesmietengesetz vom 23.6.1960, BGBl. I, 97, sowie Altbaumietenverordnungen für Berlin vom 21.3.1961, BGBl. I, 230; vom 8.3.1979, BGBl. I, 287; vom 28.10.1982, BGBl. I, 1472.

nur, zumindest aber *auch* auf den Kompetenztitel aus Art. 74 Nr. 18 GG a.F., die Zuständigkeit für „das Wohnungswesen", gestützt worden.[131]

Dieser Kompetenztitel des Bundes ist mit der Föderalismusreform von 2006 in der Weise geändert worden,[132] dass der Bund nunmehr nur noch zuständig ist für

> 18. den städtebaulichen Grundstücksverkehr, das Bodenrecht (ohne das Recht der Erschließungsbeiträge) und das Wohngeldrecht, das Altschuldenhilferecht, das Wohnungsbauprämienrecht, das Bergarbeiterwohnungsbaurecht und das Bergmannssiedlungsrecht;

Dieser Wortlaut ist eindeutig: Ausschließlich die hier genannten Zuständigkeiten soll der Bund in diesem Sachbereich haben. Jede andere Interpretation würde dem Wortlaut Gewalt antun.

Insofern gehen die Erwägungen der Normenkontrollklage fehl, der verfassungsändernde Gesetzgeber habe 2006 einen Übergang der Zuständigkeit für das breite Gebiet des Wohnungswesens an die Länder nicht beabsichtigt, es seien in der Begründung des verfassungsändernden Gesetzes[133] nur Einzelkompetenzen genannt, nicht der übergreifende Sachbereich „Wohnungswesen", der verfassungsändernde Gesetzgeber habe diesen Sachbereich nicht den Ländern übertragen wollen.[134] Das ist schon im methodischen Ausgangspunkt nicht überzeugend.

Auch im Verfassungsrecht gilt der Wortlaut, wenn er eindeutig ist, uneingeschränkt.[135] Zu einer Auslegung – etwa anhand der Motive des verfassungsändernden Gesetzgebers – kommt es nur dann, wenn der Wortlaut unklar ist, oder eine ersichtlich nicht erkannte Lücke besteht, nicht aber, wenn in dem Verfassungswortlaut in einer Einzelaufzählung etwas fehlt, was man als Leser gern dort ebenfalls sehen würde. Das aufwändige Verfahren zur Verabschiedung einer Verfassungsänderung zwischen Bundestag und Bundesrat bis hin zum Vermittlungsausschuss, oft auf der letzten Wegstrecke von Kompromissen geprägt, würde ad absurdum

---

131 Siehe dazu auch *Wissenschaftlicher Dienst* des Bundestages WD 3 - 3000 - 029/19 (Fn. 3), S. 4.

132 Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 31.8.2006, BGBl. I 2006, 2034, siehe auch Föderalismus-Begleitgesetz BGBl. 2006 I, 2098.

133 BT-Drs. 16/813, S. 13.

134 *Papier*, Rechtsgutachtliche Stellungnahme im Auftrag des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. GdW, 1. Teil Stand 30.8.2019, abrufbar unter https://web.gdw.de/uploads/pdf/Pressemeldungen/Gutachten_Mietendeckel_Zustaendigkeit.pdf S. 13 f.; *Schede/Schuldt*, NVwZ 2019, 1572 (1576); gegenteilige Äußerungen im Gesetzgebungsverfahren werden völlig übergangen, siehe dazu *Weber*, Mehrdimensionalität, Fn. 53 - 58 mit Verweis auf *Huber*, Verhandlungen des Deutscher Juristentages 2004 Band I, zu Arbeitsunterlage 0032 und Kommissionsdrucksache 0045 sowie Arbeitsunterlage 0104 der Koalitionsarbeitsgruppe; dagegen auch *Battis*, Rechtsgutachten, Verfassungsrechtliche Prüfung des Referentenentwurfs eines Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung in Berlin, im Auftrag der Senatskanzlei des Landes Berlin (September 2019), unveröffentlicht, S. 9.

135 "Der Staat spricht nicht in den persönlichen Äußerungen der an der Entstehung des Gesetzes Beteiligten, sondern nur im Gesetz selbst. Der Wille des Gesetzgebers fällt zusammen mit dem Willen des Gesetzes" (Radbruch, Rechtsphilosophie, 4. Aufl. 1950, S. 210 f.); BVerfGE 11, 126, (Rn. 22, 25); ständige Rspr. siehe BVerfGE 144, 20 (Rn. 555): „Der Entstehungsgeschichte kommt für die Auslegung regelmäßig nur insofern Bedeutung zu, als sie die Richtigkeit einer nach den allgemeinen Grundsätzen ermittelten Auslegung bestätigt oder Zweifel behebt, die ansonsten nicht ausgeräumt werden können."

geführt, wenn nachträglich der klare Wortlaut damit in Frage gestellt werden könnte, dass sich ein bestimmter Aspekt nicht in den Begründungserwägungen findet.

Das gilt besonders für den Zuständigkeitskatalog. Das Bundesverfassungsgericht hat am 25.6.1996[136] nachdrücklich entschieden:

> (Rn. 45): „Im Gegensatz zur Reichsverfassung von 1871 und zur Weimarer Verfassung verbietet die Systematik des Grundgesetzes eine extensive Interpretation der Zuständigkeitsvorschriften zugunsten des Bundes. Art. 30 GG geht von dem Primat der Länderzuständigkeit aus. Art. 70 Abs. 1 GG präzisiert diese Regel für den Bereich der Gesetzgebung dahin, daß die Länder das Recht der Gesetzgebung haben, soweit dieses Grundgesetz nicht dem Bund Gesetzgebungsbefugnisse verleiht. Hieraus ergibt sich eine allgemeine Schranke für die in Art. 73 bis 75 GG aufgeführten Bundeskompetenzen."

Es bedarf somit keiner besonderen Begründung für eine Zuständigkeit der Länder,[137] sondern umgekehrt: Eine Bundeszuständigkeit für das Wohnungswesen (und hier genauer: für das Mietpreisrecht für Wohnungen) besteht nur dann, wenn eine klare Kompetenzzuweisung an den Bund vorliegt. Keiner der kritischen Autoren hat bisher für den Verfassungsstand ab 2006 eine solche Zuweisung darlegen können.

Auch sachlich sind die Überlegungen, der Bund habe möglicherweise doch den Sachbereich des „Wohnungswesens" gar nicht aus der Hand geben wollen, nicht haltbar. Der Föderalismusreform 2006 liegt die Stärkung des Subsidiaritätsgedankens zugrunde: Es soll, wie von der Verfassung ursprünglich vorgesehen und in Art. 70 GG klar zum Ausdruck gebracht, der Bund nur soweit für die Gesetzgebung zuständig sein, wie dies für die Rechtseinheit sinnvoll ist.

Selbst als sich der – seinerzeit sowohl für das Bürgerliche Recht als auch für das Wohnungswesen zuständige – Bundesgesetzgeber entschied, Miethöheregelungen in das Bürgerliche Recht aufzunehmen, in einem Gesetz mit dem Titel

> Drittes Gesetz zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin

hat er sich dafür ausdrücklich auch auf die Zuständigkeit aus Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG a.F. berufen,[138] ebenso bei der nächsten Änderung.[139] Der Bundesgesetzgeber unterschied also gerade zwischen Mietrecht und Mietpreisrecht. Er mag damals der Auffassung gewesen sein, die Wohnraumversorgung sei inzwischen so gut, dass es behördlicher Regulierung nicht mehr bedürfe. Aber auch damals wurde der umfassende Kompetenztitel „Wohnungswesen" nicht abgeschafft.

---

136 BVerfG Beschluss vom 25.6.1996 – 2 BvR 128/66 – zum Ingenieurgesetz; BVerfGE 26, 246, ständige Rechtsprechung.

137 Das räumen auch *Schede/Schuldt*, NVwZ 2019, 1572 (1573) ein.

138 Drittes Gesetz zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin vom 7.8.1982, BGBl. I 110, BT-Drs 9/1640 (S.14).

139 Auch das Vierte Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften vom 21.7.1993 (BGBl. I 1258) wurde sowohl auf Art. 74 Nr. 1 als auch auf Nr. 18 gestützt, BT-Drs. 12/3254, S. 12.

Keiner der zahlreichen Gutachter hat einen Beleg dafür ausfindig machen können, dass der Verfassungsgesetzgeber in der Föderalismusreform 2006 hoheitliche Tätigkeit auf dem umfassenden Gebiet des Wohnungswesens für die Zukunft ausschließen wollte.

Die Debatte der Föderalismusreform 2006 war darauf gerichtet, die Zuständigkeiten des Bundes wieder stärker an dem Grundsatz der Verfassung auszurichten, dass die Generalkompetenz bei den Ländern liegt, der Bund nur dort Zuständigkeiten haben soll, wo dies notwendig ist.

Es ist auszuschließen, dass bei der Föderalismusreform 2006 entschieden worden ist, künftig solle es im Falle des Eintretens einer Wohnungsmangellage keine hoheitlichen Maßnahmen mehr geben. Abgesehen von der Frage, ob eine solche Aufhebung staatlicher Zuständigkeit zulasten künftiger Legislative überhaupt möglich wäre, ergibt sich ein solcher Ausschluss weder aus dem Text der Verfassung in der Fassung der Änderung 2006, noch ist in der Begründung oder den dazu protokollierten Debatten irgendein Hinweis zu finden, dass die Abschaffung der staatlichen Zuständigkeit für das Wohnungswesen – in dem bis dahin herrschenden Verständnis dieses Begriffes – erwogen oder gar beschlossen wurde.[140]

Eine solche grundsätzliche Änderung der staatlichen Regelungsbefugnisse wäre mit Sicherheit ausführlich – und wohl durchaus kontrovers – diskutiert worden.[141] Es findet sich aber in den Begründungen und Protokollen keinerlei Hinweis, dass eine solche Diskussion stattgefunden hat. Es ist auszuschließen, dass die zahlreichen an dem Änderungsprozess beteiligten Organe und Personen übersehen hätten, dass hinter den nun ausgewählten dem Bund in Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 ausdrücklich vorbehaltenen Einzelsachgebieten der umfassendere überkommene Sachbereich des Wohnungswesens liegt, der nicht dadurch verschwindet, dass man ihn nicht mehr benennt.

Ist aber die staatliche Zuständigkeit für das Wohnungswesen nicht aufgehoben worden, dann steht sie kraft Art. 70 GG den Ländern zu, weil es eine Zuweisung dieses Sachbereichs an den Bund nicht mehr gibt.

2. Keine Zuständigkeit der Länder für Mietpreisregulierung?

Wenn aber das Wohnungswesen nach wie vor ein Sachgebiet staatlicher Regelungen ist, dann gehört dazu grundsätzlich auch das Mietpreisrecht.

Mietpreisregulierungen für nahezu allen Wohnraum[142] bestanden als öffentlich-rechtliche Regelungen auf dem Gebiet des Wohnungswesens in Deutschland seit 1917 in unterschiedlichen Spielarten bis weit über den II. Weltkrieg hinaus,[143] in Berlin (West) bis

140 Dazu ausführlich *Schneider / Franke*, DÖV 2020, 415.
141 *Schneider / Franke, aaO; Kingreen*, NVwZ 2020, 737 (739).
142 Neu gebaute Wohnungen wurden von Regulierungen meist ganz oder teilweise ausgenommen.
143 Zusammengestellt in *Hügemann*, Die Geschichte des öffentlichen und privaten Mietpreisrechts vom Ersten Weltkrieg bis zum Gesetz zur Regelung der Miethöhe 1974, Diss. Bielefeld 1966; siehe auch *Herrlein*, 100 Jahre „Mietpreisbremse", NZM 2016, 1; *Weber* JZ 2018, 1022; *Putzer* NVwZ 2019, 283 (bei Fn. 9-13).

1988,[144] und – auf anderer Grundlage – in den östlichen Bundesländern,[145] und sie gelten noch heute für geförderten Wohnraum.[146]

Durch öffentlich-rechtliche gesetzliche Verbote, präzisierende Rechtsverordnungen und behördliche Entscheidungen wurde die Regulierung von Mieten im Wohnungswesen durchgesetzt, um in Reaktion auf Wohnraumknappheit und daraus resultierende Übersteigerung der Preise Belange der Allgemeinheit geltend zu machen. Zunächst waren behördenähnliche Einrichtungen (Einigungsstellen), später klassisch organisierte Behörden für die Überwachung der Mietpreise und die Durchsetzung der Regeln des Mietpreisrechts zuständig, über Streitigkeiten betreffend diese Mietpreisregelungen entschied (vom Beginn der Bundesrepublik Deutschland an) die Verwaltungsgerichtsbarkeit.[147]

Die Feststellung, dass Regelungen im Sachbereich des Wohnungswesens durchweg durch Öffentliches Recht erfolgten, ebenso wie die Tatsache, dass ausdrückliche Mietpreisregulierungen in früherer Zeit stets aus diesem Kompetenztitel begründet wurden, und schließlich die Tatsache, dass die Regelungen im Gesetz zur Mietbegrenzung für Wohnraum in Berlin gesetzliche Verbote für Wohnraum bestimmter Art anordnen und Behörden – bzw. die Investitionsbank Berlin als Beliehene – zur Überwachung einsetzen, kennzeichnen dieses Gesetz klar und unmissverständlich als Regelung auf dem Gebiet des Wohnungswesens.

Dies wiederum gibt einen deutlichen Hinweis, dass es sich nicht um Regelungen auf dem Gebiet des Bürgerlichen Rechts handelt.

Dennoch wird gegen die landesrechtliche Regulierung von Mieten angeführt,[148] der Bund habe gemäß Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG die Zuständigkeit für das Mietrecht, und er habe von dieser auch durch Mietpreisbegrenzungen erschöpfend Gebrauch gemacht, der Landesgesetzgeber könne keine Regelungen erlassen, die in Widerspruch zu den bundesrechtlichen Regelungen oder der zugrundeliegenden Konzeption stehen. Daher seien landesrechtliche Regelungen des Mietpreisrechts nicht möglich, sie verstießen gegen Art. 31 („Bundesrecht bricht Landesrecht"). Auch dies kann bei genauer Betrachtung nicht überzeugen.

---

144 Drittes Gesetz zur Änderung mietrechtlicher und mietpreisrechtlicher Vorschriften im Land Berlin vom 7.8.1982, BGBl. I 1106. Bereits der Titel zeigt, dass zwischen *Mietrecht* und *Mietpreisrecht* unterschieden wurde, die Begründung BT-Drs 9/1640 (S.14) leitet die Zuständigkeit des Bundes ausdrücklich „aus Art. 74 Nr. 1 (bürgerliches Recht) **und** Art. 74 Nr. 18 … (Wohnungswesen)" ab.

145 Anordnung über die Forderung und Gewährung preisrechtlich zulässiger Preise vom 6.5.1955 (GBl. S. 330); Verordnung zur Verbesserung der Wohnverhältnisse der Arbeiter, Angestellten und Genossenschaftsbauern vom 10.5.1972 (GBl. S. 318); Verordnung über die Festsetzung von Mietpreisen in volkseigenen und genossenschaftlichen Neubauwohnungen vom 19.11.1981 (GBl. 389); Gesetz über die Preisbildung und Überwachung beim Übergang zur sozialen Marktwirtschaft – Preisgesetz – vom 22.6.1990 (GBl. S. 471). Siehe hierzu BVerfGE 91, 294, Beschl. vom 22.11.1994 – 1 BvR 351/91.

146 Zur Einordnung des Mietpreisrechts als öffentliches Recht siehe auch *Weber*, ZMR 2019, 389 f. *Putzer*, NVwZ 2019, 283 (284 f.), *Battis*, Rechtsgutachten (Fn. 134), S. 11 f.

147 *Herrlein*, NZM 2016, 1.

148 *Dünchheim*, Die Unvereinbarkeit einer Mietenbegrenzung mit dem Verfassungsrecht, Rechtsgutachten für ZIA, Februar 2019, abrufbar unter https://zia-cloud.de/data/public/c6a1d9, S. 19 f.; *Papier*, Rechtsgutachtliche Stellungnahme für GdW, 1. Teil (Fn. 134) S. 5 f.; *Schede/Schuldt*, NVwZ 2019, 1572 (1573); differenzierter *Battis*, Rechtsgutachten (Fn. 134), S. 11 ff.

a) Zuständigkeit des Bundes für das Bürgerliche Recht

Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG weist dem Bund die Kompetenz für „das Bürgerliche Recht" zu, das „Mietpreisrecht" ist dort nicht genannt.

Bürgerliches Recht schreibt die Rechtsinstitute und Regelungen fest, die zwischen Privatpersonen[149] gelten, auch das Mietrecht gehört dazu.[150] Auf dieser Ebene der individuellen Rechtsbeziehungen gleicher Rechtssubjekte können Grenzen festgelegt werden, die eine Übervorteilung einer Seite verhindern, und die damit dem Rechtsfrieden und insofern auch der Allgemeinheit dienen sollen.[151]

Ob dies letztlich zu funktionierendem Austausch und zu ausreichender Versorgung mit Wohnraum zu akzeptablen Bedingungen auf lokaler Ebene führt, ist aber vom Normbereich des Bürgerlichen Rechts gar nicht erfasst.

Richtig ist, dass das Mietrecht des BGB seit langem insofern als „soziales Mietrecht" bezeichnet wird, als eine Kündigung des Mietvertrages allein zum Zwecke einer Mieterhöhung gesetzlich ausgeschlossen ist. Anders war dies unter dem Grundgesetz nur in der Zeit von 1960 bis 1971 – mit dem Ergebnis der Entwurzelung vieler Mieter und gravierender gesellschaftlicher Unruhen, so dass letztlich erneut das Verbot, Wohnraummietverträge zum Zwecke der Mieterhöhung zu kündigen, eingeführt wurde.[152] Andererseits wird dem Vermieter seither durch das BGB die Möglichkeit gegeben, ohne eine Kündigung durch eine Vertragsänderung – ggf. durch ein Zivilgerichtsurteil – zu einer Erhöhung von Mieten zu kommen.

Mehr lässt sich bezüglich der Mietpreisrechts aus dem Begriff des „sozialen Mietrechts" nicht herleiten.

Denn der Doppelgriff des „sozialen Mietrechts", einerseits die Kündigung zum Zweck der Mieterhöhung auszuschließen, andererseits die Mietvertragsänderung bezüglich der Miethöhe zuzulassen, galt in dieser Form auch, während viele Städte – Berlin bis noch 1988 – als „Schwarzer Kreis" der Mietpreisbindung unterlagen, die neben den vertragsrechtlichen Regelungen galt, und überschießende BGB-Vereinbarungen gemäß § 134 BGB nichtig machte, wofür behördliche Mietpreisüberwachung installiert war.

Selbst als sich der – seinerzeit sowohl für das Bürgerliche Recht als auch für das Wohnungswesen zuständige – Bundesgesetzgeber entschied, Miethöheregelungen in das BGB aufzunehmen, hat er sich dafür aber ausdrücklich auch auf die Zuständigkeit aus Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG a.F. berufen.[153]

149 Das können natürliche oder Juristische Personen sein.

150 Bürgerliches Recht kann auch dann vorliegen, wenn traditionshalber eine zivilrechtliche Entscheidung dem „Grundbuchamt" übertragen ist, das organisatorisch eine Einrichtung der Zivilgerichtsbarkeit ist. Dies und nicht mehr besagt die Entscheidung BVerfGE 11, 192 vom 8. Juni 1960 - 1 BvR 580/53; irreführend insoweit *Papier*, Rechtsgutachtliche Stellungnahme für GdW (Fn. 134), 1. Teil, S. 6; *Schede/Schuldt*, NVwZ 2019, 1572 (1573).

151 Siehe dazu bereits § 138 BGB: Es können bereits auf der Ebene des Vertragsrechts allgemeine Regeln für Entgelte gesetzt werden.

152 § 3 des I. Wohnraumkündigungsschutzgesetzes vom 25.11.1971, BGBl. I 1839.

153 Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz) vom 19. Juni 2001, BGBl. I 1149; BT-Drs. 14/4533.S. 39.

Die Behauptung, „das Mietpreisrecht" sei Teil des Mietrechts und damit Teil des Bürgerlichen Rechts, ist rechtslogisch nicht überzeugend und historisch definitiv falsch.

Zwar kann der Bundesgesetzgeber im Rahmen seiner Gesetzgebung im Bürgerlichen Recht auch äußerste Grenzen für Vertragsänderungen oder Vertragsinhalte bei Neuabschlüssen festlegen, und im besten Falle könnte dies sogar zu funktionierenden Wohnungsmärkten in jeder Stadt oder Region führen, auf denen Vermieter und Mieter gleichgewichtig über Mietpreise verhandeln könnten.[154]

Davon sind wir aber – offenkundig – weit entfernt.

Treten gravierende Ungleichgewichte auf dem lokalen oder regionalen Wohnungsmarkt auf, dann ist es die traditionelle Aufgabe der für das Wohnungswesen zuständigen Körperschaften, hiergegen mit örtlich begrenzten Mitteln vorzugehen. Dies ist historisch wie rechtstechnisch der Inhalt eines Begriffs des „Mietpreisrechts". Er kann nicht eskamotiert werden mit der Wendung, die Regelung der Miethöhe gehöre zum „sozialen Mietrecht".

Für dieses – öffentlich-rechtliche – Mietpreisrecht ist wiederum nicht entscheidend, ob und wie einzelne Vermieter zu der als schädlich erkannten Situation und ihrer Entwicklung beigetragen haben, und ob einzelne Mieter dadurch unangemessen behandelt, im konkreten Vertragsaushandlungsprozess überfordert wurden oder nicht.

Die Entscheidung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs vom 16.7.2020[155] trägt zur Klärung nichts bei. Der Bayer. VerfGH hat sich mit den zahlreichen – durchaus sehr unterschiedlichen – Begründungen für eine Zuständigkeit der Länder für Mietpreisregulierungen gar nicht auseinandergesetzt, sondern meint lediglich,[156] „die dort vertretene Ansicht" vermöge „im Hinblick auf den vorliegenden Gesetzentwurf unter keinem Aspekt zu überzeugen". Auch im Übrigen prüfte der Gerichtshof lediglich den dort als Volksbegehren vorliegenden Gesetzesentwurf, der sich vom Berliner Gesetz zur Mietbegrenzung für Wohnraum in allen wesentlichen Punkten deutlich unterscheidet.

Es ist und bleibt ein wesentliches Kriterium für die Klärung von Kompetenzbereichen gegenüber dem Kompetenztitel aus Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 „das Bürgerliche Recht", ob die abzugrenzenden Regelungen eines Sachbereichs dem öffentlichen Recht zugehören, in wesentlichen Teilen durch Behörden und öffentliche Organe bearbeitet werden. Mag dies auch in Ausnahmefällen nicht ausreichen, wie beim Grundbuchrecht, das trotz seiner behördenmäßigen Organisation und Verfahrensweise traditionell dem Zivilrecht zugeordnet wurde und wird.[157]

Für das Mietpreisrecht ist nachgewiesen, dass es traditionell **nicht** als Teil des Bürgerlichen Rechts sondern als klar öffentlich-rechtliche Materie angesehen wurde. Gerade weil das Bürgerliche Recht nur die Sachbereiche und Normen umfasst, „die herkömmlicherweise dem Zivilrecht zugeordnet werden",[158] spricht genau dies gegen eine Zuordnung des Mietpreisrechts zum Bürgerlichen Recht. Dies ergibt sich klar auch aus der weiteren vom

154 Treffend *Kloepfer*, NJW 2019, 1656 (1659): „Der Bund kann zwar eine… Mietendeckelung nicht verhindern, er kann sie aber mit seiner Gesetzgebung weitgehend überflüssig machen."
155 BayVerfGH vom 16.7.2020 - Vf. 32-IX20.
156 BayVerfGH vom 16.7.2020, Seite 34 des Urteilsabdrucks.
157 BVerfGE 11, 192 (199)), auf die der BayVerfGH aaO auf Seite 28 verweist.

BayVerfGH in Anspruch genommenen Entscheidung des BVerfG vom 21.7.2010,[159] denn dort wurde mit dieser Argumentation eine Zugehörigkeit des Staatshaftungsrechts zum Bürgerlichen Recht **abgelehnt**.

Kein taugliches Kriterium für eine Abgrenzung wäre es, inwieweit letztlich Zivilgerichte über die Folgen der öffentlich-rechtlichen Mietpreisregulierung für das jeweilige Vertrags- und Forderungsverhältnis entscheiden – denn genau diese Dualität war seit jeher für öffentlich-rechtliche Mietpreisregulierungen kennzeichnend. Im Gesetz zur Mietbegrenzung für Wohnraum in Berlin ist der Mietpreisstopp in klassisch öffentlich-rechtlicher Weise als Verbot mit Erlaubnisvorbehalt ausgestaltet, für alle Abweichungen und Einzelheiten sind die im einzelnen in § 2 MietenWoG Bln benannten Behörden und Einrichtungen zuständig:

> „Die Bezirksämter überwachen die Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes, …
> Sie können von Amts wegen alle Maßnahmen treffen, die zur Umsetzung dieses Gesetzes erforderlich sind."[160]

Für die Bearbeitung von Modernisierungsvorhaben, die Klärung und Entscheidung von Härtefällen und Mietzuschüssen ist die Investitionsbank Berlin zuständig,[161] weil dort das Know How über Wirtschaftlichkeit, Finanzierung und Förderung vorhanden ist.

Über etwaige Mietsenkungen nach § 5 MietenWoG – erst im November 2020 in Kraft tretend – wird die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung entscheiden.[162]

Die Gegenüberstellung zwischen Regelungen des Bürgerlichen Rechts zur Begrenzung von Auswüchsen im Verhältnis zweier Vertragspartner und Regelungen des Öffentlichen Rechts zur Steuerung gegenüber Effekten, die für die Gesellschaft entstehen, ist nicht – wie *Papier* meint[163] – unerheblich. Sie bleibt eine wesentliche Kategorie bei der Bestimmung dessen, was „Bürgerliches Recht" im Sinne des Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG ist.

b) Zuständigkeit des Bundes für das Mietpreisrecht als Annexkompetenz?

Eine Zuordnung des Mietpreisrechts oder der Regulierung von lokalen Preisen für Wohnungsvermietung zur Bundeskompetenz für das Bürgerliche Recht käme nur in Betracht über eine sogenannte Annexkompetenz. Auch hier ist das Bundesverfassungsgericht aber zu Recht streng: Eine Kompetenz kraft Sachzusammenhangs kommt nur in Betracht,

> wenn „die entsprechende Materie nicht geregelt werden kann, ohne dass zugleich eine nicht ausdrücklich zugewiesene Materie mitgeregelt wird, wenn also das Übergreifen unerlässliche Voraussetzung für die Regelung der zugewiesenen Materie ist."[164]

158 BayVerfGH aaO Seite 28 des Urteilsabdrucks mit Verweis auf BVerfGE 11, 192 und BVerfGE 126, 331 (199).
159 BVerfGE 126, 331, auf die der BayVerfGH ebenfalls auf Seite 28 verweist.
160 § 2 Abs. 2 MietenWoG Bln.
161 § 2 Abs. 1 Satz 2 MietenWoG Bln, mit Bezugnahme auf §§ 7-9.
162 § 2 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln, mit Bezugnahme auf § 5.
163 *Papier*, Rechtsgutachtliche Stellungnahme für GdW, (Fn. 134), Teil 1, S. 5: „grundsätzlich belanglos".
164 BVerfG vom 24.10.2002 – 2 BvF 1/01, mit Verweis auf ständige Rechtsprechung, BVerfGE 3, 407; 8, 143; 12, 205; 15, 1; 26, 246; 26, 281; 97, 228; 98, 265. Auch aus BVerfGE 61, 149, Urt. vom 19.10.1982 - 2 BvF 1/81 (Staatshaftungsrecht) - lässt sich entgegen *Papier* (Fn. 134), 1. Teil, S. 6 nichts anderes herleiten.

Dies lässt sich schlechterdings nicht behaupten, denn von 1917 bis 2001 war Mietpreisrecht für Wohnraum die meiste Zeit vollständig außerhalb des Bürgerlichen Rechts geregelt,[165] und beim Mietpreisrecht für geförderten Wohnraum ist dies – im Rahmen ansonsten privatrechtlicher Mietverträge – noch heute so:

Der Eigentümer und Vermieter geförderten, preisgebundenen Wohnraums ist – neben etwaiger Belegungsbindung – darauf beschränkt, den Wohnraum nicht zu einer höheren als der gesetzlich festgelegten Miete (hier: Kostenmiete) zu überlassen.[166] Das gilt auch dann, wenn er selbst nie öffentliche Mittel erhalten hat, oder diese zurückgezahlt sind, innerhalb der Nachwirkungsfrist.[167] Praktisch kann der Vermieter nicht gehindert werden, einen Vertrag mit höherer Miete mit seinem Mieter abzuschließen – aber dieser Regelung ist durch öffentliches Recht die zivilrechtliche Wirksamkeit versagt, und der Vermieter setzt sich im Falle der Zuwiderhandlung einem Bußgeld aus.[168] In gleicher Weise griffen das frühere öffentlich-rechtliche Preisrecht für Altbaumieten und das Zivilrecht ineinander.[169]

Öffentlich-rechtliche Mietpreisbindungen[170] hat das Bundesverfassungsgericht mehrfach bestätigt, so im Beschluss vom 22.11.1994 über die Fortgeltung der Preisbindung in den neuen Bundesländern,[171] im Beschluss vom 15.10.1996 über Regelungen des Wohnungsbindungsgesetzes.[172]

Preisrecht kann also keine „unerlässliche Voraussetzung“ für Regelungen des Bürgerlichen Rechts sein.[173]

c) Konkurrierende Zuständigkeit - abschließende Regelung?

Selbst wenn das Mietpreisrecht – entgegen aller historischen und systematischen Darlegung – doch als dem Bürgerlichen Recht zugehörig angesehen wird, ist damit noch nicht eine Zuständigkeit der Länder für Regelungen ausgeschlossen.

Auch auf dem Gebiet des Bürgerlichen Rechts steht dem Bund nur die konkurrierende Zuständigkeit aus Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG zu. Das Grundgesetz ordnet für solche Sachbereiche grundsätzlich an, dass die Länder die – in Art. 70 GG niederlegte – Gesetzgebungsbefugnis behalten, wenn der Bund keine umfassende und abschließende Regelung getroffen hat.

---

165 § 3 des 1. Wohnraumkündigungsschutzgesetz (1971) beschrieb eher das Problem als eine Regelung, und das Miethöhegesetz (1974) setzte zwar bei den Vertragsregelungen an, wurde aber noch bewusst außerhalb des BGB gehalten, und die Zuständigkeitsfrage wurde nicht näher erörtert.

166 § 8 Abs. 1 WoBindG.

167 Siehe dazu §§ 13 bis 18 WoBindG.

168 § 26 WoBindG.

169 Siehe dazu *Herrlein*, NZM 2016, 1 ff; *Weber*, JZ 2018, 1022, *ders.* ZMR 2019, 389 (290).

170 Zu anderen Preisbindungen siehe auch BVerfGE 87, 114 (Rn. 111) mit Verweis auf BVerfGE 21, 73 (83).

171 BVerfG vom 22.11.1994 -1 BvR 351/91 zur Fortgeltung der Mietpreisbindung in den neuen Bundesländern.

172 BVerfG vom 15.10.1996 -1 BvL 44/92; 1 BvL 48/92, BVerfGE 95, 64 zur Änderung der Nachwirkung von Bindungen.

173 Auch andere Normen des Preisrechts waren und sind öffentlich-rechtlicher Natur, außerhalb des Bürgerlichen Rechts angesiedelt, sie beschränk(t)en lediglich Forderungsrechte, die in den ansonsten zivilrechtlich geregelten Vertragsverhältnissen möglich wären, z.B. im KrankenhausEntG (BGHZ 73, 114), im PostG (BGH, Urt. vom 14. 6. 2007 – I ZR 125/04), AVBFernwärmeV; StromNEV vom 25.07.2005.

Der Bundesgesetzgeber hat aber selbst erkannt, dass er für die Verhältnisse auf den lokalen Wohnungsmärkten keine zureichenden Regelungen treffen kann. Er hat zwar in § 558 Abs. 2 BGB und §§ 556 d bis 556g BGB zusätzliche, § 138 BGB näher bestimmende vertragsbegrenzende Regelungen zur Verfügung gestellt für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten. Der Bundesgesetzgeber hat aber einerseits ausdrücklich der Entscheidung der Länder überantwortet, ob diese Regelungen überhaupt zur Anwendung kommen, weil diese „sachnäher" sind.[174] Und er hat andererseits für den Fall der Inkraftsetzung der Regelungen der §§ 556 d bis 556g BGB den Bundesländern abverlangt, in einer Begründung ihre weiteren Maßnahmen im Hinblick auf die angespannten Wohnungsmärkte darzulegen.[175]

Der Bundesgesetzgeber selbst ist also davon ausgegangen, dass eine einheitliche Regelung in ganz Deutschland gar nicht sinnvoll ist. Damit steht schon der Grundansatz der konkurrierenden Gesetzgebung in Frage: Bundesrechtliche Regelungen sollen nur dann getroffen werden, wenn eine einheitliche Regelung geboten ist.[176] Das ist ganz offensichtlich nicht der Fall.

Und der Bundesgesetzgeber ist weiter davon ausgegangen, dass auch die von ihm zur Verfügung gestellten Regelungsmöglichkeiten allein gar nicht ausreichen, um der Situation Herr zu werden. Sonst würde nicht von den Ländern verlangt, weitere Maßnahmen darzulegen.

Dann aber können die Regelungen des BGB in Bezug auf Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt nicht umfassend und abschließend sein.[177] Selbst wenn man annehmen wollte, die – traditionell öffentlich-rechtlich geordnete – Regulierung von Mietpreisen sei doch dem Bürgerlichen Recht zuzuordnen, könnte dies eine Sperrwirkung gegenüber landesrechtlichen Regelungen nicht auslösen.

3. Sperrwirkung für landesrechtliche Regelungen durch ein Konzept des Bundes?

Ist demnach weder eine ausdrückliche Kompetenzzuweisung an den Bund für das Mietpreisrecht festzustellen, noch eine Kompetenz kraft Sachzusammenhangs zu konstruieren, dann können Regelungen des Bundes, mögen sie auch Regelungen über die Miethöhe für Wohnraum erfassen, keine Sperrwirkung gegenüber landesrechtlichen Regelungen des Mietpreisrechts entfalten. Art. 31 GG findet keine Anwendung, denn nur kompetenzgemäß erlassenes Bundesrecht für den gleichen Normbereich[178] kann Landesrecht brechen.[179]

---

174 BT-Drs. 18/3121, S. 16.

175 § 556 d Abs. 2 Satz 5 BGB.

176 Zwar steht Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 nicht in der Aufzählung des Art. 72 Absatz 2, der Regelungen des Bundes ausdrücklich nur zulässt, „soweit die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse im Bundesgebiet oder die Wahrung der Rechts- oder Wirtschaftseinheit im gesamtstaatlichen Interesse eine bundesgesetzliche Regelung erforderlich macht." Jedoch gilt dies in gleicher Weise beim Bürgerlichen Recht, wird dort nur generell vermutet, *Uhle*, in Maunz/Dürig (Hrsg.) Grundgesetz-Kommentar, 84. EL August 2018, Art. 72 Rn. 51 mwNw.

177 *Kingreen*, NVwZ 2020, 737 (740 f.): „Sollen allen Ernstes die ‚sachnäheren Länder' durch die Bundesgesetzgebung an eigener Gesetzgebung gehindert werden?", so schon *Weber*, JZ 2018, 1022 (1027).

178 Der Normbereich ist der von der Norm gezielt geregelte Sachbereich, nicht etwa eine damit verbundene Zielsetzung, politische Zielvorstellungen oder Sekundärfolgen.

Die Normenkontrollkläger und die Richtervorlagen wollen einwenden, gestützt auf das im Auftrag der Wohnungswirtschaft erstellte Gutachten von *Papier*[180] und ihm folgende Autoren, der Landesgesetzgeber dürfe „die Konzeption" des Bundes nicht stören, die dieser im BGB für mögliche Mieterhöhungen im Bestandsmietverhältnis[181] und – seit 2015 – für die Anfangsmiete bei der Wiedervermietung freiwerdenden Wohnraums[182] festgelegt habe, der Grundsatz des „bundesfreundlichen Verhaltens" verbiete Regelungen, die dem Rechtsadressaten widersprüchliche Anweisungen geben.[183]

Hier wird keine saubere Unterscheidung getroffen entlang dem Normbereich der Zuständigkeitsnormen der Verfassung, es werden politische Zielsetzungen allgemeiner Art mit Regelungszielen einzelner Normen und erwarteten Effekten vermischt, es wird ignoriert, dass Bürgerliches Recht und Öffentliches Recht unterschiedliche Rechtssphären darstellen, es wird als geschlossene Konzeption ausgegeben, was allenfalls einzelne Regulierungselemente anbietet, aber eine örtliche Erfolgskontrolle gar nicht umfassen kann, und es wird eine Widersprüchlichkeit von Verhaltensanweisungen konstruiert, die objektiv nicht besteht.

Die herangezogenen Judikate des BVerfG betreffen wesentlich andere Konstellationen. Im Fall des bayerischen Schwangerenhilfeergänzungsgesetzes stand die Sachkompetenz des Bundesgesetzgebers für Regelungen des Strafrechts außerhalb jeden Zweifels.[184] Im Falle der Landesgesetze oder kommunalen Satzungen für Abfallabgaben lag die Sachkompetenz[185] ohne Zweifel beim Bund, den Ländern stand nur die Zuständigkeit für Abgaben zu; weil der Gesetzgeber im Rahmen seiner Sachkompetenz ganz ausdrücklich auf freiwillige Vereinbarungen mit den Unternehmen setzte, hielt das BVerfG die Abgabenzuständigkeit der Länder für nicht ausreichend. Vorliegend geht es ausschließlich um die Sachkompetenz für das Wohnungswesen, die – wie dargelegt – nicht mehr beim Bund liegt, sondern bei den Ländern.

Normen des Bürgerlichen Rechts können bereits auf der Ebene des Vertragsrechts Vereinbarungen verbieten, die eine übervorteilende oder darüber hinausgehend gemeinwohlschädliche Wirkung haben, wie dies allgemein bereits in § 138 BGB festgelegt ist. Dies kann auch weiter ausdifferenziert werden, mit der Folge, dass bestimmte

---

179 Zutreffend *Korioth* in Maunz/Dürig, Grundgesetz, 87. EL März2019 (Rn. 2 am Ende): Für Art. 31 GG verbleibt nur eine schmaler Anwendungsbereich, für den Fall, dass sich die Kompetenzordnung einmal als unvollkommen erweisen sollte, siehe auch Rn. 7: „ein verfassungsrechtliches Fossil".
Siehe dazu auch Bayer. VerfGH vom 3.12.2019 – 6-VIII-17 und 7-VIII-17
https://www.bayern.verfassungsgerichtshof.de/media/images/bayverfgh/6-viii-17__7-viii-17-entscheidung.pdf

180 *Papier*, Rechtsgutachtliche Stellungnahme für GdW, (Fn. 134), Teil 1 S. 6 f.

181 §§ 557 bis 561 BGB.

182 §§ 555d bis 555g BGB.

183 *Dünchheim*, Rechtsgutachten für ZIA (Fn. 148), S. 19 f.; *Papier*, Rechtsgutachtliche Stellungnahme für GdW, 1. Teil (Fn. 134), S. 9 bezugnehmend auf BVerfGE 98, 265, Urteil vom 27.10.1998 - 1 BvR 2306/96 u.a. (Bayerisches Schwangerenhilfeergänzungsgesetz); BVerfGE 98, 106, Urteil vom 7.5.1998 - 2 BvR 1991/95 u.a. - (kommunale Verpackungssteuer Kassel) und BVerfGE 98, 83 vom 7.5.1998 - 2 BvR 1083/92 u.a. (Landesabfallabgabengesetze); ebenso *Schede/Schuldt*, NVwZ 2019, 1572 (1573); insoweit ähnlich argumentierend *Battis*, Rechtsgutachten (Fn. 134), S. 13 f.

184 Vehement **gegen** einen Ausschluss landesrechtlicher Regelungen durch Schweigen übrigens *Papier* im Minderheitsvotum BVerfGE 98, 265 (329, 349) Rdnr. 310, 313.

185 Art. 74 Abs. 1 Ziffer 24, damals „Recht der Abfallbeseitigung, die Luftreinhaltung und die Lärmbekämpfung"; heute „die Abfallwirtschaft, die Luftreinhaltung und die Lärmbekämpfung (ohne Schutz vor verhaltensbezogenem Lärm)".

Vereinbarungen oder Vertragsänderungen von vornherein zivilrechtlich nicht erlaubt sind.[186] Das Zivilrecht kann aber die Beteiligten nicht verpflichten, von Schutzrechten Gebrauch zu machen, es sieht keine Prüfung vor, ob die festgelegten Beschränkungen respektiert werden, ob im Ergebnis auf der lokalen Ebene eine ausreichende Versorgung mit Wohnungen zu akzeptablen Preisen festzustellen ist. Es handelt sich also nicht um eine „Konzeption" zur Regulierung des Wohnungswesens.

Die Regelungen des BGB dienen letztlich wohl *auch* dem *politischen Ziel*, zur Sicherung der Wohnungsversorgung der Bevölkerung beizutragen, die nicht über Eigentum verfügt. Damit können aber nicht andere *Maßnahmen ähnlicher Zielrichtung* ausgeschlossen werden. Der Bundesgesetzgeber hat dies auch klar erkannt: Er erwartet ausdrücklich, dass die Länder weitere Maßnahmen zur Sicherung der Wohnraumversorgung ergreifen.[187]

Auszugehen ist von einem kooperativen Föderalismus:[188] Soweit einheitliche Regelungen erforderlich sind, werden sie vom Bund getroffen, z.B. im BGB. Soweit aber lokale Verhältnisse entscheidend sind, wie typischerweise in der Wohnungswirtschaft, besteht der traditionelle Kompetenzbereich des „Wohnungswesens" weiterhin gleichrangig daneben, nunmehr in der Zuständigkeit der Länder.

Selbstverständlich kann ein Bundesland nicht die Anwendung des BGB aussetzen. Aber wenn die vom Bund im Rahmen seiner Zuständigkeit erlassenen Regelungen im Ergebnis vor Ort zu gravierender Störung des Preisstandes und sehr unausgeglichenen Verhältnissen der lokalen Wohnungsversorgung führen, dann kann und muss der Landesgesetzgeber gestützt auf seine Generalkompetenz Regelungen treffen, und diese Regelungen sind kraft der ausdrücklichen Anordnung in § 134 BGB zivilrechtlich zu respektieren.[189]

Er kann öffentlich-rechtliche Anforderungen für vermietende Eigentümer setzen, die neben bereits zivilrechtlich angeordnete Verbote treten. Das Gebot der bundesrechtlichen Rücksichtnahme gilt auch für den Bund und verpflichtet ihn, die von der Verfassung gezogene Kompetenzgrenze zu respektieren.[190]

Der Bundesgesetzgeber hat keine Kompetenz (mehr) für öffentlich-rechtliche Preisvorschriften auf dem Gebiet des Wohnungswesens. Er könnte nicht durch eine „Konzeption" seine Kompetenz erweitern, in den Zuständigkeitsbereich der Länder eindringen. „Das Gebot der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung verpflichtet die Länder

186 Die Regelungen des BGB über Miethöhe und Mieterhöhung sind spezialgesetzliche Normierungen des in § 138 Abs. 2 BGB niedergelegten Grundsatzes, dass ein Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung bereits auf der Ebene des Vertragsrechts vermieden werden soll, siehe dazu auch *Gather, von Restorff, Rödl*, https://verfassungsblog.de/warum-dem-land-berlin-die-gesetzgebungskompetenz-fuer-den-mietendeckel-zusteht/

187 Begründung zu dem am 1.6.2015 in Kraft getretenen Mietrechtsänderungsgesetz vom 21.4.2015 (BGBl. I 610), BT-Drs. 18/3250, S. 29.

188 *Kingreen*, NVwZ 2020, 737 (742), siehe dazu auch *Farahat*, JZ 2020, 602 (605).

189 Auch das Preisgesetz vom 10.4.1948 (WiGBl. S. 27) legt die Zuständigkeit für den Erlass konkreter Preisvorschriften in die Hand der Landesregierungen. Das Gesetz gilt in der bereinigten Fassung vom 18.2.1986 (BGBl. I 265) fort, BVerfGE 8, 274, Beschl. v. 12.11.1958 - 2 BvL 4/56; BVerwG Beschl. v. 4.5.1999 - 1 B 34/99, NVwZ 1999, 1112. Aber es ist rechtsstaatlich klarer, eine Preisregulierung im Wohnungswesen auf die speziellere Kompetenz für das Wohnungswesen und ausschließlich auf ein nachkonstitutionelles Gesetz zu stützen, s.a. *Weber*, JZ 2018, 1022 (1028), *Putzer*, NVwZ, 2019, 283 (285).

190 Wie hier *Gather u.a.* (Fn. 186).

nicht, bei ihrer Gesetzgebungstätigkeit nur solche konzeptionellen Ansätze zu verfolgen, die denen des Bundesgesetzgebers entsprechen."[191]

4. Normwiderspruch?

Die Rechtsordnung darf den Bürger nicht gegensätzlichen Verhaltensanweisungen aussetzen. Ein Widerspruch für den Normadressaten entsteht hier aber gar nicht. Der Eigentümer muss als Vermieter die Anforderungen des BGB erfüllen, und er muss als Eigentümer zusätzlich die Anforderungen erfüllen, die das öffentliche Recht auf dem Gebiet des Wohnungswesens setzt.[192] „Der bloße Umstand, dass ein Landesgesetzgeber im Rahmen seiner Legislativbefugnisse einer Gruppe von Normadressaten Verhaltenspflichten auferlegt, die zu deren bundesgesetzlich begründeten Pflichten hinzutreten, lässt … noch keinen Normwiderspruch entstehen".[193] Solche überschneidenden Regelungsbereiche sind weithin erprobt und anerkannt, auch im Bereich der Vermietung von Wohnraum.[194]

So ist nach Bürgerlichem Recht erlaubt, dass der Vermieter Wohnraum verändert – nach Denkmalschutzrecht oder Städtebaurecht kann dies öffentlich-rechtlich verboten sein, somit je nach Kompetenzzuweisung durch Bundesrecht oder Landesrecht, ggf. ergänzt durch kommunale Satzung. Es ist nach dem BGB erlaubt, Wohnraum für gewerbliche Nutzung zu vermieten – nach dem in die Zuständigkeit der Länder zurückgefallenen Zweckentfremdungsrecht kann dies verboten sein.[195] Eine Eigenbedarfskündigung des Wohnraummietvertrages kann nach BGB möglich sein – aus der Festlegung der Wohnung als öffentlich gefördert entstehen aber zusätzliche Anforderungen,[196] die zumindest auf ein zeitweiliges Verbot hinauslaufen können. Das Mietrecht des BGB mag den Mieter verpflichten, bestimmte Modernisierungsmaßnahmen zu dulden, jedoch kann diese Pflicht nicht durchgesetzt werden, wenn Städtebaurecht[197] und eine kommunale Satzung die Durchführung solcher Maßnahmen verbieten.

Wenn und soweit beide Rechtskreise dem Eigentümer / Vermieter sein Verhalten erlauben, kann er nach seinen Wünschen handeln. Ein „unauflöslicher Normwiderspruch"[198] bestünde nur dann, wenn die zivilrechtliche Norm den Adressaten **verpflichten** würde, in bestimmter Weise zu handeln, und die öffentlich-rechtliche Norm genau dieses **verbieten** würde, oder umgekehrt. Das ist aber gar nicht der Fall: Der Vermieter kann nach den Regeln des BGB möglicherweise alle drei Jahre eine Mieterhöhung verlangen oder bei Wiedervermietung eine

191 Bayer. VerfGH Beschl. v. 3.12.2019, – 6-VIII-17 und 7-VIII-17, Rn. 107, abrufbar unter https://www.bayern.verfassungsgerichtshof.de/media/images/bayverfgh/6-viii-17__7-viii-17-entscheidung.pdf

192 Das war zu Zeiten so, als beide Kompetenzen für Bürgerliches Recht und für das Wohnungswesen beim Bund vereinigt waren; nichts anderes gilt, wenn sie verschiedenen Körperschaften zustehen.

193 Bayer. VerfGH vom 3.12.2019 (Fn. 191), Rn. 106.

194 Ebenso *Weber*, ZMR 2019, 389 (391); *ders.* NZM 2019, 878 (879). Siehe auch für das ähnliche Einwirken öffentlich-rechtlicher Normen im Schadenersatzrecht des BGB: LG Berlin vom 31.7.2020 - 66 S 95/20, Beck-RS 2020, 18714.

195 Siehe dazu BVerfGE 38, 348 vom 04.02.1975 - 2 BvL 5/74, noch zur damals bundesrechtlichen Regelung.

196 Eigenbedarf kann nur geltend gemacht werden für Bedarfspersonen, die über einen Wohnberechtigungsschein verfügen.

197 Z.B. § 172 BauGB.

198 *Weber*, NZM 2019, 878 (880); *Korioth* in Maunz/Dürig/Herzog, Grundgesetz, Rn. 13 zu Art. 31 (EL März 2019).

hohe Miete vertraglich vereinbaren. Er **muss** das aber nicht tun, und eine beträchtliche Zahl von Vermietern beschränkt sich – in Beachtung der Gemeinwohlverpflichtung aus Art. 14 Abs. 2 GG – auf maßvolle Forderungen. Soweit die Verbotsnormen des Gesetzes zur Mietbegrenzung für Wohnraum Berlin ein maßvolles Verhalten verlangen, die Gemeinwohlverpflichtung konkretisieren, hindert nichts den Vermieter, dem nachzukommen.

Lässt eine Norm eine Handlung des Eigentümers / Vermieters zu, die von einer anderen Norm verboten wird, dann ist es ohne weiteres möglich, die „strengere" Norm zu befolgen. Ob hier überhaupt ein „Widerspruch" vorliegt, ist zweifelhaft, jedenfalls ist der nicht „unauflöslich".

D. Materielles Verfassungsrecht

Die Normenkontrollkläger machen geltend, die Eigentümer von Wohnraum würden durch das Landesgesetz in ihrem Eigentumsrecht beschränkt und in ihrer Vertragsfreiheit, ihrer Berufsfreiheit und die Regelungen verstießen gegen den Gleichheitssatz.

1. Eigentumsfreiheit

Die Regelungen des Gesetzes zur Mietbegrenzung für Wohnraum in Berlin beschränken zweifellos das Eigentumsrecht. Jedoch sind die dort gegebenen Beschränkungen sachgerecht und verhältnismäßig.

a) Eigentumsschutz und Gemeinwohl

Zum Eigentumsrecht gemäß Art. 14 GG gehört das Recht, Vermögensgegenstände als Eigentümer zu verwerten durch Verkauf und Vergabe von entgeltlichen Nutzungsrechten.[199] Wird die Höhe des Entgelts gesetzlich begrenzt, dann kann darin eine Beschränkung des Eigentumsrechts liegen.

Dem Normenkontrollantrag liegt die Vorstellung zugrunde, den Eigentümern stehe für die Vermietung ihrer Wohnungen der „Marktpreis" zu, der sich in den Neuvermietungsmieten niederschlage, sozusagen ein „natürlicher Preis", alles andere sei eine Beschränkung ihres Eigentums.

Dies überzeugt bereits im Ansatz nicht: Die Gleichgewichtstheorie[200] setzt voraus, dass Nachfrager und Anbieter auf den Preis bzw. dessen Veränderung auf der Güterebene reagieren können. Es ist aber bereits Grund und Boden unvermehrbar, selbst Baulandreserven, soweit sie im Stadtgebiet überhaupt noch vorhanden sind, müssen erst in aufwändigen Verfahren aktiviert werden. Erst recht gilt das für Wohnungen: Weder können die Nachfrager das Wohnen einstellen, bis die Preise fallen, noch kann die Anbieterseite in überschaubarer Zeit mehr Wohnraum zur Verfügung stellen.

Die Aushandlung der Wohnungsmiete „auf Augenhöhe" ist nur möglich bei ausgeglichenem Wohnungsmarkt. Ein etwa ausgeglichenes Verhältnis von Nachfrage und Angebot von Wohnraum – es wird eine Fluktuationsreserve von 2 - 3 % notwendig gehalten, um Wohnungswechsel zu ermöglichen – gab es in Berlin etwa zwischen 2004 und 2010, bereits ab 2011 zeigte sich ein Rückgang der Leerstandsquote, die 2012 unter 2 % fiel und seither darunter blieb.

Die nach 2013 abgeschlossenen Mietverträge beruhen bereits auf einem deutlichen Marktungleichgewicht, inzwischen besteht eine gefährliche Schieflage. Neuvermietungsmieten sind seither Ergebnis dieses Marktungleichgewichts, sozusagen ein „widernatürlicher Preis". Dieser trieb – nicht zuletzt, weil nur Neuabschlüsse und Erhöhungen

199 BVerfGE 79, 292 (303 f.); 101, 54 (75), m.w.N.; BVerfGE 149, 86 (Rn. 71 m.w.N.); BVerfG vom 18.7.2019 - 1 BvL 1/18, 1 BvR 1595/18, 1 BvL 4/18, WuM 2019, 510.

200 Weitere Einwände gegen diese „Theorie" sollen hier unerörtert bleiben.

der letzten vier Jahre in den Mietspiegel Eingang fanden – die durch Gesetz definierte „ortsübliche Vergleichsmiete" nach oben, die wiederum ständige Mieterhöhungen im Bestand nach sich zog, so dass – ergänzt durch Modernisierungsmieten – eine unaufhaltsame und steile Mietentwicklung das Ergebnis ist.

Diese der Allgemeinheit schadende Entwicklung kann nicht die Grundlage sein für „wohlerworbene Ansprüche" der Eigentümer.[201]

Vom Vertreter einer im Wohnungswesen aktiven Kapitalgesellschaft wird die Äußerung berichtet, es gehöre nicht zu den Aufgaben der Immobilienunternehmen, Wohnraum für die arme Bevölkerung bereitzustellen, dafür sei allein der Staat verantwortlich.[202] Der Eigentümer sei berechtigt, mit seinem Eigentum nach seinem Belieben zu verfahren und für seine Immobilien, wenn er sie anderen zur Nutzung überlassen will, als Entgelt zu verlangen, was sich erzielen lasse.

Dies entspricht nicht dem, was das Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland zum Eigentum regelt.

Das Grundgesetz geht von dem gesellschaftlich verantwortlichen Eigentümer aus, und setzt die Anforderungen um so höher an, je mehr andere Menschen auf die Nutzung der Eigentumsgegenstände angewiesen sind.[203]

Die Anordnung des Art. 14 Absatz 2 GG:

> Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohl der Allgemeinheit dienen.

ist kein unverbindlicher Appell, sondern eine verbindliche Verhaltensanforderung, die sich direkt an die Eigentümer richtet.[204] Das Bundesverfassungsgericht bestätigte im Beschluss vom 17.1.1967:

> Das Gebot sozialgerechter Nutzung ist nicht nur eine Anweisung für das konkrete Verhalten des Eigentümers, sondern in erster Linie Richtschnur für den Gesetzgeber, bei der Regelung des Eigentumsinhalts das Allgemeinwohl zu beachten.[205]

Diese inhaltliche Anforderung an den Gebrauch des Eigentums korrespondiert mit der Anordnung in Art. 14 Absatz 1 GG:

---

201 Es ist sehr fraglich, ob eine auf ständige Mieterhöhung orientierte Regelung des Privatrechts und die Vorstellung, es sei allein Sache des Staates, sich um die wirtschaftlich Schwächeren zu kümmern, der Grundkonzeption der Verfassung entspricht. Die Einwände von *Ziebarth*, WuM 2019, 481 sind eindrucksvoll, auch wenn man im Hinblick auf den weiten Spielraum des Gesetzgebers die Folgerung der Verfassungswidrigkeit nicht unbedingt ziehen muss.

202 *Spann*, Europa-Geschäftsführer des schwedischen AKELIUS-Konzerns in Die Tageszeitung (taz) vom 8.10.2019: "Die preiswerten Wohnungen bereitzustellen, das ist Aufgabe des Staates. Es ist nicht unsere Aufgabe, preiswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen". https://taz.de/Mietendeckel-in-Berlin/!5628554/

203 BVerfGE 37, 132 (141); 38,348 (370); 95, 64 (84 f.); BVerfG vom 18.7.2019 (Fn 199).

204 *Farahat*, JZ 2020, 602 (609); *Wieland*, Gemeinwohlbindung des Eigentums als republikanisches Rechtsinstitut, in: *von Schlieffen* (Hg), Republik, Rechtsverhältnis, Rechtskultur, 2018, S. 115 ff.

205 BVerfGE 21, 73 (83) – in der Regel wird nur der zweite Halbsatz zitiert.

> Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.

Durch Bundesgesetze, Landesgesetze und ggf. auch kommunale Satzungen, meist dem Öffentlichen Recht zugehörig, ist in vielen Bereichen festgelegt, dass der Eigentümer nicht nach Belieben verfahren darf, das gilt insbesondere für Immobilien. Die Bebauung ist nur zulässig, soweit das Gesetz und ggf. ein Bebauungsplan der Gemeinde ein Baurecht zubilligt; die Bebauung von Grundstücken kann durch Gebot angeordnet werden; Bauwerke darf der Eigentümer nicht abreißen, wenn das Denkmalschutzrecht des Landes dies verbietet; er darf sie nicht entgegen den Regeln der Landesbauordnung verfallen lassen, muss gesetzlichen Veränderungsanordnungen entsprechen. Wohnraum darf er nicht leerstehen lassen oder abreißen, wenn ein Landesgesetz die Zweckentfremdung verbietet.

Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts ist im Bereich vermieteten Wohnraums die Verpflichtung auf das Wohl der Allgemeinheit besonders stark, und ist es in erster Linie Sache der parlamentarischen Gesetzgebungskörperschaften, abzuwägen und zu entscheiden, welche Befugnisse mit dem Eigentum verbunden, welche eingeschränkt und welche ausgeschlossen sind. Dabei macht es keinen Unterschied, ob die Befugnis zur Regelung dem Bundesgesetzgeber oder dem Landesgesetzgeber zusteht. Grundsätzlich soll über Inhalt und Grenzen des Eigentums und die Durchsetzung des Wohls der Allgemeinheit im demokratischen Willensbildungsprozess entschieden werden, der auch je nach der gegebenen Problemlage zu unterschiedlichen Ergebnissen kommen kann.[206]

So hat das Bundesverfassungsgericht zwar in einigen Fällen zivilgerichtliche Urteile aufgehoben, wenn Auslegungen zu einer – vom Gesetzgeber nicht klar beabsichtigten – Einschränkung des Eigentums führten. Die dort zur Reichweite und zu den Grenzen des – dort nicht klar durch Gesetz präzisierten – Eigentumsrechts dargelegten Maßstäbe und Erwägungen aus der Verfassung selbst können nicht unmittelbar auf die hier vorliegende Konstellation übertragen werden, in welcher der Gesetzgeber von seinem Recht Gebrauch gemacht hat, Inhalt und Grenzen des Eigentumsrechts zu bestimmen.

Der Gesetzgeber selbst ist bei der Inhalts- und Schrankenbestimmung nur durch den verfassungsrechtlichen Wesensgehalt des Eigentums beschränkt: Eine Entziehung des Eigentums ist nur gegen Entschädigung möglich. Und wenn das Eigentum nicht entzogen wird, muss dem Eigentümer eine Privatnützigkeit bleiben.

Eine Entziehung des Eigentums erfolgt vorliegend nicht, und es ist auch in der Noremenkontrollklage nicht dargelegt, dass die Bewirtschaftung der Immobilien den Beschwerdeführern keinen erheblichen Ertrag mehr bringe.

Unterhalb dieser strengen, unmittelbar aus dem Eigentumsrecht folgenden Grenzen ist – unter Wahrung des Gestaltungsspielraums des Gesetzgebers – zu prüfen, ob die Eigentumsbeschränkungen unverhältnismäßig sind.

---

206 BVerfG vom 15.10.1996 - 1 BvL 44/92, 1 BvL 48/92, BVerfGE 95, 64 (84) zum Wohnungsbindungsänderungsgesetz für die neuen Bundesländer.

Der Gesetzgeber ist nicht darauf beschränkt, über das Mietrecht die Belange einzelner Mieter zu schützen. Er kann sich vielmehr auch auf das darüber hinausgehende gesellschaftspolitische Interesse an einer durchmischten Wohnbevölkerung in innerstädtischen Stadtvierteln berufen, und auch die Wohnungssuchenden unterliegen entsprechendem verfassungsrechtlichem Schutz.[207] Gesetzliche Beschränkungen, die dem Kern des Eigentumsrechts widersprechen, können verfassungsgerichtlich aufgehoben werden, Abstufungen, die sich z.B. im Rahmen der Verhältnismäßigkeit ergeben, können zu Maßgaben verfassungskonformer Auslegung führen.

Mietpreisbegrenzungen für Wohnraum sind innerhalb dieser breiten Spanne und nach Maßgabe des in das Eigentumsgrundrecht quasi inkorporierten Verhältnismäßigkeits-grundsatzes zu beurteilen: Ein Substanzverlust muss vermieden werden. Eine beschränkende Regelung muss geeignet sein, die angestrebten Ziele zu verfolgen, sie muss erforderlich sein und sie darf nicht zu unzumutbaren Ergebnissen führen.[208]

Dass zeitliche Begrenzungen der Wohnungsmieten **geeignet** sind, knappe Wohnungsmärkte zu regulieren, ist ernsthaft nicht zu bestreiten. Jahrzehntelange Mietpreisregulierungen basierten genau auf dieser Überlegung, und auch bei der Aufnahme von Miethöheregelungen in das BGB hat der Bundesgesetzgeber dies damit begründet, dass dies zum Schutz der Mieter erforderlich sei.[209] Zwar zielen die BGB-Regelungen auf die Vermeidung einer Überforderung des einzelnen Mieters, und vertrauen im Übrigen darauf, dass die Vermieter von den immer noch beträchtlichen Spielräumen verantwortungsvoll Gebrauch machen. Dass bei erheblichen Störungen des Marktaustauschs in einer Region auch generell ansetzende Preisregulierungen wirksam sein können, um der Gesamtgruppe dieser Verbraucher eine fairere Verhandlungs-position zu geben, ist aber nachgewiesen. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundes-verfassungsgerichts reicht es aus, wenn eine Eignung der vorgesehenen Regelung zur Annäherung an das verfolgte Ziel nicht ausgeschlossen ist.[210] Das ist offenkundig nicht der Fall.

Damit wäre zu prüfen, ob die Eigentumsbeschränkungen **erforderlich** sind. Alle bisher gesetzlich verabschiedeten und angewandten Maßnahmen haben – wie eingangs dargelegt – nicht dazu geführt, dass die unaufhaltsamen Steigerungen von Wohnungsmieten in Berlin zum Stillstand gekommen wären. Neueste Veröffentlichungen gehen im Gegenteil von weiterer kräftiger Steigerung aus.[211] Sicher lässt sich dies allerdings immer erst rückschauend bewerten, die Annahme des Berliner Landesgesetzgebers, dass der Preisauftrieb ohne die vorgesehenen Regulierungsanstrengungen sich fortsetzen wird, scheint bisher jedenfalls bestätigt. Umgekehrt sind Ankündigungen der politischer Gegner von Regulierungen, diese würden nur negative Wirkungen haben, nicht belegt. Nach der ständigen Rechtsprechung des

207 BVerfG vom 18.7.2019 (Fn. 199), Rn. 72, 82.

208 BVerfGE 71, 230 (250); 79, 283; 91, 294 (310); BVerfG vom 3. April 1990 - 1 BvR 268/90 u.a. -, NJW 1992, S. 1377 (1378);

209 *Weber*, JZ 2018, 1022 (1026) mit ausführlichen Nachweisen aus der Gesetzes-Begründung.

210 BVerfG vom 18.7.2019 (Fn 199) Rn. 61; BVerfGE 90, 145 (172); 126, 112 (144), stRspr.; BVerfG vom 23.5.2018 - 1 BvR 3292/14 . Auch *Papier*, bestreitet das nicht, Rechtsgutachtliche Stellungnahme im Auftrag des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. GdW, 2. Teil Stand Dezember 2019, S. 8, abrufbar unter https://www.morgenpost.de/wirtschaft/article227849213/Mietendeckel-Das-zweite-Gutachten-von-Papier-im-Wortlaut.html

211 WELT-ONLINE vom 9.7.2020 https://www.welt.de/wirtschaft/article211345589/Mieten-Der-Irrtum-von-den-sinkenden-Preisen.html

Bundesverfassungsgerichts steht dem demokratischen Gesetzgeber auch diesbezüglich ein weiter Einschätzungsspielraum zu.[212]

Somit bleibt letztlich nur die Frage, ob die vorgesehenen Beschränkungen des Eigentumsrechts zu einer **unangemessenen**, außer Verhältnis zum angestrebten Ziel stehenden Belastung der Eigentümer führen. Dies kann nur anhand der einzelnen Regelungen untersucht werden.

b) Ertragserwartungen

Zum Eigentumsrecht gemäß Art. 14 GG gehört das Recht, Vermögensgegenstände als Eigentümer zu verwerten durch Verkauf und Vergabe von entgeltlichen Nutzungsrechten.[213] Wird die Höhe des Entgelts gesetzlich begrenzt, dann kann darin eine Beschränkung des Eigentumsrechts liegen. Aber eine Beschränkung – auch eine Verringerung gegenüber dem bisherigen Stand – ist möglich und grundsätzlich zulässig.

Dem Rechtsinstitut des Eigentums einerseits steht gegenüber, dass der Inhalt dieses Rechts historisch kontingent ist und durch Gesetzgebung verändert werden kann.[214]

Es gehört aber gar nicht zu dem vom Grundgesetz geschützten Inhalt des Eigentums, einen größtmöglichen Ertrag zu erzielen.[215] Es ist schon fraglich, ob Ertragserwartungen für vermietete Wohnimmobilien überhaupt eigentumsrechtlichen Schutz genießen können. Denn wenn – wie dies allenthalben gefordert wird – die öffentlichen Hände oder klar gemeinwirtschaftlich orientierte Träger in großem Umfang Wohnraum errichten und preiswert zur Verfügung stellen würden, dann wäre für die anderen Eigentümer die Vermietung ihrer Immobilien zu höheren Preisen kaum auf Dauer möglich, sie müssten auf Preiserhöhungen verzichten, auch Preissenkungen hinnehmen. Würde also bereits die Ertragserwartung eigentumsrechtlich geschützt, dann könnte ein Eigentümer die Eigentumsverletzung geltend machen, wenn infolge der beabsichtigten und erfolgreichen – sogar staatlich initiierten und geförderten – Schaffung preiswerten Wohnraums sein eigener Ertrag abnehmen würde. Das kann nicht richtig sein.

---

212 BVerfG vom 18.7.2019 (Fn 199), Rn. 66; BVerfGE 103, 293 116 202 (225); BVerfG vom 23.5.2018 - 1 BvR 3292/14. Selbst *Papier*, Rechtsgutachtliche Stellungnahme, Teil 2 (Fn 210) , S. 10 f. sieht hier kein Hindernis für stärkere Regulierung.

213 BVerfGE 79, 292 (303 f.); 101, 54 (75), m.w.N.; BVerfGE 149, 86 (Rn. 71 m.w.N.); BVerfG vom 18.7.2019 (Fn 199) Rn. 53 m.w.Nw.

214 *Farahat*, Eigentum verpflichtet: die Sozialbindung des Eigentums am Beispiel des Berliner Mietendeckels, JZ 2020, 60, mit Verweis auf BVerfGE 31, 275, 284 f.; 36, 281, 293; 42, 263, 294; 58, 300, 351; 143, 246, 438 ff.

215 BVerfG vom 18.7.2019 (Fn 199). Rn. 76 mit Verweis auf BVerfGE 37, 132 (142); 71, 230 (250); 91, 294 (310); 100, 226 (242 f.).

Jedenfalls aber wird eine Bestimmung von Inhalt und Schranken in diesem Bereich um so weniger Bedenken begegnen können, auch deshalb, weil dieser Aspekt des Eigentums nahezu keinen personalen Bezug hat.[216] Soweit dies der Verfolgung von Zielen des Allgemeinwohls dient, können bei der Verwertung des Eigentums durch Gesetz Grenzen auferlegt werden.[217]

aa) Vorliegend geschieht das zunächst durch einen **Mietenstopp**, § 3 MietenWoG Bln, für die Dauer von fünf Jahren.

Der Mietenstopp hält die Eigentümer / Vermieter nur an dem fest, was sie selbst in den vergangenen Jahren vereinbart und offenbar für angemessen gehalten haben. Es ist nicht dargelegt, dass dies nun nicht mehr auskömmlich und einen gewissen Ertrag bringend wäre. Erst recht gilt dies für die Begrenzung der Miete im Falle einer Wiedervermietung (oder Erstvermietung) zwischen dem 18.6.2019 und den 23.2.2020 (§ 3 Abs. 2 MietenWoG Bln): Hier wird der Vermieter ebenfalls an der – gerade erst getroffenen – Vereinbarung festgehalten, er darf diese während der Geltungsdauer des Gesetzes nicht überschreiten.

Ab dem 1. Januar 2022 wird zudem eine Anhebung der als Stichtagsmiete „eingefrorenen" Höchstwerte um die Inflationsrate, maximal um 1,3 % erfolgen, so dass dann entsprechende Mieterhöhungen wieder möglich werden. Selbst wenn diese Steigerung unter der real festgestellten Inflationsrate bleiben sollte, ist nicht feststellbar, dass eine Unauskömmlichkeit eintreten könnte.

Welche Auswirkung diese Mietbegrenzungen genau hat, kann nicht ohne Darlegung der Eigentümer / Vermieter geklärt werden, welche Mieterhöhung sie für welche Wohnung – das Gesetz hinweggedacht – überhaupt verlangen könnten. Eine generelle Unzuträglichkeit ist nicht dargelegt. Für die Prüfung des Einzelfalls steht die Härtefallbestimmung des § 8 MietenWoG Bln und das dafür vorgesehene Verfahren zur Verfügung.

bb) Im Falle einer **Wiedervermietung nach Inkrafttreten** ist nach dem Gesetz (§ 4 MietenWoG Bln) die Obergrenze wiederum die zuletzt vor dem 18.6.2019 vereinbarte Miete, es gilt daher das Vorstehende: Es ist nicht ersichtlich, dass diese zuletzt vereinbarte Miete nun nicht mehr auskömmlich sein soll.

Überschreitet die zuletzt vereinbarte Miete die in § 6 MietenWoG Bln festgelegte Tabellenmiete, zuzüglich etwaiger Zuschläge (§ 6 Abs. 2 und 3 MietenWoG Bln), dann ist letztere maßgeblich und darf bei der Wiedervermietung, sofern nicht (§ 8 MietenWoG Bln) eine höhere Miete aufgrund eines Härtefallantrages genehmigt wird, nicht überschritten werden.

---

216 Siehe dazu BVerfGE 79, 283, juris, Rn. 20: „Allerdings hat das Interesse an freier wirtschaftlicher Verfügbarkeit geringeren personalen Bezug als das Bedürfnis, eine Wohnung selbst zu nutzen oder Familienangehörigen zur Verfügung zu stellen".

217 Das BVerfG hat in der Entscheidung vom 7.12.2004 - 1 BvR 1804/03 sogar die Beschränkung äußerst persönlicher Ansprüche (Entschädigung von Zwangsarbeitern) für gerechtfertigt gehalten, und auch in der Entscheidung vom 26.4.1995 - 1 BvL 19/94 gesetzliche Beschränkungen im Interesse der Allgemeinheit für angemessen gehalten.

Die in § 6 MietenWoG Bln festgelegte Tabellenmiete ist angelegt als diejenige Miete, die sich – ausgehend von den am 1.9.2012, vor der rapiden Verschärfung des Wohnungsmarkts in Berlin festgestellten erhobenen Mieten – nach Hochrechnung aufgrund der Steigerung der Realeinkommen ergibt.

Auch diese Festlegung hält die Anforderungen des Art. 14 GG ein: Inhalt und Grenzen des Eigentums werden unter Beachtung der Folgen für das Allgemeinwohl bestimmt. Die festgelegten Mieten entsprechen dem, was bei einer einigermaßen gleichgewichtigen Verhandlungssituation zwischen Vermietern und Mietern mutmaßlich vereinbart werden würde. Sie orientieren sich also an der Miete, die ein Vermieter, der die Gemeinwohl-verpflichtung des Art. 14 Abs. 2 GG respektiert, nicht überschritten hätte und nicht überschreiten würde. Da in diesen Fällen noch kein schuldrechtlicher Vertrag geschlossen ist, ist die öffentlich-rechtliche Festlegung auch zivilrechtlich nahtlos umsetzbar, durch entsprechenden Vertragsabschluss.

Selbstverständlich können dem nicht die Daten aus dem letzten Mietspiegel (2019, Stichtag 1.9.2018) entgegengehalten werden, denn dieser wird ausschließlich gebildet aus den in den Jahren 2014 bis 2018 erhöhten oder neu vereinbarten Mieten – er bildet also gerade die Übersteigerung der Mietforderungen ab.

Welche Auswirkung die Mietbegrenzung bei Wiedervermietung genau hat, kann nicht ohne Darlegung der Eigentümer / Vermieter geklärt werden, welche Wohnungen überhaupt zur Wiedervermietung während des Geltungszeitraums anstehen, und welche Miete sie für welche Wohnung – das Gesetz hinweggedacht – überhaupt verlangen könnten. Eine generelle Unauskömmlichkeit ist nicht dargelegt. Wiederum ist die Möglichkeit der Einzelfallprüfung über § 8 MietenWoG Bln eröffnet.

cc) Für etwaige **Modernisierungsvorhaben** nach Inkrafttreten des Gesetzes sieht § 7 MietenWoG Bln eine Beschränkung von Modernisierungsumlagen vor.

Hier ist festzuhalten, dass die Modernisierung einer Immobilie zunächst einmal der dauernden Werthaltigkeit und Wertverbesserung, und damit dem Vermögen des Eigentümers dient. Dieser Wertgewinn verbleibt dem Vermieter, der eine Modernisierung durchführen will, nach wie vor, ebenso wie die steuerliche Ersparnis, die für solche Aufwendungen gewährt wird.

Die landesgesetzliche Regelung reagiert darauf, dass in vielen Fällen in Berlin Modernisierungen angekündigt und durchgeführt wurden, deren Nutzen äußerst fraglich ist, und deren Kosten sehr hoch waren, so dass Mietsteigerungen um 50 % nicht selten waren – auch Mietsteigerungen um 80 % oder 100 % kamen vor.[218] Da diese Mieten wiederum in den Mietspiegel Eingang finden, hat dies zum rasanten Anstieg der Mieten stark beigetragen und in beträchtlichem Maß zur Verdrängung von Mietern aus ihrem angestammten Gebiet geführt.

218 Berliner Mieterverein e.V.: Mieterhöhungen nach Modernisierung und Energieeinsparung - Empirische Kurzstudie über 200 Maßnahmen im Berliner Mietwohngebäudebestand, Berlin, August 2017, https://www.berliner-mieterverein.de/presse/pressearchiv/pm1730.htm abgerufen zuletzt 15.7.2020

Es ist auch weiterhin so, dass die Mieter die – ihnen aufgedrängte – Modernisierung und die dafür entstandenen Aufwendungen refinanzieren. Allerdings wird dies mit dem Gesetz beschränkt auf einen monatlichen Betrag von 1,00 €/qm. Das ist z.B. bei energetischer Sanierung immer noch mehr als das Doppelte dessen, was die Mieter bestenfalls an Energiekosten sparen können. Allerdings ist die Rückfinanzierung durch die Mieter auf diese Weise auf einen längeren Zeitraum gestreckt.

Die Beschränkung der Miethöhe soll dafür sorgen, dass der Druck durch unsinnige Modernisierungsmaßnahmen in Richtung Preiserhöhung weggenommen wird. Soweit Modernisierungsmaßnahmen gesellschaftlich sinnvoll sind und innerhalb der gesetzten Grenzen nicht wirtschaftlich sind, wird eine ergänzende Landesförderung angeboten.

Welche Auswirkung diese Mietbegrenzung genau hat, kann nicht ohne Darlegung der Eigentümer / Vermieter im Einzelfall geklärt werden, welche Modernisierung für welche Wohnung überhaupt in Betracht käme, und welche Mieterhöhung sie – das Gesetz hinweggedacht – überhaupt verlangen könnten. Eine generelle Unauskömmlichkeit ist nicht dargelegt. Wiederum ist die Möglichkeit der Einzelfallprüfung über § 8 MietenWoG Bln eröffnet.

dd) § 5 MietenWoG Bln verbietet das Fordern und Entgegennehmen **überhöhter Mieten**, und definiert als überhöht eine Miete, welche die Tabellenmiete des § 6 MietenWoG Bln, zuzüglich etwaiger Zuschläge (§ 6 Abs. 2 und 3 MietenWoG Bln) um mehr als 20 % überschreitet, sofern nicht eine Härtefallgenehmigung zur Überschreitung gemäß § 8 MietenWoG Bln erteilt worden ist.

Die von solcher Mietüberhöhung betroffenen Mieter können entweder einen Behördenbescheid beantragen, der die zulässige Miete feststellt, oder sie können gegenüber dem Vermieter die Mietüberhöhung, den Verzicht auf übersteigende Miete und etwaige Rückforderung geltend machen.

Dies ist unbestreitbar ein Eingriff in das Eigentum, denn es soll eine vertragliche Forderung reduziert werden. Auch dieser Eingriff ist aber aus Gründen des Allgemeinwohls grundsätzlich gerechtfertigt.

Vorliegende Beispielsfälle zeigen, dass bei sehr vielen Eigentümern für gar keine oder nur sehr wenige Wohnungen ernsthaft eine Mietsenkung in Betracht kommt. Oft sind dies Wohnungen, die nach Inkrafttreten der „Mietpreisbremse“ des § 556d BGB und der zum 1.6.2015 für Berlin in Kraft getretenen Verordnung vermietet wurden zu einem Mietpreis, der die ortsübliche Miete nach dem seinerzeit geltenden Mietspiegel 2015 um mehr als 10 % überstieg, also die äußerste Grenze des nach BGB-Regeln Zulässigen nicht nur ausreizte, sondern überschritt.

Berücksichtigt man, dass bereits der Mietspiegel 2015 drastische Mietsteigerungen gegenüber dem vorangegangenen Mietspiegel 2013 aufwies, und diese noch um mehr als 10 % überschritten wurden, war diese Mietforderung unzweifelhaft bereits Ausdruck der gravierenden Schieflage des Wohnungsmarkts, und die Mietforderung missachtete die Gemeinwohlverpflichtung aus Art. 14 Abs. 2 GG.

Dabei ist weiter zu berücksichtigen, dass nach der Konstruktion des Gesetzes den Vermietern für alle diejenigen Wohnungen, für welche die – nach den Maßstäben des Gesetzes – angemessene Miete zwar deutlich überschritten wurde, aber um nicht mehr als 20 %, der Vermieter diese Forderung weiterhin behält und der Mieter keine Senkung durchsetzen kann.

In einem uns vorliegenden durchaus repräsentativen Beispielsfall hat der Vermieter – eine Eigentümer-GbR – eines in Berlin-Charlottenburg belegenen Mehrfamilienhauses mit zehn Wohnungen selbst aufgelistet, welche Mietverträge zu welchem Zeitpunkt abgeschlossen wurden, und welche Mieten jeweils verlangt werden:

Nr.	Mietbeginn	Fläche qm	Nettokaltmiete	€/qm	Mieten WoG	Abweichung
1	1.12.2014	69,74	481,21	6,90	6,69	3,14 %
2	15.7.2012	92,38	695,16	7,53	6,69	12,56 %
3	1.2.2012	94,04	707,58	7,53	6,69	12,56 %
4	*1.7.2013*	*105,22*	*847,02*	*8,05*	*6,69*	***20,33 %***
5	**1.1.2016**	**94,03**	**799,26**	**8,50**	**6,69**	**27,06 %**
6	1.5.2015	105,22	809,71	7,70	6,69	15,10 %
7	15.10.2003	94,03	657,04	6,99	6,69	4,48 %
8	1.5.1997	105,22	719,34	6,84	6,69	2,24 %
9	*15.9.2013*	*94,03*	*756,94*	*8,05*	*6,69*	***20,33 %***
10	1.11.1999	105,22	763,51	7,26	7,69	8,52 %

Der älteste Mietvertrag [Nr. 8] datiert vom 1.5.1997. Die für diese Wohnung angegebene gezahlte Miete von 6,84 €/qm differiert nur um 2,24 % von der angegebenen Miete laut MietenWoG Bln.

Beim zweitältesten Mietvertrag [Nr.10], der vom 1.11.1999 datiert, wird eine gezahlte Miete von 7,26 €/qm angegeben, sie differiert um 8,52 % von der angegebenen Miete laut MietenWoG Bln.

Beim drittältesten Mietvertrag [Nr. 7], der vom 15.10.2003 datiert, wird eine gezahlte Miete von 6,99 €/qm angegeben, sie differiert nur um 4,48 % von der angegebenen Miete laut MietenWoG Bln.

Auch bei „kleinsten" Wohnung [Nr. 1, 69,74 qm, Vertrag vom 1.12.2014] wird angegeben, dass die gezahlte Miete von 6,90 €/qm nur um 3,14 % von der angegebenen Miete laut MietenWoG Bln abweicht.
Größere Abweichungen werden angegeben für die großen Wohnungen, die ab 2012 vermietet wurden. Hier soll die Abweichung von der angegebenen Miete laut MietenWoG Bln 12,56 % für die 2012 geschlossenen Verträge [Nr. 2, 3] sein, 15,10 % für den 2015 geschlossenen Vertrag [Nr. 6], 20,33 % für die 2013 geschlossenen Verträge [Nr. 4, 9] und 27,06 % für den 2016 geschlossenen Vertrag [Nr. 5].

- Aus dieser Auflistung – Sachvortrag der Eigentümer in einem gerichtlichen Verfahren – ergibt sich zunächst die Bestätigung, dass die in § 6 des Gesetzes zur Mietbegrenzung für Wohnraum in Berlin festgesetzte Miete ziemlich genau die Miete trifft, die bei vor 2012 geschlossenen Mietverträgen trotz turnusmäßiger Mieterhöhungen heute gilt.

Deutliche Abweichungen gibt es erst in den Mietverträgen seit 2012, und zwar (mit Ausnahme der kleineren Wohnung Nr. 1) steigend, je später die Mietverträge abgeschlossen wurden.

- Es ist festzuhalten, dass die Vermieter seit 2012 (mit einer Ausnahme, Wohnung Nr. 1) nicht etwa moderate Mietforderungen gestellt haben, sondern sie haben die nach BGB-Regeln möglichen Spielräume ausgereizt.

Für die Wohnung Nr. 5 legte die Eigentümerseite in ihrem Sachvortrag selbst dar, dass bei der Wiedervermietung 2016 die Grenze der „Mietpreisbremse", § 556d Abs. 1 BGB[219] – „wenn auch nur geringfügig" – überschritten wurde.

Wegen des in § 5 MietenWoG Bln gegebenen Toleranzzuschlags von 20 % kommt eine Mietsenkung nur für die Wohnungen mit höherer Überschreitung in Betracht.

- Nach der Aufstellung der Vermieter ergibt sich, dass lediglich bei einer Wohnung eine Mietsenkung ernsthaft in Betracht kommt.

Bei zwei Wohnungen [Nr. 4 und Nr. 9], beide 2013 vermietet, ist eine Überschreitung der Grenze nach MietenWoG Berlin um 0,33 % angegeben, dass hier eine Mietsenkung – von 8,05 €/qm auf 8,03 €/qm (6,69 + 20 %) verlangt würde, ist sehr unwahrscheinlich. Lediglich bei einer Wohnung [Nr. 5] beträgt überschreitet die Abweichung die Toleranzgrenze erheblich (27,06 %), auch hier würde die Mietsenkung lediglich aber nur 0,47 €/qm betragen

[Wohnung 5] 8,50 - (6,69 + 1,34) 8,03 = 0,47 € * 94,03 = 44,19 € monatlich

Dem steht einerseits gegenüber, dass den Vermietern sämtliche nicht zu senkenden Mieten verbleiben, auch soweit sie selbst nicht mehr als maßvolle, auf das Allgemeinwohl Rücksicht nehmende Forderungen anzusehen sind.

In dem Beispielsfall verbleiben somit den Eigentümern/ Vermieter monatliche Mehrerträge – gemessen an dem als angemessen angesehenen Mietniveau der Tabelle – für

- zwei Wohnungen mit einer Mietüberschreitung von 12,56 %,
[Wohnung 2] 7,53 -6,69 = 0,84 € * 92,38 = 77,97 € monatlich
[Wohnung 3] 7,53 -6,69 = 0,84 € * 94,03 = 78,98 € monatlich

219 Mietrechtsnovellierungsgesetz (MietNovG) vom 21.4.2015, BGBl. I 610, für Berlin Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 BGB (Mietenbegrenzungsverordnung) vom 28.4.2015, GVBl. S. 101; vom 19.5. 2020, GVBl. S 343.

- eine Wohnung mit einer Mietüberschreitung von 15,10 %
[Wohnung 6] 7,70 -6,69 = 1,01 € * 105,22 = 106,27 € monatlich

- zwei Wohnungen mit einer Mietüberschreitung von 20,33 %
[Wohnung 4] 8,05 -6,69 = 1,36 € * 105,22 = 143,10 € monatlich
[Wohnung 9] 8,05 -6,69 = 1,36 € * 94,03 = 127,88 € monatlich

somit 534,20 € monatlich.

Gemessen daran ist die Einbuße für Wohnung 5 von 44,19 € monatlich sehr gering.

Erst recht zeigt sich die Marginalität eine Mietsenkung im Vergleich mit den Gesamtmieten der Immobilie, die jene Eigentümer selbst wie folgt vortrugen:

Wohnung	Fläche	Miete €/qm	Nettomiete €
1	69,74	6,90	481,21
2	92,38	7,53	695,62
3	94,03	7,53	708,05
4	105,22	8,05	847,02
5	94,03	8,50	799,26
6	105,22	7,70	810,19
7	94,03	6,99	657,27
8	105,22	6,84	719,70
9	94,03	8,05	756,94
10	105,22	7,26	763,90
Summe monatlich			7.239,16

Selbst in Fällen wie dem dargelegten Beispielsfall, in denen Eigentümer ab 2012 alle Spielräume des BGB und des Mietspiegels ausgereizt und teilweise überschritten haben, dürfte es somit nur für wenige Wohnungen zu einer Mietsenkung kommen.

Es lässt sich daher eine generell unverhältnismäßige Beschränkung des Eigentums durch § 5 MietenWoG Bln nicht behaupten. Sollten anteilig mehr Wohnungen eines Eigentümers betroffen sein, spricht dies dafür, dass dort die Gemeinwohlverpflichtung in größerem Umfang missachtet wurde.

Sollte im Einzelfall eine Mietsenkung für einen Eigentümer / Vermieter unangemessen sein, dann kann er dies durch einen Härtefallantrag gemäß § 8 MietenWoG Bln geltend machen, und zwar auch dann, wenn z.B. bereits ein behördliches Verfahren auf Feststellung der nach dem Gesetz zulässigen Miete eingeleitet ist, denn er ist gemäß § 28 VwVfG vor dem Erlass eines Bescheids anzuhören.

August 2020

2. Gleichheitssatz

Es liegen auch keine Verstöße gegen den Gleichheitssatz aus Art. 3 Abs. 1 GG vor.

a) Vermieter kleiner Wohnungen benachteiligt?

Soweit geltend gemacht wird, für kleine Wohnungen müsse eine höhere Miete zulässig sein als für mittelgroße und große Wohnungen, weil der anteilige Bauaufwand für Sanitär- und Kücheneinrichtung sich auf eine geringere Quadratmeterzahl verteile, lässt sich daraus keine relevante Ungleichbehandlung durch das MietenWoG Bln ableiten.

Zum einen machen die Baukosten bei Neubauten in Berlin ohnehin nur noch etwa 30 – 50 % der Immobilienkosten aus. Zum anderen verteilen sich höhere Baukosten über die jahrzehntelange Dauer der Nutzung von Wohngebäuden. Neubauten ab 2014 sind von dem Gesetz zur Mietbegrenzung für Wohnraum in Berlin ohnehin ausgenommen. Dass letztlich für die davor liegenden Baujahrgänge heute noch ein gravierender Ungleichheitstatbestand sich ergebe, ist nicht dargelegt.

Unterschiede der Miethöhe ergeben sich vor allem daraus, dass bei sehr kleinen Wohnungen weit häufiger ein Mieterwechsel eintritt, somit die Bremswirkung der Kappungsgrenze des § 558 Abs. 3 BGB sich gar nicht auswirken kann, vielmehr bisher bei jeder Neuvermietung eine möglichst hohe Miete (bis 2015 überhaupt nicht begrenzt) verlangt werden konnte.

Kleine Wohnungen werden oft von allein lebenden Menschen gemietet, oder von Menschen, die eigentlich eine größere Wohnung bräuchten, aber nicht bezahlen können. Die Miete für eine kleine Wohnung ist dann im Gesamtpreis doch meist niedriger als die pro qm „billigere" größere Wohnung. Kleine Wohnungen werden auch oft von Studenten gemietet, von Alleinerziehenden und von alten Menschen oder Ausländern in prekären Einkommensverhältnissen. Sie werden oft als Notbehelf angemietet, auch wenn die Miete überzogen erscheint, und so bald wie möglich wieder verlassen.

Der Mietspiegel bildet also nicht einen höheren Wohnwert ab, sondern die häufigere Möglichkeit, den Wohnwert überschreitend und unter Ausnutzung der Drucksituation zu vermieten.

b) Vermieter mit bisher moderater Miete benachteiligt?

Soweit Wohnraum bisher zu moderater Miete vermietet wurde, haben die Vermieter dies offenbar bisher als auskömmlich angesehen. Oft sind diese Wohnungen einfach ausgestattet, und sie sind meist von Mietern bezogen, die ein sehr niedriges Einkommen haben. Das in Diskussionen gern angeführte Beispiel von der wohlhabenden Witwe oder dem Facharzt, die am Kurfürstendamm in Wohnungen zu niedriger Miete wohnen, sind seltene Ausnahmen, weil solche Mieter in aller Regel höhere Ansprüche an Ausstattung und Instandhaltung der Immobilie stellen, und in aller Regel Vermieter haben, die dafür auch das Höchstmaß der möglichen Miete fordern.

Der Gesetzgeber muss nicht alle derartigen Sonderfälle abbilden. Legitimes Ziel des Gesetzes ist eine möglichst übersichtliche – vom Mieter wie vom Vermieter weitestgehend auf einen Blick überschaubare – Regelung zu Mietbegrenzung für einen Zeitraum von fünf Jahren. Zugleich soll die Regelung naheliegende negative Anreize und Verzerrungseffekte vermeiden.

c) Beschränkung auch bei Wiedervermietung, Wohnlage?

Das gilt auch für weitere geltend gemachte angebliche Verstöße gegen den Gleichheitssatz. Es ist in erster Linie Aufgabe des Gesetzgebers festzulegen, welche Parameter für die Trennung von Tatbeständen maßgeblich sind. Willkürlich sind die im MietenWoG Berlin angesetzten Unterscheidungsmerkmale nicht.

So kann nicht lediglich die Mieterhöhung im Bestandsmietverhältnis begrenzt werden, weil dies zusätzliche Anreize setzen würde, Mietverhältnisse zu beenden. Die Wiedervermietungsmiete muss begrenzt sein, und es kann nicht allein die Vormiete Maßstab sein – denn dies würde auch die bisher unter Ausnutzung des Marktungleichgewichts vereinbarten überhöhten Mieten mit Bestandsschutz versehen.

Es muss auch nicht für die Festsetzung der zur Stabilisierung der Marktverhältnisse zulässigen Miete nach Wohnlagen unterschieden werden. Dies wird zwar bei der Erstellung und Anwendung von Mietspiegeln als Differenzierung verwendet, es werden aber durch die Bewertungsunterschiede Aspekte berücksichtigt, für die der Eigentümer keinerlei eigene Leistung erbracht hat. Festgestellt wird in den Mietspiegelerhebungen nur, dass angesichts des angespannten Markts für bestimmte Wohnlagen höhere Mieten durchsetzbar sind als in anderen. Zwangsläufig führt eine Differenzierung nach Wohnlagen dazu, dass Haushalte mit niedrigen Einkommen aus den entsprechenden Lagen verdrängt werden.
Es ist ein legitimes Ziel des Gesetzgebers, Gebietsbewohner vor Verdrängung zu schützen, zumal diese zur Konzentration wirtschaftlich und sozial wenig belastbarer Haushalte in anderen Gebieten / Lagen führt, und es ist ein legitimes Ziel, eine durchmischte Bevölkerungsstruktur anzustreben.[220]

d) Beschränkung auch für umfassend modernisierte Wohnungen?

Es ist nicht geboten, umfassend sanierte / modernisierte Wohnungen ebenso wie Neubauwohnungen von der Anwendung des MietenWoG freizustellen.

Eine Gleichsetzung käme allenfalls aus der Sicht des Eigentümers in Betracht, der für seine umfangreichere Investition in das eigene Vermögen eine höhere Miete erzielen möchte.

Dem steht aber das Interesse der Allgemeinheit gegenüber, eine möglichst einfache und übersichtliche Regelung zu setzen. Die tatbestandliche Beschreibung, wann eine umfassende Sanierung vorliegt, führt fortwährend zu Prozessauseinandersetzungen und letztlich kaum kalkulierbaren Streitentscheidungen. Zudem würde eine Privilegierung umfassender

220 *Weigelt*, Die wachsende Stadt als Herausforderung für das Recht, 2016, insbes. S. 24 ff.; BVerfG vom 18.7.2019 (Fn. 199) Rn. 72.

Modernisierung das weitere Ziel des Gesetzes vereiteln, dass die Verdrängung der Mieter durch umfassende und höchst aufwändige Baumaßnahmen vermieden werden soll.

Es widerspricht nicht dem Gleichheitssatz, sondern aus der Sicht der Wohnungsversorgung gibt es den entscheidenden Unterschied, der eine Ungleichbehandlung von Neubauten und Nichteinbeziehung umfassend modernisierter Altbauten rechtfertigt:

Neuschaffung von Wohnraum erfolgt eben nur durch Neubau (oder Wiederbewohnbarmachen von bisher unbewohnbaren Wohnungen, § 1 Ziffer 3 MietenWoG), nicht in allen anderen Fällen.

e) Beschränkung für alle Arten von Vermietern?

Soweit problematisiert wird, ob nicht bestimmte Arten von Vermietern von der Anwendung des Gesetzes ausgenommen werden müssten, etwa Genossenschaften oder landeseigene Gesellschaften, oder Einzelvermieter, die auf die Mieterträge für den Lebensunterhalt angewiesen sind, ist dies im Gesetzgebungsverfahren geprüft und als untauglich verworfen worden.

Derartige Ausnahmen für Kategorien von Eigentümern würde aber nicht nur dem öffentlich-rechtlichen, dinglichen Ansatz widersprechen, dass Maßstäbe für Wohnraum bestimmter Art und dessen Mietpreis gesetzt werden. Sie wären auch aus weiteren Gründen nicht sachgerecht:

Die Wahl einer bestimmten Rechtsform – etwa der Genossenschaft – führt nicht zwangsläufig dazu, dass das Eigentum in gemeinwohlverträglicher Weise bewirtschaftet wird. Das mag oft der Fall sein, ist aber seit der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit nicht mehr rechtlich gesichert. Andererseits gibt es andere Trägerformen wie Verein oder Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die sich vertraglich zu gemeinwohlverträglicher Bewirtschaftung verpflichtet haben, es würden also durch eine Bevorzugung der Genossenschaften andere Eigentümer ohne sachlichen Grund benachteiligt. Eine Berücksichtigung des individuellen Aspekts, dass einzelne Eigentümer auf die Erträge aus der Immobilie angewiesen sind, lässt sich nicht durch einen Rechtsbegriff treffsicher und umgehungssicher abbilden. Deshalb sieht das Gesetz die Prüfung der konkreten individuellen Verhältnisse im Rahmen eines Härtefallantrages nach § 8 MietenWoG Bln vor.

f) Beschränkung ohne Rücksicht auf Einkommen der Bewohner?

Von der Differenzierung, die Feststellung etwaiger Preisüberhöhung von der Einkommenslage der Bewohner abhängig zu machen – anfangs war dies vorgesehen[221] – ist letztlich zur Recht abgesehen worden, denn es geht um öffentlich-rechtliche Preisregulierung im Interesse einer Beruhigung der Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt, nicht um sozialrechtliche Steuerung. Die Preisüberhöhung muss objektbezogen bestimmt werden, nicht dadurch, ob der hohe Preis „den Falschen trifft".[222]

221 Daher zu diesem Aspekt noch *Putzer*, NVwZ 2019, 283.

3. Rückwirkungsgesichtspunkte

Das Gesetz zur Mietbegrenzung für Wohnraum in Berlin ist am 23.2.2020 in Kraft getreten. Jedenfalls von diesem Zeitpunkt an ist „eine Miete verboten", welche die am 18.6.2019 gezahlte Miete übersteigt.

Eine echte Rückwirkung läge darin nur, wenn mit dem Gesetz in vollständig abgeschlossene Sachverhalte eingegriffen würde,[223] wenn also beispielsweise Vermieter oder Mieter wegen einer bereits vor dem 23.2.2020 abgegebenen Erklärung oder einer vor dem 23.2.2020 entgegengenommenen höheren Mietzahlung bußgeldrechtlich belangt würden. Das ist aber nach dem klaren Gesetzeswortlaut nicht der Fall.

Ansonsten handelt es sich bei Wohnungsmietverträgen um Dauerschuldverhältnisse. Die dort vereinbarten Leistungen und Austauschverpflichtungen können durch ein Gesetz während der Laufzeit der Verträge verändert werden, eine „echte Rückwirkung" scheidet aus, sofern nicht das Mietverhältnis schon beendet ist.[224] Selbstverständlich gelten z.B. Änderungen des BGB zum Mietrecht über wechselseitige Verpflichtungen, das Kündigungsrecht, oder auch Anforderungen an Miethöheänderungen auch für laufende Mietverträge.

Auch neue oder geänderte öffentlich-rechtliche Regelungen wirken sich grundsätzlich auf bereits laufende Rechtsverhältnisse aus. Dies kann allenfalls – ob notwendig und sinnvoll oder nicht – durch Übergangsregelungen verändert werden in dem Sinne, dass bestimmte abgeschlossene Verträge oder Vertragsänderungen von den geänderten Normen nicht erfasst werden sollen.

Soweit neue Regeln an in der Vergangenheit geschaffene Tatsachen oder Rechte anknüpfen, liegt eine unechte Rückwirkung – oder tatbestandliche Rückanknüpfung – vor, die grundsätzlich möglich und zulässig ist.[225] Andernfalls könnte durch Abschluss und Gestaltung von Verträgen das Recht und die Pflicht des demokratischen Gesetzgebers, Sachverhalte bei Bedarf neu zu regeln, insbesondere das verfassungsmäßige Recht des Gesetzgebers, Inhalt und Schranken des Eigentums zu bestimmen, ggf. im Hinblick auf gesellschaftliche Veränderungen und Anforderungen auch neu zu bewerten und verändert zu bestimmen, unterlaufen werden. Die gesetzliche Rückwirkung kann – nach den o.g. Regeln des Vertrauensschutzes und der Verhältnismäßigkeit – verfassungsgemäß oder verfassungswidrig sein.[226]

---

222 Eine Bewertung anhand des Haushaltseinkommens oder der Mietbelastungsquote würde neue Abgrenzungsprobleme und jedenfalls eine deutliche Komplizierung des Verfahrens nach sich ziehen. Es bestünde auch die Gefahr, dass die ohnehin schwierige Wohnungssuche von Haushalten mit niedrigem Einkommen noch zusätzlich erschwert würde.

223 BVerfGE 11, 139 (145 f.).

224 A.A. *Wissenschaftlicher Parlamentsdienst* des Abgeordnetenhauses von Berlin, Gutachten vom 28.10.2019, abrufbar über https://www.parlament-berlin.de/de/Verwaltung/Wissenschaftlicher-Dienst/Gutachten, S. 7 f. ; *Knauthe*, *Schede*, *Shirvani* in der Anhörung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wohnen, des Berliner Abgeordnetenhauses am 11.12.2019, Wortprotkokoll abrufbar unter https://www.parlament-berlin.de/ados/18/StadtWohn/protokoll/sw18-049-wp.pdf

225 Tatbestandliche Rückanknüpfung im Gegensatz zur Rückbewirkung von Rechtsfolgen, dazu *Putzer*, BVDR-Rundschreiben 2020, 1 mit Verweis auf BVerfGE 127, 1 (17), siehe auch BVerfGE 97, 67 (Rn. 35, 36, 45 f.).

226 BVerfGE 23, 12 (Rn. 32); 30, 272; 45, 142 (Rn. 65); 72, 200; 88, 384 (Rn. 108 ff); 97, 67 (Rn. 43 ff) ; 105, 48 (Rn. 35 ff); 126, 286 (Rn. 80 ff).

Das Bundesverfassungsgericht war früher gegenüber solcher Rückwirkungsanordnung teilweise sehr streng, siehe z.B. im Beschluss vom 10.3.1971.[227] In späteren Entscheidungen hat es aber insbesondere das Recht des Gesetzgebers anerkannt, Ankündigungseffekte durch Anordnung einer Rückwirkung auszuschließen, z.B. zur Nachwirkungsfrist im Sozialen Wohnungsbau BVerfGE 95,64 - 1 BvL 44/92, 1 BvL 48/92 (nicht berücksichtigt im Gutachten des *Wissenschaftlichen Parlamentsdienstes* des Abgeordnetenhauses;[228] aber auch BVerfGE 97, 67, Beschluss vom 3. 12.1997 - 2 BvR 882/97, dessen Übertragbarkeit der *Wiss. Parlamentsdienst* (aaO) wenig überzeugend verneint.

Festzuhalten ist, dass bereits mit dem Beschluss des Senats vom 18.6.2019 die Absicht aller drei Regierungsparteien, einen Mietenstopp durchzusetzen, unmissverständlich breit bekanntgemacht wurde.[229] Hiernach wurde zwar im Verlauf der parlamentarischen Beratungen diskutiert darüber, ob es in Ausnahmefällen Abmilderungen des Mietenstopps geben solle, und welche Mietentabelle im Detail für die Wiedervermietungsmiete und für eine Herabsetzung überhöhter Mieten zugrunde gelegt werden solle. An dem verkündeten Mietenstopp änderte sich hingegen nichts. Ein schützenswertes Vertrauen von Eigentümern, es könnten doch noch Mieterhöhungen realisiert werden, kann nicht anerkannt werden.

a) Wirkung für die Zeit nach dem 23.2.2020

Es begegnet keinem Zweifel, dass jedenfalls für die Zukunft nach Inkrafttreten, somit für die Zeit ab 23.2.2020 der Gesetzgeber Verbote erlassen durfte, die auch bereits laufende Verträge in ihrer Wirkung begrenzt.

Das betrifft nach dem klaren Wortlaut des § 3 Abs. 1 MietenWoG Bln

> „eine Miete, die die am 18.6.2019 wirksam vereinbarte Miete überschreitet",

und zwar auch dann, wenn Vereinbarungen über eine höhere Miete vorher als Staffelmiete oder Indexmiete vereinbart worden sind (Abs. 1 Satz 2).

Für das öffentlich-rechtliche Mietpreisrecht ist gleichgültig, ob für den Wohnraum überhaupt eine Mietvereinbarung vorliegt, und welcher Art eine privatrechtliche Vereinbarung ist, ob diese mündlich, schriftlich, oder durch faktischen Leistungsaustausch zustande kommt, und wie weit der Abschluss zurückliegt.

Es ist auch anerkannt, dass Vertragsvereinbarungen über eine Staffelmiete oder eine Indexmiete von dem Zeitpunkt an ihre Wirkung verlieren, in dem die vereinbarte Stufe die zulässige Miete übersteigt.[230]

---

227 BVerfGE 30, 272, Beschluss vom 10.3.1971 - 2 BvL 2/68; 72, 200, siehe auch Beschluss vom 14.5.1986 - 2 BvL 2/83.

228 *Wissenschaftlicher Parlamentsdienst* des Abgeordnetenhauses (Fn. 223).

229 Pressemitteilung vom 18.6.2019, https://www.stadtentwicklung.berlin.de/aktuell/pressebox/archiv_volltext.shtml?arch_1906/nachricht6755.html

230 Insoweit sogar übereinstimmend LG Freiburg vom 20.8.1998 - 3 S 69/98, ZMR 1998, 782; AG Schöneberg vom 6.7.1993 - 4 C 46/93 -, MM 1993, 291; HansOLG vom 13.1.2000 - 4 U 112/99, WuM 2000, 111, wenn und soweit ein Mietstopp oder anderweitiges Preishöheverbot gilt.

Mieterhöhungen in laufenden Mietverträgen, die – gleich auf welcher Grundlage – für einen Zeitpunkt nach dem 23.2.2020 eintreten sollen, Wiedervermietungen, die nach dem 23.2.2020 erfolgen, oder Erstvermietungen – soweit nicht durch § 1 des Gesetzes ausgenommen – nach diesem Datum sind somit klar von dem Gesetz erfasst, es ist verboten, eine höhere Miete zu verlangen als in den §§ 3, 4, 6, 7, 8 MietenWoG Bln zugelassen.

Die Ansicht, es könnten auch nach dem 23.2.2020 noch Mieterhöhungsverlangen ausgebracht werden, und diese könnten auch noch ausgeurteilt werden,[231] erscheint unvertretbar.

Für jegliche Mieterhöhungen, oder Mietvertragsabschlüsse, die nach dem Inkrafttreten des Gesetzes eintreten sollen, stellt sich die Frage der Rückwirkung überhaupt nicht.

b) Wirkung für die Zeit zwischen dem 18.6.2019 und dem 23.2.2020

Das Gesetz ordnet in § 3 ausdrücklich an, dass die am 18.6.2019 wirksam vereinbarte Miete nicht überschritten werden darf. Hierzu gibt es – wie oben Teil A Ziff. 9 dargelegt – bei den Zivilgerichten in Berlin unterschiedliche Ansichten:

Soweit vertreten wird, jegliches Zustimmungsverlangen zu einer Mieterhöhung, die vor dem 23.2.2020 wirksam werden solle, sei vom Gesetz gar nicht erfasst, entsprechende Zustimmung zur Mieterhöhung sei ggf. auch nach Inkrafttreten des Gesetzes noch immer auszuurteilen, tritt eine Rückwirkung überhaupt nicht ein. Lediglich Zahlungsforderungen, die einen Zeitraum nach dem Inkrafttreten am 23.2.2020 – also realistischerweise ab März 2020 – betreffen, sind dann ausgeschlossen.

Soweit für Mieterhöhungsverlangen, die nach dem 18.6.2019 zugegangen sind und vor dem 23.2.2020 zu einer Mieterhöhung führen sollen, eine Zustimmungsverurteilung für möglich gehalten wird, tritt wiederum insofern gar keine Rückwirkung ein. Dadurch, dass für solche Mieterhöhungen ab 23.2.2020 das Recht entfällt, den überschießenden Zahlungsbetrag zu fordern oder entgegenzunehmen, entsteht keine, allenfalls eine sehr schwache unechte Rückwirkung.

Zivilrechtlich nicht ausgeschlossen ist es, eine Zustimmungsverurteilung auch in denjenigen Fällen abzulehnen, in denen zwar das Erhöhungsverlangen vor dem 18.6.2019 zugegangen ist, aber eine Mieterhöhung ab einem nach dem 18.6.2019 liegenden Zeitraum verlangt wird.[232] Hier tritt eine unechte Rückwirkung insofern ein, als der Vermieter vor dem 18.6.2019 noch nicht definitiv wissen musste, dass der angekündigte Mietenstopp eintreten werde, sein Mieterhöhungsverlangen möglicherweise in dem Glauben abgegeben hat, damit dem absehbaren Verbot zuvor kommen zu können. Aus öffentlich-rechtlicher Sicht ist aber der Glaube des Vermieters ebenso irrelevant wie die „Fälligkeit" einer Zustimmung. Das öffentliche Mietpreisrecht bewertet lediglich, ob das Ergebnis dem Interesse der Allgemeinheit schadet. Hält man dennoch die Rückwirkung in diesen Fällen für zu stark, für übermäßig im Verhältnis zum damit verfolgten Zweck oder dem Eigentumsrecht, wäre dies nicht durch eine teleologische Reduzierung, sondern durch eine verfassungskonforme Auslegung zu lösen.

231 Dazu oben Teil A Ziffer 9 b), Seite 27.
232 Siehe dazu oben Teil 9 b), Seite 29 f.

c) Wirkung für die Mietveränderungen vor dem 18.6.2019

Definitiv vom Gesetzgeber nicht beabsichtigt war, Mieterhöhungen, die vor dem 18.6.2019 wirksam werden sollten, aber z.B. wegen eines noch nicht abgeschlossenen Zustimmungsprozesses noch nicht wirksam geworden waren, über das Mieterhöhungsverbot des § 3 MietenWoG Bln auszuschließen. Die 67. Kammer des Landgerichts hat zwar in ihrem Vorlagebeschluss vom 12.03.2020[233] eine entsprechend erweiternde Auslegung vorgenommen, es gibt aber für eine solche Absicht keinerlei Hinweise im Gesetzgebungsprozess, wie der Bundesgerichtshof zutreffend festgestellt hat.[234]

Die Reichweite des § 3 MietenWoG Bln ist also – wie der BGH entschied – teleologisch in der Weise zu begrenzen, dass der Mietenstopp Mieterhöhungen nicht betrifft, die **vor dem 18.6.2019 wirksam werden** sollten.

Das bestätigt sich auch daraus, dass sogar für Wiedervermietungen und Erstvermietungen, die zwischen dem 18.6.2019 und dem Inkrafttreten des Gesetzes vorgenommen werden, die vereinbarte Miete vom Gesetz zunächst einmal hingenommen wird.

Eine etwaige Korrektur soll in solchen Fällen nur über das Verfahren nach § 5 MietenWoG Bln, ggf. unter Einbeziehung einer Härtefallprüfung nach §§ 8 und 9 MietenWoG durch die zuständige öffentliche Stelle möglich sein.

d) Überhöhte Mieten, Mietsenkungen

§ 5 MietenWoG Bln definiert als überhöht diejenigen Mieten, die um mehr als 20 % über die gesetzlichen Grenzen der §§ 3, 4, 6, 7, 8 MietenWoG – hier unter Berücksichtigung der Lage, § 5 Abs. 1 Satz 2 – hinausgehen. Diese überschießenden Mieten „sind verboten", ohne dass es hier darauf ankommt, ob und wann und auf welche Weise formell eine Miethöhevereinbarung zustande gekommen ist, und ob dem Vermieter Kenntnis vom Verbot oder eine Umgehungsabsicht nachzuweisen ist.

Die Behörde – hier: Senatsverwaltung für das Wohnungswesen – überwacht die Einhaltung des Verbots und kann alle erforderlichen Maßnahmen zur Durchsetzung treffen. Sie wird insbesondere auf Antrag von Mieterseite die ortsübliche Miete feststellen, den Vermieter auf eine festgestellte Überschreitung aufmerksam machen und zur Einhaltung der Regeln auffordern, möglicherweise einen entsprechenden Bescheid erlassen und ggf. Maßnahmen des Verwaltungszwanges ergreifen, möglicherweise darauf hinweisen, dass das Verbot bußgeldbewehrt ist.

Eine Abänderung von privatrechtlichen Vereinbarungen durch Bescheid erfolgt nicht. Vielmehr kann sich der Mieter im Falle eines Bescheids, der feststellt, ab welcher Miete in seinem Fall eine Überhöhung stattfindet, mit diesem Bescheid an seinen Vermieter wenden und diesen zur Abänderung der Vereinbarung auffordern, ggf. überzahlte Beträge zurückfordern und zivilgerichtlich geltend machen.

233 LG Berlin Beschluss vom 12.03.2020 - 67 S 274/19, WuM 2020, 204.
234 BGH Urteil vom 29.4.2020 - VIII ZR 355/18.

All diese Regelungen treten erst am 23.11.2020 in Kraft, und die behördliche Feststellung einer überhöhten Miete wäre erst ab diesem Zeitpunkt bzw. ab späterem Antragseingang möglich. Daher liegt auch hier keine echte Rückwirkung vor, denn die Senkung betrifft im unabgeschlossenen Dauervertragsverhältnis ausschließlich die Zukunft.

Auch eine unechte Rückwirkung ist nicht ohne Einschränkung zulässig, vielmehr ist abzuwägen: Einerseits besteht ein Interesse der Allgemeinheit, deutlich überhöhte Preise nicht auf Dauer aufrechtzuerhalten, zumal denjenigen, die Mieten neu vereinbaren oder bisherige Mieten erhöhen wollen, Beschränkungen auferlegt werden.

Dem steht gegenüber das Vertrauen des Vermieters, der sich darauf verlassen hat, dass seine Mietforderung bzw. Vereinbarung bis zum 18.6.2019 – bei Wiedervermietung bis zum 23.2.2020 – nicht verboten war, und der erwartet hat, dass sein Ertrag unter diesen Stand nicht fallen wird.

Für die Rechtmäßigkeit der für die Zukunft durch Gesetz angeordneten, ggf. durch Bescheid fassbar gemachten Begrenzung der Erträge des Vermieters spricht einerseits, dass dank der hohen Toleranzschwelle diejenigen Vermieter, die bisher lediglich moderate Mietforderungen gestellt haben, praktisch gar nicht betroffen sind.[235] Betroffen ist Wohnraum, für den die Vermieter bisher die äußersten Möglichkeiten der BGB-Regelungen ausgenutzt oder sogar überschritten haben [siehe oben Teil D, Seite 62 ff.], also in der Vergangenheit gerade nicht der Anforderung des Art. 14 Abs. 2 GG, beim Gebrauch des Eigentums zugleich das Wohl der Allgemeinheit zu beachten, entsprochen haben.

Hinzu kommt eine vom Gesetz vorgesehene lange Übergangsfrist von 9 Monaten nach Inkrafttreten des Gesetzes bis zum Inkrafttreten des § 5 MietenWoG.

Insgesamt halten wir daher auch im Falle des § 5 MietenWoG Bln die unechte Rückwirkung und dadurch eintretende Beschränkung von Forderungen ab dem 23.11.2020 für gerechtfertigt und angemessen.

e) Ordnungswidrigkeiten

Die Ordnungswidrigkeitentatbestände des MietenWoG Bln finden erst seit dem Inkrafttreten des Gesetzes am 23.2.2020 Anwendung, und erfassen keine früher entstandenen Tatsachen oder Handlungen.

Damit sind insbesondere ab dem 23.2.2020 die Forderung einer Mieterhöhung oder die Forderung einer Wiedervermietungsmiete, die die gesetzlichen Grenzen der §§ 3, 4, 6, 7, 8 MietenWoG übersteigen, ordnungswidrig.

Bezüglich von Mieterhöhungsverlangen ist allerdings festzuhalten, dass hier die Abgabe einer solchen Erklärung – die zweifellos ein Fordern darstellt – vor dem 23.2.2020 nicht verboten war. Die Erklärung schafft aber selbst noch gar keine veränderte Sach- oder Rechtslage, und

235 Eine alte Berliner Baugenossenschaft mit über 4.000 Wohnungen berichtet, es komme lediglich in 5 Fällen eine Mietsenkung in Betracht, und selbst dort sei die höhere Miete aus besonderen Gründen zu rechtfertigen; *Charlottenburger Baugenossenschaft 1907*, Mitgliederjournal Ausgabe 67, April 2020, Seite 6.

der Vermieter kann sie – solange der Mieter nicht zugestimmt oder ein Gericht die Zustimmung ersetzt hat – jederzeit zurücknehmen. Das geschieht z.B. in der mietrechtlichen Praxis durchaus häufig, wenn ein Vermieter unter der Geltung eines alten Mietspiegels ein Mieterhöhungsverlangen ausgebracht hat, aber feststellt, dass er nach einem neuen Mietspiegel eine höhere Miete verlangen könnte. Denn der Vermieter müsste sonst 15 Monate warten, bis er ein erneutes Mieterhöhungsverlangen ausbringen könnte.

Ebenso wie die Rücknahme des Erhöhungsverlangens im Falle einer günstigeren Mietenentwicklung möglich wäre, ist sie es auch im Falle eines vor Zustimmung eintretenden Verbots. Es wäre also denkbar, dass der Vermieter, der trotz des eingetretenen Verbots nach dem 23.2.2020 an einem zuvor ausgebrachten Mieterhöhungsverlangen festhält, sich einem Bußgeld aussetzt.

Bei der Wiedervermietung / Erstvermietung gibt es kein Abgrenzungsproblem: Diese findet entweder vor dem 23.2.2020 oder danach statt.

Ist die Miete mehr als 20 % über die gesetzlichen Grenzen der §§ 3, 4, 6, 7, 8 MietenWoG hinausgehend überhöht, dann kann nach § 5 eine Mietsenkung verlangt werden. Die Preisbehörde wird in solchen Fällen zunächst den Vermieter gemäß § 28 VwVfG anhören und ihn damit darauf hinweisen, dass es verboten ist, die überhöhte Miete weiterhin zu fordern. Setzt der Vermieter danach sein Verhalten fort, indem er die überhöhte Forderung auch im folgenden Monat fordert, wird er dafür mit einem Bußgeld belegt werden können. Eine Rückwirkung liegt hier gar nicht vor.

4. Vertragsfreiheit

Der Normenkontrollantrag macht geltend, das Gesetz beschränke ihre Vertragsfreiheit. Das ist richtig, jedoch stellt dies – jedenfalls vorliegend – keine Grundrechtsbeeinträchtigung dar, die außerhalb der Grenzen des Eigentumsrechts Bedeutung hätte. Mietpreisbegrenzende Regelungen greifen in die Vertragsfreiheit ein, die über die allgemeine Handlungsfreiheit in Art. 2 Abs. 1 GG geschützt ist,[236] nach allgemeiner Ansicht gewährt dieses Grundrecht aber insoweit Schutz nur im Rahmen der Gesetze.[237]

5. Berufsfreiheit

Auch eine Verletzung der Berufsfreiheit wird geltend gemacht. Soweit Eigentümer Wohnraum gewerblich vermieten, könnten mietpreisbegrenzende Regelungen auch als Beschränkung der Berufsfreiheit im Sinne des Art. 12 GG angesehen werden – allerdings wird weder der Zugang zu diesem Beruf noch die Freiheit der Berufswahl beschränkt,[238] sondern allenfalls marginal Modalitäten der Berufsausübung. Es ist schon fraglich, ob die Regulierung von Preisen die Berufsausübung betrifft. Eingriffe sind aber jedenfalls hinzunehmen, wenn es –

236 BVerfGE 72, 155 (170); 81, 242 (254 ff.); 89, 214 (231 ff.); 103, 89 (100 f.).

237 BVerwG vom 18.2.1955 – V C 75.74: „Der Gesetzgeber (ist) in den Grenzen des Art. 19 Abs. 2 GG im sozialen Rechtsstaat auch zu Eingriffen in die Vertragsfreiheit befugt...“; siehe auch BVerfGE 87, 114 (Rn. 111): „Preisrechtliche Vorschriften, die durch sozialpolitische Ziele hinreichend legitimiert werden, sind verfassungsrechtlich nicht ausgeschlossen“.

238 Zur Abgrenzung z.B. BVerfGE 9, 338; 11, 168; 33, 303; 39, 334.

wie hier dargelegt – vernünftige Gründe für die Beschränkungen gibt und sie nicht unverhältnismäßig erscheinen; die Gestaltungsfreiheit des Gesetzgebers ist in den Fällen noch größer, in denen die Regelung – wie hier – keinen unmittelbar berufsregelnden Charakter hat.[239] Es gibt keinen Anhaltspunkt, dass das Gesetz übermäßig in die Berufsfreiheit eingreifen könnte.

6. Rechtsstaatlichkeit

Aspekte der Verhältnismäßigkeit – Ausdruck der Rechtsstaatlichkeit – sind bereits beim Eigentumsschutz erörtert worden, der rechtsstaatliche Vertrauensschutz bei den Rückwirkungsgesichtspunkten. Soweit beanstandet wird, das Gesetz mache keine näheren Angaben, wann ein Härtefall vorliegt, ist das kein Verstoß gegen den Rechtsstaatsgrundsatz: In vielen Gesetzen wird lediglich allgemein die Prüfung der Zumutbarkeit oder Unzumutbarkeit vorgegeben, wenn es um die Abmilderung vorgesehener Eingriffe geht. Das ist angemessen und ausreichend, weil gerade dies immer die Prüfung des Einzelfalles voraussetzt, die maßgeblichen Gesichtspunkte erst nach und nach durch die Rechtsprechung zusammengetragen und dann erst systematisiert werden können.

7. Sozialstaatlichkeit

Ansprüche lassen sich aus dem Sozialstaatsprinzip unmittelbar nicht ableiten. Das Sozialstaatsprinzip gibt aber dem Staat Handlungsverpflichtungen, und zwar auf allen Ebenen.[240] Bund, Länder und Gemeinden errichten die notwendige Infrastruktur, auch um die Schaffung von Arbeitsplätzen zu fördern. Im Rahmen der europäischen Freizügigkeit fördern sie den Zuzug von Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern. Dass dies in Berlin seit vielen Jahren gelingt, ist ein wesentlicher Grund für den Bevölkerungszuwachs, und auch für die guten wirtschaftlichen Ergebnisse, die nicht zuletzt den Grundeigentümern zugute kommen. Es gehört zur Daseinsvorsorge, dass die Menschen auch angemessenen Wohnraum finden,[241] und wiederum ist dabei besonders darauf zu achten, dass diejenigen eine Versorgungschance haben, die über geringe wirtschaftliche Mittel verfügen.

Das Land Berlin ist daher verpflichtet, mögliche rechtliche Maßnahmen zu ergreifen. Gerade angesichts der Tatsache, dass viele der Zugewanderten in Berufen arbeiten, die ihnen nur niedrige Einkommen verschaffen, und sie fast durchweg auf gemieteten Wohnraum angewiesen sind, besteht eine besondere Verantwortung, die Überforderung der vorhandenen und der hinzukommenden Mieter durch ständige Mietsteigerungen zu begrenzen, der Spaltung in reiche und arme Gebiete entgegen zu wirken.

Auch deshalb ist eine Auslegung des Eigentumsgrundrechts in der Weise geboten, dass die Wohnungsmieten eine sozialverträgliches Maß nicht übersteigen dürfen, und sind flankierende öffentlich-rechtliche Regelungen geboten. Nicht mehr und nicht weniger unternimmt das Gesetz zur Mietbegrenzung für Wohnraum in Berlin.

---

239 Grundlegend BVerfGE 7, 377, ständige Rechtsprechung; siehe weiter BVerfGE 46, 120 (145); 57, 139 (158 f.); 77, 308 (332).

240 BVerfGE 1, 97 (105).

241 BVerfGE 125, 175 (223), BVerfG vom 18.7.2019 (Fn. 199), Rn 72.

Fazit

Seit 2011 hat sich die Wohnungsmangellage in Berlin immer weiter verschärft. Selbst wenn alle noch verfügbaren Bauflächen in Berlin strikt nur noch für die Errichtung von Wohnungen für Haushalte mit niedrigen bis mittleren Einkommen zur Verfügung stünden und die unverzügliche Bebauung durchgesetzt werden könnte, würde dies erst in einigen Jahren zu einem entsprechenden Wohnungsangebot führen. Es wird also eine Verbesserung der Wohnungsversorgung – insbesondere für die einkommensschwächeren Haushalte – auch bei Nutzung aller bundesrechtlich zur Verfügung gestellten Instrumente und höchsten Anstrengungen des Landes erst in einigen Jahren zu erreichen sein.

Eine Regulierung des Preisstandes für Wohnraum ist notwendig. Der Einwand, das Land Berlin sei zum Erlass des Gesetzes zur Mietbegrenzung für Wohnraum in Berlin nicht zuständig, hat sich als nicht stichhaltig erwiesen.

Die Regelungen des Gesetzes adressieren nicht einzelne Mieter und einzelne Vermieter, sondern sie regeln die Preisverhältnisse für Wohnungen bestimmter Art, unabhängig davon, wer Eigentümer ist, ob die Wohnungen derzeit vermietet sind oder nicht, und ggf. welcher Mieter sie gemietet hat. Es handelt sich also um klassisch öffentlich-rechtliche Regelungen, die auf das Grundstück bzw. die einzelne Wohnung bezogen sind und auf Preisverhältnisse, die das Ergebnis gravierender Ungleichgewichte auf dem Wohnungsmarkt sind.

Die Regelungen sind Teil eines umfassenden Konzepts des Landes zur Linderung des Wohnungsmangels, die befristete Begrenzung der Mieten soll Spielraum verschaffen für die Umsetzung der bereits eingeleiteten und Inkraftsetzung weiterer Maßnahmen.

Auch die Einwände, die Regelungen des Gesetzes verstießen gegen materielles Verfassungsrecht, betrachten wir als widerlegt.

Das Gesetz bestimmt in zulässiger Weise Inhalt und Schranken des Eigentums. Es hält die Eigentümer an den zuletzt getroffenen Vereinbarungen fest, und beschränkt für den Fall der Wiedervermietung den Preis auf die Ertragserwartung, die einem die Gemeinwohlverpflichtung beachtenden Eigentumsgebrauch entspricht. Mietsenkungen sieht es vor für Fälle, in denen dieser gemeinwohlverträgliche Gebrauch in den vergangenen Jahren deutlich überschritten wurde. Ein unverhältnismäßiger Eingriff in das Eigentum oder andere Grundrechte erfolgt nicht.

Berlin, 20.8.2020

Dr.

BAND II AS. 224 - 435

Eingang: 22.04.2020

Eingang B2: 11.05.2020

Verfahren

zur verfassungsrechtlichen Prüfung,

2 BvL 4/2

früher AR 3041/

ob Artikel 1 § 3 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) in der Fassung vom 11. Februar 2020 (Gesetz- und Verordnungsblatt S. 50) mit Artikel 72 Absatz 1, Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 des Grundgesetzes in Verbindung mit § 557 Absatz 1, § 558 Absatz 1 und 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs unvereinbar und deshalb nichtig ist

Aussetzungs- und Vorlagebeschluss
vom 12. März 2020 - 67 S 274/19 -

Verfahren in der Zuständigkeit des 2. Senats (Mietrecht; Mietendeckel Berlin)

Art. 72 Abs. 1; 74 Abs. 1 Nr. 1 GG

ja	nein	
☐	☐	Pressemitteilung
☐	☐	JURIS
☐	☐	Homepage
☐	☐	Fachpresse
☐	☐	BVerfG-K
☐	☐	Venice Commissio
☐	☐	Ausgangsgericht
☐	☐	Ausgangsbehörde

Übersetzung ins Englische

☐	☐	Entscheidung
☐	☐	Pressemitteilung

Vorlegendes Gericht: **Landgericht Berlin,** Littenstraße 12-17, 10179 Berlin

Beteiligte des Ausgangsverfahrens:
1.
2.
3.

Bevollmächtigte:
1. Rechtsanwälte
(Vollmacht Bl. d.A.; Az.: F tr. 926/19 KR03 KR/ds) **zu 1,**
2. Rechtsanwälte
Bl. d.A.; Az.: 594/20 MD03
zu 3

Achtung! Nicht abrufbar aus der Datenbank

Senat von Berlin, Senatskanzlei
Jüdenstraße 1, 10178 Berlin

Bev.:

Berichterstatter: **BVR Huber**

Weggelegt:

AKTE aufzubewahren bis :
danach Archivgut (§35b Abs.5 S.1 bzw. Abs.6 BVerfGG)

SONDERHEFT aufzubewahren bis:
danach Archivgut (§35b Abs.5 S.2 bzw. Abs.6 BVerfGG)

Kostenrechnung – Kostenvermerk – Bl.

Karlsruhe, den

Geprüft gem. § 3 Abs. 5 KostVfg bis Bl.

Das Verfahren ist erledigt

Entscheidung des Senats				Entscheidung der Kammern		Auf sonstige Weise
Urteil	Beschluss	Beschluss gemäß § 24 BVerfGG	Mitent-schieden	Beschluss gemäß § 81 a Satz 1 BVerfGG	Mitent-schieden	☐ Verfahren gegenstandslos ☐ Vorlagebeschl. aufgehoben ☐ Abgabe an 1. Senat ☐ Sonstiges
Bl.	Bl.	Bl.		Bl.		Bl.

Computer erl

Freie Universität Berlin

Rechtsanwälte

[redacted]
Univ.-Prof. Dr. [redacted] (M.A.)
[redacted]

Eingang auf G 2
28. Aug. 2020

Bundesverfassungsgericht
Eing. 28.08.20 10-11
10 Doppel Bd.
1 Anlage 10 Doppel

Per Kurier
Bundesverfassungsgericht
Schlossbezirk 3

76131 Karlsruhe

26. August 2020

In dem Verfahren

zur verfassungsrechtlichen Prüfung, ob § 3 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin - MietenWoG Bln - in der Fassung vom 11. Februar 2020 (GVBl 2020, S. 50) mit Art. 72 Abs. 1, Art. 74 Abs. 1 Nummer 1 des Grundgesetzes in Verbindung mit § 557 Abs. 1, § 558 Abs. 1 und Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs unvereinbar und deshalb nichtig ist – Aussetzungs- und Vorlagebeschluss des Landgerichts Berlin vom 12. März 2020 - 67 S 274/19 -

2 BvL 4/20

nehmen wir für den Senat von Berlin und das Abgeordnetenhaus von Berlin, dessen **Vollmacht** wir beifügen, unter Voranstellung einer Gliederung wie folgt Stellung:

GLIEDERUNG

A. Vorbemerkung **8**

B. Sachverhalt **11**

I. Zunehmende Anspannung des Berliner Mietwohnungsmarkts **11**

1. Entwicklung der Mietpreise in Berlin 12

a) Entwicklung der Angebotsmieten 12

b) Entwicklung der Bestandsmieten 13

c) Entwicklung der Leerstandsquote 14

d) Entwicklung der Mietbelastungsquote 16

e) Folgen dieser Entwicklung 17

2. Bevölkerungs- und Einkommensstruktur Berlins 21

a) Demographische Entwicklung Berlins 21

b) Einkommensentwicklung Berlins 22

aa. Relativ niedriges Durchschnittseinkommensniveau 22

bb. Relativ hohes Einkommensniveau bei Neumietern 24

c) Sehr hohe Mietquote Berlins 25

3. Keine kurzfristige Entspannung zu erwarten 26

II. Keine hinreichende Wirksamkeit bestehender Regelungen **27**

1. Regelung des Bundes in §§ 556d ff. BGB 27

2. Maßnahmen des Landes Berlin 29

a) Wohnungsneubauförderung im Land Berlin 30

b) Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung 31

c) Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 31

d) Berliner Liegenschaftspolitik für mehr Wohnungsneubau 32

e) Bündnisse für Wohnungsneubau in Berlin 32

f) Vereinbarungen mit städtischen Wohnungsbaugesellschaften 32

g) Umwandlungsverordnung 2020 33

h) Festlegung sozialer Erhaltungsgebiete 33

i) Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum 34

j) Kappungsgrenzenverordnung 2018 34

k) Bemühungen Berlins zur Anpassung der BGB-Mietregelungen 35

l) Zwischenfazit 35

III. Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin **37**

1. Inhalt des Gesetzes 38

2. Öffentlich-rechtliches Konzept 40

3. Gesetzgebungshistorie ... 42
4. Entwicklungen seit dem Inkrafttreten des Gesetzes ... 43
C. Rechtliche Würdigung ... 46
I. Unzulässigkeit der Vorlage ... 46
II. Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin ... 48
1. Keine Materie des bürgerlichen Rechts ... 49
a) Normativ-rezeptive Materie ... 49
aa. Tradition des Rechtsgebiets ... 50
bb. Normative Struktur bürgerlich-rechtlicher Gesetze ... 51
(1) Recht der privaten Rechtsverhältnisse ... 51
(2) Bürgerlich-rechtliche Struktur von Nebengesetzen ... 52
cc. Abgrenzung zu Gesetzen des öffentlichen Rechts ... 53
(1) Öffentliches Recht versus öffentliche Zwecke ... 53
(2) Grundlegende Strukturdifferenz ... 54
(3) Spiegelung in der Kompetenzordnung ... 55
b) Struktur der Preisbildung im bürgerlichen Vertragsrecht ... 57
aa. Marktpreisbildung als Korrelat der Vertragsfreiheit ... 58
bb. Normative Rolle des Marktwerts im Vertragsrecht ... 59
cc. Im Kontrast: Gesetzliche Preisvorgaben ... 61
(1) Privatrechtliche Mindestvergütungen ... 62
(2) Öffentlich-rechtliche Preisgrenzen ... 63
c) Struktur der Mietpreisbildung im sozialen Mietrecht ... 64
aa. Erhöhungen laufender Miete ... 64
(1) Systematischer Zusammenhang mit dem Kündigungsschutz ... 64
(2) Ausgleich durch wertbezogene Entwicklung der Miete ... 66
bb. Miethöhe bei Neuabschluss ... 67
(1) Normatives Kontinuum ... 67
(2) § 5 WiStG und § 556d BGB als Spezifikationen ... 68
cc. Ortsübliche Vergleichsmiete als Wertmaß der Vermieterleistung ... 71
(1) Vergleichsmiete versus „Marktmiete“ ... 71
(2) Zur Ausklammerung unveränderter Bestandsmieten (1983) ... 74
dd. §§ 556d, 558 BGB als privatrechtliche Preisvorgaben? ... 75
d) MietenWoG Bln: öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen ... 77
aa. Mietpreisgrenzen ... 77
(1) Bezifferte Preisvorgaben für Neuabschlüsse ... 78

(2) Aufhebung der Bindung laufender Miete an die Wertentwicklung ... 80
(3) Wertunabhängige Absenkung vereinbarter Mieten ... 80
bb. Öffentlich-rechtlicher Charakter ... 81
(1) Durchsetzung mit öffentlich-rechtlichen Instrumenten ... 81
(2) Auswirkungen im Mietverhältnis als gesetzliches Verbot ... 83
e) Entsprechende Zuordnung früherer Mietpreisgrenzen ... 84
aa. Mietpreisverordnungen auf Grundlage von § 2 PreisG (1951/52) ... 84
bb. Bundesmietengesetze (ab 1955) ... 85
cc. Sonderfall Reichsmietengesetz (1922) ... 87
f) Hilfsweise: Keine erschöpfende Regelung des Bundes ... 92
aa. Ermächtigung der Länder in § 556d Abs. 2 BGB? ... 93
bb. Vorbehalt gesetzlicher Mietpreisgrenzen in § 558 Abs. 2 S. 2 BGB ... 93
(1) Wortlaut ... 94
(2) Historische Entwicklung ... 95
2. Materie des Wohnungswesens ... 97
a) Ausschließliche Landeskompetenz ... 98
b) Faktisch-deskriptive Materie ... 99
aa. Zweck der Gesetze im Wohnungswesen ... 99
(1) Bewältigung von Problemen der Wohnungsversorgung ... 100
(2) Öffentliche Wohnraumwirtschaft und Mietpreisgrenzen ... 101
(3) Keine Kompetenz lediglich kraft Sachzusammenhangs ... 103
bb. Tradition und Staatspraxis ... 104
(1) Verfassungsgeber und früher Bundesgesetzgeber ... 105
(2) Insbesondere: Mietpreisgrenzen auch ohne öffentliche Förderung 106
(3) Keine Materie des Rechts der Wirtschaft ... 108
c) Keine Verkürzung gerade um öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen ... 108
aa. Keine Verkürzung durch jüngere Staatspraxis ... 109
(1) Bedeutung der Staatspraxis für die Auslegung ... 109
(2) Tatsächlich kein Wandel der Staatspraxis ... 110
bb. Keine Verkürzung im Zuge der Verfassungsänderung 2006 ... 111
d) Zuordnung des MietenWoG Bln ... 113
3. Kein Verstoß gegen Grenzen der Kompetenzausübung ... 114
a) Keine Kollision mit Bundesrecht (Art. 31 GG) ... 114
aa. Begriff der Kollision ... 114
(1) Keine Begrenzung auf normlogische Widersprüche ... 115

(2) Identität der geregelten Gegenstände ... 116
(3) Zusammentreffen privat- und öffentlich-rechtlicher Normen ... 117
bb. Keine Kollision mit §§ 556d ff. BGB und §§ 557 ff. BGB ... 118
b) Keine Verletzung der Pflicht zur Bundestreue (Art. 20 GG) ... 120
aa. Erzeugung konzeptionellen Widerspruchs als Pflichtverletzung ... 121
bb. Keine Aufgabe des Prinzips der Wechselseitigkeit ... 123
cc. Kein konzeptioneller Widerspruch zu §§ 556d ff. BGB ... 126
(1) Maßgeblicher Bereich: Wohnungsmiete? ... 126
(2) Maßgeblicher Bereich: Soziale Verdrängung in großen Städten ... 129
(3) Keine abschließende Konzeption des Bundes ... 129
dd. Jedenfalls: Vorrang der speziellen Sachkompetenz des Landes ... 132
III. Zwischenergebnis ... 134
IV. Vereinbarkeit mit der Eigentumsgarantie (Art. 14 GG) ... 134
1. Privatnützigkeit *und* Sozialbindung des Eigentums an Wohnraum ... 135
a) Privatnützigkeit des Eigentums ... 135
b) Sozialbindung des Eigentums ... 138
2. Verhältnismäßigkeit des Gesetzes ... 141
a) Legitimer Zweck ... 141
b) Geeignetheit ... 143
c) Erforderlichkeit ... 146
3. Angemessenheit der Regelungen des Gesetzes im Einzelnen ... 149
a) Mietenstopp (§ 3 MietenWoG Bln) ... 150
aa. „Einfrieren" der Miethöhe ... 150
bb. Staffel- und Indexmieten ... 153
cc. Entkopplung von der ortsüblichen Vergleichsmiete ... 154
dd. Vielzahl von belasteten Eigentümern ... 155
ee. Einkommenssteigerungen der Mieter ... 157
ff. Keine Unverhältnismäßigkeit in Fällen umfassender Sanierung ... 157
gg. Zwischenergebnis ... 159
b) Mietobergrenzen für Neuvermietungen (§ 4 MietenWoG Bln) ... 159
aa. Differenzierte Regelungen in § 4 i.V.m. §§ 6 und 7 MietenWoG Bln. 160
bb. Entkopplung von der ortsüblichen Vergleichsmiete zumutbar ... 161
cc. Nichtberücksichtigung der Lage zumutbar ... 163
c) Absenkung von Bestandsmieten (§ 5 MietenWoG Bln) ... 165
d) Modernisierungsmaßnahmen ... 170

V. Vereinbarkeit mit dem allgemeinen Gleichheitssatz (Art. 3 Abs. 1 GG) ... 173
1. Mietenstopp (§ 3 MietenWoG Bln) ... 174
a) Berücksichtigung der Höhe der Vormieten ... 174
aa. Gleichbehandlung von wesentlich Ungleichem? ... 175
bb. Ungleichbehandlung von Mieten in § 3 Abs. 3 MietenWoG Bln ... 176
b) Berücksichtigung der Miete für die eigene Lebensgestaltung ... 177
aa. Keine Gleichbehandlung von wesentlich Ungleichem ... 177
bb. Hilfsweise: Rechtfertigung der Gleichbehandlung ... 178
c) Berücksichtigung der finanziellen Leistungsfähigkeit der Mieter ... 180
aa. Keine Gleichbehandlung von wesentlich Ungleichem ... 180
bb. Hilfsweise: Rechtfertigung der Gleichbehandlung ... 181
d) Berücksichtigung von Wohnungsmerkmalen (Lage, Größe, Ausstattung) 182
aa. Gleichbehandlung von wesentlich Ungleichem? ... 182
bb. Hilfsweise: Rechtfertigung der Gleichbehandlung ... 183
e) Unterscheidung von finanziertem und öffentlich gefördertem Eigentum .. 183
f) Berücksichtigung von Neubauten ... 184
aa. Keine Ungleichbehandlung von wesentlich Gleichem ... 184
bb. Rechtfertigung durch sachgerechte Wahl des Stichtags ... 185
g) Berücksichtigung der Sanierung einer Wohnung ... 189
2. Mietobergrenzen (§ 4 MietenWoG Bln) ... 189
a) Berücksichtigung der Lage der Wohnung ... 190
aa. Gleichbehandlung von Wohnlagen sachgerecht ... 190
bb. Gleichbehandlung von Ost und West sachgerecht ... 192
b) Berücksichtigung der Wohnungsgröße ... 194
c) Berücksichtigung der Wohnungsausstattung ... 196
3. Mietabsenkung (§ 5 MietenWoG Bln) ... 196
4. Zusammenfassung ... 197
VI. Kein Verstoß gegen den Bestimmtheitsgrundsatz ... 197
1. Anforderungen an die Bestimmtheit der Norm ... 197
2. Unbestimmte Rechtsbegriffe anderer Regelungen ... 198
3. § 8 MietenWoG Bln ... 199
VII. Kein Verstoß gegen das Rückwirkungsverbot ... 200
1. Keine echte Rückwirkung des Gesetzes ... 201
2. „Echte" und „unechte" Rückwirkung ... 202
3. Kein aus Art. 14 Abs. 1 GG abgeleiteter Vertrauensschutz ... 202

VIII. Keine Verletzung der Vertrags- und Berufsfreiheit 205
1. Keine Verletzung der Vertragsfreiheit – Art. 2 Abs. 1 GG 205
2. Keine Verletzung der Berufsfreiheit – Art. 12 Abs. 1 GG 206
a) Keine Eröffnung des Schutzbereichs 206
b) Kein Eingriff in das Grundrecht 207
c) Verfassungsrechtliche Rechtfertigung 208
D. Zusammenfassung 209

A. Vorbemerkung

Das Normenkontrollverfahren richtet sich gegen das Berliner Landesgesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung (GVBl. für Berlin, 76. Jahrgang, Nr. 6 vom 22. Februar 2020, S. 50 ff.). 1

Kern des Artikelgesetzes ist das in Artikel 1 enthaltene Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (nachfolgend auch: MietenWoG Bln). 2

Der Berliner Landesgesetzgeber reagierte damit auf eine sich seit Jahren stetig verschärfende Anspannung des Berliner Wohnungsmarktes (Abgeordnetenhaus-Drs. [Agh-Drs.] 18/2347 vom 28. November 2019, S. 1 (**Anlage 1**)). 3

Die Situation führte zu einer fortsetzenden Verdrängung großer Bevölkerungsschichten aus ihrem sozialen Umfeld. Dies betrifft vor allem einkommensschwache Menschen. Es ist aber auch längst zu einem Problem der Mittelschicht geworden. Insbesondere Familien, Alleinerziehende und ältere Menschen finden in Berlin immer schwerer eine angemessene und bezahlbare Wohnung. Eine Segregation in die Peripherie ist die Folge, was erhebliche Konsequenzen für die Stadt hat. Immer mehr Menschen drohen vom Leben in ihrem bisherigen Umfeld ausgeschlossen zu werden. 4

Diese Entwicklung stellt eine Gefahr für die Akzeptanz der gesellschaftlichen Ordnung dar. Wenn sich, um einen Begriff des aktuellen politischen Kontextes zu wählen, „systemrelevante Berufe“ wie Krankenpfleger, Supermarktkassierer oder Polizisten eine Wohnung in der Berliner Innenstadt nicht mehr leisten können, hat dies Konsequenzen für das soziale Miteinander. Haushalte mit durchschnittlichem Netto-Haushaltseinkommen können sich nur sehr wenige Wohnungsangebote innerhalb des Berliner S-Bahn-Rings leisten; Haushalte mit drei und mehr Kindern finden innerhalb des Rings oft gar kein Angebot für ein angemessenes Budget (vgl. die vom Bundesministerium für Bildung und Forschung geförderten Erhebungen auf www.mietenwatch.de). Große Teile der Stadt verlieren dadurch ihre soziale Durchmischung. Die galoppierenden Miethöhen sind *das* dominierende Thema städtischer Diskussionen („in Berlin brodelt und kocht es“, Lukas Siebenkotten, Präsident des Deutschen Mieterbunds, zum Mietenthema im Berliner Tagesspiegel am 13. Juli 2020). 5

Das Land Berlin hat in den vergangenen Jahren mit einer Vielzahl von Maßnahmen der zunehmenden Wohnungsnot entgegengesteuert. Zu nennen ist insbesondere die Wohnungsbauförderung, das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, die Berliner Liegenschaftspolitik für mehr Wohnungsneubau, die Kooperationsvereinbarungen mit städtischen Wohnbaugesellschaften, die Festlegung von sozialen Erhaltungsgebieten, dem Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum, Verordnungen zu Kappungsgrenzen etc. Die fortschreitende unangemessene Erhöhung der Wohnraummieten wurde dadurch jedoch nicht beendet. 6

In Berlin hat eine Volksinitiative die Durchführung eines Volksbegehrens beantragt mit dem Ziel, nach Art. 15 GG die Sozialisierung großer Immobilienunternehmen zu erreichen (https://www.dwenteignen.de/). Im Januar 2019, und damit vor Beginn des Gesetzgebungsverfahrens zum MietenWoG Bln, sprachen sich in einer Umfrage eine Mehrheit der Befragten für das Ansinnen der Initiative aus (https://www.tagesspiegel.de/berlin/civey-umfrage-fuer-den-tagesspiegel-mehrheit-der-berliner-fuer-enteignung-von-grossvermietern/23837788.html). Im November 2019, und damit nach Beginn des Gesetzgebungsverfahrens zum MietenWoG Bln, präferierte die deutliche Mehrheit der Befragten den sogenannten Mietendeckel und votierte gegen Enteignungen (https://www.morgenpost.de/berlin/article227723927/Umfrage-Berliner-fuer-Mietendeckel-aber-gegen-Enteignungen.html). Je nach Fortgang des Verfahrens der Volksinitiative steht eine Volksabstimmung am Tag der Bundestags- und Abgeordnetenhauswahlen im September 2021 im Raum. 7

Der Berliner Landesgesetzgeber ist in Anbetracht der sich zuspitzenden Mietenkonflikte, die den sozialen Frieden der Stadt bedrohen, zu der Erkenntnis gelangt, dass die bisherigen gesetzgeberischen Regelungen des Bundes und des Landes sowie die sonstigen im Land Berlin ergriffenen umfangreichen Maßnahmen nicht genügen, um dem Problem hinreichend zu begegnen. Wenn nicht gegengesteuert wird, ist mit weiterhin deutlich steigenden Mieten und der Unbezahlbarkeit angemessenen Wohnraums für immer größer werdende soziale Schichten zu rechnen. 8

Berlin als eine Stadt mit einem *überdurchschnittlich* hohen Mietanteil bei gleichzeitig *unterdurchschnittlichen* Einkommen ist von dieser Situation, die sich im letzten Jahrzehnt deutlich verschärft hat, in besonderer Weise betroffen. Hohe und immer weiter steigende Mieten, mit denen die Einkommensentwicklung nicht mithalten 9

kann, sind ein Armutsrisiko, führen zu einer möglichen Ghettoisierung einkommensschwacher Schichten mit den damit verbundenen Herausforderungen und verursachen bis in die Mittelschicht hinein Abstiegsängste und erhebliche Verunsicherungen darüber, ob man sich „seinen" Kiez in der Zukunft noch leisten kann. Es handelt sich daher zuvorderst um ein lokales Problem, auf das im föderalen Staat eine lokale Antwort zu finden ist.

Das Berliner Mietenbegrenzungsgesetz ist die staatliche Reaktion auf diesen sich zuspitzenden sozialen Konflikt, der ein Grundbedürfnis des Menschen berührt, das Wohnen. Der Berliner Landesgesetzgeber wird mit diesem Gesetz seiner wohnungspolitischen Aufgabe gerecht, durch geeignete und – wie darzustellen sein wird – verhältnismäßige gesetzgeberische Regelungen sozialen Spannungen zu begegnen und zukünftigen Konflikten vorzubeugen. Nach Art. 28 Abs. 1 der Verfassung von Berlin (VvB) hat jeder Mensch „das Recht auf angemessenen Wohnraum". Die überragende Bedeutung eines angemessenen Wohnens folgt auch aus dem Grundgesetz, insbesondere dem Sozialstaatsprinzip (Art. 20 Abs. 1 GG) und der Sozialbindung des Privateigentums (Art. 14 Abs. 2 GG). 10

Das Gesetz enthält – befristet auf 5 Jahre – einen Mietenstopp (§ 3 MietenWoG Bln) sowie die in §§ 4, 6 und 7 MietenWoG Bln geregelten und bei Neuvermietungen zu beachtenden Mietobergrenzen. Neun Monate nach der Verkündung des Gesetzes tritt bei Bestandsmieten das Verbot überhöhter Mieten hinzu (§ 5 MietenWoG Bln). Abgefedert werden diese Bestimmungen, neben der Befristung auf 5 Jahre, u.a. durch eine Härtefallregelung (§ 8 MietenWoG Bln) und einen für den Mietenstopp geltenden Inflationsausgleich (§ 3 Abs. 4 MietenWoG Bln). 11

Wir werden darlegen, dass die Vorlage bereits **unzulässig** ist. 12

Auch wenn es wegen der unzulässigen Vorlage nicht darauf ankommt, werden wir gleichwohl ausführen, dass der Landesgesetzgeber das verfassungsrechtliche Kompetenzgefüge mit seiner öffentlich-rechtlichen Regulierung nicht verletzt hat. 13

Wir werden ebenfalls ausführen, dass mit den gesetzgeberischen Regelungen ein austariertes System geschaffen wurde, welches keine Grundrechtsverletzungen mit sich bringt. 14

B. Sachverhalt

Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin ist eine Reaktion des Landesgesetzgebers auf eine sich im Verhältnis zu allen anderen deutschen Großstädten in den letzten Jahren immer schneller nach oben drehenden Mietspirale. 15

Die Mietensituation in Berlin ist zum einen von ballungsraumtypischen Problemen, wie sie in vielen deutschen Großstädten zu beobachten sind, geprägt, zum anderen aber auch von Herausforderungen des Berliner Wohnungsmarkts, die sich so andernorts nicht stellen. Wie zu zeigen sein wird, entwickelten sich bestimmte Konflikte in Berlin in einer größeren Schärfe als in anderen Ballungsräumen in Deutschland (dazu I.). 16

Zum anderen haben sich sowohl die mietpreisrechtlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) als auch die verschiedenen und seit Jahren mit großem Aufwand betriebenen Bemühungen des Landes Berlin zur Entspannung des Wohnungsmarktes als bislang nicht hinreichend wirksam erwiesen, um dem Preisanstieg auf dem Berliner Wohnungsmarkt entgegenzutreten. Diese lokalen Bemühungen werden wir darlegen (dazu II.). 17

Das öffentlich-rechtlich ausgestaltete Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin ist daher ein weiterer wichtiger Baustein in der Gesamtstrategie des Landes Berlin zur Regulierung und damit Entschärfung dieses sozialen Konflikts; das Gesetz ist eingebettet in ein öffentlich-rechtliches Gesamtkonzept (dazu III.). 18

Im Einzelnen:

I. Zunehmende Anspannung des Berliner Mietwohnungsmarkts

Die Gründe für die verschärfte Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt sind vielfältig; wir beschränken uns im Folgenden auf die Darstellung der wesentlichen Gründe: 19

1. Entwicklung der Mietpreise in Berlin

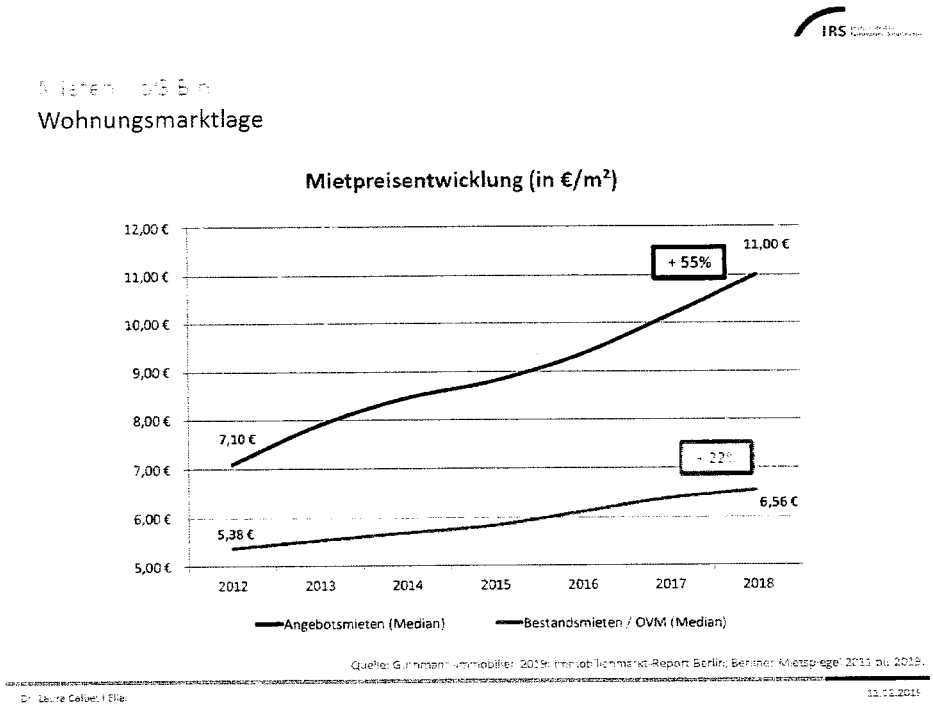
Die zur Miete wohnenden Bürgerinnen und Bürger Berlins erlebten in den 2010er-Jahren einen bisher so nicht bekannten Anstieg der Mietpreise. 20

Im Einzelnen:

a) Entwicklung der Angebotsmieten

Am deutlichsten ist diese Entwicklung an den Preisen für die Neu- und Wiedervermietung abzulesen. Die entsprechenden Preise werden durch die Preise der sog. Angebotsmieten dokumentiert. Die Angebotsmieten (also die aktuellen Vermietungsangebote) bilden das jeweilige Marktgeschehen auf dem Mietwohnungsmarkt ab und sind daher ein sicherer Indikator für die Entwicklung der Mietpreise. 21

Danach haben sich die Angebotsmieten nettokalt in Berlin zwischen 2006 und 2019 von 5,53 € auf 11,82 € je Quadratmeter Wohnfläche monatlich mehr als verdoppelt. Im Zeitraum von 2012 bis 2018 ist eine Steigerung um 55 % festzustellen (vgl. die Ausführungen von Frau Dr. Elias, Leibniz-Institut für Raumbezogene Sozialforschung e.V., in: Wortprotokoll StadtWohn 18/49 zur Sachverständigenanhörung des Abgeordnetenhauses von Berlin vom 11. Dezember 2019 (**Anlage 2**)), die in folgender Grafik zusammengefasst werden: 22



Die Preisspirale der Angebotsmieten ist insbesondere in den Jahren seit 2015 von einer hohen Dynamik geprägt: 23

	2015	2019	**Entwicklung in %**	**Absolute Veränderung**
Deutschland	7,29	8,76	**20,3 %**	**1,47 €**
Land Berlin	8,63	11,82	**36,9 %**	**3,19 €**

Quellen: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung und IDN ImmoDaten GmbH) - Angaben in €/m² monatlich, Nettokaltmiete

Im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt ist daher in Berlin eine besonders hohe Preisdynamik festzustellen (Agh-Drs. 18/2347 vom 28. November 2019, Seite 14). 24

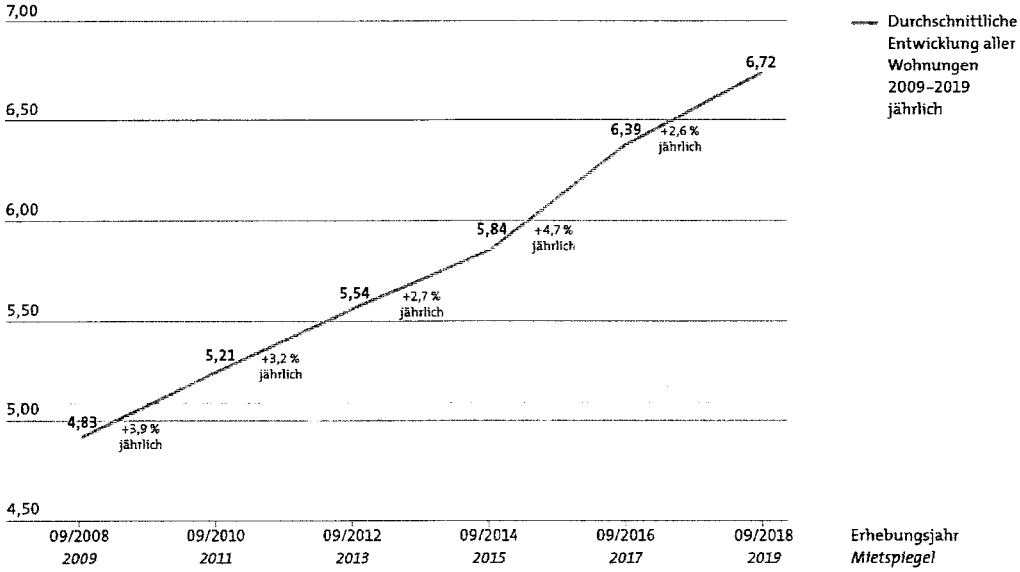
Im Jahr 2015 waren die durchschnittlichen Angebotsmieten in Berlin 18,4 % höher als im Bundesdurchschnitt. Im Zeitraum von 2015 bis 2019 sind die Angebotsmieten im Bundesdurchschnitt um 20,3 % gestiegen, wohingegen sie im selben Zeitraum in Berlin um 36,9 % stiegen und damit im Jahr 2019 rund 34,9 % höher als im Bundesdurchschnitt lagen. 25

b) Entwicklung der Bestandsmieten

Ein ähnliches Bild ergibt sich bei den Bestandsmieten, die vor allem durch Modernisierungen zu Erhöhungen führten. 26

Die Mittelwerte der im Berliner Mietspiegel abgebildeten ortsüblichen Vergleichsmieten erhöhten sich vom Berliner Mietspiegel 2013 (Erhebungsstichtag war der 1. September 2012) bis zum Berliner Mietspiegel 2019 (Erhebungsstichtag war der 1. September 2018) von 5,54 € auf 6,72 € je Quadratmeter Wohnfläche monatlich. Im Ergebnis bedeutet dies einen Anstieg der Bestandsmieten um 21,3 %. Die Entwicklung wird durch den Wohnungsmarktbericht 2019 der Investitionsbank Berlin, Seite 69 (Abbildung 75) unterstrichen (**Anlage 3**): 27

Abb. 75 Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten (nettokalt), Berliner Mietspiegel 2009–2019
Nettokaltmiete in EUR/m² mtl.



Quellen: Institute GEWOS, A & K und F + B Mietspiegel 2003 bis 2015; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

c) Entwicklung der Leerstandsquote

Neben der Entwicklung der Angebotsmieten und der Preise der Bestandsmieten lässt sich das zuspitzende Wohnraumproblem in Berlin auch an der Entwicklung der Leerstandsquote ablesen. 28

Je geringer die Leerstandsquote ist, desto weniger finden Menschen angemessenen Wohnraum. 29

Als Indikator für einen noch funktionierenden Wohnungsmarkt gilt eine Leerstandsquote zwischen 2 und 3 %. Man nennt dies die sogenannte Fluktuationsreserve. Es ist anerkannt, dass jedenfalls eine Leerstandsquote von unter 2 % ein klares Zeichen für einen nicht mehr funktionierenden Wohnungsmarkt ist (vgl. Rink/Wolff, Wohnungsleerstand in Deutschland. Zur Konzeptualisierung der Leerstandsquote als Schlüsselindikator der Wohnungsmarktbeobachtung anhand der GWZ 2011. Raumforschung, Raumordnung 73:311–325. DOI 10.1007/s13147-015-0361-8, https://www.ufz.de/index.php?de=37252). 30

Die im Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) organisierten städtischen, genossenschaftlichen und sonstigen Wohnungsunternehmen, deren Bestand 43 % aller Berliner Mietwohnungen umfasst, wiesen im Jahr des letzten Zensus (2011) noch insgesamt ca. 17.000 freie Wohnungen aus. Dies 31

ergab eine Leerstandsquote von 2,6 %. Sie lag damit im Jahr 2011 noch innerhalb einer funktionierenden Fluktuationsreserve. Schon in den Jahren 2012 und 2013 lag sie aber unterhalb des empfohlenen Wertekorridors (Agh-Drs. 18/2347 vom 28. November 2019, Seite 14). Bis Ende 2018 sank der Leerstand auf rund 11.800 Wohnungen, was eine Leerstandsquote von nur noch durchschnittlich 1,7 % ergab (vgl. BBU Marktmonitor 2019, S. 57 f., https://bbu.de/sites/default/files/publications/fvvvvvve8lm1h1drn9b5q3Do_BBU_Marktmonitor_2019_Bericht.pdf).

Auch der CBRE-empirica-Leerstandsindex, der sich auf moderne voll ausgestattete Neubauwohnungen bezieht, weist für Berlin eine seit 2011 stark sinkende Leerstandsquote aus. Lag diese Quote im Jahr 2011 noch bei 2,3 %, sank sie für das Jahr 2018 auf nur noch 0,8 % bzw. 13.200 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (https://www.empirica-institut.de/thema/regionaldatenbank/cbre-empirica-leerstandsindex). 32

Ein Leerstand in dieser Größenordnung liegt unterhalb der als notwendig erachteten Fluktuationsreserve für einen funktionierenden Wohnungsmarkt. Die verstärkte Nachfrage nach Wohnungen wegen der in Berlin zu verzeichnenden Bevölkerungszunahme kann durch den Wohnungsleerstand nicht mehr aufgefangen werden. Da auch der Neubau von Wohnungen an seine Grenzen gerät, gehen, den Gesetzen des Marktes folgend, die Preise nach oben, sofern keine ordnungsrechtlichen Maßnahmen ergriffen werden. 33

Sofern für einige Stadtbezirke im Jahr 2018 höhere Leerstandsquoten ermittelt wurden als noch im Jahr 2008, hat dies spezifische Gründe und ändert nichts an dem beschriebenen Befund. Denn das Gros der Wohnungen steht nur kurzfristig leer, etwa wegen eines Mieterwechsels. Allein ein Drittel der leerstehenden Wohnungen war zum Jahresende 2018 aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen nicht bewohnt (BBU Marktmonitor 2019, S. 61; abrufbar unter https://bbu.de/sites/default/files/publications/fvvvvvve8lm1h1drn9b5q3Do_BBU_Marktmonitor_2019_Bericht.pdf). Der ermittelte Leerstand besteht daher wegen des hohen Modernisierungsanteils teilweise sogar innerhalb bestehender Mietverhältnisse. Selbst wenn es zu einem Mieterwechsel kommt, ist der Leerstand nicht von Dauer und daher nicht Ausdruck einer echten Reserve. Zudem ist Berlin als einheitlicher Wohnungsmarkt zu betrachten, in dem die Leerstandsquote insgesamt stark gesunken ist. 34

Zwar ist es zutreffend, dass die Durchschnittsmiete in Berlin immer noch günstiger ist als beispielsweise in München oder Frankfurt am Main. Wie zu zeigen sein wird, ist die Einkommenssituation in Berlin aber auch eine andere. Hinzu kommt der in Berlin deutlich nach oben zeigende Preisindex, der erwarten lässt, dass bei fehlender politischer Steuerung bald ähnliche Preise wie in München oder Frankfurt am Main erreicht sein könnten, was in Anbetracht der geringeren Einkommen in Berlin zu einer noch unzumutbareren Mietbelastungsquote führen würde. 35

d) Entwicklung der Mietbelastungsquote

Ein ähnliches Bild ergibt sich bei Betrachtung der Mietbelastungsquote. 36

Zur Bestimmung einer zumutbaren Mietbelastung wird in der Wissenschaft regelmäßig das Verhältnis der zu zahlenden Miete zum Gesamteinkommen eines Haushalts betrachtet (Agh-Drs. 18/2347 vom 28. November 2019, Seite 14). Wird eine Quote von 30 % (bei Zugrundelegung der Nettokaltmiete) bzw. 40 % (bei Betrachtung der Bruttokaltmiete) als Zumutbarkeitsgrenze überschritten, ist die Mietbelastung zu hoch (Lebuhn/Holm/Junker/Neitzel, Wohnverhältnisse in Deutschland <S. 14>; abrufbar unter https://www.boeckler.de/pdf_fof/99313.pdf). 37

Der Anteil der Personen mit einer Mietbelastungsquote bruttokalt von über 40 % lag im Jahr 2002 in Berlin noch bei 11,9 % und damit *unter* der gesamtdeutschen Quote von 13,3 % (Agh-Drs. 18/2347 vom 28. November 2019, Seite 14). Dieser Wert ist in Berlin seitdem kontinuierlich gestiegen und erreichte schon 2014 einen Wert von 14,5 %. In der gesamten Bundesrepublik lag er im Jahr 2014 nur noch bei 13,0 %. 38

Im Ergebnis bedeutet dies, dass die Mietbelastungsquote schon im Jahr 2014 in der gesamten Bundesrepublik gegenüber den Vorjahren sank, hingegen sie in Berlin deutlich stieg. Betrachtet man die Nettokaltmiete der Hauptmieterhaushalte, stieg die Mietbelastungsquote in Berlin zwischen 2011 und 2017 sogar von 21,4 % auf 24,9 %. Unter den Hauptmieterhaushalten, die die Wohnung innerhalb der letzten 4 Jahre vor 2017 bezogen haben, stieg die Mietbelastung nettokalt im gleichen Zeitraum sogar von 20,2 % auf 32,1 % (Agh-Drs. 18/2347 vom 28. November 2019, Seite 15). 39

e) Folgen dieser Entwicklung

Alle Indikatoren zeigen somit, dass sich der Mietmarkt in Berlin in den letzten Jahren rasant entwickelt hat und die Preise deutlich gestiegen sind. 40

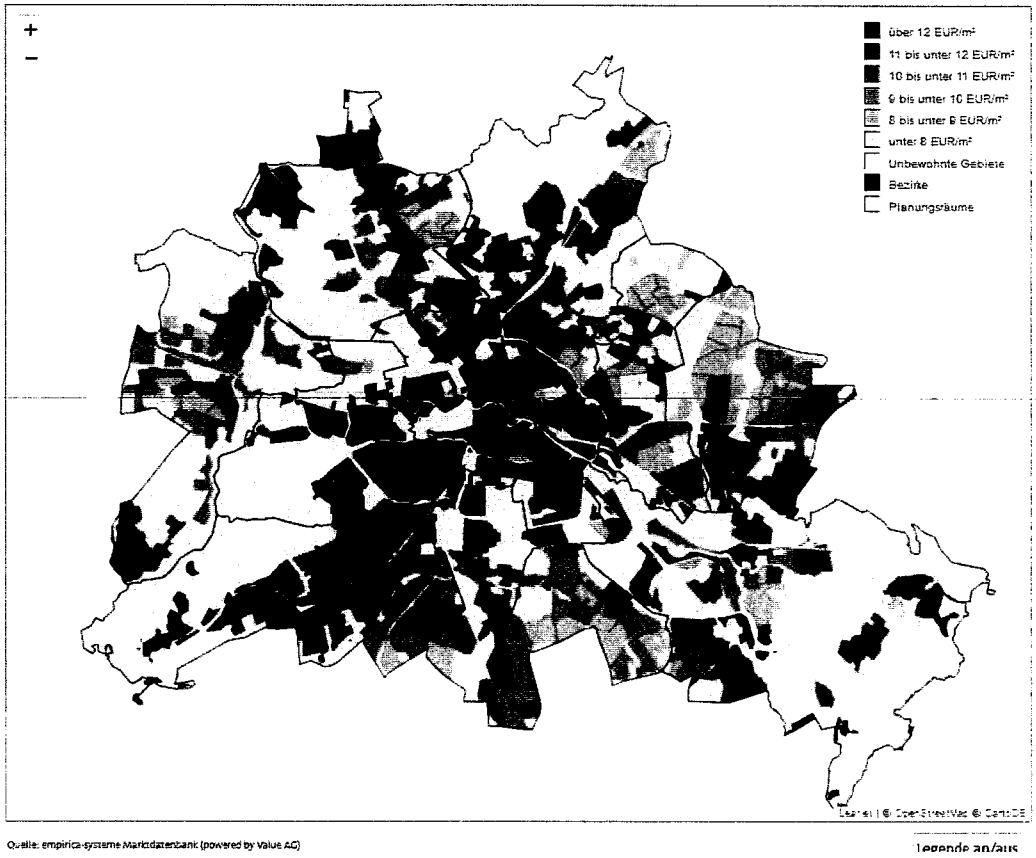
Dabei wird der Abstand zwischen der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete und der durchschnittlichen Angebotsmiete in Berlin immer größer. Diese Schere ist ein besonderes Indiz für einen Wohnungsmarkt, der sich in einer Preisspirale befindet, weil für die immer knapper werdenden freien Wohnungen immer höhere Mieten gefordert werden können. 41

In der Konsequenz führt dies dazu, dass Bestandsmieter, die – aus welchen Gründen auch immer – umziehen müssen, innerhalb des Berliner S-Bahn-Rings (und in Teilen darüber hinaus) kaum noch angemessenen und gleichzeitig erschwinglichen Wohnraum finden. 42

Insbesondere für ärmere Bevölkerungsschichten, selbst für mittelständische Familien, wird das Leben in der Innenstadt damit zum Luxusgut, das ihnen nicht mehr ungehindert zur Verfügung steht. Anders als nach dem Krieg, in dem eine absolute Wohnungsnot herrschte, ist nunmehr eine relative Wohnungsnot mit der spezifischen Problemlage der sozialen Verdrängung und damit einem neuen Problem des Sozialstaats festzustellen. 43

Ein Blick auf die Angebotsmieten für Wohnungen in Berlin macht dies deutlich:

Karte: Angebotsmieten (nettokalt) für Wohnungen in den Berliner Planungsräumen 2019 (Median, EUR/m²)



Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG)

Legende an/aus

Quelle: (IBB Wohnungsmarktbericht 2019; http://ibb2019.wohnungsmarktinteraktiv.de).

Das durch das Bundesministerium für Bildung und Forschung geförderte Projekt 44
mit dem Titel „Mietenwatch" (www.mietenwatch.de) hat seit April 2018 flächendeckend Inserate von Mietwohnungen in Berlin von großen Online-Portalen ausgewertet. Insgesamt wurden dazu 80.000 Online-Wohnungsinserate aus ganz Berlin gesammelt und alle darin verfügbaren Daten zu den angebotenen Mietwohnungen, wie Nettokaltmieten, Nebenkosten, Ausstattung und Lage, geprüft. Im Ergebnis bestätigt die Erhebung, dass weite Teile des Berliner Mietmarkts selbst für durchschnittlich verdienende Haushalte nicht mehr zugänglich ist. Die von Mietenwatch durchgeführten Analysen zeigen, dass sich ein durchschnittlich verdienender Zwei-Personen-Haushalt in Berlin nur noch 32 % der Wohnungsangebote leisten kann. Innerhalb des Berliner S-Bahn-Rings tendiert dieser Prozentsatz sogar gegen Null. Auch der Wohnraumbedarfsbericht Berlin 2019 bestätigt diese Zahlen. Während Durchschnittsverdienende sich in Berlin etwa jede dritte angebotene Wohnung leisten konnten, war das leistbare Wohnungsangebot für Haushalte mit

einem Einkommen kleiner als 60 % des mittleren monatlichen Haushaltsnettoeinkommens mit 0,2 % verschwindend gering (Wohnraumbedarfsbericht Berlin 2019, S. 82f., abrufbar unter: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsmarkt/wohnraumbedarfsbericht/download/Wohnraumbedarfsbericht2019.pdf).

Die soziale Durchmischung der Stadt ist daher gefährdet: 45

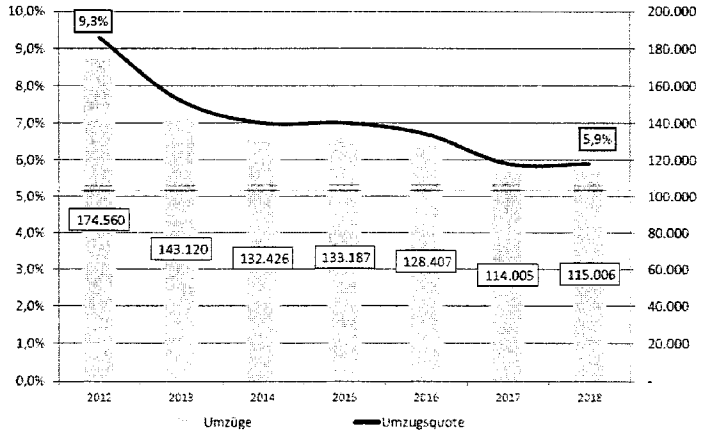


Quelle: https://www.mietenwatch.de/leistbarkeit/

Wenn große Teile des Stadtgebiets für bestimmte Bevölkerungsgruppen nicht mehr bezahlbar sind, sind sie gezwungen, auf preiswertere Standorte innerhalb der Stadt oder das Umland auszuweichen und damit lange Wege zwischen Wohnung und Ausbildung oder Arbeitsplatz in Kauf zu nehmen. Fehlende Umzugsmöglichkeiten im Quartier und Wegzug führen zum Wegbrechen der sozialen Infrastruktur, die gerade für Alleinerziehende, Familien mit minderjährigen Kindern und Familien mit Unterstützungsbedarf besonders wichtig sind. 46

Gleichzeitig tritt der Effekt ein, dass Mieterinnen und Mieter wegen der stark gestiegenen Angebotsmieten einen Umzug vermeiden, was sich in einem auffälligen Rückgang der Umzugsmobilität widerspiegelt: 47

Umzüge und Umzugsquote in Berlin
(Anteil der abgeschlossenen Neuverträge zum Gesamtwohnungsbestand)



Quelle: Techem 2019: Umzugsquote in der deutschen Bundesländern 2013-2017, und eigene Berechnungen.

Dies kann sich unmittelbar auf die Lebensplanung und -gestaltung auswirken. 48
Denn wenn, um ein Beispiel zu nennen, Familien davon ausgehen müssen, dass sie bei einem Familienzuwachs ihre bislang bewohnte Wohnung aus Platzgründen verlassen müssen, aber in ihrer bisher bekannten Nachbarschaft keinen angemessenen größeren Ersatz finden werden, hat dies zur Folge, dass größer gewordene Familien sehr beengt leben und es ihnen an ausreichender Privatsphäre und Raum zum Lernen für Kinder fehlt. Es hat auch zur Folge, dass Familien ihre Familienplanung von derartigen Erwägungen abhängig machen (siehe Berliner Familienbericht 2020, S. 52 f., abrufbar unter: https://www.berlin.de/familie/de/asset/download/asset-2344). Ähnliches ergibt sich für den Fall von Ehescheidungen oder Trennungen in Partnerschaften. Auch hier leben längst getrennte Paare weiter zusammen, da ein Umzug nicht infrage kommt. Dies trifft besonders, aber nicht nur, Haushalte, die auf Sozialleistungen angewiesen werden. Die Mietenfrage greift in fundamentale Lebensentscheidungen der Persönlichkeitsentfaltung ein, an ihr entscheiden sich Lebensentwürfe. Mit der Mietenfrage als soziale Frage verbinden sich somit vielfältige Konsequenzen für das Leben in der Stadt und unser Land.

2. Bevölkerungs- und Einkommensstruktur Berlins

Die angespannte Wohnungsmarktlage führt in Berlin auch deshalb zu einer verstärkten Verdrängungsdynamik, weil drastisch steigende Mieten auf relativ niedrige Einkommen bei gleichzeitig starkem Zuzug nach Berlin stoßen. Hinzu kommen Effekte wie neue immobilienwirtschaftliche Verwertungsstrategien, die auf hohe Neuvermietungsmieten setzen und den Berliner Wohnungsbestand als potentiell gewinnträchtig ansehen sowie stark gestiegene Bodenpreise (vgl. dazu Hans-Jochen Vogel, Mehr Gerechtigkeit! Wir brauchen eine neue Bodenordnung, 2019). 49

Einige dieser Aspekte sollen nachstehend erläutert werden:

a) Demographische Entwicklung Berlins

Am 31. Dezember 2019 lebten in Berlin gemäß Melderegister 3.769.495 Einwohnerinnen und Einwohner. Berlin ist damit bekanntermaßen die größte deutsche Stadt, gleichzeitig aber auch die in den letzten Jahren in absoluten Zahlen am stärksten wachsende Stadt Deutschlands. 50

So wuchs die Bevölkerung in Berlin zwischen 2014 und 2018 um 222.997 Menschen. Dies sind mehr Menschen als Städte wie Lübeck, Mainz oder Saarbrücken Einwohner haben. 51

Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,8 Personen entspricht dies 123.887 Wohnungen, die für neue Bewohner Berlins benötigt werden. Fertig gestellt (einschließlich der durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden fertig gestellten Wohnungen) wurden aber nur 65.500 Wohnungen. Damit ist die Zahl der Haushalte, die allein durch Zuzug nach Berlin eine Wohnung suchen, in den letzten Jahren ungefähr doppelt so schnell gestiegen wie das Wohnraumangebot durch Neubau. Dabei ist es nicht so, dass das Land Berlin den Wohnungsbau in den letzten Jahren vernachlässigt hätte. Im Gegenteil: Das Land Berlin hat seine Möglichkeiten zur Förderung von Neubautätigkeit im hohen Maße forciert und mehr Maßnahmen zu dessen Förderung ergriffen als fast jede andere Stadt in Deutschland, wie detailliert darzulegen sein wird. Gleichwohl war – neben einem gewissen Nachholbedarf – vor allem aber Zuzug so groß, dass das Wohnungsangebot in seinem Umfang nicht ausreichend erweitert werden konnte. 52

In der Konsequenz dieser demographischen Entwicklung und einer dies trotz verschärfter Bemühungen nicht ausgleichenden Bauaktivität hat sich die deutlich angespannte Wohnungsversorgungslage herausgebildet. So hat sich zwischen 2011 und 2018 die Angebotslücke zwischen der Anzahl der Haushalte und der Anzahl der Wohnungen in Berlin von ca. 6.000 auf ca. 70.000 Wohnungen vergrößert. Die Wohnungsversorgungsquote in Berlin hat sich demgegenüber von 99,7 % im Jahr 2011 auf 96,4 % im Jahr 2018 deutlich verschlechtert und liegt damit seit 8 Jahren kontinuierlich im negativen Bereich (vgl. Holm, Berlin: Mehr Licht als Schatten. Wohnungspolitik unter Rot-Rot-Grün, in: Rink/Egner (Hrsg.), Lokale Wohnungspolitik – Beispiele aus deutschen Städten, Nomos 2020, Seite 43 (44) (**Anlage 4**)). 53

b) Einkommensentwicklung Berlins

Die infolge der Marktlogik aus einer solchen Situation entstehenden Mieterhöhungen führen zu Verdrängungsprozessen. 54

Außerhalb Berlins mag teilweise noch der Eindruck bestehen, dass Berliner Mietpreise im Vergleich zu anderen Großstädten günstig seien. Dieses bis Ende der 2000er Jahre vielleicht noch berechtigte Bild, hat sich 10 Jahre später deutlich gewandelt. Setzt man die Miethöhe mit den Einkommen ins Verhältnis, sind die Mieten „in keiner deutschen Großstadt (...) mittlerweile für Normalverdiener so unerschwinglich wie in Berlin" (Holm, Berlin: Mehr Licht als Schatten. Wohnungspolitik unter Rot-Rot-Grün, in: Rink/Egner (Hrsg.), Lokale Wohnungspolitik – Beispiele aus deutschen Städten, Nomos 2020, Seite 43 (45); so explizit auch „Mieten in Deutschland: Der große Vergleich" – Berliner Morgenpost vom 6. August 2017). 55

aa. Relativ niedriges Durchschnittseinkommensniveau

Ein maßgeblicher Grund dafür ist, dass das mittlere Haushaltsnettoeinkommen in Berlin niedriger ist als in Städten wie München, Frankfurt am Main oder Stuttgart. In einem Ranking des verfügbaren Einkommens liegt Berlin unter den deutschen Großstädten weit hinter den genannten Städten. Selbst unter allen Großstädten Deutschlands hat es eines der niedrigsten durchschnittlichen verfügbaren Einkommen pro Einwohner. Liegt München in dieser Auswertung mit 29.685 € klar an erster Stelle und folgt Stuttgart mit 25.012 € sowie Düsseldorf mit 24.882 €, so nimmt Berlin unter den 15 größten Städten Deutschlands nur einen 11. Platz mit 19.719 € hinter Städten wie Hannover und Essen ein (Ranking zum verfügbaren 56

Einkommen in den größten Städten in Deutschland 2016, veröffentlicht von J. Rudnicka, 01. April 2020, https://de.statista.com/statistik/daten/studie/998971/umfrage/verfuegbares-einkommen-in-den-groessten-staedten-in-deutschland).

Vergleicht man die Steigerung der Bruttoeinkommen und der Mietpreise von 2011 bis 2017, ergibt sich ein ähnlich auffälliges Bild. So stiegen die Bruttolöhne in München in dieser Zeit um 14,7 %, die Bestandsmieten jedoch nur um 7,0 %, während hingegen die Angebotsmieten um 32,7 % gestiegen sind. In Frankfurt am Main stiegen die Bruttolöhne um 12,2 %, die Bestandsmieten nur um 5,5 % und die Angebotsmieten um 35,7 %. 57

In Berlin hingegen stiegen die Bruttolöhne, ausgehend von einem niedrigeren Niveau, zwar etwas stärker (17,3 %), gleichzeitig stiegen die Bestandsmieten aber um deutliche 22,2 % und die Angebotsmieten um erhebliche 45,1 % (vgl. Egner/Rink, Lokale Wohnungspolitiken im Vergleich, in: Rink/Egner (Hrsg.), Lokale Wohnungspolitik – Beispiele aus deutschen Städten, Nomos 2020, Seite 309 [310 mit ausführlicher Grafik] [**Anlage 5**]). Dasselbe Bild ergibt sich bei Betrachtung des Reallohnindex. Dieser erhöhte sich im Zeitraum 2012 bis 2018 nur um 11,4 % (Agh-Drs. 18/2347 vom 28. November 2019, Seite 14) und damit deutlich geringer als die Angebotsmieten, die um 45,1 % stiegen. 58

Auch dies beweist, dass die Lohnentwicklung in Berlin deutlich hinter dem Anstieg der Mieten hinterherhinkt. 59

Neben den geringen Einkünften leidet Berlin unter relativ hoher Arbeitslosigkeit. Im Dezember 2019 lag die Arbeitslosigkeitsquote bei 7,8 %, die bundesweite Quote hingegen bei nur 5 % (https://www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft/konjunktur-und-statistik/wirtschaftsdaten/arbeitslosigkeit/c_04_2019.pdf). Berlin ist damit unter den Bundesländern nach Bremen im bundesweiten Vergleich am stärksten von Arbeitslosigkeit betroffen (https://www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft/konjunktur-und-statistik/wirtschaftsdaten/arbeitslosigkeit/c_06_2019.pdf). 60

Die Coronakrise hat diesen Effekt verstärkt. Nach Mitteilung der Regionaldirektion Berlin-Brandenburg der Bundesagentur für Arbeit vom 1. Juli 2020 stammt jeder Vierte (!) von den rund 40.000 in ganz Deutschland neu gemeldeten Arbeitslosen aus Berlin. Im Juni 2020 ist die Arbeitslosenzahl in Berlin auf 209.360 Menschen 61

gestiegen, das waren 8719 Menschen mehr als im Mai und 56.745 mehr als im Juni 2019 (**Anlage 6**).

bb. Relativ hohes Einkommensniveau bei Neumietern

Die Verdrängung von Bevölkerungsschichten aus ihren angestammten Vierteln wird unter Berücksichtigung dieser Zahlen auch dadurch ausgelöst, dass sich Berlin in den letzten Jahren zu einem bedeutenden Innovationsstandort entwickelt hat. Es siedeln sich mehr Unternehmen bestimmter Branchen in der Hauptstadt an (https://www.berlin.de/sen/web/presse/pressemitteilungen/2020/pressemitteilung.922438.php), was selbstverständlich zu begrüßen ist. 62

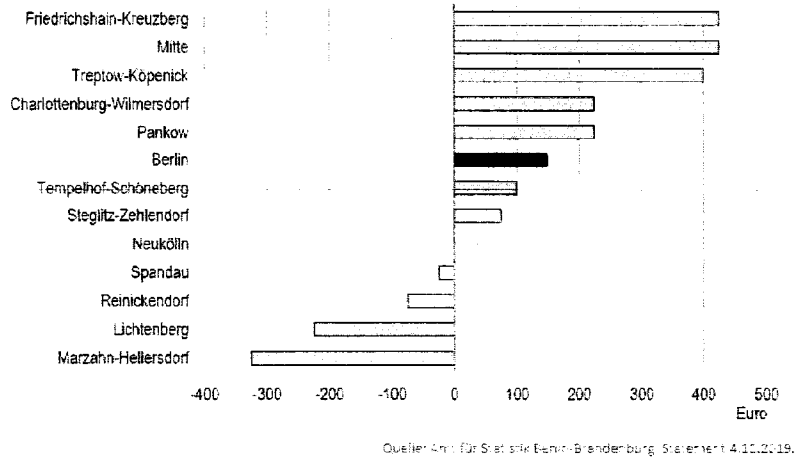
Viele dieser neuen Arbeitsstellen sind in innovativen Bereichen angesiedelt, beispielsweise der IT-, Medien- und Kreativwirtschaft. Auch als Startup-Standort nimmt Berlin vor allem im Bereich der Digitalwirtschaft deutschlandweit eine Spitzenposition ein und ist im internationalen Maßstab weithin sichtbar. Jede zehnte deutsche Gründung in der Digitalwirtschaft erfolgte in Berlin. Seit dem Jahr 2008 ist die Zahl der Beschäftigten in diesem Sektor mit jährlich 9,3 % viermal so stark gewachsen wie in der übrigen Wirtschaft. Jeder siebte neue Job in Berlin ist in der Digitalwirtschaft entstanden (IBB Wohnungsmarktbericht, Seite 12). 63

Dieser Effekt wirkt sich auch auf den Wohnungsmarkt aus. Denn durchschnittlich verfügen Neumieterhaushalte, die 2013 oder später eingezogen sind, über 175 € mehr Haushaltsnettoeinkommen als die Altmieterhaushalte. So haben in Berlin-Mitte die Neumieter durchschnittlich 375 € mehr Einkommen als Altmieter (Feilbach, Ergebnisse des Mikrozensus 2018 zur Wohnsituation, in: Zeitschrift für amtliche Statistik Berlin Brandenburg 4, 2019, S. 40; abrufbar unter: https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/publikationen/aufsaetze/2019/HZ_201904-07.pdf). 64

Dieses Bild bestätigt sich in allen Innenstadtbezirken, teilweise auch darüber hinaus, wie insbesondere in Treptow-Köpenick: 65

Verdrängung

Einkommensvorsprung von Neumieterhaushalten gegenüber Altmietern
(Einkommensunterschied zwischen Einzug vor 2015 und ab 2015)



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statement 4.10.2019.

Dr. Laura Calbet Elias 10.10.2019

Wenn neue Mieter aber deutlich mehr Einkommen haben als die Altmieter, hat dies zur Folge, dass die Angebotsmieten in Berlin in besonderer Weise steigen. Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen werden durch Haushalte mit überdurchschnittlichem Einkommen verdrängt. Dies führt zu einer Konzentration von ökonomisch schlechter gestellten Haushalten auf wenige Quartiere, in denen noch leistbare Wohnungen zu finden sind, zumeist am Stadtrand. Konsequenz der Entwicklung ist eine unfreiwillige Segregation und die Konzentration von Problemlagen in den Randbezirken. 66

c) Sehr hohe Mietquote Berlins

Dabei ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass Berlin, nach Leipzig, die Großstadt in Deutschland mit dem höchsten Mieteranteil ist. 67

In Berlin beträgt der Anteil an Mietwohnungen am Gesamtbestand 84,4 % (vgl. IBB Wohnungsmarktbericht 2019, Zusammenfassung, S. 3 sowie Tabellenband, S. 5, jeweils abrufbar unter: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsmarktbericht). 68

Die anderen großen Städte Deutschlands haben hingegen mit Hamburg nur eine Quote von 76 %, München von 79 %, Frankfurt am Main von 80 % und Stuttgart von 79 %. Der Anteil des Wohneigentums ist in diesen Städten deutlich höher als in Berlin. Im Bundesdurchschnitt lag der Mietanteil im Jahr 2018 bei lediglich 57,9 %. 69

Berlin ist daher in besonderer Weise eine Stadt der Mieterinnen und Mieter, der Mietwohnungsmarkt hat mit ca. 1,6 Millionen Wohnungen den eindeutig größten Anteil am Wohnungsmarkt insgesamt. 70

3. Keine kurzfristige Entspannung zu erwarten

Der angespannte Wohnungsmarkt wird sich nur schrittweise durch entsprechende Neubautätigkeit entspannen. Eine sehr kurzfristige Entspannung, die ein gesetzgeberisches Handeln entbehrlich macht, ist nicht zu erwarten. 71

Die Zahl der Berliner Haushalte ist im Zeitraum von 2014 bis 2018, wie ausgeführt, doppelt so schnell gestiegen wie das durch Neubautätigkeit geschaffene zusätzliche Wohnraumangebot. Wohnungsneubau kann aber nicht durch staatliche Aktivitäten allein befördert werden. Private Immobilien- und Wohnungsunternehmen sind die wichtigsten Akteure des lokalen Neubaugeschehens. Die öffentliche Hand kann Rahmenbedingungen setzen und bis zu einem bestimmten Grad auch öffentlichen Wohnungsbau betreiben. Das Gros der benötigten Wohnungen wird jedoch durch Private geschaffen. Ob erteilte Baugenehmigungen ausgenutzt werden, ist durch behördliche Rahmenbedingungen nur bedingt beeinflussbar. 72

Wegen des hohen Zuzugs nach Berlin ist der Neubaubedarf so hoch, dass er kurzfristig nicht ausreichend realisierbar ist. Der Nachholbedarf, der sich aufgrund des hohen Zuzugs aufgebaut hat, beträgt ca. 90.000 Wohnungen. Legt man die Bevölkerungsprognose für Berlin für den Zeitraum 2020 bis 2025 zugrunde, ist ein Einwohnerwachstum von weiteren ca. 93.000 Personen bzw. eine Zunahme um rund 51.600 Haushalte anzunehmen. 73

Insgesamt werden bis 2025 somit 141.600 Wohnungen benötigt. Wenn man annimmt, dass in dem gleichen Zeitraum die jährliche Fertigstellungsrate bei rund 74

17.000 Wohnungen liegt, ergibt dies ca. 85.000 Wohnungen, die bis dahin fertiggestellt werden (vgl. Senatsvorlage zur Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Abs. 2 BGB vom 19. Mai 2020 (**Anlage 7**)).

Kurzfristig lässt sich daher das Problem durch ausreichenden Neubau nicht lösen. Mit dem Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin lassen sich die negativen Auswirkungen aber bis 2025, und damit zu einem Zeitpunkt an dem zumindest ein relevanter Teil des benötigten Neubaus geschaffen wurde, in einem zumutbaren Rahmen halten. 75

II. Keine hinreichende Wirksamkeit bestehender Regelungen

Bestehende gesetzliche und außergesetzliche Regelungen haben sich allein als bisher nicht hinreichend wirksam erwiesen. Dies gilt sowohl für die mietpreisrechtlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) als auch für die umfangreichen Bemühungen des Landes Berlin. 76

1. Regelung des Bundes in §§ 556d ff. BGB

Mit dem Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz) wurden zum 1. Juni 2015 Regelungen zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn in den §§ 556d bis 556g BGB aufgenommen. In durch Rechtsverordnung der Landesregierung bestimmten Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete regelmäßig höchstens um 10 % übersteigen. 77

Mit der Mietenbegrenzungsverordnung vom 28. April 2015 hat Berlin diese Länderermächtigung genutzt und Berlin zu einer Gemeinde mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt. Die Verordnung ist am 1. Juni 2015 in Kraft und nach 5 Jahren mit Ablauf des 31. Mai 2020 außer Kraft getreten. Sie wurde ersetzt durch die Mietenbegrenzungsverordnung 2020 vom 19. Mai 2020, die zum 1. Juni 2020 mit Geltungsdauer bis zum 31. Mai 2025 in Kraft getreten ist (GVBl. 2020, 343). 78

Der Erlass der Verordnung vom 19. Mai 2020 war auch in Anbetracht dessen, dass eine Anhebung der Miete bei Wiedervermietung des Wohnraums in Berlin aufgrund des MietenWoG Bln grundsätzlich nicht möglich ist, erforderlich, da nach § 1 MietenWoG Bln bestimmter Wohnraum vom Anwendungsbereich des Gesetzes 79

ausgenommen ist und sich diese Ausnahmen nicht mit den im § 556f BGB definierten Ausnahmen decken. Ein konzeptioneller Widerspruch besteht daher nicht.

Die auf das Privatrechtsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter gerichtete Regelung des Bundes hat sich nicht als hinreichend wirksam erwiesen. Dies zeigt der oben dargestellte Befund. Der Grund wird vor allem darin gesehen, dass das Kräfteverhältnis zwischen Vermieter und Mieter dazu führt, dass Mieter, denen das Wohlwollen ihres Vermieters wichtig ist, eine konfliktträchtige Auseinandersetzung über die Zurückforderung zu viel geforderter Miete scheuen. Nach einer im Auftrag des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) durch das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung Berlin e.V. (DIW Berlin) im Dezember 2018 abgeschlossenen Evaluierung der Mietpreisbremse hat man daher etwa für Frankfurt am Main eine Quote von Verstößen gegen die bundesgesetzliche Regelung von exorbitanten 95 % ermittelt, oder um es anders zu sagen: Es hält sich eigentlich niemand an das Gesetz. In Berlin lag der Mittelwert bei 58 %, wobei der Wert in den begehrten Innenstadtbezirken deutlich höher liegen dürfte (Evaluierung der Mietpreisbremse, Endbericht, S. 19, Studie, https://www.bmjv.de/SharedDocs/Downloads/DE/Ministerium/ForschungUndWissenschaft/MPB_Gutachten_DIW.pdf?__blob=publicationFile&v=1). Jeder Verstoß führt zur Anhebung der ortsüblichen Vergleichsmiete, mit der Konsequenz, dass selbst die Mietpreise bei denjenigen Vermietern, die sich überhaupt an das Gesetz halten, steigen dürfen. Weil die Mietpreisbremse des Bundes allein am Privatrechtsverhältnis anknüpft und die öffentliche Hand als regulierende Kraft außen vor lässt, erfährt das Kräfteungleichgewicht zwischen Vermieter und Mieter nicht das erforderliche Korrektiv. 80

Diese Einschätzung ändert sich auch nicht durch die Novellierungen der Regelungen zur sog. Mietpreisbremse. Das Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn ist am 1. April 2020 in Kraft getreten. Mit dem Gesetz wurden die Regelungen zur sogenannten Mietpreisbremse verlängert und ein Anspruch der Mieterhaushalte eingeführt, dass auch unzulässige Mieten seit Mietbeginn zurückverlangt werden können, wenn der Mieter den Verstoß innerhalb von 30 Monaten rügt. Die Mietpreisbremse wird allerdings oftmals durch die Vereinbarung eines Möblierungszuschlages oder eines Zuschlages wegen teilgewerblicher Nutzung der Wohnung umgangen. Die Durchsetzung der zivilrechtlichen Regelungen zur Mietpreisbremse obliegt weiterhin al- 81

lein dem Mieter. Aufgrund von Unkenntnis, Zurückhaltung gegenüber den Vermietenden und/oder teilweise bestehender Sprachbarrieren wirken die Regelungen nur sehr eingeschränkt.

Der Vortrag der Antragsschrift im Verfahren 2 BvF 1/20 (abstrakte Normenkontrolle) auf Seite 46, der Anstieg der Neuvermietungsmieten habe sich im letzten Jahr auf nur noch 2,5 % abgeschwächt, beruht auf einer Verwechslung. Der Anstieg um 2,5 % bezieht sich auf die ortsübliche Vergleichsmiete, die nicht geeignet ist, den Wiedervermietungsmarkt zu beschreiben. Ein Anstieg von 2,5 % liegt im Übrigen immer noch über dem Anstieg der Verbrauchpreise (ca. 1,7 % zwischen Dezember 2018 und Dezember 2019). Eine Teuerungsrate von 2,4 % für Berlin, wie in der abstrakten Normenkontrolle vorgetragen, kann anhand der Quellenangaben nicht nachvollzogen werden. Ein Abschwächen der Neuvermietungsmieten in Berlin ist nicht erkennbar. Im Übrigen würde auch eine Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete um nur noch 2,5 % nichts zur Wirksamkeit der Mietpreisbremse sagen. So lag die Steigerung vom Jahr 2007 auf das Jahr 2009 beispielsweise bei lediglich 0,8 % jährlich (Berliner Mietspiegel 2019, S. 5; https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Mietspiegel2019.pdf), ohne dass es die bundesrechtliche Mietpreisbremse gab. Aus dem Anstieg von 2,5 % kann daher keine Wirksamkeit der bundesrechtlichen Regelungen abgelesen werden, vielmehr war eine solche Jahressteigerung auch vor Einführung der Mietpreisbremse nicht ungewöhnlich. 82

2. Maßnahmen des Landes Berlin

Das Land Berlin hat hingegen seine anderen Instrumente ausgeschöpft. Der Vorwurf, Berlin würde „seine Hausaufgaben nicht machen“ und stattdessen auf radikale Regulierungen setzen, ist unbegründet. Berlin setzt alle kommunalen Instrumente ein, die in deutschen Großstädten praktiziert werden und geht noch darüber hinaus. Die Freie und Hansestadt Hamburg nutzt deutlich weniger wohnungspolitische Instrumente zur Förderung des Wohnungsbaus und der Begrenzung der Mieten als das Land Berlin. Die Gründe für die Unterschiede in den Städten sind jedenfalls nicht darin zu sehen, dass die Politik des Landes Berlin Instrumente nicht nutzen würde, die andernorts, etwa in Hamburg, praktiziert werden. Der Zuzug nach Berlin ist höher, so dass sich in Berlin eine andere Herausforderung für die Wohnungspolitik stellt. 83

Im Einzelnen:

a) Wohnungsneubauförderung im Land Berlin

Nachdem das Land Berlin Anfang der 2010er-Jahre die problematische Mietenentwicklung erkannt hatte, fördert es seit dem Jahr 2014 wieder den Wohnungsneubau (siehe etwa https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/foerderung/ oder https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/download/foerderung/wfb_2019_amtsblattveroeffentlichung.pdf). 84

Damit sollen allein in den Jahren 2019 und 2020 insgesamt 8500 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen gefördert werden. Dieses Förderprogramm wird ab 2021 auf 5000 Wohnungen pro Jahr ausgeweitet. 85

Gleichzeitig wurde zuletzt der Bindungszeitraum für die Preisgebundenheit auf 30 Jahre verlängert und die Bedingungen der Wohnungsneubauförderung für Investoren deutlich verbessert. So wird nunmehr ein höheres Baudarlehen gewährt. 86

Ebenso gibt es einen 25-%igen Verzicht auf die Rückzahlung des Darlehens am Anfang der Bindungszeit sowie Zuschüsse für den nachträglichen Bau von Aufzügen bei Aufstockungen und Dachausbauten, für den Bau von rollstuhlgerechten Wohnungen, für nachhaltige Bauweisen und für besondere architektonische Gestaltungselemente oder experimentelle Bau- und Nutzungsweisen. 87

Für Bauherren, die bereits Mietwohnungsbestände in Berlin bewirtschaften, besteht nunmehr zusätzlich die Möglichkeit der mittelbaren Belegung. Dies bedeutet, dass die aus der Förderung resultierenden Mietpreis- und Belegungsbindungen anstelle von Neubauwohnungen auch in Form von Bestandswohnungen eingebracht werden können. 88

Die Wohnungsneubauförderung gewährt grundsätzlich zwei Fördervarianten. In der ersten Variante liegt die Eingangsfördermiete bei bis zu 6,70 € je Quadratmeter und in der zweiten Variante bei bis zu 8,20 € je Quadratmeter. Mindestens 30 % der Wohnungen eines Objekts müssen jedoch nach Variante 1 gefördert werden. 89

b) Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Mit dem sogenannten Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung wurden einheitliche und transparente Regelungen für den Abschluss städtebaulicher Verträge geschaffen. Die kooperative Wohnungspolitik unterscheidet sich hier im Wesentlichen nicht von derjenigen, die in Hamburg betrieben wird. 90

Es werden damit im Rahmen von Bebauungsplanverfahren Vereinbarungen mit den Vorhabenträgern getroffen, um Folgekosten für soziale und technische Infrastrukturen, etwa für den Bau von Schulen und Kindergärten, mitzutragen. Das Modell sieht einen Anteil von 30 % der Geschossfläche für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum vor. Das heißt, dass Vorhabenträger im städtebaulichen Vertrag eine entsprechende Mietpreisbindung vorsehen müssen. Diese ist aber auf 30 % der Wohnungen beschränkt, um den Wohnungsbau für Investoren weiterhin attraktiv zu machen. 91

Insgesamt wurden bislang 61 Verträge mit ca. 29.500 Wohneinheiten nach dem Berliner Modell geschlossen, hierbei sind ca. 7.200 Wohneinheiten mietpreis- und belegungsgebunden (Stand Mai 2020: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/vertraege/). 92

c) Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030

Mit dem am 20. August 2019 beschlossenen Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 wird die künftige Entwicklung von Wohnungsnachfrage und des Wohnungsneubaubedarfs prognostiziert (https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/de/wohnen/download/StEPWohnen2030-Langfassung.pdf). 93

Danach hat Berlin Flächenpotenziale für weitere 200.000 Wohnungen. Diese Flächenpotenziale sind damit (knapp) ausreichend zur Deckung des Bedarfs von 194.000 Wohnungen bis zum Jahr 2030. Bei Ausschöpfung der Flächenpotenziale kann daher erreicht werden, dass die Wohnungsmangellage allein durch das Mittel des Neubaus in absehbarer Zeit behoben wird. 94

Dazu wurden 14 neue Stadtquartiere festgelegt; 30 bestehende Siedlungen sollen baulich weiterentwickelt werden. Der gemeinwohlorientierte Wohnungsbau mit bezahlbaren Mieten steht im Zentrum. Ebenfalls soll der kostengünstige Wohnungsbestand gesichert werden. 95

d) Berliner Liegenschaftspolitik für mehr Wohnungsneubau

Deutliche Änderungen hat das Land Berlin auch bei der Liegenschaftspolitik zugunsten des Wohnungsneubaus vorgenommen. 96

Landeseigene Grundstücke werden danach nur noch nach dem Bebauungs- und Nutzungskonzept vergeben, nicht mehr nach dem Höchstpreisverfahren. Ebenfalls wurden die Erbbauzinsen öffentlicher Grundstücke für den Wohnungsbau halbiert. Hinzu kommt, dass öffentliche Grundstücke für den Wohnungsneubau verstärkt an Genossenschaften als gemeinwohlorientierte Investoren vergeben werden. Diese werden verstärkt in die Entwicklung neuer Stadtquartiere einbezogen, in dem öffentliche Grundstücke mit niedrigem Erbbauzins zur Verfügung gestellt werden (siehe etwa https://www.parlament-berlin.de/adosservice/18/Haupt/vorgang/h18-1702-v.pdf). 97

e) Bündnisse für Wohnungsneubau in Berlin

Mit den Bündnissen für Wohnungsneubau und Mieterberatung, die am 15. Februar 2018 zwischen den 12 Berliner Bezirken und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen abgeschlossen worden sind, wurden Eckpunkte zur Aktivierung bezirklicher Neubaupotenziale vereinbart (https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/bezirksbuendnis). 98

Es wurden ausgewählte Wohnungsneubauvorhaben sowie bezirkliche Themen zur Beschleunigung des Planungs- und Baurechts sowie zur Verbesserung der Mieterberatung in den Bezirken vereinbart. 99

Die Koordination zwischen Senat und Bezirken für eine Beschleunigung des dringend benötigten Wohnungsneubaus wurde damit deutlich verbessert. 100

f) Vereinbarungen mit städtischen Wohnungsbaugesellschaften

Mit der im April 2017 mit den sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften geschlossenen Kooperationsvereinbarung wurde die Erweiterung des Wohnungsbestandes durch Neubau und Zukauf vereinbart (https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/wohnungsbaugesellschaften/download/kooperationsvereinbarung.pdf). 101

So soll der öffentliche Wohnungsbestand von derzeit ca. 320.000 auf ca. 360.000 Wohnungen durch Zukauf und Neubau im Jahr 2021 (unter Einbezug der Berliner Wohnungsbestände der berlinovo) erweitert werden. Durch Bestandsankäufe sollen zudem mindestens 10.000 Wohnungen bis 2021 erworben werden. Zur sozialen Stabilisierung von Quartieren werden das Vorkaufsrecht in Erhaltungs- und Milieuschutzgebieten sowie der Erwerb von Sozialwohnungen in Stadtteilen mit einem Mangel an preiswerten Wohnraum verstärkt ausgeübt und Vorkaufsrechtsverordnungen gezielt erlassen (https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnraum/wohnungsbaugesellschaften/de/kooperationsvereinbarung.html). 102

Darüber hinaus haben sich die städtischen Wohnungsbaugesellschaften verpflichtet, 60 % der jährlich zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen an Haushalte zu vermieten, die einen Wohnberechtigungsschein haben und diese Wohnungen maximal zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu überlassen. Von diesen 60 % werden wiederum 25 % an Wohnberechtigte besonderer Bedarfsgruppen vermietet. Hierzu gehören Transferleistung beziehende Menschen sowie Obdachlose, Geflüchtete, Menschen, die ein betreutes Wohnen benötigen, Studierende sowie vergleichbare Bedarfsgruppen. 103

Die Mieten bei Bestandsmietverträgen dürfen nach der Kooperationsvereinbarung grundsätzlich um höchstens 2 % jährlich steigen. Die Modernisierungsumlage wurde auf 6 % beschränkt. 104

g) Umwandlungsverordnung 2020

Durch die am 13. März 2020 in Kraft getretene neue Umwandlungsverordnung 2020 vom 4. Februar 2020 (GVBl 2020, 38) steht in allen sozialen Erhaltungsgebieten Berlins die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen unter Genehmigungsvorbehalt der Bezirksämter. 105

h) Festlegung sozialer Erhaltungsgebiete

Das Land Berlin nutzt die nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB bestehende Möglichkeit, durch Verordnung Gebiete zu bezeichnen, in denen aus städtebaulichen Gründen die Zusammensetzung der Bevölkerung erhalten werden soll. 106

Solche sozialen Erhaltungsgebiete sollen unter anderem verhindern, dass im betreffenden Wohnquartier das Gleichgewicht zwischen den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, wie z. B. Schulen, Senioreneinrichtungen und öffentlichem Personennahverkehr, und der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gestört wird. Um diese und andere negativen städtebaulichen Entwicklungen zu verhindern, muss durch die Festsetzung sozialer Erhaltungsgebiete für den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen und die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum eine Genehmigung beantragt werden.

Das Land Berlin hat die Nutzung dieses städtebaulichen Instruments seit 2016 stark ausgeweitet und seither 41 neue Gebiete geschaffen. Derzeit sind somit in Berlin insgesamt 63 soziale Erhaltungsgebiete festgelegt (https://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadterneuerung/soziale_erhaltungsgebiete/index.shtml). 107

i) Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

Seit dem 1. Mai 2014 wird wieder auf das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum zurückgegriffen (Verordnung vom 4. März 2014, GVBl 2014, 73). 108

Damit wird in ganz Berlin gesichert, dass zweckfremd genutzte Wohnungen ihrem ursprünglichen Bestimmungszweck zugeführt werden. Neue zweckfremde Nutzungen sind grundsätzlich nur noch mit Zustimmung der Bezirksämter zulässig. Schrittweise wird dadurch das Wohnungsangebot erweitert. 109

j) Kappungsgrenzenverordnung 2018

Berlin hat ebenfalls die in § 558 Abs. 3 BGB vorgesehene Möglichkeit zur Schaffung einer Kappungsgrenzenverordnung genutzt. Durch Verordnung vom 10. April 2018 (GVBl 2018, 370) sind die Möglichkeiten für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete bei bestehenden Mietverhältnissen weiter eingeschränkt worden. 110

Berlin wurde darin insgesamt zu einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt. Mit dem Inkrafttreten der Verordnung sind Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete auf maximal 15 % innerhalb von 3 Jahren beschränkt. 111

k) Bemühungen Berlins zur Anpassung der BGB-Mietregelungen

Berlin hat nicht nur als erstes Bundesland die Mietpreisbremse eingeführt, es hat in der Vergangenheit auch Bemühungen unternommen, die Mietregelungen des BGB durch verschiedene Bundesratsinitiativen effektiver zu gestalten (siehe etwa BR-Drs. 300/18). Das Land Berlin hat im Jahr 2018 im Bundesrat eine Verschärfung der Regelungen der Mietpreisbremse angestrebt. Vorgeschlagen wurde eine Aufhebung der Befristung der Mietpreisbremse und eine Streichung von Ausnahmen, die derzeit für umfassende Modernisierungen oder bei höherer Vormiete gelten. Zudem wurde angeregt, dass ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse künftig als Ordnungswidrigkeit im Wirtschaftsstrafgesetz definiert und behördlich verfolgt werden solle (siehe https://www.bundesrat.de/DE/plenum/bundesrat-kompakt/18/969/969-pk.html?nn=4732016#top-9). Dies war nicht erfolgreich. 112

l) Zwischenfazit

Berlin hat zunächst alles ihm Mögliche getan, um das Mietenproblem ohne eine öffentlich-rechtliche Regulierung zu lösen und nutzt dazu weiterhin die zur Verfügung stehenden wohnungspolitischen Instrumente. 113

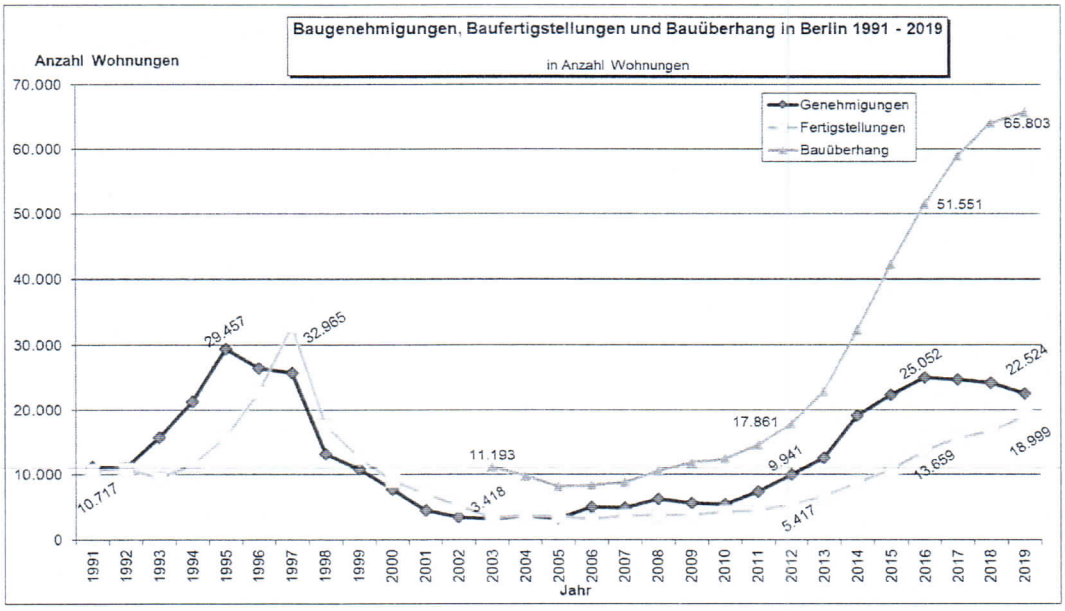
Von den im Bundesgebiet bekannten und eingesetzten Instrumenten greift Berlin auf alle Instrumente zurück, die ihm sinnvoll möglich sind. Von den in der wohnungspolitischen Praxis üblicherweise verwendeten 13 Instrumenten setzt Berlin 12 Instrumente und damit mehr wohnungspolitische Instrumente ein als jede andere Großstadt in Deutschland (vergleiche dazu auch Egner/Rink, Lokale Wohnungspolitiken im Vergleich, in: Rink/Egner (Hrsg.), Lokale Wohnungspolitik – Beispiele aus deutschen Städten, Nomos 2020, Seite 309 [319 mit einem entsprechenden Vergleich der Großstädte Deutschlands], bereits beigefügt als Anlage 5). 114

Diese Instrumente waren gleichwohl auch unter Berücksichtigung des bundesrechtlichen Konzepts der Mietpreisbremse nicht hinreichend wirksam, um der kritischen Wohnungssituation in Berlin ausreichend zu begegnen. Anders als die Antragsteller im Verfahren 1 BvF 1/20, Rn. 135 ff. darlegen, liegt dies nicht daran, dass das Land Berlin nicht die notwendigen Maßnahmen ergriffen hätte, um dem steigenden Wohnungsbedarf Herr zu werden. Im Gegenteil: Spätestens beginnend mit dem Jahr 2011 sind, wie ausgeführt, ganz erhebliche Anstrengungen unternommen worden, um die Zahl der Wohnungen zu erhöhen. 115

Diese Bemühungen waren auch erfolgreich. Zwar mögen, wie die Antragsteller der abstrakten Normenkontrolle schreiben, die Baugenehmigungen zurückgegangen sein, dies betrifft aber nur einen kleinen Ausschnitt aus der Betrachtung, nämlich den Blick vom Jahr 2018 auf 2019. Die Zahl der Baugenehmigungen hat – bezogen auf ein komplettes Genehmigungsjahr – zwar um rund 10% abgenommen, gleichzeitig ist aber die Zahl der Fertigstellungen seit 2016 um rund 40% gestiegen. Aktuelle Zahlen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg deuten zudem auf einen erneuten Anstieg der erteilten Baugenehmigungen hin. So wurden im ersten Halbjahr 2020 bereits 12.788 Wohnungen genehmigt, 12,7 % mehr als im Vorjahreszeitraum (https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/pms/2020/20-08-11.pdf). 116

Im Übrigen verkennt die Argumentation der Antragsteller, dass die Zahl der Baugenehmigungen als solche nicht zwangsläufig mit der Zahl der fertiggestellten Wohnungen im gleichen Betrachtungszeitraum korreliert und somit keine Aussage darüber trifft, wie viele Wohnungen tatsächlich errichtet werden. Denn gleichzeitig befinden sich, mit Stand vom 31. Dezember 2019, etwa 65.000 Wohnungen im Fertigstellungsvorlauf, dem sogenannten Bauüberhang. Eine Untersuchung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat ergeben, dass etwa 90 % der genehmigten Wohnungen im sogenannten Bauüberhang auch tatsächlich gebaut werden. Allerdings erfordert die komplette Fertigstellung eines Genehmigungsjahrgangs eine Zeitspanne von 6-8 Jahren. 117

Es ist somit in den nächsten Jahren mit einem deutlichen Anstieg der Baufertigstellungen zu rechnen, sodass sich, die vergangenen Jahre betrachtet, insgesamt folgendes Bild ergibt: 118



III. Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin

Mit dem Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin verfolgt der Landesgesetzgeber das Ziel, die Preisentwicklung auf dem Mietwohnungsmarkt für die Dauer der Geltungsdauer des Gesetzes zu begrenzen und die Mieten auf ein sozialverträgliches Maß zurückzuführen. Angemessener Wohnraum auch für Bevölkerungsschichten mit mittlerem und geringem Einkommen zu bezahlbaren Preisen soll in allen Teilen der Stadt erhalten und zugänglich gemacht werden. Der Segregation und damit zu befürchtenden sozialem Unfrieden soll entgegengewirkt werden: 119

> *„Ein unverzügliches öffentlich-rechtliches Eingreifen in den Berliner Wohnungsmarkt ist erforderlich, um bereits absehbaren Fehlentwicklungen entgegen zu steuern und die Bevölkerung vor allzu raschen Veränderungen der Stadtgesellschaft, umfassenden Verdrängungsprozessen und dadurch bedingten sozialen Verwerfungen zu schützen. (...)* 120
>
> *Das vorliegende Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen im Land Berlin (MietenWoG Bln) soll die bislang rasante Preisentwicklung auf dem freien Mietenmarkt nicht nur bremsen, es soll die Mieten auch auf ein sozial verträgliches Maß zurückführen, um angemessenen Wohnraum auch für Bevölkerungsschicht mit mittlerem und geringem Einkommen zu bezahlbaren Mietpreisen zu erhalten und zugänglich zu machen und so Verdrängungsprozessen und sozialem Unfrieden entgegenzuwirken."* (Abgeordnetenhaus Berlin, Drucksache 18/2347, S. 2).

Anders als bei der bundesrechtlichen Mietpreisbremse geht es nicht um die Schaffung von Vertragsparität, sondern um die öffentlich-rechtliche Behebung einer gravierenden Schieflage auf dem Wohnungsmarkt. Darauf weist der Landesgesetzgeber sowohl in der Problembeschreibung des Gesetzentwurfs (Agh-Drs. 18/2347 vom 28. November 2019, S. 1) als auch in der Gesetzesbegründung (a.a.O., S. 15) hin: 121

> *„Die Aufgabe eines Sozialstaates ist es, diesem Kräfteungleichgewicht sowie der drohenden Verdrängung einkommensschwacher Bevölkerungsschichten wirksame Maßnahmen entgegenzusetzen."*

1. Inhalt des Gesetzes

Das am 11. Februar 2020 in Kraft getretene Gesetz sieht zur Erreichung dieses Ziels eine Kombination von *Mietenstopp* und *Mietobergrenzen* vor. In diesem Zusammenhang enthält das Gesetz eine Reihe von gesetzlichen Verboten. 122

Der in § 3 MietenWoG Bln geregelten Mietenstopp verbietet es mit der Geltungsdauer von 5 Jahren die am 18. Juni 2019 wirksam vereinbarte Miete zu überschreiten. 123

Mit den in § 4 ff. MietenWoG Bln geregelten Mietobergrenzen ist eine für Neuvermietungen auf die Wohnraumfläche bezogene Miethöhenbegrenzung eingeführt worden, die dann gilt, wenn bei der Neuvermietung die sich aus §§ 6 und 7 MietenWoG Bln ergebenden Mietobergrenzen überschritten werden. 124

Ab dem 23. November 2020 (Art. 4 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung) tritt das für Bestandsmieten geltende Verbot überhöhter Mieten hinzu. Eine Miete ist überhöht, soweit sie nach Berücksichtigung der Wohnlage die in §§ 6 f. MietenWoG Bln geregelten Mietobergrenzen um mehr als 20 % überschreitet. Dabei ist ein differenziertes System unter Berücksichtigung von Aspekten der Wohnlage sowie der Ausstattung der Wohnung geschaffen worden. Die vorgesehenen Miethöchstpreise basieren auf dem Berliner Mietspiegel 2013, der die Mietänderungen und Neuvertragsmieten der letzten 4 Jahre vor dem Stichtag 1. September 2012 beinhaltet. Dieses Datum wurde gewählt, weil nach der Bewertung des Gesetzgebers der Mietspiegel 2013 125

denjenigen Zeitraum berücksichtigt, in welchem die Schwelle vom ausgeglichenen zum angespannten Wohnungsmarkt noch nicht überschritten wurde. Die Werte des Mietspiegels wurden zusätzlich anhand der Reallohnentwicklung fortgeschrieben (Agh-Drs. 18/2347, S. 31 f.).

Anders als im System der bundesrechtlichen Mietpreisbremse überwachen die Bezirksämter und die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung die Einhaltung der gesetzlichen Verbote (§§ 2 Abs. 2 und 5 Abs. 2 MietenWoG Bln). Sie sind berechtigt, von Amts wegen diejenigen Maßnahmen zu treffen, die zur Durchsetzung der Verbote erforderlich sind. 126

Zur Berücksichtigung wirtschaftlicher Interessen der Vermieter regelt das Gesetz Beschränkungen und Ausnahmen. Dies gewährleistet den nötigen Ausgleich zwischen der Privatnützigkeit und der Sozialbindung des Eigentums. Das Gesetz besitzt zudem eine beschränkte Geltungsdauer von 5 Jahren und regelt, dass unter Berücksichtigung der zu erwartenden Inflation ab dem Jahr 2022 die Zulässigkeit einer jährlichen Anpassung der gedeckelten Mieten um bis zu 1,3 % vorgesehen ist. 127

Um zu verhindern, dass Vermieter unzumutbare Härten, insbesondere wegen dauerhafter finanzieller Verluste oder Substanzgefährdungen ihres Eigentums erleiden, sieht das Gesetz in § 8 eine Härtefallregelung vor. Danach können im Einzelfall höhere Mieten als die nach dem Gesetz allgemein zulässigen Mieten genehmigt werden. Mit der aufgrund des § 8 Abs. 3 MietenWoG Bln erlassenen Härtefallverordnung vom 5. Juni 2020 (HärteVO, GVBl. für Berlin, 76. Jg., Nr. 27 vom 16. Juni 2020, S. 522 [**Anlage 8**]) wurden die Härtefallkriterien spezifiziert. Danach liegen dauerhafte Verluste im Sinne von § 8 Abs. 2 Satz 1 MietenWoG Bln vor, wenn die laufenden Aufwendungen über den Erträgen liegen und in den auf die Antragstellung folgenden sechs Monaten keine die Aufwendungen übersteigenden Erträge zu erwarten sind. Als „laufende Aufwendungen" werden der vereinbarte Fremdfinanzierungsaufwand, die vereinbarte Tilgung für die Fremdfinanzierung, die Erbbauzinsen und der nicht umlagefähige Aufwand für die Verwaltung berücksichtigt. Ist der Vermieter eine natürliche Person, ist eine unbillige Härte anzunehmen, wenn er den überwiegenden Teil seines Lebensunterhaltes aus dem Überschuss der Mieteinahmen bestreitet und der Überschuss weniger als das Dreifache des Regelbedarfs der Sozialhilfe ausmacht. 128

Liegt eine unbillige Härte im Sinne des § 8 des Gesetzes vor, regelt das Gesetz in § 9 die Möglichkeit eines Mietzuschusses zur Kompensation besonderer Härten für einkommensschwache Mieter als Gegenstück zu der Härtefallregelung des § 8. 129

Auf Grundlage des § 2 Abs. 4 MietenWoG Bln wurden am 2. April 2020 Ausführungsvorschriften (AV-MietenWoG Bln, Abl. Berlin, 70. Jg., Nr. 17 v. 17. April 2020, S. 2216 ff. [**Anlage 9**]) für die Anwendung des Gesetzes erlassen. 130

2. Öffentlich-rechtliches Konzept

Mit dem MietenWoG Bln hat sich der Gesetzgeber bewusst für einen öffentlich-rechtlichen Ansatz der Mietpreisregulierung entschieden. Das Gesetz zielt auf die Verwirklichung des Sozialstaatsprinzips im Bereich des Wohnungswesens. In dem Bewusstsein, dass die Länder nicht befugt sind, von der Bundesgesetzgebung abweichende *bürgerlich-rechtliche* Mietvertragsregeln zu erlassen, hat der Berliner Gesetzgeber dem MietenWoG Bln eine genuin öffentlich-rechtliche Struktur verliehen und diese mit klassisch öffentlich-rechtlichen Verwaltungs- und Durchsetzungsmechanismen versehen (dazu im Einzelnen unten C. I.1.d)). Es unterscheidet sich dadurch von dem in Bayern zuletzt angestrebten Volksbegehren, welches in seiner Systematik einen bürgerlich-rechtlichen Ansatz ergänzt durch eine Bußgeldbewehrung verfolgte. 131

Das MietenWoG Bln setzt auf ein geschlossenes öffentlich-rechtliches System. Es findet eine Begrenzung sowohl der Bestandsmieten als auch der Neuvermietungen statt. Mit dem Verbot einer Miete, die die am 18. Juni 2019 wirksam vereinbarte Miete überschreitet (§ 3 Abs. 1 S. 1 MietenWoG Bln) und dem Verbot überhöhter Mieten (§ 5 Abs. 1 S. 1 MietenWoG Bln) sind klassisch öffentlich-rechtliche Verbotsgesetze im Sinne des § 134 BGB normiert worden (klarstellend in Ziff. 3.2 der AV-MietenWoG Bln v. 2. April 2020; siehe auch Änderungsantrag der Regierungsfraktionen zur Drs. 18/2347, S. 5). 132

Die Bezirksämter und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen überwachen die Einhaltung der gesetzlichen Verbote und können von Amts wegen alle Maßnahmen treffen, die insoweit zur Durchsetzung erforderlich sind (§§ 2 Abs. 2 und 5 Abs. 2 MietenWoG Bln). Die Durchführung der Aufgaben nach den §§ 7-9 MietenWoG Bln ist der Investitionsbank Berlin öffentlich-rechtlich übertragen worden. Die Investitionsbank Berlin ist rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts 133

und Teil der mittelbaren Staatsverwaltung des Landes Berlin und als solche befugt, Verwaltungs- und Ordnungsaufgaben wahrzunehmen (Agh.-Drs. 18/2347, S. 21). Alle anderen Aufgaben werden durch die jeweils zuständigen Bezirksämter ausgeführt (§ 2 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 MietenWoG Bln). Ca. 200 zusätzliche Stellen werden dafür in der öffentlichen Verwaltung geschaffen.

Das MietenWoG Bln ist damit nicht nur von Gemeinwohlinteressen und dem Interesse sozialstaatlicher Daseinsvorsorge getragen, es verfolgt diese Interessen auch mit einem öffentlich-rechtlichen Instrumentarium. Dementsprechend findet sich in § 10 MietenWoG Bln eine Regelung zur Erforderlichkeit des Vorverfahrens nach § 68 Abs. 1 S. 2 VwGO sowie zur fehlenden aufschiebenden Wirkung von Rechtsbehelfen im Sinne des § 80 Abs. 2 Nr. 3 VwGO. Der Verwaltungszwang kann, wie üblich im öffentlichen Recht, auf Grundlage der Verwaltungsvollstreckungsgesetze, hier § 8 VwVfG Bln i.V.m. §§ 6 ff. VwVG angewandt werden. Die gängigen Zwangsmittel, insbesondere die Androhung und Festsetzung von Zwangsgeldern, stehen zur Verfügung. 134

Die für die Durchführung des Gesetzes zuständige Senatsverwaltung und die zur Umsetzung des Gesetzes aufgerufenen Bezirksämter haben bei ihren Maßnahmen ihr Ermessen fehlerfrei auszuüben („kann" [§ 2 Abs. 2 Satz 2 MietenWoG Bln und § 5 Abs. 2 Satz 2 MietenWoG Bln]). Die Behörden haben dabei die Grenzen und Bindungen des Ermessens zu berücksichtigen (vgl. detailliert zu Ermessensfragen auf Grundlage des MietenWoG Bln der Beitrag von Schmid, JZ 2020, 610 [611 f.]). 135

Mieter müssen sich somit nicht unmittelbar in eine konfliktträchtige Auseinandersetzung mit ihrem Vermieter begeben. Die Ordnungsbehörden selbst sind es, die die Mitwirkung, Mitteilung und Auskunftspflichten des Gesetzes, denen Vermieter zu entsprechen haben, durchsetzen. Die vorsätzliche oder fahrlässige Nichterfüllung dieser Pflichten ist eine Ordnungswidrigkeit und mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 € bedroht (§ 11 Abs. 2 MietenWoG Bln). Für die Zumessung der Geldbuße wurden in Ziffer 11.1 der AV-MietenWoG Bln vom 2. April 2020 Ausführungen gemacht. 136

Der Gesetzgeber hat damit ein kohärentes System geschaffen. Dieses führt auch nach Außerkrafttreten des Gesetzes im Jahr 2025 zu keinen systematischen Brüchen. Da es sich bei dem MietenWoG Bln um ein Verbotsgesetz i.S.v. § 134 BGB 137

handelt, leben die nichtigen und teilnichtigen Vereinbarungen zur Miete bei Außerkrafttreten des Gesetzes nicht wieder auf (vgl. Armbrüster, in: Münchner Kommentar, BGB, 8. Aufl. 2018, § 134 Rn. 21). Ab dem Zeitpunkt des Außerkrafttretens sind jedoch Mieterhöhungen nach den Maßgaben von § 558 BGB wieder möglich, ebenso Neuabschlüsse in den Grenzen von § 556d BGB.

Nach dem Außerkrafttreten des Gesetzes im Jahr 2025 bestehen ausreichende Möglichkeiten, Mieterhöhungen auf Grundlage dieser bürgerlich-rechtlichen Vorschriften vorzunehmen. Weil bei der Bildung der Vergleichsmiete Wohnraum außer Betracht bleibt, bei dem die Miethöhe durch Gesetz festgelegt worden ist (§ 558 Abs. 2 Satz 2 BGB), sind die Folgen des MietenWoG Bln für die Erstellung eines Mietspiegels nach § 558c BGB zwar absehbar (vgl. Agh.-Drs. 18/2347, S. 4). Für die Zeit nach Auslaufen des MietenWoG soll aus diesem Grund ein Wohnungs- und Mietenkataster eingerichtet werden (vgl. Änderungsantrag der Regierungsfraktionen zur Drs. 18/2347, S. 5). Zu diesem Zweck sind im Haushaltsplan 100.000 EUR vorgesehen (Haushaltsplan Berlin 2020/21, Band 12, Einzelplan 12, S. 104). Im Übrigen kann zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete auch nach Auslaufen des MietenWoG Bln auf den Berliner Mietspiegel 2019 zurückgegriffen werden (der von der gesetzlichen Deckelung noch unbeeinflusste Vergleichsmieten ausweist). Dieser Mietspiegel wäre zwar wegen des zeitlichen Abstandes kein qualifizierter Mietspiegel mehr, die Möglichkeit des Rückgriffs auf einen solchen einfachen Mietspiegel ergibt sich jedoch aus § 558a Abs. 3 BGB. Die ortsübliche Vergleichsmiete kann zudem durch die Angabe von Entgelten vergleichbarer Wohnungen (§ 558a Abs. 2 Nr. 4 BGB) ermittelt werden. Als weitere Möglichkeit bliebe den Vermietern die Heranziehung eines Sachverständigengutachtens (§ 558a Abs. 2 Nr. 3 BGB). Daneben arbeitet die für Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung an der Erstellung eines Index-Mietspiegels 2021. Dieser ist bereits deshalb erforderlich, weil die Regelungen des MietenWoG Bln nicht alle Wohnungen erfassen. Bei Außerkrafttreten des Gesetzes im Jahr 2025 kann somit auch auf den Mietspiegel 2021 zurückgegriffen werden. 138

3. Gesetzgebungshistorie

Das Landesgesetz geht auf einen Ansatz zurück, der in der Juristenzeitung Ende 2018 von Peter Weber dargelegt worden war (JZ 2018, 1022). Die SPD-Fraktion 139

im Abgeordnetenhaus zu Berlin ließ die Möglichkeit landesrechtlichen Mietpreisrechts in der Folge durch ein Gutachten der Professoren Franz C. Mayer und Markus Artz prüfen. Das Gutachten bestätigte die Regelungskompetenz des Landes (Mayer/Artz, Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Aspekte eines „Mietendeckels" für das Land Berlin, Gutachten i.A.d. SPD im Abgeordnetenhaus von Berlin, 16. März 2019). Auch die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung konsultierte Experten, die die Zuständigkeit überwiegend bejahten.

Am 18. Juni 2019 beschloss der Senat von Berlin das Eckpunktepapier für ein Gesetz zur Begrenzung der Wohnungsmieten in Berlin (**Anlage 10**). Am 22. Oktober 2019 wurde ein Gesetzesentwurf der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen in das parlamentarische Verfahren eingebracht (Agh.-Drs. 18/2347). Im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens wurde 23 Institutionen die Möglichkeit gegeben, zu dem Gesetzentwurf Stellung zu nehmen. 22 Verbände und Institutionen haben davon Gebrauch gemacht (siehe im Einzelnen Agh-Drs. 18/2347 vom 28. November 2019, S. 39 ff.). In keiner Stellungnahme wurde zum Ausdruck gebracht, dass die gesetzlichen Beschränkungen zu dauerhaften finanziellen Verlusten oder zu einer Gefährdung der Eigentumssubstanz führen. 140

Nach einer weiteren Expertenanhörung im Abgeordnetenhaus am 11. Dezember 2019 ergaben sich Änderungen im Rahmen der parlamentarischen Befassung (vgl. Beschlussempfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wohnen vom 22. Januar 2020 (Agh-Drs. 18/2437 vom 23. Januar 2020)). Das Abgeordnetenhaus hat die Gesetzesvorlage des Senats mit diesen Änderungen in seiner Plenarsitzung am 30. Januar 2020 beschlossen (Beschlussprotokoll Plenum 18/53 vom 30. Januar 2020, S. 2). Das Gesetz wurde am 22. Februar 2020 verkündet. Am 23. Februar 2020 trat es in Kraft. 141

4. Entwicklungen seit dem Inkrafttreten des Gesetzes

Auch wenn sich die Wirkungen des Gesetzes nach wenigen Monaten noch nicht abschließend bewerten lassen, liegen erste Erkenntnisse vor. Diese bestätigen den Gesetzgeber. 142

So ist schon jetzt ein Rückgang der Angebotsmieten zu beobachten. Auswertungen zufolge lagen die durchschnittlichen Angebotsmieten im 1. Quartal 2020 um 2,4 % niedriger als 12 Monate zuvor. Im Vergleich zum Vorquartal sanken 143

sie um 1,9 % (vgl. https://www.f-und-b.de/beitrag/fb-wohn-index-deutschland-i-2020.html).

Ähnliches ergibt sich aus einer Untersuchung des Wohnungsportals Immowelt. Danach sanken die Angebotsmieten zwischen Januar und Mai 2020 im Vergleich zum gleichen Zeitraum des Vorjahres um 8 % (siehe Zacharakis: Mietendeckel, das vorläufige Ende des Immermehr, in: Zeit Online vom 17. Juni 2020, https://www.zeit.de/wirtschaft/2020-06/mietendeckel-berlin-senkung-mieten-wohnungsmarkt). 144

Ein negativer Effekt auf den Neubau von Wohnungen ist bislang nicht zu verzeichnen. So sind im 1. Quartal 2020 etwa 10 % mehr Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt worden als im gleichen Quartal des Vorjahres (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung vom 11. Mai 2020, abrufbar unter https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/pms/2020/20-05-11.pdf). Dieser Trend hat sich im 2. Quartal verstetigt. Von Januar bis Juni 2020 wurden für 12.800 Wohnungen in Berlin Baugenehmigungen erteilt. Der Wert liegt deutlich höher als im gleichen Zeitraum des Jahres 2019, es waren so viele Baugenehmigungen wie noch nie in einem 1. Halbjahr seit den neunziger Jahren: https://www.morgenpost.de/berlin/article230143950/Trotz-des-Mietendeckels-Wohnungsbau-in-Berlin-zieht-an.html. 145

Bei der Investitionsbank Berlin (Stand: 31. Juli 2020) sind auf Grundlage des § 8 MietenWoG Bln bisher lediglich 246 Onlineanträge auf Härtefälle eingegangen. Davon wurden 5 Anträge bisher positiv beschieden. Ablehnungsbescheide gibt es bisher keine. 146

Mit Stand vom 31. Juli 2020 wurden bisher 972 Anzeigen bei den Bezirksämtern gestellt. 541 Anzeigen beziehen sich auf die Frage der Einhaltung des in § 3 geregelten Mietenstopps. 280 Anzeigen betreffen Auskunftsverlangen, 30 Anzeigen die Absenkung der Miete und 121 Anzeigen die Mietobergrenzen des § 4 MietenWoG Bln. 147

Ein relevanter negativer Einfluss auf Modernisierungsmaßnahmen kann nicht festgestellt werden. Es wurden mit Stand vom 3. August 2020 bisher 5.468 Modernisierungen auf der Grundlage des § 7 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln bei der Investitionsbank Berlin angezeigt. 148

Ähnliches ergibt sich für die Umwandlung in Eigentumswohnungen. Die Antragsteller im Verfahren 2 BvF 1/20 tragen in Rn. 92 vor, dass Mietwohnungen verstärkt in Eigentumswohnungen umgewandelt werden. Dieser Effekt ist bisher ausgeblieben. So wurden im Gesamtjahr 2019 insgesamt 12.689 Umwandlungen in Eigentumswohnungen registriert. Im 1. Halbjahr 2020 waren es nach Auswertungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin insgesamt 5.895 Fälle (Stand: 23. Juli 2020), was auf das Jahr gerechnet noch weniger Umwandlungen als im Jahr 2019 ergibt. 149

Das gleiche Bild zeigt sich bei der Zahl der Wohnungsverkäufe. Auch dazu wurde prognostiziert, dass Wohnungen nunmehr in großem Stil veräußert werden. Ein Anstieg der Wohnungsverkäufe ist jedoch bisher nicht festzustellen. Im Jahr 2019 wurden 9.883 Wohnungen in Berlin verkauft. Im 1. Halbjahr 2020 waren es 4.041 Wohnungen und damit, hochgerechnet auf das Gesamtjahr, weniger Wohnungsverkäufe als im Jahr 2019. 150

Das Gesetz hat Bestätigung in der mietrechtlichen Rechtsprechung gefunden. Eine Vielzahl der Berliner Amtsrichterinnen und Amtsrichter hat keine Zweifel an der Verfassungsgemäßheit des MietenWoG Bln (vgl. Pressemitteilung des Berliner Mietervereins 27/20 vom 4. August 2020, abrufbar unter https://www.berliner-mieterverein.de/mietendeckel/berliner-mietendeckel-und-verfassung.htm). Die 67. Zivilkammer des Landgerichts Berlin vertritt einen anderen Standpunkt und hat dies mittlerweile in zwei Vorlagebeschlüssen an das Bundesverfassungsgericht zum Ausdruck gebracht (LG Berlin, Vorlagebeschluss vom 12. März 2020 - 67 S 274/19 = 2 BvL 4/20; Beschluss vom 06. August 2020 – 67 S 109/20 –, juris). Die 66. Zivilkammer des Landgerichts ist hingegen von der Verfassungsmäßigkeit des MietenWoG Bln überzeugt (Landgericht Berlin, Beschluss vom 31. Juli 2020, - 66 S 95/20 -). 151

C. Rechtliche Würdigung

I. Unzulässigkeit der Vorlage

Die Richtervorlage des Landgerichts Berlin ist bereits unzulässig, weil es auf die Verfassungsgemäßheit des § 3 MietenWoG Bln für die mit der Berufung vor dem Landgericht Berlin verfolgte Klageabweisung (Az.: 67 S 274/19) nicht ankommt (vgl. Art. 100 Abs. 1 GG, § 80 Abs. 2 BVerfGG). 152

§ 3 MietenWoG Bln ist nicht entscheidungserheblich, weil das Verbot des § 3 Abs. 1 MietenWoG Bln auf das streitgegenständliche Erhöhungsverlangen keine Anwendung findet. 153

Die Klägerin verlangte mit Erhöhungsverlangen vom 8. März 2019 die Zustimmung zur Erhöhung der Miete mit Wirkung ab dem 1. Juni 2019 und damit die Zustimmung für einen Zeitpunkt sowohl vor dem Stichtag des MietenWoG Bln am 18. Juni 2019 als auch vor Inkrafttreten des MietenWoG Bln am 23. Februar 2020. 154

Entgegen der Auffassung des vorlegenden Gerichts (Beschluss vom 12. März 2020, Az.: 67 S 274/19, S. 4 ff.) steht das Verbot des § 3 Abs. 1 MietenWoG Bln dem Zustimmungsanspruch der Klägerin zur Mieterhöhung nicht entgegen. Das MietenWoG Bln ist für Mieterhöhungen vor dem Zeitpunkt des Inkrafttreten des MietenWoG Bln unerheblich. 155

Streitgegenstand des vom vorlegenden Gericht zu entscheidenden Rechtsstreits ist allein die Frage, ob die Mieter die Zustimmung zur Mieterhöhung ab dem 1. Juni 2019 schulden. Inhaltlich geht es bei der Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung um einen Anspruch der Klägerin auf Erhöhung der Miete bereits zum Beginn des dritten auf das Erhöhungsverlangen folgenden Monats (vgl. § 558b Abs. 1 BGB). Da das streitgegenständliche Erhöhungsverlangen bereits vor dem Inkrafttreten des MietenWoG Berlin gestellt wurde, wäre ein Zustimmungsanspruch zu einer Mieterhöhung auch bereits vor dem Inkrafttreten des Gesetzes entstanden und fällig (vgl. auch AG Berlin-Charlottenburg, Urteil vom 4. März 2020 – 213 C 136/19, juris Rn. 15). 156

Das vorlegende Gericht verkennt, dass zum Stichtag keine Änderung der Rechtslage stattfand. Die Stichtagsregelung regelt nicht das Verbot, bereits ab dem Stichtag eine höhere Miete als die Stichtagsmiete zu verlangen. Das Gesetz selbst (mit Ausnahme von § 5, vgl. Art. 4 Abs. 1 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung) kann bereits vor seinem Inkrafttreten entstandene Ansprüche nicht ausschließen. Das Verbot gilt erst ab Inkrafttreten des Gesetzes (vgl. Änderungsantrag vom 21. Januar 2020, S. 6). Der Stichtag regelt bereits seinem Wortlaut nach allenfalls die Frage, welcher Tag als Bemessungsgrundlage für eine zukünftig (also gerade nach Erlass des Gesetzes) noch zulässige maximale Miethöhe heranzuziehen sein soll (vgl. AG Berlin-Charlottenburg, Urteil vom 4. März 2020 - 213 C 136/19 -, juris Rn. 15; AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 28. April 2020 - 4 C 118/19 -, juris Rn. 22; vgl. auch Wienfort, Ein Stichtag macht noch keine Rückwirkung, Verfassungsblog vom 13. Januar 2020). 157

Der Gesetzgeber bezweckte ausdrücklich keine echte Rückwirkung des MietenWoG Bln (vgl. Änderungsantrag der Fraktion der SPD, der Fraktion Die Linke und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 21. Januar 2020 zur Vorlage – zur Beschlussfassung – über Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung – Drucksache 18/2347, S. 6). Das MietenWoG Bln war in dem Zeitpunkt, in dem die Rechtwirkungen der Zustimmung eintreten würden, noch nicht in Kraft, sodass es auf den eingeklagten Anspruch keine Anwendung findet. 158

Im Verfahren des Vorlagegerichts ist nicht die (fortgeltende) Zahlungspflicht der Beklagten streitgegenständig, sondern allein die Frage, ob die Beklagten am 1. Juni 2019 die Zustimmung zum Mieterhöhungsverlangen schuldeten. Die Fiktion nach § 894 Satz 1 ZPO wäre ein punktuelles Ereignis, das gemäß dem begründeten Klageantrag ab dem 1. Juni 2019 wirken soll, also zu einem Zeitpunkt, in dem das Verbot des § 3 Abs. 1 MietenWoG Bln noch nicht galt (vgl. AG Tempelhof-Kreuzberg, Urteil vom 28. April 2020 - 4 C 118/19 -, juris Rn. 20). 159

Mangels Entscheidungserheblichkeit ist die Normenkontrolle nach alledem bereits unzulässig. 160

Das MietenWoG Bln ist im Übrigen formell und materiell mit dem Grundgesetz vereinbar: 161

II. Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin

Das Land Berlin ist für den Erlass des MietenWoG Bln zuständig. (vgl. auch Farahat, JZ 2020, 602; Fischer-Lescano/Gutmann/Schmid, Landeskompetenz für Maßnahmen der Mietpreisregulierung, Gutachten im Auftrag der Rosa-Luxemburg-Stiftung, Dezember 2019; Fischer-Lescano/Gutmann, KJ 2020, 3; Kingreen, Zur Gesetzgebungskompetenz der Länder für das Öffentliche Mietpreisrecht bei Wohnraum, Gutachten i.A.d. Bundestagsfraktion Die Linke, 20. Februar 2020; Kingreen, NVwZ 2020, 737; Mayer/Artz, Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Aspekte eines „Mietendeckels" für das Land Berlin, Gutachten i.A.d. SPD im Abgeordnetenhaus von Berlin, 16. März 2019; Putzer, NVwZ 2019, 283; Schneider/Franke, DÖV 2020, 415; Straetmanns, RuP 2020, 22; Tietzsch, WuM 2020, 121; Weber, JZ 2018, 1022; Weber ZMR 2019, 389; Battis, Gutachten i.A.d. Senatskanzlei des Landes Berlin, Oktober 2019). 162

Der Schlüssel zur richtigen kompetenzrechtlichen Zuordnung liegt in der Unterscheidung von bürgerlich-rechtlichen Regeln der Preisbildung und gesetzlichen Preisvorgaben. Bei den bürgerlich-rechtlichen Regeln stehen Preisfreiheit und Marktwert im Zentrum. Darum zählen gesetzliche Preisvorgaben grundsätzlich nicht zum bürgerlichen Recht. In Gestalt von privatrechtlichen Regeln zielen gesetzliche Preisvorgaben auf einen materiell gerechten Austausch im Individualverhältnis, dessen Sicherung bei Leistungen mancher Art erforderlich ist. In Gestalt von öffentlich-rechtlichen Regelungen reagieren gesetzliche Preisvorgaben auf Störungen der marktwirtschaftlichen Versorgung mit essentiellen Gütern oder Leistungen und zielen damit auf die Bewältigung einer besonderen Knappheitslage. 163

Die Verteilung der Gesetzgebungskompetenz zwischen Bund und Ländern ist durch Art. 70 Abs. 1 GG bestimmt. Demnach haben die Länder das Recht der Gesetzgebung, soweit das Grundgesetz die Kompetenz nicht dem Bund verleiht. 164

Für Regelungen mit dem Inhalt des MietenWoG Bln steht dem Bund keine Gesetzgebungskompetenz zu. Das streitgegenständliche MietenWoG Bln ist nicht der Materie des bürgerlichen Rechts (Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG) zuzuordnen (dazu 1.). Es ist der Materie des Wohnungswesens zuzuordnen, für welche dem Bund seit 2006 keine Gesetzgebungskompetenz mehr zusteht (vgl. Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG) (dazu 2.). Das Land hat die Grenzen der Kompetenzausübung eingehalten, die sich aus Art. 31 GG und der Verpflichtung zur Bundestreue ergeben (dazu 3.). 165

1. Keine Materie des bürgerlichen Rechts

Das MietenWoG Bln ist nicht der Materie des bürgerlichen Rechts zuzuordnen. 166

Der Kompetenztitel „bürgerliches Recht" gemäß Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG bezeichnet eine normativ-rezeptive Materie. Deren Einheit ist durch die normative Struktur der ihr unterfallenden Gesetze bestimmt (dazu a)). Zur normativen Struktur des bürgerlichen Rechts zählt essentiell die Vertragsfreiheit, deren Korrelat die Herausbildung von Marktpreisen bildet. Jenseits des bürgerlichen Rechts stehen gesetzliche Preisgrenzen, die den Mechanismus der freien Preisbildung durch bezifferte Preisvorgaben ersetzen (dazu b)). Die geltenden Regeln des sozialen Mietvertragsrechts enthalten keine gesetzlichen Preisgrenzen, sondern bringen ebenfalls den Wert der Vermieterleistung zum Tragen. Sie entsprechen damit in ihrer normativen Struktur bürgerlich-rechtlichen Regeln (dazu c)). 167

Das MietenWoG Bln enthält demgegenüber öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen. Es unterscheidet sich in seiner normativen Struktur grundlegend von den Regeln des sozialen Mietvertragsrechts. Es ist nicht der Materie des bürgerlichen Rechts zuzuordnen (dazu d)). Die kompetenzrechtliche Einordnung früherer Mietpreisvorgaben in der verfassungsgerichtlichen Rechtsprechung, durch die Staatspraxis und in der rechtswissenschaftlichen Literatur unterstreichen dieses Ergebnis. Namentlich das Mietpreisrecht der Nachkriegszeit wurde nicht der Materie des bürgerlichen Rechts zugeordnet (dazu e)). 168

Wollte man – entgegen der nachstehend begründeten Auffassung – die Regelung öffentlich-rechtlicher Mietpreisgrenzen im MietenWoG Bln doch der Materie des bürgerlichen Rechts zuordnen, ist die Kompetenz des Landes Berlin dennoch gegeben. Der Bund hat mit den §§ 556d ff., 558 ff. BGB keine gegenüber öffentlich-rechtlichen Mietpreisgrenzen abschließende Regelung getroffen (dazu f)). 169

a) Normativ-rezeptive Materie

Die Materie des bürgerlichen Rechts ist eine normativ-rezeptive Materie, deren Gehalt sich in erster Linie aus der normativen Struktur der ihr traditionell zugeordneten Gesetze speist. 170

171

Die jeweilige Kompetenzmaterie aus den Zuständigkeitskatalogen in Art. 70 ff. GG wird entweder faktisch-deskriptiv durch Benennung der zu regelnden Lebenssachverhalte oder normativ-rezeptiv durch Aufnahme eines vorgefundenen Normbereichs als zu regelnde Materie der Kompetenznorm zugeordnet (BVerfGE 109, 190 [218]). Das bürgerliche Recht ist der paradigmatische Fall einer normativ-rezeptiven Materie. Der Gehalt normativ-rezeptiver Materien speist sich in erster Linie aus ihrer spezifischen normativen Struktur (vgl. Degenhart, in: Sachs, GG, 8. Aufl. 2018, Art. 70 Rn. 53, 47; BVerfGE 42, 20 [29]). Der Begriff des bürgerlichen Rechts als normativ-rezeptive Materie wird darum allem voran durch die Tradition des Rechtsgebiets informiert (BVerfGE 61, 149 [175]; 109, 190 [230]; 138, 261 [273 f.]).

aa. Tradition des Rechtsgebiets

Der Tradition entsprechend gehören zum Rechtsgebiet des bürgerlichen Rechts in erster Linie das Bürgerliche Gesetzbuch und das Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Hinzutreten Nebengesetze, wie aus früherer Zeit das Gesetz zur Regelung des Rechts der allgemeinen Geschäftsbedingungen, Verbraucherschutzgesetze (Haustürwiderrufsgesetz, Verbraucherkreditgesetz, Fernabsatzgesetz) und aus der Gegenwart das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz, der Zweite Abschnitt des Straßenverkehrsgesetzes oder das Produkthaftungsgesetz, das Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht und das Gesetz über das Erbbaurecht. 172

Wesentliche der eben aufgezählten Nebengesetze sind erst unter der Geltung des Grundgesetzes hinzugetreten. Das widerspricht nicht der Feststellung, dass die Tradition den Gehalt des Begriffs des bürgerlichen Rechts bestimmt (vgl. BVerfGE 61, 149 [175 f.]). Die Bestimmung der Materie des bürgerlichen Rechts erfolgt eben nicht durch das Bürgerliche Gesetzbuch an sich, sondern durch die im Bürgerlichen Gesetzbuch durchgearbeitete normative Struktur. Die Zugehörigkeit der Nebengesetze zur Materie des bürgerlichen Rechts gründet darin, dass die Nebengesetze derselben normativen Struktur folgen, die das Bürgerliche Gesetzbuch entfaltet (vgl. auch Kunig, in: v. Münch/Kunig, 6. Aufl. 2012, GG Art. 74 Rn. 8). 173

Rein äußerlich kann man die Strukturgleichheit einer Reihe der eben aufgezählten Nebengesetze mit dem Bürgerlichen Gesetzbuch daran ablesen, dass sie inzwischen in das Bürgerliche Gesetzbuch inkorporiert sind. Das gilt namentlich für das 174

Recht der AGB-Kontrolle oder die Gesetze zum Schutz von Verbrauchern. Daraus abgeleitet kann man festhalten: Gesetze jenseits von Bürgerlichem Gesetzbuch und Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch zählen genau dann zur Materie des bürgerlichen Rechts gemäß Artikel 74 Abs. 1 Nr. 1 GG, wenn sie zwar nicht im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelt sind, aber aufgrund normativer Strukturgleichheit im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelt sein könnten.

Insofern kommt es für die Zuordnung eines Gesetzes als bürgerlich-rechtliches Nebengesetz wesentlich auf das richtige Verständnis der normativen Struktur des bürgerlichen Rechts an. 175

bb. Normative Struktur bürgerlich-rechtlicher Gesetze

Das bürgerliche Recht im kompetenzrechtlichen Sinne umfasst das Recht der privaten Rechtsverhältnisse. 176

(1) Recht der privaten Rechtsverhältnisse

Der vom Bundesverfassungsgericht geprägte Ausgangspunkt lautet, dass es sich beim bürgerlichen Recht um das Recht der Privaten handelt (BVerfGE 42, 20 [32]). Dieser Ausgangspunkt kann offenbar zu einem Missverständnis führen. Das Verständnis vom bürgerlichen Recht als Recht der Privaten bedeutet nicht, dass damit alle Regelungen, die eine rechtliche Wirkung im Verhältnis zwischen Privaten entfalten, dem bürgerlichen Recht zuzurechnen wären (dieser Meinung aber offenbar die Antragsteller in den Verfahren 2 BvF 1/20). Das Strafrecht oder das Ordnungsrecht etwa enthalten ebenfalls Normen, die eine Wirkung im Verhältnis zwischen Privaten entfalten. Diese Wirkungen im Verhältnis zwischen Privaten machen die straf- oder ordnungsrechtlichen Normen aber nicht zu Normen der Materie des bürgerlichen Rechts. 177

An dieser Zuordnung ändert sich nichts, wenn straf- oder ordnungsrechtliche Normen ihre Wirkungen ausgerechnet in vertraglichen Schuldverhältnissen entfalten. So sind etwa Kaufverträge, deren Erfüllung gegen das strafrechtliche Verbot der Hehlerei (§ 258 StGB) oder das ordnungsrechtliche Verbot des Erwerbs bestimmter Waffen (§ 2 WaffenG) verstoßen, zwischen den Vertragsparteien gemäß § 134 BGB nichtig. Die rechtliche Kraft von § 134 BGB besteht darin, den entsprechenden straf- oder ordnungsrechtlichen Gesetzen Wirkung im bürgerlich-rechtlichen 178

Vertragsverhältnis zwischen den Privaten zu verschaffen. Damit macht § 134 BGB jene Normen aber nicht zu Normen des bürgerlichen Rechts, auch nicht im kompetenzrechtlichen Sinne (so aber offenbar die Auffassung der Antragsteller im Verfahren 2 BvF 1/20, vgl. Schriftsatz vom 5. Mai 2020, S. 59).

Vor diesem Hintergrund ist die verfassungsgerichtliche Bestimmung als Recht der Privaten dahingehend zu verstehen, dass es um das Recht der Privaten geht, insoweit deren Verhältnis gerade durch private Rechtsverhältnisse, und nicht durch Regelungen anderer normativer Struktur wie etwa des Strafrechts oder des Ordnungsrechts bestimmt ist. Es geht im bürgerlichen Recht also um die Ordnung der Individualrechtsverhältnisse (so auch schon BVerfGE 42, 20 [30 f.]; 61, 149 [163]). Der Ausdruck „Individualrechtsverhältnis" ist besonders treffend, da jene Verhältnisse ihren Ursprung in privaten subjektiven Rechten haben. 179

(2) Bürgerlich-rechtliche Struktur von Nebengesetzen

Die normative Struktur des bürgerlichen Rechts sei anhand einiger geltender Nebengesetze vorgeführt: 180

Der Zweite Abschnitt des Straßenverkehrsgesetzes regelt wesentlich die Verantwortlichkeit des Halters eines Kraftfahrzeugs für die Folgen einer Schädigung von Personen oder Beschädigung von Sachen beim Betrieb seines Fahrzeugs. Die Verantwortlichkeit für die Verletzung absoluter privater Rechte wird in diesem Zusammenhang erweitert. Trotz der Erweiterung fügt sich das Gesetz in die allgemeine Struktur des bürgerlich-rechtlichen Schutzes absoluter Rechte. Das bürgerlich-rechtliche Grundprinzip besagt, dass die Verletzung absoluter Rechte im Falle der Verantwortlichkeit zum Schadensersatz verpflichtet (vgl. § 823 Abs. 1 BGB). § 7 StVG bestimmt die Haltung eines Kraftfahrzeugs als weitere Grundlage der Verantwortlichkeit. Das Gesetz erweitert mithin die Verantwortlichkeit über das eigene Verschulden hinaus, indem es die Haltung eines Kraftfahrzeugs der Haltung eines Luxustiers (§ 833 S. 1 BGB) gleichstellt. Die maßgeblichen Regelungen des Straßenverkehrsgesetzes könnten sich auch im Deliktsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches finden (vgl. Kötz/Wagner, Deliktsrecht, 13. Aufl., 2016, S. 218 f.). 181

Das Erbbaurechtsgesetz liefert die konstitutive Bestimmung eines beschränkten dinglichen Rechts. Aufgrund des fundamentalen bürgerlich-rechtlichen Grundprinzips des sachenrechtlichen Typenzwangs (vgl. § 137 BGB) kann ein Sachenrecht 182

nicht durch Schuldverträge geschaffen werden. Es muss durch objektives Recht, also im Regelfall durch Gesetz, bestimmt sein. Das Erbbaurecht als beschränktes dingliches Grundstücksrecht tritt neben die im BGB geregelten Rechte von Dienstbarkeiten, Vorkaufsrecht und Grundpfandrechte. Die Regelung des Erbbaurechts könnte sich auch im Sachenrecht des BGB finden.

Im früher selbständigen Gesetz zur Kontrolle von AGB war unter dem wiederum bürgerlich-rechtlichen Grundprinzip der Vertragsfreiheit (§ 311 Abs. 1 BGB) zu bestimmen, unter welchen Maßgaben Vertragsbedingungen, die die eine Seite gar nicht gelesen hat, gleichwohl Bestandteil des im Vertrag vereinigten Willens beider Parteien werden können. Im Anschluss an die zivilrechtliche Rechtsprechung bestimmte das AGB-Gesetz im Wesentlichen, dass dies von der Angemessenheit der Bestimmungen abhängen soll (§§ 307-309 BGB), weil dies entsprechend der bürgerlich-rechtlichen Rechtsgeschäftslehre (§ 157 BGB) dem mutmaßlichen Willen der Parteien entspricht. Insofern hält sich auch das AGB-Gesetz in der Struktur des bürgerlichen Rechts (vgl. Larenz/Wolf, Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts, 8. Aufl., 1997, § 43), eine Erkenntnis, die durch die zwischenzeitliche Inkorporation in das Bürgerliche Gesetzbuch bestätigt wird. 183

cc. Abgrenzung zu Gesetzen des öffentlichen Rechts

Von den bürgerlich-rechtlichen Gesetzen lassen sich die öffentlich-rechtlichen Gesetze abgrenzen. Letztere sind grundsätzlich kein bürgerliches Recht. 184

(1) Öffentliches Recht versus öffentliche Zwecke

Mit Blick auf den Vortrag der Antragsteller und Beschwerdeführer in den hiesigen verfassungsgerichtlichen Verfahren ist vorab herauszustellen: Es geht an dieser Stelle um das Verhältnis von bürgerlich-rechtlichen Gesetzen zu öffentlich-rechtlichen Gesetzen, also zu Gesetzen, die öffentlich-rechtliche Rechtsverhältnisse konstituieren und ausgestalten. Öffentlich-rechtliche Rechtsverhältnisse sind keine Verhältnisse unter freien Gleichen, sondern Verhältnisse, an denen zumindest ein Hoheitsträger als solcher beteiligt ist (so die überzeugende materielle Subjektstheorie; für viele Schneider-Ehlers, in: Schoch/Schneider/Bier, Verwaltungsgerichtsordnung, 37. EL Juli 2019, § 40 Rn. 226 ff.). 185

Es geht dagegen nicht um das Verhältnis vom bürgerlich-rechtlichen Gesetzen zu öffentlichen oder sozialstaatlichen Zwecken. Es ist nicht zu bezweifeln, dass mit Regeln des bürgerlichen Rechts immer wieder auch öffentliche und sozialstaatliche Zwecke verfolgt werden. Der Bundesgesetzgeber darf mit seiner Gesetzgebung im bürgerlichen Recht etwa auch sozialstaatliche Zwecke mitverfolgen, ohne dass darüber die Kompetenz zur Gesetzgebung auf eine andere Grundlage zu stützen wäre und bei ihrem Fehlen ganz entfiele. Dies hat das Bundesverfassungsgericht erst jüngst erneut bekräftigt (BVerfGE 142, 268 [283]). 186

(2) Grundlegende Strukturdifferenz

Als Ordnung der Individualrechtsverhältnisse, die aus privaten subjektiven Rechten resultieren, steht das bürgerliche Recht in grundsätzlichem Kontrast zum öffentlichen Recht (vgl. Böckenförde, Die verfassungstheoretische Unterscheidung von Staat und Gesellschaft als Bedingung der individuellen Freiheit, 1973, S. 8 ff.; Grimm, Recht und Staat in der bürgerlichen Gesellschaft, 1987, S. 24 ff.). 187

Dies entspricht auch der Auffassung des Bundesverfassungsgerichts. In der grundlegenden Entscheidung (BVerfGE 42, 20 [30]) hat das Gericht dazu Folgendes ausgeführt: 188

> *„Der in dieser Kompetenznorm [Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG, Hinzufügung der Unterzeichnenden] verwendete Begriff des bürgerlichen Rechts ist das Ergebnis einer langen rechtsgeschichtlichen Entwicklung. Ihm liegt ursprünglich eine rechtliche Qualifikation zugrunde, die auf der Einteilung des Stoffes in privates und öffentliches Recht in der Rechtslehre beruht. (...) Bedingt durch die Vorstellungen der Zivilrechtsdogmatik und die staatsrechtliche Struktur des Reiches entwickelte sich die ursprünglich der theoretischen Ordnung dienende Unterscheidung zur positivrechtlichen Grundlage für die Gesetzgebung und zu einem Kompetenzbegriff. Dies führte zu einer Systematisierung des bürgerlichen Rechts, die auf dem grundsätzlichen Ausschluss des öffentlichen Rechts aus der dem Reich zukommenden Kodifikationsbefugnis beruhte, weil das öffentliche Recht als Attribut der verfassungsrechtlich vorgegebenen Landessouveränität verstanden wurde. Diese systematische Entwicklung des Begriffs und die staatsrechtliche Situation kommen deutlich in den Vorarbeiten zum Bürgerlichen Gesetzbuch zum Ausdruck. In den Motiven (Bd I, S. 1) heißt es: "Das bürgerliche Recht lässt sich im allgemeinen als der Inbegriff derjenigen Normen bezeichnen, welche die den Personen als Privatpersonen zukommende rechtliche Stellung und die Verhältnisse, in welchen die Perso-*

nen als Privatpersonen untereinanderstehen, zu regeln bestimmt sind". Das öffentliche Recht ist – wie vielfach betont wird – grundsätzlich ausgeklammert (...) Wenn hiernach das bürgerliche Recht auch nicht auf die Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs beschränkt ist, sondern auch die vielfältigen Nebengesetze des Privatrechts umfasst, kann man für die Auslegung des Kompetenzbegriffs davon ausgehen, dass die dem Bürgerlichen Gesetzbuch und seinem Einführungsgesetz zugrundeliegende Auffassung den Ausgangspunkt für die Zuständigkeitsregelung in Art. 7 Abs. 1 WRV bildet. Bei der Orientierung des Grundgesetzes an den Sachgebietsumgrenzungen der Weimarer Reichsverfassung ist es deshalb gerechtfertigt, den Gesetzgebungsgegenstand bürgerliches Recht in Art. 74 Nr. 1 GG grundsätzlich in gleicher Weise wie in der Weimarer Reichsverfassung zu interpretieren."

Diese eindrucksvolle Bekräftigung des Kontrasts der Materie des bürgerlichen Rechts einerseits und Materien des öffentlichen Rechts andererseits hat das Gericht bis heute nicht revidiert. Dazu besteht auch kein Anlass. 189

(3) Spiegelung in der Kompetenzordnung

Von den Antragstellern in dem Normenkontrollverfahren 2 BvF 1/20 wird eine noch zuvor ergangene Entscheidung angeführt (BVerfGE 11, 192), in der das Bundesverfassungsgericht angeblich das Gegenteil vertreten haben soll (Schriftsatz vom 5. Mai 2020, S. 62). Das Gericht soll in jener Entscheidung die Strukturdifferenz von bürgerlichem Recht und öffentlichem Recht für wenig maßgeblich für die Beurteilung der Zuordnung eines Gesetzes zur Materie des bürgerlichen Rechts erklärt haben. 190

Dem tatsächlichen Gehalt dieser Entscheidung entspricht das nicht. Zwar heißt es dort tatsächlich in einer Parenthese, das bürgerliche Recht als Materie sei nicht als Gegensatz zum öffentlichen Recht zu verstehen (BVerfGE 11, 192 [199]). Doch das Gericht hat damit nicht der Frage jede Bedeutung abgesprochen, ob sich ein Gesetz in die normative Struktur des bürgerlichen Rechts einfügt oder ob es öffentliche Rechtsverhältnisse regelt. 191

Richtig gelesen ging es in jener Entscheidung um den völlig zutreffenden Befund, dass der öffentlich-rechtliche Charakter einer Norm ihrer Zuordnung zum bürgerlichen Recht in Ausnahmefällen nicht zwingend entgegensteht. Ein solcher Fall liegt vor, wenn die öffentlich-rechtliche Regelung nach traditionellem Verständnis ausnahmsweise doch zum bürgerlichen Recht gerechnet wird. Ein solch traditionelles 192

Verständnis ist allerdings auch keine historische Zufälligkeit, sondern fußt regelmäßig auf einem sachlichen Grund: Die öffentlich-rechtliche Regel repräsentiert in diesen Ausnahmefällen regelmäßig eine Annexregelung zu einer bürgerlich-rechtlichen Regel oder Institution. Sie ist als Ergänzung notwendig, um ein im Kern bürgerlich-rechtliches Regelungskonzept zu verwirklichen (Oeter, in: v. Mangoldt/Klein/Starck, GG, 7. Aufl. 2018, Art. 74 Rn. 12).

Ein anschauliches Beispiel liefert eben die Regelung, die Gegenstand jener Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts war (BVerfGE 11, 192). Es ging um ein hessisches Gesetz zur Errichtung und zur Zuständigkeit sog. Ortsgerichte, einschließlich von Zuständigkeiten im Feld der Beurkundung. Diese Regelungen sind öffentlich-rechtlicher Art, weil sie die naturgemäß öffentlich-rechtliche Befugnis regeln, eine Urkunde mit besonderer Beweiskraft auszustatten. Gleichwohl hat die öffentliche Beurkundung ihre primäre Rolle im bürgerlichen Rechtsverkehr und mithin auch im bürgerlichen Recht (vgl. nur §§ 128 f. BGB): Beurkundungen dienen dem Übereilungsschutz. Dieser ist bei besonders gewichtigen Verträgen geboten, und zwar gerade nach Vorschriften des bürgerlichen Rechts (vgl. §§ 311b Abs. 3, 518 Abs. 1, 873 BGB). Die Regeln für Zuständigkeit und Verfahren der Beurkundung bilden daher im erläuterten Sinn Annexregelungen zur bürgerlich-rechtlichen Institution der Beglaubigung (BVerfGE 11, 192 [199]). 193

Ein weiteres Beispiel stellt das Grundbuchrecht dar. Das bürgerliche Recht knüpft für den Grundstücksverkehr im Interesse der Rechtssicherheit den Erwerb von Grundstücksrechten an den entsprechenden Grundbucheintrag (§ 873 Abs. 1 BGB). Das Grundbuch kann aber nur von einer öffentlichen Stelle geführt werden. Die Grundbuchordnung repräsentiert darum öffentliches Recht, zählt aber zur Materie des bürgerlichen Rechts (vgl. BT-Drs. 17/12635, S. 16). 194

Schließlich kann man auf die Regelungen über den Mietspiegel zur Erleichterung der Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete verweisen (§§ 558c ff. BGB). Die Erstellung eines verbindlichen Mietspiegels ist eine öffentliche Funktion, entsprechend sind die Regeln zu seiner Erstellung an sich als öffentlich-rechtlich zu qualifizieren (vgl. Huber, JZ 1996, 893 zur Vorgängervorschrift § 2 Abs. 5 MHG). Der eigentliche Sinn ist aber, die Rechtssicherheit bei der Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu erhöhen, der eine zentrale Rolle im bürgerlichen Mietvertragsrecht zukommt. 195

Die vorstehende Darstellung ist nachdrücklich bestätigt durch die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zur Kompetenz des Bundes im Bereich der Staatshaftung (BVerfGE 61, 149). Hier wollte sich der Bundesgesetzgeber auf die Kompetenz für die Materie des bürgerlichen Rechts stützen, mit dem in der Sache zutreffenden Hinweis, dass der historische Ausgangspunkt der Staatshaftung in der privaten Beamtenhaftung nach § 839 BGB liege. Die Vorschriften des Staatshaftungsgesetzes regelten aber ein Haftungsregime in einem modernen Verständnis der Staatshaftung als staatliche Verantwortlichkeit für die Folgen pflichtwidriger Ausübung öffentlicher Gewalt. Diese war keinesfalls mehr als Annexregelung des Instituts der privaten Beamtenhaftung aus § 839 BGB anzusehen, sondern als öffentliches Recht, „das vom Privatrecht zu unterscheiden ist" (so ausdrücklich BVerfGE 61, 149 [176]). 196

b) Struktur der Preisbildung im bürgerlichen Vertragsrecht

Der Materie des bürgerlichen Rechts und damit der entsprechenden konkurrierenden Kompetenz des Bundes können nur solche Regelungen zur Preisbildung zugeordnet werden, die der bürgerlich-rechtlichen Struktur entsprechen. 197

Es ist in der gegenwärtigen Diskussion vorgebracht worden, jede rechtliche Regel, die den Preis betreffe, sei dem bürgerlichen Recht zuzuordnen (stellvertretend Heusch, NZM 2020, 357, 364 f.; Wolfers/Opper, DVBl. 2020, 1446, 1447). Auch die Antragsteller im Verfahren 2 BvF 1/20 tragen entsprechend vor (Schriftsatz vom 5. Mai 2020, S. 59). Darum seien auch Mietpreisgrenzen wie die des Mieten-WoG Bln der Materie des bürgerlichen Rechts zuzuordnen. 198

Dies trifft nicht zu. Die bürgerlich-rechtlichen Regeln zur Preisbildung sind von der Vertragsfreiheit und damit von freier Preisbildung und von der Idee des Marktwerts bestimmt. Der Materie des bürgerlichen Rechts können nur solche Regelungen zur Preisbildung zugeordnet werden, die dieser Struktur entsprechen. 199

Im Einzelnen gilt Folgendes: Aus der das bürgerliche Recht prägenden Privatautonomie folgt die Vertragsfreiheit, deren Korrelat ist die Bildung von Marktpreisen (dazu aa.). Als Bestimmung des Wertes einer Leistung spielen Marktpreise eine normative Rolle auch in Regeln des Schuldvertragsrechts, indem sie in besonderen Situationen den Marktpreis als Wertmaß zum Tragen bringen (dazu bb.). Zu jenen Regeln in Kontrast stehen gesetzliche Preisvorgaben (dazu cc.). 200

aa. Marktpreisbildung als Korrelat der Vertragsfreiheit

Das bürgerliche Recht ist bestimmt durch das Grundprinzip der Vertragsfreiheit. Deren Korrelat bildet die freie Preisbildung am Markt. 201

Grundprinzip des bürgerlichen Rechts ist die Privatautonomie (Flume, Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts, 4. Aufl., Springer 1992, Bd. II § 1 1., S. 1; Larenz, Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts, 7. Aufl., C.H. Beck 1989, § 2 II e). Privatautonomie ist der Oberbegriff für die Freiheit jedes einzelnen, über die eigene Person und die eigenen Rechte selbst bestimmen zu können, einschließlich der entgeltlichen Veräußerung eigener Rechte und eigener Leistungen (Larenz, a.a.O.). 202

Im Bereich des Schuldvertragsrechts bedeutet Privatautonomie Vertragsfreiheit (Flume, Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts, 4. Aufl., 1992, Bd. II § 1 7., S. 12; Larenz, Lehrbuch des Schuldrechts, Bd. I, 14. Aufl., 1987, § 4, S. 41). Vertragsfreiheit wiederum meint wesentlich die Freiheit, nicht nur den Vertragspartner frei zu wählen (Abschlussfreiheit), sondern gerade auch die vertraglichen Leistungen und die Bedingungen ihrer Erfüllung frei zu vereinbaren (Inhaltsfreiheit). Die Inhaltsfreiheit wiederum schließt insbesondere ein, das Entgelt für eine Leistung frei zu verabreden. Die Vertragsfreiheit des bürgerlichen Rechts meint gerade auch Preisfreiheit (Mayer-Maly, Der gerechte Preis, in: Frotz/Ogris, FS Demelius, Manz 1973, S. 139 ff.). 203

Damit liefert das bürgerliche Recht die rechtliche Infrastruktur der Marktwirtschaft. Bürgerliches Recht und Marktwirtschaft sind zwei Seiten derselben Medaille. Marktwirtschaft resultiert aus einer bürgerlich-rechtlichen Ordnung. Wird eine Gesellschaft durch bürgerliches Recht als „Privatrechtsgesellschaft" konstituiert, dann ist damit die Entscheidung für die Marktwirtschaft gefallen (Böhm, Privatrechtsgesellschaft und Marktwirtschaft, ORDO 17 (1966), 75; Mestmäcker, Die Wiederkehr der bürgerlichen Gesellschaft und ihres Rechts, RJ 10 (1991), 177 ff. [184]; Neuner, Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts, 12. Aufl., 2020, § 1 Rn. 3). 204

Das zentrale Charakteristikum der Marktwirtschaft ist gerade die freie Preisbildung. Es handelt sich um einen begrifflichen Zusammenhang: Die Marktwirtschaft heißt genauso, weil Preise für entgeltliche Leistungen nicht festgesetzt werden, sondern sich rechtlich frei und in diesem Sinne am Markt bilden (Larenz, Allgemeiner Teil 205

des Bürgerlichen Rechts, 7. Aufl., 1989, § 20 II b), S. 383 f.). Aus wirtschaftswissenschaftlicher Sicht bedeutet Preisbildung am Markt, dass die Preise aus einem Gleichgewicht der aggregierten Größen von Angebot und Nachfrage resultieren (Schumann/Meyer/Ströbele, Grundzüge der mikroökonomischen Theorie, 2011, S. 215 ff. und 94 ff.)

Zwar enthält das bürgerliche Vertragsrecht Regeln, die die Vertragsfreiheit beschränken. Da ist wesentlich das Recht der materiellen Kontrolle Allgemeiner Geschäftsbedingungen (§§ 307-309 BGB). Diesen Regeln zufolge gibt es Nebenabreden, die Parteien zwar an sich treffen könnten, aber nicht in Gestalt von Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Die Kontrolle des Inhalts Allgemeiner Geschäftsbedingungen hält jedoch einen Bereich kontrollfrei, was sich nicht zuletzt aus § 307 Abs. 3 S. 2 BGB ergibt (stellvertretend Wurmnest, in: Münchner Kommentar, BGB, 8. Aufl. 2019, § 307 Rn. 17). Das ist der Bereich der Preisbildung. 206

Darüber hinaus enthält das bürgerliche Schuldvertragsrecht einige zwingende Regeln, die selbst durch im Einzelnen ausgehandelte Abreden der Parteien nicht überschrieben werden können (etwa §§ 276 Abs. 3, 444, 626 BGB). Sie betreffen ebenfalls gerade nie den Preis. 207

bb. Normative Rolle des Marktwerts im Vertragsrecht

Die im Zuge freier Preisbildung herausgebildeten Marktpreise spielen eine wichtige Rolle als Wertmaß, generell im Schuldrecht und auch im Schuldvertragsrecht. 208

Ein Marktpreis ist nicht nur Resultat der Vertragsfreiheit als Inhaltsfreiheit, er ist zugleich ihr Tauschwert oder Marktwert. Der Marktwert repräsentiert im bürgerlichen Recht den rechtlich maßgeblichen Wert eines veräußerlichen Gegenstands (Larenz, Richtiges Recht. Grundzüge einer Rechtsethik, 1979, S. 72; Oechsler, Gerechtigkeit im modernen Austauschvertrag, 1997, S. 95). Als Bestimmung des Wertes spielt der Marktpreis im bürgerlichen Vermögensrecht eine zentrale normative Rolle. Wenn im bürgerlichen Recht der Wert einer Sache oder Leistung zu ersetzen ist (gemäß § 818 Abs. 2 BGB oder unter § 251 BGB), dann ist der durch den Marktpreis bestimmte Wert maßgeblich (vgl. nur Schwab, in: Münchener Kommentar, BGB, 7. Aufl. 2017, § 818 Rn. 82 und Oetker, in: Münchner Kommentar, BGB, 8. Aufl. 2019, § 251 Rn. 14). 209

Auch im Schuldvertragsrecht kommt dem so bestimmten Wert eines Gegenstands eine normative Rolle zu. Er kommt zum Tragen, wenn ein einzelner entgeltlicher Vertrag unter besonderen Umständen abgeschlossen wird. In einem ganz oberflächlichen Sinne betreffen die entsprechenden Regeln auch den Preis. Mit einer gesetzlichen Vorgabe von Preisen haben sie aber nichts zu tun. 210

Der erste Fall einer solchen Regel betrifft die Vergütung für Dienst-, Werk- und Maklerleistungen. Wenn nur feststeht, dass die entsprechende Leistung nicht unentgeltlich erfolgen sollte, dann gilt – sofern nicht ausnahmsweise eine sog. Dispositivtaxe greift (vgl. Busche, in: Münchner Kommentar, BGB, 8. Aufl. 2020, § 632 Rn. 21) – das Übliche als vereinbart (vgl. §§ 612 Abs. 2, 632 Abs. 2, 653 Abs. 2 BGB). Das Maß des Üblichen liefert der örtliche Marktpreis (vgl. BGH, Urteil vom 4. April 2006 - X ZR 122/05 -, NJW 2006, 2472 [2473]). Dem Vertrag über einen entgeltlichen Austausch wird im Wege gesetzlich angeleiteter Auslegung der Wille entnommen, dass als Entgelt der Marktpreis vereinbart wurde. Mit anderen Worten: Die fragliche Leistung sollte zu ihrem Wert getauscht werden. In der besonderen Situation einer fehlenden Bestimmung der Vergütung bringen die besagten Regeln keinen gesetzlich festgesetzten Preis zur Geltung, sondern den durch den Marktpreis bestimmten Wert. 211

Der zweite Fall einer solchen Regel ist der Wucher, § 138 Abs. 2 BGB. Auch diese Vorschrift bringt den durch freie Preisbildung bestimmten Wert eines Gegenstands zum Tragen und keinen jenseits der freien Preisbildung festgesetzten Preis. Im Fall des Wuchers wird eine Preisabrede getroffen, aber sie erfolgt nicht unter den Bedingungen, die aus Sicht des bürgerlichen Rechts ein Marktgeschehen kennzeichnen sollen (vgl. Schmidt-Rimpler, Zum Vertragsproblem, in: Baur/Esser/Kübler, Funktionswandel der Privatrechtsinstitutionen, FS Raiser, 1974, S. 6). Vielmehr hat im Falle des Wuchers die eine Partei die schwache Verhandlungsposition der anderen Partei ausgenutzt. In der Folge ist ein Vertrag, bei dem sich die Preisabrede allzu weit vom Marktwert entfernt hat, je nach Gegenstand des Vertrags entweder insgesamt nichtig oder der Marktwert tritt an die Stelle des verabredeten Preises (vgl. Armbrüster, in: Münchener Kommentar, 8. Aufl. 2018, § 138 Rn. 158 ff.). 212

Die Wucherregelung dient einerseits dazu, eine Bereicherung der wuchernden Partei auszuschließen, die durch den Marktwert ihrer eigenen Leistung evident 213

nicht gedeckt und also nicht verdient ist. Vor diesem Hintergrund ist es richtig, die Wucherregelung des § 138 Abs. 2 BGB als Regel für ein aus der Vertragsfreiheit resultierendes, ihr inhärentes Problem zu begreifen (vgl. Neuner, Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts, 12. Aufl., 2020, § 10 Rn. 67: Gefährdung der Selbstbestimmung). Entsprechend ist die Wucherregelung keine Erscheinung des modernen Sozialstaats, sondern beschäftigt das bürgerliche Recht seit jeher (Wieacker, Privatrechtsgeschichte der Neuzeit, 2. Aufl., 1967, S. 480 f.; Flume, Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts, 4. Aufl., 1992, Bd. II § 18 7., S. 379 ff.). Die Wuchergrenze ist damit gerade keine Restriktion der Preisfreiheit, schon gar nicht in Gestalt einer gesetzlichen Preisvorgabe oder gar einer öffentlich-rechtlichen Preisgrenze, sondern sie ist „der Preisfreiheit immanent" (Bettermann, Grundfragen des Preisrechts für Mieten und Pachten, 1952, S. 7). Die Wucherregelung sichert die Integrität einer freien Preisbildung.

In den erläuterten Regeln liefert der durch den Marktpreis bestimmte Wert einen Maßstab für die materielle Äquivalenz des Leistungsaustauschs der Vertragsparteien. Diesen Maßstab bringt das bürgerliche Recht nicht generell, sondern nur bei unvollständigen Vereinbarungen über den entgeltlichen Austausch bestimmter Leistungen (§§ 611, 631, 652 BGB) oder unter bestimmten Bedingungen (§ 138 Abs. 2 BGB) zum Tragen, und zwar allein mit Blick auf das Individualrechtsverhältnis. Die entsprechenden Regeln gehören seit jeher zum bürgerlichen Recht. 214

cc. Im Kontrast: Gesetzliche Preisvorgaben

Gesetzliche Preisvorgaben bringen keinen durch den Marktpreis bestimmten Marktwert zur Geltung. Gesetzliche Preisvorgaben schränken die freie Preisbildung ein oder setzen sie sogar außer Kraft. Der Preis für Güter und Leistungen ist dann in keinem Einzelfall mehr Resultat freier Abrede. Vielmehr ist der Preis für eine Leistung, oder jedenfalls ihr Höchst- oder Mindestpreis, unmittelbar einer Rechtsnorm zu entnehmen, die naturgemäß keiner Marktdynamik unterliegt. 215

Folgerichtig wird der Erlass gesetzlicher Preisvorgaben stets auf einen anderen Kompetenztitel gestützt als Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG. Das gilt für privatrechtliche Mindestvergütungen (dazu (1)), ebenso wie für öffentlich-rechtliche Preisgrenzen (dazu (2)). 216

(1) Privatrechtliche Mindestvergütungen

Gesetzliche Mindestvergütungen sorgen dafür, dass die Schuldner bestimmter Dienst- oder Werkleistungen für ihre Leistung eine angemessene Vergütung erhalten, weil eine freie Preisbildung aufgrund von Anomalien des Marktes für jene Leistungen keine fairen Vergütungen zutage fördern würde. Anders als die zuvor behandelten bürgerlich-rechtlichen Regeln (§§ 612 Abs. 2, 632 Abs. 2, 653 Abs. 2 BGB, § 138 Abs. 2 BGB) bringen Preisvorgaben als Mindestvergütungen keinen Marktpreis zum Tragen. 217

Es geht allerdings auch bei gesetzlichen Preisvorgaben um die materielle Äquivalenz des Leistungsaustauschs im Individualverhältnis. Diese kann für jene Leistungen nicht im bürgerlich-rechtlichen Rahmen gesichert werden, weil keine unverzerrte Marktpreisbildung möglich ist, die als Marktwert zum Tragen gebracht werden könnte. Die materielle Äquivalenz kann darum nur gesichert werden, indem ein angemessener Mindestpreis festgesetzt wird. Solche gesetzliche Festsetzung entspricht nicht mehr der normativen Struktur des bürgerlichen Rechts und könnte nicht im Bürgerlichen Gesetzbuch selbst geregelt sein. Entsprechend gehören solche Regeln in der Systematik der Rechtsordnung nicht mehr zum bürgerlichen Recht. Wohl aber gehören sie, weil sie auf das Individualverhältnis bezogen sind und kein Rechtsverhältnis mit einem Hoheitsträger als solchem regeln, zum Privatrecht. 218

Preisvorgaben in Gestalt von Mindestvergütungen werden entsprechend auch kompetenzrechtlich nicht der Materie des bürgerlichen Rechts zugeordnet. Das Mindestlohngesetz etwa ist nicht auf den Kompetenztitel des bürgerlichen Rechts gestützt, sondern auf den Kompetenztitel des Arbeitsrechts (Art. 74 Abs. 1 Nr. 12 GG) (vgl. BT-Drs. 18/1558, S. 29). Die Entgelte für die Leistung einer Taxifahrt sind in lokalen Satzungen oder Rechtsverordnungen über Beförderungsentgelte im Taxiverkehr geregelt. Hierzu ermächtigen Vorschriften des Personenbeförderungsgesetzes des Bundes, das der Materie des Straßenverkehrs (Art. 74 Abs. 1 Nr. 22 GG) zuzuordnen ist (vgl. Maunz, in: Maunz/Dürig, GG, 90. EL Februar 2020, Art. 74 Rn. 243). 219

Das Rechtsanwaltsvergütungsgesetz ist nicht auf die Materie des bürgerlichen Rechts gestützt, sondern auf die Materie der Rechtsanwaltschaft und Rechtsberatung (vgl. Maunz, in: Maunz/Dürig, GG, 90. EL Februar 2020, Art. 74 Rn. 84). Honorar- oder Vergütungsordnungen anderer freier Berufe beruhen ebenfalls nicht auf Gesetzen unter der Materie des bürgerlichen Rechts, sondern, wie auch vom Bundesverfassungsgericht bestätigt (vgl. BVerfGE 68, 319 [327 f.]), auf dem Recht der Wirtschaft (Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG). Dabei ist besonders hervorzuheben, dass die Zuordnung zum Recht der Wirtschaft durchaus nicht offenkundig ist. Denn die Aufzählung in der Klammer des Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG nennt die freien Berufe nicht, sondern allein das Gewerbe, das die freien Berufe gerade nicht einschließt. Die Regeln stattdessen auf das bürgerliche Recht zu stützen, ist vom Bundesverfassungsgericht in der zitierten Entscheidung nicht einmal erwogen worden. 220

(2) Öffentlich-rechtliche Preisgrenzen

Darüber hinaus gibt es Preisgrenzen, die erlassen werden, um ein gesamtwirtschaftliches Ungleichgewicht oder eine Knappheit an spezifischen essentiellen Gütern oder Leistungen zu bewältigen. Dahinter stehen volkswirtschaftliche Erwägungen bzw. Aufgaben staatlicher Daseinsvorsorge. 221

Preisgrenzen gehören zum öffentlichen Recht. Ihr Maßstab ist nicht der durch Marktpreise bestimmte Wert und auch im Übrigen nicht der faire Wert einer entgeltlichen Leistung. Öffentlich-rechtliche Preisgrenzen setzen vielmehr eine bis zu ihrem Erlass greifende freie Preisbildung aus und ersetzen sie im öffentlichen Interesse durch gesetzliche Preisbestimmungen (Bettermann, Grundfragen des Preisrechts für Mieten und Pachten, 1952, S. 8; Mayer-Maly, Der gerechte Preis, in: Frotz/Ogris, FS Demelius, 1973, S. 139 ff. [147]). Anders als bei privatrechtlichen Regelungen des Individualverhältnisses wird die Verwirklichung des öffentlichen volkswirtschaftlichen oder sozialstaatlichen Zwecks in charakteristischer Weise nicht den Parteien überlassen. Verstöße gegen öffentlich-rechtliche Preisgrenzen sind regelmäßig buß- oder sogar strafbewehrt, und sie werden zudem mit Mitteln von Verwaltungsrecht und Verwaltungszwang durchgesetzt. 222

Was für privatrechtliche Regeln über Mindestvergütungen gilt, gilt erst recht für öffentlich-rechtliche Preisgrenzen: Kompetenzrechtlich sind sie nicht der Materie des bürgerlichen Rechts zuzuordnen (vgl. BVerfGE 8, 274 [294] zu § 2 PreisG, dazu ausführlich 2. b) bb) (3)). 223

c) Struktur der Mietpreisbildung im sozialen Mietrecht

Das Mietvertragsrecht des BGB entspricht hinsichtlich der Preisbildung der normativen Struktur des bürgerlichen Rechts. Das gilt auch für die Regeln des sozialen Mietrechts. Jedenfalls beinhalten sie keine öffentlich-rechtlichen Mietpreisgrenzen. 224

Das gilt für die Regeln zur Mieterhöhung im laufenden Mietverhältnis gemäß §§ 558 ff. BGB (dazu aa.) und zur Miethöhe bei Neuvermietungen gemäß §§ 556d ff. BGB) (dazu bb.). Die für beide Regelungen zentrale Größe der ortsüblichen Vergleichsmiete liefert das nach bürgerlich-rechtlichen Maßstäben richtige Wertmaß der Vermieterleistung (dazu cc)). 225

Wollte man dem nicht folgen, handelt es sich bei den besagten Regeln allenfalls um privatrechtliche Preisvorgaben und nicht um öffentlich-rechtliche Preisgrenzen (dazu dd.). 226

aa. Erhöhungen laufender Miete

§ 558 Abs. 1 BGB entspricht der normativen Struktur des bürgerlichen Rechts und repräsentiert damit keine öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenze. 227

Gemäß § 558 Abs. 1 BGB steht dem Vermieter das Recht zu, im laufenden Mietverhältnis die vereinbarte Miete in festgelegten zeitlichen Intervallen bis zur ortsüblichen Miete für vergleichbare Wohnungen anzuheben. 228

(1) Systematischer Zusammenhang mit dem Kündigungsschutz

§ 558 BGB steht nach Genese und Systematik in notwendigem Zusammenhang mit der Beschränkung des Kündigungsrechts des Vermieters nach § 573 Abs. 1 BGB. Nach § 573 Abs. 1 BGB kann der Vermieter das Mietverhältnis nur im Fall eines berechtigten Interesses kündigen. Die Mieterhöhung stellt kein berechtigtes Interesse dar (§ 573 Abs. 1 S. 2 BGB). Der mit § 558 Abs. 1 BGB eröffnete Anspruch auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung gleicht den Ausschluss der Änderungskündigung zum Zweck der Mieterhöhung aus. 229

Die Vorschrift geht zurück auf die Wohnraumkündigungsschutzgesetze aus den Jahren 1971 (BGBl. I 1971, 1839) und 1974 (BGBl. I 1974, S. 3603). Die bundesgesetzliche Preisbindung für Wohnraum, der keiner öffentlichen Förderung unterliegt, wurde im Jahr 1969 in weitreichendem Umfang aufgehoben. Da zugleich das 230

Kündigungsrecht des Vermieters keinen relevanten Grenzen mehr unterlag, konnte die Vermieterseite eine Erhöhung der Miete durchsetzen, indem sie das Angebot zur Mieterhöhung mit einer Kündigung für den Fall der Ablehnung verband, wovon auch rege Gebrauch gemacht wurde (zeitgenössisch: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 5. Aufl., 1974, S. 18, 100).

Damit hatte der Vermieter ein Druckmittel in der Hand. Hatte der Bundesgesetzgeber 1971 noch in erster Linie die Folgen einer Kündigung unter einer angespannten Wohnungsmarktlage vor Augen (BT-Drs. 6/1549, S. 6 ff.), erkannte er wenige Jahre später, dass der Druck auf die Mieterseite unabhängig von einem geringen Angebot an vergleichbarem Wohnraum besteht (so ausdrücklich BT-Drs. 7/2011, S. 7). Denn schon die hohen Transaktionskosten eines Wohnungswechsels – Zeitaufwand der Suche, Kosten des Neuabschlusses, Kosten des Umzugs – können den Mieter dazu veranlassen, einer Erhöhung in gewissem Umfang zuzustimmen (vgl. BT-Drs. 7/2011 a.a.O.). Es würde sich dabei um eine Erhöhung handeln, die sich keiner Erhöhung des Marktwertes der Vermieterleistung verdankt, sondern um eine Erhöhung, mit der finanzieller Vorteil gezogen wird aus den Besonderheiten der Situation des Wohnungsmieters im laufenden Mietverhältnis. Mit der Änderungskündigung zum Zweck der Mieterhöhung gerät der Mieter zumindest in die Nähe einer Zwangslage, welche die Preisbildung gerade auch dann verfälschen würde, wenn Angebot und Nachfrage am Wohnungsmarkt ausgeglichen wären. Daher beschränkte schon das Erste Wohnraumkündigungsschutzgesetz das Kündigungsrecht des Vermieters zurecht unabhängig von der Marktlage auf das Vorliegen eines berechtigten Interesses (auf Vorschlag des Rechtsausschusses, vgl. BT-Drs. 6/2421, S. 3). 231

Darüber hinaus hatte der Vermieter ein Druckmittel, um auch in einem bereits laufenden Mietverhältnis von einer sich zunehmend anspannenden Wohnungsmarktlage finanzielle Vorteile zu ziehen. Die Vermieter hatten damit die Möglichkeit, über den Weg einer Änderungskündigung zu einer höheren Mietvereinbarung zu kommen aufgrund einer sich verschärfenden Mangel- und damit Zwangslage für eine Vielzahl von aktuell Wohnungssuchenden (vgl. BVerfGE 37, 132 [142]: „Ausnutzungen von Mangellagen"). 232

Mit den Wohnraumkündigungsschutzgesetzen zielte der Bundesgesetzgeber also darauf, beide Möglichkeiten des Vermieters auszuschließen, finanzielle Vorteile aus individueller oder allgemeiner Zwangslage zu ziehen. 233

(2) Ausgleich durch wertbezogene Entwicklung der Miete

Mit der Beschränkung des Kündigungsrechts des Vermieters entstand das gegenläufige Problem, das jedes kraft Parteiwillen oder kraft Kündigungsschutz stabile Dauerschuldverhältnis zu gewärtigen hat: Im Lauf der Zeit kann der durch den Marktpreis bestimmte Wert der vertragsgegenständlichen Leistung ansteigen, während die bezifferte Gegenleistung an sich konstant bleibt. 234

Im Mietverhältnis kann der steigende Wert durch den Erhöhungsanspruch aus heute § 558 Abs. 1 BGB zum Tragen gebracht werden. Im Zusammenhang sollen §§ 573, 558 BGB also sicherstellen, dass einerseits die Bereicherung des Vermieters aus Zwangslagen ausgeschlossen ist, andererseits der Mieter eine Vergütung schuldet, die sich nach dem aktuellen Wert der Vermieterleistung bemisst (vgl. BT-Drs. 6/1549, S. 8; BT-Drs. 6/2421, S. 4), und nicht etwa nach einem gesetzlich festgesetzten Preis. 235

Es sollte offenkundig sein, dass das Wertmaß für die Vermieterleistung in diesem Zusammenhang nicht die Miethöhe sein kann, die der Vermieter im Zeitpunkt des Erhöhungsverlangens bei Neuvermietung der vermieteten Wohnung erzielen könnte. Andernfalls liefe der Kündigungsschutz leer. Ohne Bestandsschutz wird ein Vermieter in einem sich anspannenden Wohnungsmarkt unter Kündigungsdruck mindestens so viel verlangen, wie er im Fall einer Neuvermietung erwarten kann. Wenn er mit Bestandsschutz unter § 558 BGB die Zustimmung zur Erhöhung bis zu dieser Miethöhe verlangen könnte, liefe das auf dasselbe hinaus. Lediglich träte im Falle der finanziellen Überforderung des Mieters an die Stelle der Vermieterkündigung die außerordentliche Kündigung des Mieters nach Maßgabe von (heute) § 561 BGB. Dem Vermieter wäre damit genau die Möglichkeit eröffnet, die ihm der Kündigungsschutz in § 573 BGB von Beginn an (noch als § 1 Abs. 4 WKSchG) zurecht verschließen wollte: Der Vermieter könnte auch im laufenden Mietverhältnis aus Eintritt und zunehmender Verschärfung einer allgemeinen Mangellage finanziellen Vorteil ziehen. 236

bb. Miethöhe bei Neuabschluss

§ 556d BGB stellt eine Spezifikation der Wucherregelung in § 138 Abs. 2 BGB dar. Sie ist wie jene dem bürgerlichen Recht zuzuordnen und repräsentiert keine öffentlich-rechtliche Preisgrenze. 237

(1) Normatives Kontinuum

Die Regelung in § 556d BGB sieht vor, dass im Fall eines angespannten Wohnungsmarkts die Vereinbarung der Miete 10% der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht überschreiten darf. Sie wurde im Jahr 2015 in das Mietvertragsrecht eingefügt (BGBl. I 2015, S. 610.). Bis dahin war für die Preisabrede bei Neuvermietungen in erster Linie das Verbot der Mietpreisüberhöhung gemäß § 5 WiStG maßgeblich. Die Vorschrift ahndet unangemessen hohe Mieten unter weiteren Voraussetzungen als Ordnungswidrigkeit und belegt sie mit Geldbußen bis zu 50.000 EUR. Unangemessen hoch ist eine Miete nach § 5 WiStrG, die die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20% überschreitet. Jenseits der Bußgeldfolgen korrigierte die Vorschrift als gesetzliches Verbot über § 134 BGB die übersteigenden Mietvereinbarungen der Parteien auch im Verhältnis zwischen ihnen (vgl. BGH, Rechtsentscheid vom 11. Januar 1984 - VIII ARZ 13/83 -, NJW 1984, 722 [723]; BGH, Versäumnisurteil vom 28. Januar 2004 - VIII ZR 190/03 -, NJW 2004, 1740 [1741]). 238

Im Hintergrund des gesetzlichen Verbots in § 5 WiStG steht die Regelung des Wuchers, § 138 Abs. 2 BGB. Ihr zufolge sind Abreden über deutlich überhöhte Gegenleistungen („auffälliges Missverhältnis") nichtig, die unter anderem unter Ausbeutung einer Zwangslage zustande gekommen sind. Als Vorschrift des allgemeinen Teils des Bürgerlichen Gesetzbuches ist § 138 Abs. 2 BGB auch auf Abreden über die Miete anwendbar. Bei einer sehr deutlichen Überhöhung kann eine Mietabrede als wucherähnliches Geschäft unter § 138 Abs. 1 BGB fallen (Armbrüster, in: Münchner Kommentar, BGB, 8. Aufl. 2018, § 138 Rn. 147). Dabei wird von dem besonderen Ausmaß der Überhöhung widerleglich auf eine Ausbeutung geschlossen (BGH, Urteil vom 19. Juni 1990 - XI ZR 280/89 -, NJW-RR 1990, 1199; Urteil vom 08. Februar 1994 - XI ZR 77/93 -, NJW 1994, 1275). 239

Die drei Regelungen, § 138 Abs. 2 BGB, § 5 WiStG und § 556d BGB, bilden ein Kontinuum. Denn sie teilen die normative Struktur des Wuchers: Der Tatbestand 240

setzt erstens ein auffälliges Missverhältnis von Leistung und Gegenleistung voraus, zweitens eine schwache Verhandlungsposition des bewucherten Vertragsteils, drittens eine Ausbeutung dieser Schwäche durch den wuchernden Vertragsteil.

Das zur Beurteilung eines auffälligen Missverhältnisses von Leistung und Gegenleistung erforderliche Wertmaß für die Vermieterleistung liefert in allen Vorschriften die ortsübliche Vergleichsmiete. Wie schon unter §§ 573, 558 BGB sollte es auch in diesem Zusammenhang unmittelbar einleuchten, dass jedenfalls die bei Neuvermietung zu erzielende Miete als Wertmaß nicht in Betracht kommt. Denn andernfalls liefen wie zuvor beim Kündigungsschutz auch die Regelungen des Wuchers ausgerechnet für den Bereich der Mietverträge leer. Die maßgebliche Zwangslage, die der Tatbestand des Wuchers in objektiver Hinsicht voraussetzt, besteht im Fall des Mietwuchers darin, dass das Angebot an vergleichbarem Wohnraum zu gering ist. Dieses zu geringe Angebot schlägt sich gerade in der Höhe der Mietabreden bei Neuvermietungen nieder. Legte man die erzielbare Miethöhe bei Neuvermietung zugrunde, wäre das Verhältnis von Leistung und Gegenleistung in der Folge selbst im hoch angespannten Wohnungsmarkt niemals unangemessen. Mietwucher könnte es nicht geben. 241

(2) § 5 WiStG und § 556d BGB als Spezifikationen

Unter § 138 Abs. 2 BGB sind sämtliche Voraussetzungen – auffälliges Missverhältnis, schwache Verhandlungsposition, Ausbeutung – durch die Rechtsprechung zu konkretisieren. § 5 WiStG und § 556d BGB weisen dieselbe dreigliedrige Struktur auf. Anders als bei § 138 Abs. 2 BGB wird der konkretere Gehalt der Voraussetzungen nicht sämtlich durch die Rechtsprechung bestimmt, sondern die Konkretisierung übernimmt der Gesetzgeber teilweise oder insgesamt selbst. 242

Die Zivilgerichte nehmen unter § 138 Abs. 2 BGB an, dass ein Missverhältnis erst bei einer Miete erreicht ist, die 50% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt (BGHZ 135, 269 [277]). Sie stützen sich hierbei auf die Rechtsprechung des Bundesgerichthofs für Strafsachen zum Straftatbestand des Mietwuchers, § 291 Abs. 1 Nr. 1 StGB (BGHSt 30, 280 [281]). Dieser Bezug auf die strafrechtliche Norm ist nicht vollständig überzeugend, weil die strafrechtliche Sanktion, Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren, durchaus höhere Anforderungen stellen könnte als die bürgerlichrechtliche Nichtigkeitsfolge. Aber das sei nicht weiterverfolgt. Zu den weiteren 243

Merkmalen, das Vorliegen einer objektiven Zwangslage und deren subjektiven Ausbeutung, lässt sich unter § 138 Abs. 2 BGB keine relevante Rechtsprechung der Zivilgerichtsbarkeit referieren. Denn praktisch stehen immer schon § 5 WiStG und die Vorläufervorschriften (dazu Lammel, NZM 1999, 989 [991]) im Vordergrund.

Abweichend von der unter § 138 Abs. 2 BGB durch die Rechtsprechung bestimmten Grenze legt § 5 Abs. 2 WiStG in der seit 1993 geltenden Fassung die Grenze eines auffälligen Missverhältnisses auf 20% über der ortsüblichen Vergleichsmiete fest. Die weiteren Voraussetzungen des § 138 Abs. 2 BGB werden in § 5 WiStG nicht präziser bestimmt, sondern lediglich bezogen auf den Mietvertrag formuliert: Die Zwangslage wird gesetzlich umschrieben mit „geringem Angebot an vergleichbaren Räumen", die Ausbeutung ist sinngleich als „Ausnutzung" angesprochen. 244

In der Anwendung von § 5 Abs. 2 WiStG waren vor allem zwei Aspekte umstritten. Der erste Aspekt war, ob vom Bestehen der Zwangslage in Gestalt eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen ähnlich wie beim wucherähnlichen Geschäft unter § 138 Abs. 1 BGB auf das subjektive Element der Ausnutzung geschlossen werden sollte. Der zweite Aspekt war, was die Voraussetzung der Zwangslage konkret verlangte. 245

Der Bundesgerichtshof hat in den Jahren 2004 und 2005 die Streitfragen gegen die Linie einiger Instanzgerichte im Ergebnis zum Vorteil der Vermieterseite entschieden: Erstens, die Vereinbarung einer nach dem Maßstab von § 5 Abs. 2 WiStG überhöhten Miete rechtfertigt auch bei Bestehen einer Zwangslage in Gestalt eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen keinen Schluss auf ein Ausnutzen durch den Vermieter (dazu BGH, Urteil vom 13. 4. 2005 - VIII ZR 44/04 -, NJW 2005, 2156 [2157] – gegen LG Hamburg). Zweitens, der Mieter kann nicht einfach auf eine allgemeine Wohnungsknappheit in der maßgeblichen Großstadt verweisen, sondern das Merkmal einer Zwangslage verlangt, dass für das individuelle Wohnbedürfnis des Mieters ein geringes Angebot im gesamten Stadtgebiet besteht (dazu BGH, a.a.O. und Versäumnisurteil vom 28. Januar 2004 - VIII ZR 190/03 -, NJW 2004, 1740 [1741]). 246

In wesentlichen Teilen stellt sich § 556d BGB als legislative Korrektur dieser Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zugunsten der Rechtsprechungslinien der zuvor befassten Landgerichte dar (vgl. dazu BT-Drs. 18/3121, S. 14 f.). Allerdings 247

wurde der damit neu gefasste spezielle Tatbestand des bürgerlich-rechtlichen Mietwuchers nicht mehr mit Bußgeld belegt und war darum wie § 138 Abs. 2 BGB im BGB zu regeln.

Der dreigliedrigen normativen Struktur der Wucherregelung weiterhin folgend bestimmt § 566d BGB nunmehr, erstens, dass ein auffälliges Missverhältnis bereits bei einer Mietvereinbarung gegeben ist, die 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Diese Absenkung gegenüber der in § 5 WiStG statuierten Grenze begründet sich mit der besonderen Mietpreisdynamik der jüngeren Vergangenheit, die der Bundesgesetzgeber in den angespannten Wohnungsmärkten in großen Städten vor Augen hatte. 248

§ 556d BGB bestimmt, zweitens, dass die Zwangslage in Gestalt eines geringen Angebots an vergleichbarem Wohnraum nicht fallbezogen durch die Rechtsprechung, sondern gesetzlich durch Rechtsverordnungen der Landesregierung bestimmt wird (vgl. auch BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 -, NJW 2019, 3054 [3059]). Dabei werden die empirischen Voraussetzungen zum Erlass der Verordnung, die eine allgemeine Zwangslage repräsentieren sollen, in § 556d Abs. 2 S. 2-4 BGB rechtlich präzise bestimmt und sie sind zudem gerichtlich überprüfbar (vgl. BVerfG a.a.O.). 249

Schließlich bedarf, drittens, das subjektive Element der Ausbeutung bzw. Ausnutzung keiner gesonderten Feststellung, es wird also unwiderleglich vermutet. Diese Maßgabe hat ihre Rechtfertigung darin, dass das Vorliegen der für den Erlass einer Verordnung vorausgesetzten Zwangslage ebenso als allgemein bekannt gelten darf, wie die Folgen für die Abschlussbereitschaft der Mieterseite. 250

Die normative Struktur von § 556d BGB ist demnach identisch mit der normativen Struktur von § 138 Abs. 2 BGB. Für Wohnungen, die in einem kraft Rechtsverordnung festgestellten angespannten Wohnungsmarkt belegen sind, liefert § 556d BGB *lex specialis* zu § 138 Abs. 2 BGB (vgl. Rödl/v. Restorff, WuM 2020, 57). Für Wohnungen außerhalb so bestimmter angespannter Wohnungsmärkte sind weiterhin die Regelungen in § 5 WiStG und § 138 Abs. 2 BGB maßgeblich. 251

Für § 556d BGB gilt dasselbe wie für § 183 Abs. 2 BGB: Die auf den Wert der Leistung bezogene Regel ist keine öffentlich-rechtliche Preisgrenze, sondern eine 252

der Preisfreiheit immanente Grenze, die das bürgerliche Recht mit Blick auf das Individualverhältnis zum Tragen bringt.

cc. Ortsübliche Vergleichsmiete als Wertmaß der Vermieterleistung

Nach bürgerlich-rechtlichen Maßstäben bestimmt sich der Wert der Vermieterleistung nach der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete. 253

Oben wurde schon erörtert, dass der Wert der Vermieterleistung nicht durch die bei Neuabschluss erzielbare Miete bestimmt sein kann. Sonst würden ausgerechnet die bürgerlich-rechtlichen Regelungen zum Kündigungsschutz des Mieters und zum (Miet)Wucher leerlaufen. Stattdessen wird der Wert der Vermieterleistung im Mietvertragsrecht durch die ortsübliche Vergleichsmiete bestimmt. Dieses Wertmaß ist kein sozialstaatliches Zugeständnis an die Mieterseite, sondern gerade auch nach bürgerlich-rechtlichen Maßgaben richtig. 254

(1) Vergleichsmiete versus „Marktmiete"

Auf das Maß der ortsüblichen Vergleichsmiete griff schon der Gesetzgeber des Reichsmietengesetzes zurück. Die „ortsübliche Vergleichsmiete" entspricht der Größe, auf die das BGB, wie schon ausgeführt (1. b) bb.), auch in anderem Zusammenhang immer schon Bezug nimmt, um den Wert und damit das Entgelt für bestimmte Leistungen zu bestimmen. Es ist der Maßstab des Üblichen (vgl. erneut §§ 612 Abs. 2, 632 Abs. 2 BGB). Diesen sah schon das Reichsgericht durch die „ortsüblichen Äquivalente" bestimmt (RG, JW 1909, 215), also durch die ortsüblichen Vergleichspreise. Entsprechend hielt das Bundesverfassungsgericht in einer Entscheidung zur Nachfolgevorschrift zu § 1 Abs. 4 WKSchG, nämlich § 2 MHG fest: „Die ortsübliche Vergleichsmiete ist ein objektiver Maßstab, der einen repräsentativen Querschnitt der üblichen Entgelte darstellen soll" (BVerfGE 53, 352 [358]). Im Fall der Mieten wird das Wertmaß des Üblichen also dadurch bestimmt, was für vergleichbare Wohnungen zum maßgeblichen Zeitpunkt im Durchschnitt bezahlt wird, unabhängig vom Zeitpunkt der Begründung des einzelnen Mietverhältnisses. 255

Dieses Verständnis der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht also dem Wertmaß des Üblichen, das auch an anderer Stelle im bürgerlichen Recht zum Tragen 256

gebracht wird. Demgegenüber wollen einige den maßgeblichen Wert der Vermieterleistung im laufenden Mietverhältnis in der Miete sehen, die bei Neuvermietung erzielbare wäre. Abgestellt werden soll auf den Preis, zu dem eine vergleichbare Wohnung im fraglichen Zeitpunkt neu vermietet werden könnte.

Die unabhängig von der konkreten Marktlage bei Neuvermietung erzielbare Miete wird in der rechtswissenschaftlichen Literatur mitunter als „Marktmiete" angesprochen (stellvertretend Börstinghaus, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Aufl., Beck 2019, § 558 Rn. 42; aufgegriffen auch in BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris, z.B. Rn. 97; zurückhaltender noch und nicht ohne kritischen Unterton BVerfG, Beschluss vom 3. April 1990 - 1 BvR 268/90 u.a. -, NJW 1992, 1377 [1378]: „dasjenige, was der Markt irgendwie hergibt"). Auch die Antragsteller im Verfahren 2 BvF 1/20 tragen vor, bei der ortsüblichen Vergleichsmiete handele es sich um „stark gedämpfte Marktmiete" (Schriftsatz vom 5. Mai 2020, S. 31). 257

Indessen handelt es sich hierbei um eine jüngere terminologische Entwicklung. Im zeitlichen Umfeld der Einführung des sozialen Mietvertragsrecht war es die ortsübliche Vergleichsmiete, die als „Marktmiete" bezeichnet wurde (z.B. Barthelmess, Zweites Wohnraumkündigungsschutzgesetz, Kommentar, 1976, § 2 MHG Rn. 25: „Die ortsübliche Vergleichsmiete ist [...] eine Marktmiete [...] eine ‚marktkonforme Wohnwertmiete'"; vgl. auch Schmidt-Futterer, Wohnraumschutzgesetze, Kommentar, 1974, Teil II, § 3 WKSchG Rn. 169, S. 108: „durchschnittlicher Marktwert eines Wohnraumtyps"). An dieser Terminologie orientiert sich bis heute der Steuergesetzgeber in § 21 EStG, wo er mit dem Ausdruck „ortsübliche Marktmiete" ebenfalls auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete Bezug nimmt (vgl. Geils, in: Haase/Jachmann, Handbuch zum Immobiliensteuerrecht, 2020, § 7 Rn. 124; im Anschluss hieran auch die Volkswirtschaft, vgl. exemplarisch Klose/Schwartz, Wohnungsvermietungen in den volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen, in: WISTA – Wirtschaft und Statistik 2019, 18 [23 f.]).

Auch sonst ist es nicht gängig, die Höhe einer bei Neuvermietung erzielbaren Miete als „Marktmiete" zu bezeichnen. In der Wissenschaft der Stadt- und Regionalplanung etwa findet der Ausdruck „Erst- und Wiedervermietungsmieten" (dafür repräsentativ: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Faktenblätter zum deutschen Wohnungsmarkt, April 2019; hg. vom Bundesministerium des 258

Innern, abrufbar unter www.die-wohnraumoffensive.de) oder „Angebotsmieten" (vgl. Sachverhalt, Rn. 20 ff.) Verwendung. Das Statistische Bundesamt spricht ebenfalls nicht von Markmieten, sondern von der Preisentwicklung bei „Neu- und Wiedervermietung" (vgl. Statistisches Bundesamt, Hintergrundpapier zur Revision des Verbraucherpreisindex für Deutschland 2019, Februar 2019, abrufbar unter: www.destatis.de).

Gleichwohl ist am Gebrauch der Vokabel „Marktmiete" grundsätzlich nichts auszu- 259
setzen. Nur darf ihre Verwendung nicht zu dem Fehlschluss veranlassen, die Höhe dieser Angebotsmiete sei das eigentlich richtige Maß für den Wert der Vermieterleistung. Denn das trifft nicht zu. Zu bedenken ist nämlich der zeitliche Aspekt der Vermieterleistung: Bei der Vermieterleistung handelt es sich um die Gebrauchsüberlassung einer Wohnung auf unbestimmte Zeit. Das bedeutet, dass die Gebrauchsüberlassung nicht nur für einen Tag oder nur für die Dauer bis zum Ablauf der gesetzlichen Kündigungsfrist erfolgt (vgl. § 573c BGB). Die Leistung der Gebrauchsüberlassung einer Wohnung auf unbestimmte Zeit hat darum keinen Tagespreis wie etwa Äpfel oder Öl, bei denen die in der Vergangenheit vereinbarten Entgelte zurecht keine Rolle spielen.

Angebotsmiete und ortsübliche Vergleichsmiete treten nur bei stetig zunehmender 260
Anspannung des Wohnungsmarktes relevant auseinander. Wenn sie jedoch auseinandertreten, ist die Höhe der Angebotsmieten bereits Resultat einer Zwangslage. Die in einer Zwangslage verabredeten Preise liefern jedoch nach bürgerlichrechtlichen Maßstäben nicht den Wert einer Leistung, vielmehr sind die Preisabreden an ihrem Wert zu messen (§ 138 Abs. 2 BGB).

Dementsprechend liefert auch die ortsübliche Vergleichsmiete eigentlich nur dann 261
das richtige Wertmaß, wenn sie sich in einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt gebildet hat. Das stand dem Reichsgericht noch klar vor Augen. Es hat die ortsübliche Vergleichsmiete nämlich nur dann als Wertmaß gelten lassen, wenn ihm der einschlägige Wohnungsmarkt ausgeglichen erschien (RGSt 61, 130 [141 f.]: „regelmäßige Marktlage"; ausführlich Hügemann, Die Geschichte des öffentlichen und privaten Mietpreisrechts vom Ersten Weltkrieg bis zum Gesetz zur Regelung der Miethöhe von 1974, 1998, S. 254 ff. m.w.N.). Im geltenden Recht wird die Ausgeglichenheit des Wohnungsmarkts hingegen für die Vergangenheit unterstellt. Für diesen vom Gesetzgeber unterstellten Normalzustand eines ausgeglichenen

Wohnungsmarktes steht die ortsübliche Vergleichsmiete (BVerfGE 38, 348 [360 f.]; BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 -, NJW 2019, 3054 [3060]). Nur auf Basis dieser Unterstellung liefert die ortsübliche Vergleichsmiete das bürgerlich-rechtliche Wertmaß der Vermieterleistung.

Jene Unterstellung des Gesetzgebers mag angesichts der stetig wiederkehrenden Konjunkturen des Wohnungsmangels in der Bundesrepublik (Schönig, Sechs Thesen zur wieder mal „neuen" Wohnungsfrage, in: Schriftenreihe der Bundeszentrale für politische Bildung, Bd. 10178, 2019, S. 11 ff. [18]) mutig erscheinen. Aber dies kann sicherlich nicht dazu führen, für das Wertmaß der Vermieterleistung die Angebotsmiete an die Stelle der ortsüblichen Vergleichsmiete zu setzen. 262

(2) Zur Ausklammerung unveränderter Bestandsmieten (1983)

Der Befund, dass die Höhe der Angebotsmiete grundsätzlich ungeeignet ist, um den Wert der Vermieterleistung zu bestimmen, wird nicht durch den Umstand infrage gestellt, dass der Gesetzgeber im Jahr 1983 die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete neu geregelt hat (Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen, BGBl. I 1982, 1912 ff.) und seitdem nur mehr auf Änderungen und Neuabschlüsse in kürzerem Zeitrahmen abstellt und entsprechend unveränderte Bestandsmieten außer Ansatz lässt. 263

Der Gesetzgeber sprach in diesem Zusammenhang von einer „stärker marktorientierten Anpassung" der Mieten, weil er mit seiner Änderung tatsächlich auf ein stärkeres Gewicht der Mieten für Neuvermietungen zielte. Damit war aber keine konzeptionelle Abwendung von der ortsüblichen Vergleichsmiete als richtigem Wertmaß der Vermieterleistung im laufenden Mietverhältnis verbunden, um sich nunmehr schrittweise auf die „Marktmiete" als richtiges Wertmaß zuzubewegen. 264

Vielmehr ging es dem Gesetzgeber in der damaligen wirtschaftlichen Situation und unabhängig vom Individualverhältnis darum, neue finanzielle Anreize zur privatwirtschaftlichen Bereitstellung von Wohnraum zu schaffen. Denn er ging davon aus, dass das System der ortsüblichen Vergleichsmiete die Wirtschaftlichkeit einer Vermietung nicht mehr durchgehend sichere (BT-Drs. 9/2079 S. 1 und 8; vgl. auch schon den Titel des Gesetzes). Diese Anreize sollten die Mieter finanzieren kraft der Änderung der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Es handelte sich also um eine Ausrichtung des Inhalts bürgerlich-rechtlicher Regeln an öffentlichen 265

Zwecken, die kompetenzrechtlich nicht zu beanstanden war (zu öffentlichen Zwecken im bürgerlichen Recht oben 1. a) cc. (1)). Die mit der Regelung verbundene Belastung der Mieterseite wurde allerdings durch die Kappungsgrenze gemildert, die eine Mietsteigerung von damals mehr als 30 % ausschloss (zur Komplementarität beider Regelungen auch BVerfGE 71, 230 [248]).

Angesichts geänderter wirtschaftlicher Bedingungen hat der Gesetzgeber in der jüngeren Zeit die Änderung von 1983 schrittweise entschärft und die Regelung wieder näher an die ursprüngliche Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangerückt (für eine vollständige Rückkehr Gsell, NZM 2017, 305 [310]): Er hat die Kappungsgrenze auf 20% gesenkt und den Betrachtungszeitraum von drei Jahren zuerst auf vier Jahre und jüngst auf sechs Jahre verlängert. Bei angespanntem Wohnungsmarkt liegt die Kappungsgrenze kraft Rechtsverordnung einer Landesregierung sogar nur bei 15%. 266

dd. §§ 556d, 558 BGB als privatrechtliche Preisvorgaben?

Wenn man der vorstehenden Einordnung von § 556d BGB als Spezifizierung der bürgerlich-rechtlichen Wucherregelung und von § 558 BGB als notwendiges Korrelat des bürgerlich-rechtlichen Kündigungsschutzes nicht folgen wollte, dann wären sie als privatrechtliche Preisvorgaben einzuordnen. Auch auf dieser Grundlage sind öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen nicht zur Materie des bürgerlichen Rechts zu zählen. 267

Bei privatrechtlichen Preisvorgaben in Gestalt von Mindestvergütungen wird gesetzlich ein im Individualverhältnis fairer Preis bestimmt. Versteht man §§ 556d, 558 BGB als gesetzliche Vorgabe von Höchstmieten, dann fallen auch sie in der Systematik der Rechtsordnung nicht in den Bereich des bürgerlichen Rechts. Sie fallen aber in den Bereich des Privatrechts und eben nicht in den Bereich des öffentlichen Rechts. Denn es werden keine Rechtsverhältnisse konstituiert, an denen ein Hoheitsträger als solcher beteiligt ist. 268

Auf der Basis dieses Verständnisses der Regelungen in §§ 556d, 558 BGB stellt sich freilich die Frage nach der Kompetenz des Bundesgesetzgebers für ihren Erlass. Denn wie schon oben ausgeführt (oben 1. b) cc. (1)) wird der Gesetzgeber beim Erlass von privatrechtlichen Preisvorgaben regelmäßig nicht auf der Grundlage der Kompetenz für die Materie des bürgerlichen Rechts tätig, sondern auf der 269

Grundlage anderer Materien, etwa der Materien des Arbeitsrechts (Art. 74 Abs. 1 Nr. 12 GG) oder des Rechts der Wirtschaft (Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG).

Für die Regelungen in §§ 556d, 558 BGB käme ebenfalls wiederum das Recht der Wirtschaft (Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG) in Betracht. Jedoch geht eine speziellere Kompetenz der allgemeinen Kompetenz vor (vgl. Degenhart, in: Sachs, GG, 8. Aufl. 2018, Art. 70 Rn. 57). Als speziellere kommt vorliegend die Kompetenz für die Materie des Wohnungswesens in Betracht (Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG a.F.). Auf diese hat sich der Bundesgesetzgeber für zwei Änderungen der Vorläuferregelungen von § 558 BGB, namentlich § 2 MHG, tatsächlich gestützt, neben Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG (dazu unten 2. c) aa. (2)), nicht mehr aber für die Einfügung der Regelung ins Bürgerliche Gesetzbuch im Jahr 2001 (vgl. BT-Drs. 14/4553, S. 39). Im Fall von § 556d BGB war der Bund jedoch im Zeitpunkt der Verabschiedung für die Materie des Wohnungswesens nicht mehr zuständig (dazu unten 2. a)). 270

Das Bundesverfassungsgericht hat die Kompetenz des Bundesgesetzgebers für § 556d BGB im Rahmen der Prüfung einer Grundrechtsverletzung allerdings nicht thematisiert (BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 – 1 BvL 1/18 –, NJW 2019, 3054 [3056 f.]). Es hat darum offenbar das Bestehen der Kompetenz des Bundes unter Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG nicht in Zweifel gezogen. Das wird nicht an dem äußerlichen Umstand gelegen haben, dass der Bundesgesetzgeber die Regelung in das Bürgerliche Gesetzbuch eingefügt und nicht in einem gesonderten Gesetz getroffen hat. Man kann darum davon ausgehen, dass das Bundesverfassungsgericht ebenfalls § 556d BGB eine bürgerlich-rechtliche Lesart zugrunde gelegt hat. 271

Für diese und gegen eine Deutung als privatrechtliche Preisvorgaben sprechen auch die besseren sachlichen Gründe. Das sei für § 556d BGB noch einmal gesondert akzentuiert: Anders als Regelungen über Mindestvergütungen gelten die Höchstmieten, die sich aus § 556d BGB ergeben, eben nicht für alle Mietverhältnisse. Es ist mit Blick auf das Individualverhältnis eben nicht in jedem Mietverhältnis unfair, wenn die vereinbarte Miete mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, sondern nur in Mietverhältnissen im Rahmen einer Situation, in der eine Preisbildung durch Angebot und Nachfrage in qualifizierter Weise gestört ist. Es ist also von der Regelung in § 556d BGB unterstellt und wird durch ihre 272

Befristung (§ 556d Abs. 2 S. 4 BGB) noch einmal unterstrichen, dass ein ausgeglichener Wohnungsmarkt möglich ist und auch angestrebt wird. Auf dem kann dann wieder eine unverzerrte Preisbildung nach den Regeln des bürgerlichen Rechts stattfinden.

Von solchen Annahmen sind Gesetze über Mindestvergütungen nicht getragen. 273
Es gibt keinen Weg, einen ausgeglichenen Markt etwa für die abhängige Arbeitsleistung oder die freiberufliche Dienstleistung herzustellen. Entsprechend sind Regelungen über Mindestvergütungen auch beziffert, nicht hingegen die zulässige Miete nach § 556d BGB. Denn mit der ortsüblichen Vergleichsmiete soll § 556d BGB eine Bestimmung des Werts der Vermieterleistung gerade nach bürgerlich-rechtlichen Maßstäben zum Tragen bringen.

d) MietenWoG Bln: öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen

Das MietenWoG Bln ist nicht der Materie des bürgerlichen Rechts im Sinn von Art. 274
74 Abs. 1 Nr. 1 GG zuzuordnen. Es steht in grundlegendem Widerspruch zur normativen Struktur des bürgerlichen Rechts, die auch das soziale Mietrecht prägt. Bei den Regelungen des MietenWoG Bln handelt es sich um öffentlich-rechtliches Preisrecht.

Das MietenWoG Bln legt feste Obergrenzen für Mietpreise fest und setzt damit die 275
Regeln mietvertraglicher Preisbildung und die normative Rolle der ortsüblichen Vergleichsmiete als bürgerlich-rechtliches Wertmaß der Vermieterleistung aus (dazu aa.). Die Durchsetzung der Mietpreisgrenzen ist nicht den Parteien überlassen, sondern wird unabhängig vom Willen der Vertragsparteien auf charakteristisch öffentlich-rechtliche Weise durchgesetzt (dazu bb.).

aa. Mietpreisgrenzen

Das MietenWoG Bln enthält verschiedene Mietpreisobergrenzen. Es enthält bezif- 276
ferte Preisvorgaben für die Neuabschlüsse von Mietverträgen (dazu (1)). Es hebt die Bindung laufender Miete an die Werterhöhung der Vermieterleistung auf (dazu (2)). Es senkt im laufenden Mietverhältnis vereinbarte Mieten auf bezifferte Höchstgrenzen ab (dazu (3)).

(1) Bezifferte Preisvorgaben für Neuabschlüsse

Das MietenWoG Bln setzt starre Mietpreisobergrenzen für neu abgeschlossene Mietverträge. Damit operiert es grundlegend anders als die Regeln des Mietvertragsrechts. 277

Nach den Regeln des bürgerlich-rechtlichen Mietvertragsrechts können die Mietvertragsparteien den Mietpreis in den Grenzen des Wucherverbots bzw. seiner Spezifikation in § 556d BGB vereinbaren. § 4 MietenWoG Bln beziffert demgegenüber Mietpreisobergrenzen für Neuabschlüsse von Mietverträgen. Jene Obergrenzen sind für den einzelnen Quadratmeter festgelegt. Die exakte Höhe der höchstzulässigen Miete ist abhängig von wenigen Merkmalen der Wohnung: erstmalige Bezugsfertigkeit, Ausstattung mit Bad oder Sammelheizung. Hinzutreten bezifferte und nicht übermäßig hohe Zu- oder Abschläge für die Wohnlage (von 0,28 EUR Abschlag bis 0,74 EUR Zuschlag). Schließlich ist wiederum ein bezifferter Zuschlag von einheitlich 1,00 EUR für eine moderne Ausstattung angesetzt (vgl. § 6 Abs. 3 Nr. 1-5 MietenWoG Bln). 278

Es ist behauptet worden, allein der Umstand, dass bei der Bestimmung der Mietpreisgrenzen auf der Basis des MietenWoG Bln Rücksicht genommen werde auf einige wenige Ausstattungsmerkmale, bringe die strukturelle Differenz zu § 556d BGB zum Verschwinden (Herrlein/Tuschl, NZM 2020, 219 [229]). Diese Behauptung ist im Ansatz verfehlt. Sie verkennt den essentiellen Unterschied einer Bestimmung des Preises für eine Leistung nach ihrem Wert nach Maßgabe ortsüblicher Vergleichspreise und einer Bestimmung von Preisen durch bezifferes Gesetz (dazu oben 1. b)). Das schlägt sich auch im Ergebnis nieder: Die ortsübliche Vergleichsmiete differiert stark innerhalb des Stadtgebiets von Berlin je nach Attraktivität der Wohnlage. Die Mietpreisobergrenzen des MietenWoG Bln hingegen gelten einheitlich für das gesamte Stadtgebiet (Agh.-Drs. 18/2347, S. 31, mit Blick auf den Zweck des Gesetzes, Verdrängung zu verhindern und gemischte Stadtgebiete zu erhalten). 279

Die Mietpreisobergrenzen unterliegen einer Anpassung im Abstand von jeweils zwei Jahren (§ 5 Abs. 5 MietenWoG Bln). Die Anpassung orientiert sich nicht an 280

der Dynamik von Angebot und Nachfrage, sondern an der allgemeinen Reallohnentwicklung im Land Berlin. Maßgeblich ist also allein, was die Mieter sich angesichts der eigenen Einkommensentwicklung leisten können. Das ist ein Parameter, der mit einer bezogen auf das Individualverhältnis freien oder kraft Wertorientierung fairen Preisbildung nichts zu tun hat.

Nun mag es aus der einzelwirtschaftlichen Sicht eines Vermieters so erscheinen, als würden die Grenzen des Wucherverbots bzw. § 556d BGB durch andere, strengere Grenzen ersetzt. Denn unter der Bedingung eines angespannten Wohnungsmarkts wird der Vermieter die Miete auch nach den mietvertraglichen Regeln nicht verhandeln, sondern auf die noch zulässige Abweichung vom durch die ortsübliche Vergleichsmiete bestimmten Wert festlegen und dafür einen Mieter suchen und finden. Folglich mag dem einzelnen Vermieter der Unterschied zu § 4 MietenWoG Bln nicht sofort einzuleuchten. Diese Sicht liegt letztlich auch vielen Beiträgen zur rechtswissenschaftlichen Diskussion der Kompetenzfrage zugrunde (vgl. Heusch, NZM 2020, 357 [365]; Wolfers/Opper, DVBl. 2020, 1446 [1448]; vgl. auch BayVerfGH, vom 16. Juli 2020 - Vf. 32-IX-20 -, juris Rn. 74 und Vortrag der Beschwerdeführer im Verfahren 1 BvR 623/20, Schriftsatz vom 13. März 2020, S. 37 f.). 281

Indessen kann die einzelwirtschaftliche Sicht eines Vermieters für die Frage der kompetenzrechtlichen Zuordnung des Gesetzes unter Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG nicht maßgeblich sein. Für die Zuordnung ist die normative Struktur der gesetzlichen Regelung entscheidend. Während § 138 Abs. 2 BGB bzw. §§ 556d BGB mit der ortsüblichen Vergleichsmiete einen nach bürgerlich-rechtlichen Maßstäben bestimmten Wert der Vermieterleistung zum Tragen bringt, wird jenes Wertmaß durch die Preistabelle in § 6 MietenWoG Bln ersetzt. § 138 Abs. 2 BGB bzw. §§ 556d ff. BGB bringen den durch die ortsübliche Vergleichsmiete bestimmten Wert gegen die besonderen Umstände des Abschlusses von Wohnungsmietverträgen bei angespannter Wohnungsmarktlage zum Tragen, während § 4 MietenWoG Bln das bürgerlich-rechtliche Wertmaß überschreibt und damit auch dessen normative Rolle im Mietvertragsrecht aussetzt (so auch Kühling, NZM 2020, 521 [527]; Mayer/Artz, Gutachten SPD Agh. Berlin, 16. März 2019, S. 32 f.). 282

(2) Aufhebung der Bindung laufender Miete an die Wertentwicklung

Das MietenWoG Bln entkoppelt die verabredete Miete im laufenden Mietverhältnis vom durch die ortsübliche Vergleichsmiete bestimmten Wert. Es steht damit in diametralem Gegensatz zu den bürgerlich-rechtlichen Vorschriften zur Mieterhöhung in bestehenden Vertragsverhältnissen. 283

Wie oben erläutert wurde (1. c) aa. (2)), ist die Miethöhe im laufenden Mietverhältnis über § 558 BGB an die Entwicklung des Wertes der Vermieterleistung gebunden. Diese Bindung wird mit § 3 MietenWoG Bln aufgehoben. § 3 MietenWoG Bln bringt also keinen im Individualverhältnis zu bestimmenden Wert zur Sicherung der materiellen Äquivalenz zum Tragen, sondern bringt den nach bürgerlich-rechtlichen Regeln bestimmten Wert im laufenden Mietverhältnis für die Geltungsdauer des Gesetzes um seine normative Rolle: Die Mieten können über die mit Wirkung zum Stichtag vom 18. Juni 2019 vereinbarte Miete hinaus nicht mehr erhöht werden. Der Mechanismus zur Anpassung der Miete an die Wertentwicklung ist damit außer Kraft gesetzt. Dies gilt entsprechend der Geltungsdauer des Gesetzes für eine Periode von fünf Jahren. 284

An die Stelle der bürgerlich-rechtlichen Anpassung an die Wertentwicklung tritt gemäß § 3 Abs. 4 MietenWoG Bln eine Anpassung, die nicht an dem durch die ortsübliche Vergleichsmiete bestimmten Wert orientiert ist, sondern an der Entwicklung der Inflation, begrenzt auf einen Höchstwert von 1,3%. Nur die allgemeine Geldentwertung soll ausgeglichen werden, nicht ein aus der Entwicklung am Wohnungsmarkt zu beziffernder Wertgewinn. 285

(3) Wertunabhängige Absenkung vereinbarter Mieten

Im laufenden Mietverhältnis beschränkt sich das MietenWoG Bln nicht auf die eben dargestellte Aufhebung der Bindung der laufenden Miete an die Wertentwicklung. § 5 MietenWoG Bln verbietet darüber hinaus überhöhte Mieten. Im Sinne der Vorschrift überhöht sind solche Mieten, die die gesetzlich in der Preistabelle nach § 6 MietenWoG Bln festgesetzten Mieten um mehr als 20% überschreiten. 286

Das Verbot in § 5 MietenWoG Bln betrifft also Mieten, die nach den mietvertraglichen Regeln (je nach Abschlusszeitpunkt: § 134 BGB i.V.m. § 5 WiStG oder § 287

556d BGB) vereinbart und anschließend ebenfalls nach den mietvertraglichen Regeln (§ 558 BGB) angepasst wurden. Das wiederum bedeutet, dass diese Mieten maßgeblich durch die ortsübliche Vergleichsmiete, also den Marktwert bestimmt sind. (Vielfach werden sie de facto auch darüber liegen, weil viele Mieter die Einhaltung der vertragsrechtlichen Regeln nicht durchsetzen.)

An die Stelle der am Wert der Vermieterleistung ausgerichteten oder auf einem höheren Niveau vereinbarten Mieten tritt wiederum eine gesetzliche Vorgabe von Preisen in Gestalt einer vollständigen Preistabelle (Agh.-Drs. 18/2347, S. 29: „Im Übrigen ist zur Definition der überhöhten Mieten ein völlig eigenständiger Ansatz gewählt worden, der statt auf die ortsübliche Vergleichsmiete auf die nach Berücksichtigung der Wohnlage erhöhte oder verminderte Mietobergrenze Bezug nimmt."). Die Anpassung der Tabelle ist ihrerseits nicht an Angebot und Nachfrage, sondern an der Reallohnentwicklung orientiert ist (vgl. bereits oben). In diesen Fällen einer überhöhten Miete ist die normative Bedeutung der Wertentwicklung im laufenden Mietverhältnis nicht nur wie in § 3 MietenWoG Bln für die Zukunft aufgehoben, sondern darüberhinausgehend auch für die Vergangenheit gestrichen und durch gesetzlich bestimmte feste Mietpreise ersetzt. 288

bb. Öffentlich-rechtlicher Charakter

Das MietenWoG Bln statuiert öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen. 289

Der öffentlich-rechtliche Charakter der im MietenWoG Bln enthaltenen Mietpreisgrenzen kommt darin zum Ausdruck, dass die Mietpreisgrenzen als öffentlich-rechtliche Verbote gefasst sind, unabhängig vom Willen der Vertragsparteien einzuhalten sind und darum vermieterseitig bußbewehrt sind und mit verwaltungsrechtlichen Mitteln durchgesetzt werden können (dazu (1)). Als gesetzliche Verbote entfalten sie rechtliche Wirkung im Individualverhältnis über § 134 BGB (dazu (2)). 290

(1) Durchsetzung mit öffentlich-rechtlichen Instrumenten

Bürgerlich-rechtliche Regeln, die in besonderen Situationen den Wert einer Leistung zum Tragen bringen, und auch privatrechtliche Preisvorgaben sind auf das Individualverhältnis bezogen. Konsequent überlassen es diese Regeln jedenfalls 291

im Regelfall den Vertragsparteien, ob sie ihre aus den Regelungen resultierenden Rechtspositionen auch durchsetzen wollen.

Demgegenüber bestimmt das MietenWoG Bln keine bezogen auf das Individual- 292
verhältnis angemessene Gegenleistung. Aus diesem Grund unterscheidet es sich auch von privatrechtlichen Preisvorgaben (vgl. 1. b) cc. (2)). Das MietenWoG Bln zielt darauf, die Knappheit an bezahlbarem Wohnraum in Berlin und die mit einer solchen Knappheit verbundenen Folgeprobleme zu bewältigen (Agh.-Drs. 18/2347, S. 3 f., Vorbemerkung Rn. 2 ff.). Folgerichtig überlässt es das MietenWoG Bln nicht den Vertragsparteien allein, ihre durch das MietenWoG Bln geänderten Rechtspositionen durchzusetzen (dazu ausführlich Schmid, JZ 2020, 610 [612 ff.]; vgl. zur die Relevanz des öffentlichen Interesses an der Durchsetzung des Mietpreisrechts für die Frage nach seiner Rechtsnatur schon Roquette, Bundesmietengesetze. Kommentar zu dem gesamten Mietpreisrecht, 1961, Einl. Rn. 39 ff.).).

Eine Reihe von Verpflichtungen des Vermieters sind bußbewehrt (§ 11 Mieten- 293
WoG Bln). Insbesondere bußbewehrt sind auch Beiträge des Vermieters zum Erfüllungsgeschäft für überhöhte Mietverpflichtungen (§ 11 Nr. 4 MietenWoG Bln).

Schließlich wird die Einhaltung des Gesetzes behördlich überwacht. Zu diesem 294
Zweck stattet das MietenWoG Bln Träger der öffentlichen Gewalt mit den erforderlichen Befugnissen aus. Die zuständigen Bezirksämter können von Amts wegen alle erforderlichen Maßnahmen zur Umsetzung des Gesetzes treffen (§ 2 Abs. 2 MietenWoG Bln). Für Mieterhöhungen, Härtefälle und Mietzuschüsse ist die Investitionsbank Berlin zuständig (§ 2 Abs. 1 MietenWoG Bln). Die Investitionsbank Berlin ist rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts und Teil der mittelbaren Staatsverwaltung des Landes Berlin und als solche befugt, Verwaltungs- und Ordnungsaufgaben wahrzunehmen (Agh.-Drs. 18/2347, S. 21). Für die Überwachung der Einhaltung des Verbots überhöhter Mieten ist eine gesonderte Zuständigkeit der Senatsverwaltung für Wohnungswesen begründet. Diese ist ebenfalls befugt, alle zur Durchsetzung erforderlichen Maßnahmen zu treffen (§ 5 Abs. 2 MietenWoG Bln).

Jene Maßnahmen schließen schon naturgemäß Gestaltungen der Rechtslage 295
durch Verwaltungsakte ein. Die entsprechende Befugnis wird im Gesetz aber auch ausdrücklich dokumentiert (§ 10 MietenWoG Bln), indem auch für Klagen gegen Verwaltungsakte der Senatsverwaltung für Wohnungswesen ausnahmsweise ein

Vorverfahren verlangt ist, und im Übrigen für sämtliche Rechtsbehelfe die aufschiebende Wirkung ausgeschlossen ist.

Die Antragsteller im Verfahren 2 BvF 1/20 tragen vor, im Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens sei der öffentlich-rechtliche Charakter des MietenWoG Bln dadurch abgeschwächt worden, dass das Absenken überhöhter Mieten im Bestand nunmehr von Gesetzes wegen eintritt (vgl. Schriftsatz vom 5. Mai 2020, S. 61). Dem ist mit Nachdruck zu widersprechen. In einem früheren Gesetzesentwurf war in der Tat vorgesehen, dass für das Absenken ein Verwaltungsakt notwendig ist, auf Antrag der Mietpartei (vgl. Agh.-Drs. 18/2347, S. 8). Das Erfordernis des Verwaltungsakts wurde in der Folge gestrichen (vgl. Änderungsantrag SPD, Die Linke, Bündnis 90/Die Grünen zu Agh-Drs. 18/2347, S. 9). Der öffentlich-rechtliche Charakter des MietenWoG Bln wird indes von dieser Gestaltungsentscheidung gerade unterstrichen. Dem Berliner Gesetzgeber ging es darum, das Absenken einer überhöhten Miete gerade nicht von der Initiative des Mieters abhängig zu machen. Überhöhte Mieten sind nunmehr kraft Gesetzes nichtig. 296

Ebenso wenig ändert es etwas am insgesamt öffentlich-rechtlichen Charakter des Gesetzes, dass § 3 Abs. 1 Satz 3 MietenWoG Bln den Mieter mit einem Auskunftsanspruch gegen den Vermieter über die Höhe der Stichtagsmiete ausstattet. Der Gesetzgeber wollte die Durchsetzung nicht der Initiative der Mieter überlassen, aber natürlich sollen auch die Mieter auf die eine oder andere Weise zur Durchsetzung des öffentlich-rechtlichen Verbots beitragen. Insofern stellt die Auskunftspflicht eine Annexregelung dar (vgl. Agh.-Drs. 18/2347, S. 26). 297

(2) Auswirkungen im Mietverhältnis als gesetzliches Verbot

Bei den öffentlich-rechtlichen Verboten des MietenWoG Bln handelt es sich um gesetzliche Verbote im Sinne von § 134 BGB (vgl. Agh.-Drs. 18/2347, S. 25), die von Seiten des öffentlichen Rechts auf die bürgerlich-rechtlichen Vereinbarungen einwirken. 298

Ob ein Gesetz ein Verbot i.S.v. § 134 BGB enthält, ist durch Auslegung zu ermitteln (Armbrüster, in: Münchner Kommentar, BGB, 8. Aufl. 2018, § 134 Rn. 41). Diese fällt hier leicht: Gegenstand der Verbote ist ausdrücklich die „Miete". Eine eigenständige Definition dieses Begriffs enthält das Gesetz nicht. Maßgeblich ist darum 299

die Terminologie in § 535 Abs. 2 BGB: „Miete" bezeichnet die geschuldete Gegenleistung des Mieters. Sie resultiert aus vertraglicher Vereinbarung, sei es bei Neuabschluss (§ 311 Abs. 1 BGB), sei es bei Mieterhöhung (§ 557 Abs. 1 BGB). Wenn das MietenWoG Bln eine Miete ab einer bestimmten Höhe verbietet, zielt es daher unmittelbar auf die entsprechenden Vereinbarungen: Es ist verboten, Mieten jenseits der im Gesetz bestimmten Grenzen zu vereinbaren.

Als Preisobergrenzen wirken die Regelungen des MietenWoG Bln von außen auf die bürgerlich-rechtlichen Vereinbarungen ein. Mit bürgerlich-rechtlichen Regelungen, die den Wert der Vermieterleistung nach bürgerlich-rechtlichen Maßstäben zum Tragen bringen (§§ 556d, 558 BGB), haben sie nichts gemein. 300

e) Entsprechende Zuordnung früherer Mietpreisgrenzen

Die kompetenzrechtliche Einordnung früherer Mietpreisgrenzen in der verfassungsgerichtlichen Rechtsprechung, durch die Staatspraxis und in der rechtswissenschaftlichen Literatur unterstreichen dieses Ergebnis. Das maßgebliche öffentlich-rechtliche Mietpreisrecht war nie auf Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG gestützt. 301

Das öffentlich-rechtliche Mietpreisrecht der Nachkriegszeit wurde bestimmt durch die Verordnungen PR Nr. 71/51 und PR Nr. 72/52 und, ab 1955, den Bundesmietengesetzen (vgl. Schmidt-Eichstaedt, JR 1983, 45 [49]). Weder die Verordnungen PR Nr. 71/51 und PR 72/52 auf Basis von § 2 PreisG noch die Bundesmietengesetze wurden der Materie des bürgerlichen Rechts zugeordnet (dazu aa. und bb.). Für das Reichsmietengesetz war die Zuordnung umstritten. Eine Zuordnung jedenfalls einiger Teile des Reichsmietengesetzes zur Materie des bürgerlichen Rechts war und ist aber aufgrund der strukturellen Besonderheiten des Gesetzes tatsächlich vertretbar; dies liegt jedoch an Besonderheiten dieses Gesetzes, die im Umkehrschluss dazu führen, dass das MietenWoG Bln nicht dem bürgerlichen Recht zuzuordnen ist (dazu cc.). 302

aa. Mietpreisverordnungen auf Grundlage von § 2 PreisG (1951/52)

Die Mietpreisverordnungen, die in den Jahren 1951 und 1952 auf Grundlage von § 2 PreisG erlassen wurden, wurden nicht dem bürgerlichen Recht zugeordnet. 303

Im Jahr 1951 wurde eine Verordnung auf dem Gebiet des Mietpreisrechts erlassen (Verordnung PR Nr. 71/51, BGBl. I 1951, 919). Die Verordnung regelte namentlich 304

Korrekturen laufender Höchst- und Mindestmieten (§ 1 PR 71/51) und Mietgrenzen für Neuvermietungen (§§ 2, 3 PR 71/51). Sie wurde später ergänzt durch eine Verordnung über einen allgemeinen Mietzuschlag für Altbauwohnungen (Verordnung PR Nr. 72/52, BGBl. I 1952, 648). Beide Verordnungen galten für allen Wohnraum, der der Preisbindung unterlag, und die beschränkte sich seinerzeit nicht auf öffentlich geförderten Wohnraum. Das ergibt sich unter anderem aus der ausdrücklichen Herausnahme von frei finanziertem Neubau, wenn er denn nach dem 20. Juni 1948 bezugsfertig geworden war (§ 6 PR 71/51).

Der Erlass beider Mietpreisverordnungen war auf § 2 Abs. 1 PreisG gestützt. § 2 PreisG ermächtigte die zuständigen Stellen zur Festsetzung von Preisen für Güter und Leistungen aller Art, ausgenommen war nur die Entlohnung von Arbeitsleistungen. Sowohl das Bundesverwaltungsgericht als auch das Bundesverfassungsgericht haben die Vorschrift unter dem Aspekt der Gesetzgebungskompetenz beurteilt (BVerfGE 8, 274; BVerwGE 4, 24). Beiden Gerichten erschien eine Zuordnung zur Materie des bürgerlichen Rechts offenbar fernliegend. 305

Vom Bundesverfassungsgericht wurde die Verfassungsmäßigkeit von § 2 PreisG in einer Entscheidung aus dem Jahr 1958 beurteilt. Das Thema der Gesetzgebungskompetenz wurde kurz und bestimmt angesprochen: Die Vorschrift wurde der Materie des Rechts der Wirtschaft zugeordnet, Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG (BVerfGE 8, 274 [294]). Eine Zuordnung zur Materie des bürgerlichen Rechts hat das Bundesverfassungsgericht nicht erwogen. Das ist deswegen erhellend, weil das Gericht die Kompetenzgrundlage abweichend vom zuvor befassten Bundesverwaltungsgericht bestimmt hatte (BVerwGE 4, 24 [27]). Jenes hatte die Kompetenz des Bundes auf eine lange Reihe von Kompetenztiteln gestützt, offenbar in Anknüpfung an die Art von Gütern und Leistungen, für die eine Preisfestsetzung in Betracht kam: Art. 73 Nr. 6 und 7 GG, Artikel 74 Nr. 11, 16, 17, 18, 21 bis 23 GG. Der Kompetenztitel des bürgerlichen Rechts war ausgerechnet nicht darunter, und dem Bundesverwaltungsgericht erschien dies ebenfalls keiner Erläuterung bedürftig. 306

bb. Bundesmietengesetze (ab 1955)

Die Bundesmietengesetze ab den 1950er Jahren wurden ebenfalls nicht der Materie des bürgerlichen Rechts zugeordnet. 307

Im Jahr 1955 erließ der Bundesgesetzgeber das erste von insgesamt zwölf Bundesmietengesetzen (Gesetz über Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts, BGBl. I 1955, S. 458). Dieses Erste Bundesmietengesetz löste in seinem Anwendungsbereich die bis dahin geltenden Mietpreisgrenzen ab und vereinheitlichte in seinem Anwendungsbereich ihren Gehalt (vgl. Schmidt-Eichstaedt, JR 1983, 45 [49]). Das Gesetz legte eine Stichtagsmiete als Preisobergrenze sowohl für laufende Mietverhältnisse als auch für Neuvermietungen fest. Sofern in einem laufenden Mietverhältnis diese Stichtagsmiete ihrerseits schon überhöht war, weil sie die bis dahin geltenden Mietpreisregeln um mehr als 10% überstieg, wurde die Miete auf Antrag des Mieters durch Verwaltungsakt herabgesetzt. Das Gesetz galt unabhängig von einer öffentlichen Förderung für preisgebundenen Wohnraum (§§ 1, 26 BMG), und nahm wiederum lediglich nicht öffentlich geförderten jüngeren Neubau aus dem Anwendungsbereich heraus (§ 11 BMG). 308

Die Kompetenzgrundlage für das Erste Bundesmietengesetz und seine Nachfolger waren weder Gegenstand höchstrichterlicher Beurteilung noch Gegenstand ausdrücklicher Zuordnung durch den Gesetzgeber selbst. Doch es entsprach der Auffassung des Bundesgesetzgebers und war auch in der mietvertragsrechtlichen Literatur unangefochtene Auffassung, dass die Bundesmietengesetze und das durch sie in Bezug genommene Mietpreisrecht jedenfalls nicht der Materie des bürgerlichen Rechts zuzuordnen waren. 309

Für die Auffassung des Bundesgesetzgebers lässt sich zunächst anführen, dass die Gesetzgebung ab dem Zweiten Bundesmietengesetz unter dem 6. August 1959 in Kenntnis der Verneinung einer Zuordnung der Verordnung PR 71/51 zur Materie des bürgerlichen Rechts durch Bundesverwaltungsgericht (1956) und Bundesverfassungsgericht (1958) erfolgte. Indem der Gesetzgeber sich vor diesem Hintergrund gleichwohl zur Kompetenzgrundlage für das Bundesmietengesetz gar nicht eingelassen hat, hat er jedenfalls keine Gesetzgebung unter dem Kompetenztitel des bürgerlichen Rechts reklamiert. 310

Auch aus weiteren Äußerungen in den Gesetzgebungsmaterialien zu den ersten zwei Bundesmietengesetzen lässt sich folgern, dass der Gesetzgeber nicht davon ausging, das Mietpreisrecht sei dem bürgerlichen Recht zuzuordnen. Im Entwurf zum Ersten Bundesmietengesetz wird wörtlich der „öffentlich-rechtliche Charakter 311

des Mietpreisrechts“ akzentuiert (BT-Drs. 2/1110, S. 39) und in diesem Zusammenhang ausdrücklich in Kontrast zum bürgerlichen Recht gestellt. Im Entwurf zum Zweiten Bundesmietengesetz wird die darin getroffene Regelung ebenfalls als „öffentliches Mietpreisrecht“ angesprochen, dessen Sinn gerade darin bestehe, das bürgerlich-rechtlich konstituierte „Recht der Vertragsparteien, den Inhalt des Mietverhältnisses durch Bestimmung der Miethöhe zu gestalten“ erheblich einzuengen (BT-Drs. 3/1234, S. 47). Dabei ist bei der Deutung der Passage besonders zu gewärtigen: Das bürgerlich-rechtliche Verbot des Mietwuchers und das bußbewehrte Verbot des Mietwuchers in seinerzeit §§ 2, 2a WiStG waren selbstverständlich bekannt und kamen in diesem Zusammenhang gleichwohl nicht zu Sprache.

Das Bild findet seine Abrundung durch die rechtswissenschaftlichen Darstellungen des Mietrechts aus der Zeit nach Inkrafttreten der Bundesmietengesetze. Die maßgeblichen Darstellungen von einerseits Wolf Udo Hollenberg und Alfons Bender (Das neue Recht für Mieter und Vermieter, 1960) und andererseits Hermann Roquette (Bundesmietengesetze. Kommentar zu dem gesamten Mietpreisrecht, 1961) qualifizieren das mietpreisrechtliche Regime der Zeit ohne weiteres als öffentliches Recht (Hollenberg/Bender, a.a.O., S. 86 und 106; Roquette, a.a.O., Einl. Rn. 39; vgl. auch Bettermann, NJW 1954, 946). Diese Auszeichnung erfolgt wiederum in Kontrastierung zur normativen Struktur des bürgerlich-rechtlichen Mietvertragsrechts. Im Werk von Hollenberg und Bender bestimmt dieser Kontrast sogar die Gliederung der Gesamtdarstellung auf oberster Ebene („Erster Teil: Mietvertragsrecht und Mieterschutzrecht, Zweiter Teil: Mietpreisrecht“). 312

cc. Sonderfall Reichsmietengesetz (1922)

Auch ein noch weiteres Zurückgreifen in der Geschichte von Mietvertragsrecht und Mietpreisrecht in die Zeit der Weimarer Republik führt am Ende zu keinem anderen Ergebnis. Das gilt gerade auch mit Blick auf das Reichsmietengesetz von 1922, das in der Argumentation der Antragsteller im Verfahren 2 BvF 1/20 einen zentralen Stellenwert hat (Schriftsatz vom 5. Mai 2020, S. 59 f.). 313

Das RMG weist Besonderheiten auf, die es gut vertretbar erscheinen lassen, seine Regelungen jedenfalls in Teilen der Materie des bürgerlichen Rechts zuzuordnen. Weil diese Besonderheiten das Reichsmietengesetz gerade auch gegenüber dem MietenWoG Bln absetzen, spricht die aufgrund der Besonderheiten vertretbare Zuordnung von Teilen des Reichsmietengesetzes zum bürgerlichen Recht nicht für, 314

sondern ebenfalls gegen eine Zuordnung des MietenWoG Bln zur Materie des bürgerlichen Rechts.

Die Gesetzgebungskompetenz für das Reichsmietengesetz war umstritten. Dem Reich kam gemäß Art. 10 Nr. 4 WRV im Bereich des Wohnungswesens eine Gesetzgebungskompetenz zu, allerdings nur die Kompetenz zur Grundsatzgesetzgebung. Ob der Reichsgesetzgeber sich gleichwohl auf den Kompetenztitel des Wohnungswesens stützen wollte, lässt sich nicht sagen. Eine mündliche Äußerung im parlamentarischen Verfahren, die dem Reich die Kompetenz auf Grundlage von Art. 10 Nr. 4 WRV bestritt (vgl. Verhandlungen des Reichstags, I. Wahlperiode, Bd. 352, S. 5857 [5862]), fand keinen Widerhall. 315

In der verfassungsrechtlichen Literatur war jedoch die Auffassung verbreitet, dass die Regelungen des Reichsmietengesetzes aufgrund der darin enthaltenen detaillierten Regelung über eine Grundsatzgesetzgebung hinausgingen. Aus eben diesem Grund wurde die Kompetenz des Reichsgesetzgebers für das Reichsmietengesetz auch verneint (Bornak, DJZ 1922, 220) oder zumindest kritisch gesehen (Gebhard, Handkommentar zur Verfassung des Deutschen Reiches, 1931, Art. 10 Rn. 7). 316

Alternativ kam eine Stützung auf den Kompetenztitel des bürgerlichen Rechts in Betracht (Art. 7 Nr. 1 WRV). Denn wesentliche Strukturmerkmale des Reichsmietengesetzes sind bürgerlich-rechtlich angelegt: 317

Das Reichsmietengesetz bestimmte eine sog. gesetzliche Miete (§ 2 RMG). Diese gesetzliche Miete entfaltete ihre Wirkung im vertragsrechtlichen Verhältnis jedoch nicht als öffentlich-rechtliche Regelung über § 134 BGB. Vielmehr konnte eine der beiden Mietparteien, also Mieter oder Vermieter, durch einseitige Erklärung die gesetzliche Miete zum Bestandteil des Mietvertrags machen. Dabei waren die Mietpreise seinerzeit tatsächlich so verzerrt, dass die Wahl der gesetzlichen Miete auch zugunsten der Vermieterseite wirkte (Hügemann, Die Geschichte des öffentlichen und privaten Mietpreisrechts vom Ersten Weltkrieg bis zum Gesetz zur Regelung der Miethöhe von 1974, 1998, S. 213 ff.). Es handelte sich damit um ein privates Gestaltungsrecht, seine Wahrnehmung war der Privatautonomie der Vertragsparteien unterstellt. Eine Partei konnte nicht darauf verzichten (§ 19 RMG), die Ausübung hing aber allein von ihrem Willen ab. Es handelte sich also nicht um 318

eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung. Die Unterlassung der Ausübung war entsprechend nicht verboten und erst recht nicht bußbewehrt. Ende 1930 wurde die Ausübung des Gestaltungsrechts zudem nach § 1a RMG auf ein Jahr nach Begründung des Mietverhältnisses befristet ([Erste] Notverordnung zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen vom 1.12.1930, RGBl. I 1930, S. 517 [598])

Die gesetzliche Miete setzte sich aus einer sog. Grundmiete und Zuschlägen zu- 319
sammen (§ 2 RMG). Jene Grundmiete war nicht beziffert. Sie war einmal bestimmt durch einen Auffangwert. Diesen Wert bildete die ab 1 Juli 1914 bestehende ortsübliche Vergleichsmiete, also der Wert der Vermieterleistung vor Kriegsbeginn (§ 1 Abs. 4 RMG). Vorrangig war jedoch eine zum besagten Tag für den Wohnraum vereinbarte Miete. Dies galt nur dann nicht, wenn die vereinbarte Miete von der ortsüblichen Miete in außergewöhnlichem Umfang abwich, und dies entweder auf der damaligen Beschaffenheit des Raums beruhte oder – hier ist unschwer die Struktur des Wucherverbots zu erkennen – auf „den Verhältnissen der Vertragsteile".

Mit diesen Regelungen des Reichsmietengesetzes wurden also hinsichtlich der 320
zentralen Größe der Grundmiete keine neue und bezifferte Mietpreisobergrenze gesetzt. Es wurde vielmehr mithilfe des Gesetzes die Zeit zurückgedreht, weil der Reichsgesetzgeber die Mieten zum Zeitpunkt vor Kriegsbeginn zum Zeitpunkt des Erlasses des Reichsmietengesetz 1922 für einen im Individualverhältnis fairen Ausgangspunkt hielt und zwar für alle Mietverhältnisse im Reich mit Ausnahme von Neubauten seit 1918 (§ 16 RMG). Dass der Reichsgesetzgeber den fairen Leistungsaustausch vor Augen hatte, belegt nicht nur die Regelung vielfältiger Zuschläge, die auf die Grundmiete zu addieren waren, und die mit großer Rücksicht auf die materielle Äquivalenz der Leistungen der Mietvertragsparteien gestaltet waren (§§ 3 ff. RMG). Gleichfalls mit Blick auf die materielle Äquivalenz führte ein Wirksamwerden der gesetzlichen Miete im gleichen Moment dazu, dass sich die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien im Übrigen nach den Vorschriften des BGB richteten (§ 20 RMG) (zu diesem Aspekt ausführlich Bettermann, Grundfragen des Preisrechts für Mieten und Pachten, 1952, S. 60 ff.).

Diese im Verhältnis zu öffentlich-rechtlichen Mietpreisgrenzen gerade abweichende, bürgerlich-rechtlich (oder zumindest privatrechtlich) geprägte Struktur jener Regelungen des Reichsmietengesetzes waren auch noch unter dem Grundgesetz Rechtsprechung, Literatur und Gesetzgeber gegenwärtig. 321

In einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts erläutert das Gericht den Strukturunterschied von Reichsmietengesetz einerseits und öffentlich-rechtlichen Mietpreisgrenzen andererseits. Der Entscheidung zugrunde lagen die Preisgrenzen der oben bereits behandelten Verordnung PR Nr. 71/51 auf der Grundlage von § 2 PreisG. Es heißt dort wörtlich (BVerwGE 1, 104 [120 f.]) 322

> *„Einer Festsetzung von Mieten durch die Preisbehörde steht der Umstand, dass der Mietraum dem Reichsmietengesetz unterliegt, nicht entgegen. … Das Reichsmietengesetz gehört zum Privatrecht, das die gegenseitigen Beziehungen der Bürger regelt – dem bürgerlichen Recht und dem Recht der freiwilligen Gerichtsbarkeit im weiteren Sinne –, das Preisrecht hingegen zu dem Teile des öffentlichen Rechts, auf dessen Gebiet die öffentliche Gewalt dem Bürger mit Geboten und Verboten, Erlaubnis- oder Genehmigungsentscheidungen gegenübertritt. Demgemäß ist dem Reichsmietengesetz das Prinzip der Privatinitiative (§ 1 Abs. 1 und 2, § 1a, § 2 Abs. 3 bis 5, § 5 a.a.O.), dem Preisrecht das von dem Antrag der Beteiligten grundsätzlich unabhängige Amtsprinzip zu Grunde gelegt. Auch dient das Reichsmietengesetz zum mindesten überwiegend dem Individualinteresse, das Preisrecht dem allgemeinen Interesse (vgl. oben unter I 1). … Die Herausnahme der dem Reichsmietengesetz unterliegenden Wohnungen aus dem Preisrecht wäre auch wirtschafts- und preispolitisch nicht vertretbar, denn angesichts der das Reichsmietengesetz beherrschenden Privatinitiative läge es nicht außerhalb des Bereichs der Möglichkeit, dass die Entwicklung des Wohnungsmarktes, soweit die in Betracht kommenden Wohnungen dem Reichsmietengesetz unterliegen, sich der staatlichen Kontrolle entzöge und damit den Wohnungsmarkt verwirrte. Dies kann weder beim Erlass noch bei der Verlängerung der Geltungsdauer des Preisgesetzes gewollt gewesen sein.“*

Aus der Literatur jener Zeitspanne sei vor allem die Schrift von Karl August Bettermann herausgehoben (Grundfragen des Preisrechts für Mieten und Pachten, Mohr Siebeck 1952). Für Bettermann liefert das Reichsmietengesetz – wenn auch mit gewissen Abstrichen – den Vorläufer eines in den Rahmen des bürgerlichen Rechts eingefügten sozialen Mietrechts. In seinen Augen wahrte das Reichsmietengesetz die bürgerlich-rechtliche Struktur. In diesem Zusammenhang setzte er das Reichsmietengesetz gerade scharf ab von öffentlich-rechtlichen Preisgrenzen (Bettermann, a.a.O, S. 62): 323

> *„[D]ie Väter des RMG sind noch einen Schritt weitergegangen. Sie haben nicht nur die privatrechtliche Seite des Mietpreisrechts nicht ignoriert, sondern sie haben sie in den Vordergrund gestellt und zum Ausgangspunkt ihrer Regelung genommen. Vom Boden und im Rahmen des Privatrechts, des Mietrechts, haben sie das Problem angefasst, daher es mit Hilfe von Gesetz und Richteramt gelöst, statt seine Erledigung der Verwaltung zu überlassen, wie es die Gesetzgeber seit 1936 taten und noch immer [d.h. 1952, d. Verf.] tun. Nicht durch staatliche = behördliche Intervention, nicht durch Einsatz „hoheitlicher" Mittel gegen den „Untertanen", sondern durch soziale Umgestaltung des Privatrechts suchte man damals den Schutz des wirtschaftlich Schwächeren zu erreichen. Und nicht als Mittel der Volkswirtschaftspolitik, nicht mit den Erwägungen der politischen Ökonomie sah man das Mietpreisrecht an, sondern als ein Ausdruck und eine Form sozialen Schutzes und sozialer Verpflichtung. Nicht die volkswirtschaftlich gerechtfertigte Miete (vgl. § 2 PreisG), sondern die sozial gerechte Miete wollte man sichern. Nicht die Volkswirtschaft, sondern die Einzelwirtschaft nahm der Gesetzgeber zum Maßstab: Dem RMG geht es um die Miete, die diesen Parteien dieses Mietverhältnisses über dieses Mietobjekt angemessen ist."*

Im Einklang hiermit ließ auch der Bundesgesetzgeber des Ersten Bundesmietengesetzes erkennen, dass er hinsichtlich des Reichsmietengesetzes, anders als hinsichtlich der Verordnung PR Nr. 71/51 und seines eigenen Bundesmietengesetzes, in der Einordnung unsicher war. In der Begründung des Ersten Bundesmietengesetzes wird die Aufhebung des Reichsmietengesetzes erläutert, wie folgt (BT-Drs. 2/1110, S. 53): 324

> *„Durch die Aufhebung des Reichsmietengesetzes, von dem lediglich § 6 als § 24 dieses Gesetzes beibehalten wird, sollen Unklarheiten behoben werden, die sich bezüglich seines Verhältnisses zum öffentlichen Mietpreisrecht ergeben hatten."*

Abschließend sei herausgestrichen: Trotz dem bis hierher Gesagten kann eine Zuordnung des Reichsmietengesetzes zum bürgerlichen Recht durchaus noch Zweifeln unterliegen. Die zeitgenössischen Vertreter des bürgerlichen Rechts jedenfalls sahen, wie sich aus den Dokumenten der zivilrechtlichen Abteilung zum 33. Deutschen Juristentag im Jahr 1924 ergibt, durchaus einen scharfen Kontrast von Reichsmietengesetz und bürgerlichem Recht (dazu Hügemann, Die Geschichte des öffentlichen und privaten Mietpreisrechts vom Ersten Weltkrieg bis zum Gesetz zur Regelung der Miethöhe von 1974, 1998, S. 232 ff.). Ein wesentlicher Streitpunkt war dabei die Frage nach dem Rechtscharakter der durch das Reichs- 325

mietengesetz mit Streitentscheidungs- und Streitschlichtungsbefugnissen ausgestatten Mieteinigungsämter (dazu Hügemann, a.a.O, S. 177 f.). Das Reichsgericht entschied hierzu, die Mieteinigungsämter seien Verwaltungsbehörden (RGZ 107, 286 [286] und unterstrich damit, dass das RMG zumindest auch von öffentlich-rechtlichen Bestandteilen geprägt war.

Es kommt im vorliegenden Zusammenhang aber nicht darauf an, ob das Reichs- 326
mietengesetz aufgrund seiner wichtigen bürgerlich-rechtlichen Strukturmomente tatsächlich dem Kompetenztitel des bürgerlichen Rechts zuzuordnen gewesen wäre und ob eine Überprüfung durch die Rechtsprechung seinerzeit diese Zuordnung bestätigt hätte. Es kommt darauf an, ob mit dem Reichsmietengesetz eine Staatspraxis begründet wurde, die seitdem kontinuierlich auch öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen unter kompetenzrechtlichem Aspekt der Materie des bürgerlichen Rechts zugeordnet hat.

Nach dem Gesagten lässt sich als Ergebnis zusammenfassen: Das trifft nicht zu. 327
Vielmehr hatte der Gesetzgeber, die Rechtsprechung und die rechtswissenschaftliche Literatur der Vor- und Nachkriegszeit den Strukturunterschied von öffentlich-rechtlichem Mietpreisrecht und bürgerlich-rechtlichem Mietvertragsrecht stets vor Augen. Dies schlug sich auch in den kompetenzrechtlichen Zuordnungen nieder.

f) Hilfsweise: Keine erschöpfende Regelung des Bundes

Selbst wenn man – entgegen dem hier vertretenen Standpunkt – das MietenWoG 328
Bln der Materie des bürgerlichen Rechts zuordnete, steht dem Land die Kompetenz zum Erlass des Gesetzes zu. Denn der Bund hat mit der Regelung des Mietvertragsrechts im BGB insoweit keine im Sinne von Art. 72 Abs. 1 GG abschließende Regelung getroffen.

Eine abschließende Regelung getroffen hat der Bund mit Blick auf bürgerlich- 329
rechtliche Regelungen zur zulässigen Miethöhe (dazu aa)). Keine abschließende Regelung getroffen hat er mit Blick auf öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen (dazu bb)).

aa. Ermächtigung der Länder in § 556d Abs. 2 BGB?

Der Bund hat in § 556d Abs. 2 BGB eine Verordnungsermächtigung für die Landesregierungen geregelt. Diese Regelung beinhaltet aber keine generelle Öffnung für eine abweichende Landesgesetzgebung im Mietvertragsrecht. 330

Der Bundesgesetzgeber hatte im Zeitpunkt der Verabschiedung von §§ 556d ff. BGB vor Augen, dass der Mangel an bezahlbaren Wohnungen kein bundesweit einheitliches Phänomen darstellt. Er hat darum in §§ 556d ff. BGB keine einheitliche Regelung getroffen, sondern eine Regelung für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt. Der Bund hat nicht einmal beansprucht, diese Gebiete selbst festzulegen. Er hat es vielmehr offenbar mit Blick auf die größere Sachnähe den Landesregierungen zugewiesen, entsprechende Gebiete normativ, also durch Rechtsverordnung, festzulegen (§ 556d Abs. 2 BGB). 331

Diese Verordnungsbefugnis der Landesregierungen kann man nicht als generelle Öffnung des Mietvertragsrecht für abweichende Landesgesetzgebung deuten (so aber Kingreen, NVwZ 2020, 737 [740 f.]; Mayer/Artz, Gutachten SPD Agh. Berlin, 16. März 2019, S. 35). Im Rahmen der Regelung zur zulässigen Miethöhe bei Neuvermietung, die sich am Wertmaß der ortsüblichen Vergleichsmiete orientieren, ist die Normsetzungsbefugnis des Landes auf jene Festlegung von Gebieten mit angespannter Wohnungsmarktlage durch die Landesregierung beschränkt. Ein Landesgesetzgeber kann etwa keine Regelung erlassen, der zufolge auch außerhalb eines angespannten Wohnungsmarktes die ortsübliche Vergleichsmiete nicht um mehr als 10% überschritten werden dürfte, oder der zufolge in einem Gebiet mit besonders angespannten Wohnungsmarkt die ortsübliche Vergleichsmiete nicht um mehr als 5% überschritten werden dürfte. 332

bb. Vorbehalt gesetzlicher Mietpreisgrenzen in § 558 Abs. 2 S. 2 BGB

Die Regelung des Mietvertragsrechts ist jedoch nicht abschließend mit Blick auf öffentlich-rechtliche Preisgrenzen. 333

Das ergibt sich schon aus § 134 BGB, der für alle Rechtsgeschäfte und mithin auch für Mietverträge die Wirksamkeit öffentlich-rechtlicher Verbotsgesetze statuiert. 334

Darüber hinaus ergibt sich die Unabgeschlossenheit des Mietvertragsrechts des Bundes mit Blick auf öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen aber auch unmittelbar aus dem Wortlaut von § 558 Abs. 2 S. 2 BGB. Diese Vorschrift setzt die Möglichkeit der Geltung öffentlich-rechtlicher Mietpreisgrenzen ausdrücklich voraus. 335

Sowohl die Regeln zur zulässigen Miethöhe bei Neuvermietung (§§ 556d ff. BGB) als auch die Regelungen zur Mieterhöhung im laufenden Mietverhältnis (§§ 558 ff. BGB) sind, wie oben ausführlich behandelt, auf das Wertmaß der ortsüblichen Vergleichsmiete ausgerichtet. Die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist in § 558 Abs. 2 S. 1 BGB geregelt. Sie wird errechnet aus den üblichen Entgelten, die für vergleichbaren Wohnraum in den letzten sechs Jahren vereinbart worden sind. Obgleich § 558 Abs. 2 S. 1 BGB nur von den vereinbarten Entgelten handelt, ist in § 558 Abs. 2 S. 2 BGB ausdrücklich klargestellt, dass solcher Wohnraum außer Betracht bleibt, bei dem – wörtlich – „die Miethöhe durch Gesetz (...) festgelegt worden ist". 336

Der ausdrückliche Wortlaut des Gesetzes nimmt Bezug auf öffentlich-rechtliche Preisgrenzen. Der Inhalt der Regelung schließt die von öffentlich-rechtlichen Preisgrenzen betroffenen Wohnungen von der Einrechnung in die ortsübliche Vergleichsmiete aus. Dies impliziert, dass die Wirkung öffentlich-rechtlicher Mietpreisgrenzen vorausgesetzt und anerkannt wird. Der Bundesgesetzgeber hat somit mit § 558 Abs. 2 S. 2 BGB eine Norm geschaffen, die eigens klarstellt, dass öffentlich-rechtliche Preisgrenzen neben den Reglungen des BGB bestehen (können). 337

Diese Anerkennung bezieht sich nicht nur auf Preisgrenzen für öffentlich geförderte Wohnungen, auch wenn die aktuellen Kommentatoren meist nur diese im Blick haben (vgl. stellvertretend Artz, in: Münchner Kommentar, BGB, 8. Aufl. 2018, § 558 Rn. 33 ff.). Eine entsprechende einschränkende Auslegung ist aus mehreren Gründen nicht überzeugend, und zwar sowohl unter dem Aspekt des Wortlauts (dazu (1)), als auch unter dem Aspekt der historischen Entwicklung (dazu (2)). 338

(1) Wortlaut

Der Wortlaut des § 558 Abs. 2 S. 2 BGB spricht gegen eine restriktive Auslegung. Neben der gesetzlich festgelegten Miethöhe kann auch eine solche Miethöhe nicht für die ortsübliche Vergleichsmiete berücksichtigt werden, die „im Zusammenhang 339

mit einer Förderzusage festgelegt worden ist" (vgl. § 558 Abs. 2 S. 2 Alt. 2 BGB). Der Gesetzgeber hat diesen weiteren Vorbehalt erst 2001 aufgenommen (vgl. Mietrechtsreformgesetz 2001, BGBl. I 2001, 1149). Dies geschah in der klarstellenden Absicht, dass alle öffentlichen Fördertatbestände einzubeziehen sind, die zu Festlegungen der Miethöhe führen. Diese Klarstellung war erforderlich, weil sich im Falle des sog. dritten Förderwegs die Festlegung nicht unmittelbar aus dem Gesetz ergibt (vgl. BT-14/4553, S. 14; Artz, in: Münchner Kommentar, BGB, 8. Aufl. 2018, § 558 Rn. 34). Wenn mit der gesamten Regelung die Beschränkung auf öffentlich geförderten Wohnraum intendiert gewesen wäre, hätte es nahegelegen, die gesetzliche Festlegung durch die Festlegung im Zusammenhang mit einer öffentlichen Förderzusage auszutauschen. Denn jede öffentliche Förderung vollzieht sich, gleich auf welchem der verschiedenen Wege, stets in einer objektbezogenen Förderzusage. Der Gesetzgeber hat die Variante der Festsetzung im Zusammenhang mit einer Förderzusage aber gerade nicht ersetzt, sondern nur ergänzt.

(2) Historische Entwicklung

Durchschlagend spricht gegen eine restriktive Lesart des § 558 Abs. 2 S. 2 BGB die historische Entwicklung. Der Ursprung der Vorschrift liegt in den Wohnraumkündigungsschutzgesetzen aus den Jahren 1971 und 1974 (Artz, in: Münchner Kommentar, BGB, 8. Aufl. 2018, § 558 Rn. 5). Mit dem Ersten Wohnraumkündigungsschutzgesetz (BGBl. 1971, S. 1839) wurde die Kündigungsmöglichkeit auf den Fall des berechtigten Interesses des Vermieters beschränkt (§ 1 Abs. 1, Abs. 2 WKSchG) und die Kündigung zum Zweck der Mieterhöhung ausdrücklich ausgeschlossen (§ 1 Abs. 4 WKSchG). Im Gegenzug wurde der Anspruch auf Mieterhöhung geschaffen, deren Maß sich nach der ortsüblichen Vergleichsmiete richtete (§ 3 WKSchG). 340

§ 3 Abs. 7 WKSchG nahm den – wörtlich – „preisgebundenen Wohnraum" aus dem Anwendungsbereich der gesamten Vorschrift heraus. Das bedeutete, dass sowohl der Anspruch auf Mieterhöhung ausgeschlossen war bei preisgebundenem Wohnraum, als auch der preisgebundene Wohnraum nicht einzufließen hatte in die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete (vgl. Schmidt-Futterer, Wohnraumschutzgesetze, Kommentar, 1974, Teil II, § 3 WKSchG Rn. 148 ff., 171). 341

Bei dem Begriff des „preisgebundenen Wohnraums" handelt es sich um einen Rechtsbegriff, der erstmals mit dem Ersten Bundesmietengesetz eingeführt worden war (vgl. Fiedler, Das Erste Bundesmietengesetz, 2. Aufl., 1955, § 26, S. 96). § 26 BMG definierte preisgebundenen Wohnraum als „Wohnraum, dessen Vermietung den Preisvorschriften unterliegt". Im Zeitpunkt der Verabschiedung des Ersten Bundesmietengesetzes 1955 traf dies auf weite Teile des Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik zu, da der Abbau der Wohnraumbewirtschaftung erst mit dem Zweiten Bundesmietengesetz eingeläutet wurde (Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht, BGBl. I 1960, S. 389; ausführlich hierzu 2. b) bb. (1)). 342

Im Zeitpunkt der Verabschiedung des Wohnraumkündigungsschutzgesetzes war die Mietpreisbindung für nicht öffentlich geförderten Wohnungsbau zwar schon weitgehend aufgehoben, aber eben nur weitgehend. Sie bestanden fort, und zwar nicht nur in West-Berlin, sondern auch in Hamburg und München (vgl. Zweites Gesetz zur Änderung mietpreisrechtlicher Vorschriften in der kreisfreien Stadt München und im Landkreis München sowie in der Freien und Hansestadt Hamburg vom 30. Oktober 1972, BGBl. I 1972, S. 2054). Für jene Räume galt das Wohnraumkündigungsschutzgesetz ebenfalls (lediglich Berlin war insoweit ausgenommen, als dort noch das Mieterschutzgesetz in Kraft war, vgl. Art. 2 WKSchG). Die Herausnahme des preisgebundenen Wohnraums in § 3 WKSchG war daher nicht nur auf Preisbindungen im Zusammenhang mit öffentlicher Wohnraumförderung beschränkt (vgl. Putzo, in: Palandt, BGB, 32. Aufl., 1973, § 3 WKSchG Rn. 1; Schmidt-Futterer, Wohnraumschutzgesetze, Kommentar, 1974, Teil II, § 3 WKSchG Rn. 150 ff.). § 3 WKSchG wollte für nicht öffentlich geförderte und dennoch preisgebundene Wohnungen in Hamburg, München und West-Berlin weder einen Anspruch auf Mieterhöhungen trotz Preisbindung statuieren, noch diesen Wohnraum in die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete einbeziehen. 343

Im nachfolgenden Gesetz zur Regelung über die Miethöhe 1974 (eingeführt mit dem Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetz, BGBl. I 1974, S. 3603, im Folgenden MHG) wird die Formulierung des Ersten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes fortgeschrieben (§ 10 Abs. 2 Nr. 1 MHG). Gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 2 MHG ist zudem nunmehr preisgebundener Wohnraum aus der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete ausdrücklich herauszunehmen. Zwar werden in der Begrün- 344

dung exemplarisch nur Preisbindungen im Zusammenhang mit öffentlicher Förderung aufgezählt (BT-Drs. 7/2011, S. 10). Aber das verdankt sich offensichtlich der gesunkenen Relevanz der Preisgrenzen für nicht öffentlich geförderten Wohnraum, die alsbald nur noch in Berlin gelten sollten. Es ist in der Begründung nämlich nicht erkennbar, dass der Gesetzgeber bei gleichlautendem Wortlaut („preisgebundener Wohnraum") diesem nunmehr einen gegenüber § 3 Abs. 7 WKSchG restriktiven Sinn verleihen wollte. Entsprechend nehmen zeitgenössische Kommentatoren in diesem Zusammenhang auch Bezug auf die nach wie vor geltende Mietpreisbindung für nicht öffentlich geförderten Altbau in Berlin (Barthelmess, Zweites Wohnraumkündigungsschutzgesetz, Kommentar, 1976, Einf. vor § 1 MHG Rn. 15, § 2 MHG Rn. 27).

Wenn der Bundesgesetzgeber seine Regelungen zur Miethöhe im laufenden Mietverhältnis und seit 2015 auch bei Neuvermietungen als abschließende Regelungen intendiert hätte mit Blick auf öffentlich-rechtliche Preisgrenzen für Wohnungen, die keine öffentliche Förderung genießen, dann hätte er das mit einer Änderung des Wortlauts der Regelung in § 558 Abs. 2 S. 2 BGB klar zum Ausdruck bringen können. Gelegenheit dazu hatte er bei Einfügung der Regelung des MHG in das BGB im Jahr 2001 (Mietrechtsreformgesetz, BGBl. I 2001, 1149) und erneut im Zusammenhang mit der Aufnahme der neuen Regelungen in §§ 556d ff. BGB im Jahr 2015 (Mietrechtsnovellierungsgesetz, BGBl. I 2015, S. 610). Der Gesetzgeber hat beide Gelegenheiten nicht genutzt. 345

Das lässt nur einen Schluss zu: § 558 Abs. 2 S. 2 BGB bringt bis heute explizit die Anerkennung der Möglichkeit öffentlich-rechtlicher Preisgrenzen auch für nicht öffentlich geförderte Wohnungen zum Ausdruck. Die mietvertraglichen Regelungen zur zulässigen Miethöhe sind darum im Hinblick auf öffentlich-rechtliche Preisgrenzen nicht abschließend. 346

2. Materie des Wohnungswesens

Das MietenWoG Bln ist der Materie des Wohnungswesens zuzuordnen, für die nach Art. 70 Abs. 1 GG ausschließlich die Länder zuständig sind. 347

Den Ländern ist seit der Föderalismusreform im Jahr 2006 die Kompetenz für die wesentlichen Bereiche des Wohnungswesens ausschließlich zugewiesen (dazu a)). Beim Wohnungswesen handelt es sich um eine faktisch-deskriptive Materie, 348

deren Umfang einerseits systematisch durch einen einheitlichen Zweck und andererseits durch Tradition und Staatspraxis bestimmt ist (dazu b)) Die Materie des Wohnungswesens wurde weder durch eine Staatspraxis der jüngeren Vergangenheit, noch durch die Verfassungsänderung in 2006 ausgerechnet um öffentlichrechtliche Mietpreisgrenzen verkürzt (dazu c)). Das MietenWoG Bln ist nach diesen Maßgaben der Materie des Wohnungswesens zuzuordnen (dazu d)).

a) Ausschließliche Landeskompetenz

Die Kompetenz für das Wohnungswesen liegt, mit Ausnahme einiger weniger noch in Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG genannten Bereiche, ausschließlich bei den Ländern. 349

Die Föderalismusreform im Jahr 2006 hat einige der bis dahin konkurrierenden Gesetzgebungskompetenzen der ausschließlichen Kompetenz der Länder unterstellt. Regelungstechnisch hat der verfassungsändernde Gesetzgeber dabei zwei Ansätze verfolgt. Er hat entweder die Materie im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung belassen und ausdrücklich benannte Untermaterien ausgegliedert. Die konkurrierende Gesetzgebung in der Materie des Rechts der Wirtschaft erstreckt sich auf „das Recht der Wirtschaft (...) ohne das Recht des Ladenschlusses, der Gaststätten, der Spielhallen, der Schaustellung von Personen, der Messen, der Ausstellungen und der Märkte“ (Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG n.F.). 350

Alternativ hat der verfassungsändernde Gesetzgeber eine Materie insgesamt der ausschließlichen Kompetenz der Länder unterstellt und nur einige wiederum ausdrücklich benannte Untermaterien im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung belassen. Diesen Ansatz hat er mit Bezug auf das Wohnungswesen gewählt. Bis zur Reform war die Materie des Wohnungswesens mit Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG a.F. insgesamt der konkurrierenden Gesetzgebung zugeordnet. Nunmehr ist die Materie des Wohnungswesens in Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG n.F. nicht mehr benannt. Die konkurrierende Gesetzgebung erstreckt sich seitdem lediglich noch auf „das Wohngeldrecht, das Altschuldenhilferechts, das Wohnungsbauprämienrecht, das Bergarbeiterwohnungsbaurecht und das Bergmannssiedlungsrecht“. Für die nicht in Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG n.F. aufgezählten Bestandteile der Materie des Wohnungswesens im Übrigen sind die Länder ausschließlich zuständig (Oeter, in: v. Mangoldt/Klein/Starck, GG, 7. Aufl. 2018, Art. 74 Rn. 131). 351

b) Faktisch-deskriptive Materie

Beim Wohnungswesen handelt es sich um eine faktisch-deskriptive Materie, die durch den übergeordneten Zweck und die Tradition der ihr zugeordneten Gesetze konturiert wird. 352

Wie eingangs erläutert sind die Materien in den Kompetenzvorschriften des Grundgesetzes entweder faktisch-deskriptiv oder normativ-rezeptiv bestimmt (oben 1. a)). Im Unterschied zur Materie des bürgerlichen Rechts handelt es sich bei der Materie des Wohnungswesens nicht um eine normativ-rezeptive Materie, sondern um eine faktisch-deskriptive Materie. Im Falle einer normativ-rezeptiven Materie steht ein einzelnes Gesetz oder eine begrenzte Anzahl von Gesetzen repräsentativ für die Materie. Bei faktisch-deskriptiven Materien erfolgt die Kompetenzzuweisung durch (deskriptive) Benennung des zu regelnden Lebenssachverhalts (BVerfGE 109, 190 [218]). 353

Die Reichweite eines faktisch-deskriptiven Kompetenztitels wird in erster Linie durch den einheitlichen übergeordneten Zweck der Gesetze bestimmt (vgl. Degenhart, in: Sachs, GG, 8. Aufl. 2018, Art. 70 Rn. 57, 61; Rengeling, in: Handbuch des Staatsrechts, 3. Aufl., 2008, Bd. VI § 135 Rn. 45). Daneben spielen aber auch bei dieser Art von Kompetenztiteln Tradition und Staatspraxis eine Rolle (Degenhart, in: Sachs, GG, 8. Aufl. 2018, Art. 70 Rn. 55; grundlegend BVerfGE 33, 125 [152 ff.]). 354

Die der Materie des Wohnungswesens unterfallenden Gesetze verfolgen den Zweck der Bewältigung von Schwierigkeiten bei der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen und schließen darum öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen ein (dazu aa.). Entsprechend fallen öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen auch nach Regelungstradition und Staatspraxis unter die Materie des Wohnungswesens (dazu bb.). 355

aa. Zweck der Gesetze im Wohnungswesen

Der für die Materie des Wohnungswesens maßgeblich Zweck ist die Bewältigung von Problemen der Wohnungsversorgung, denen auch öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen dienen (dazu (1)). Dies entspricht Tradition und Staatspraxis (dazu (2)). Die Kompetenz umfasst öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen insbesondere 356

nicht nur kraft Sachzusammenhangs im Fall der Verabschiedung von Regelungen eines Systems öffentlicher Wohnungswirtschaft (dazu (3)).

(1) Bewältigung von Problemen der Wohnungsversorgung

Das Bundesverfassungsgericht hat die rechtliche Bedeutung des kompetenzrechtlichen Begriffs des Wohnungswesens folgendermaßen gefasst: Die Materie umfasse alle Regelungen, die sich aus sozialen Gründen auf Gebäude beziehen, die privaten Wohnzwecken dienen (BVerfGE 3, 407 [416]). 357

Mit dem Bezug auf die „sozialen Gründe" verweist diese Auslegung des Titels auf die essentiell sozialstaatliche Aufgabe, die hinter der Materie des Wohnungswesens steht. Es geht um eine Aufgabe im Bereich der Daseinsvorsorge. In der Wirtschaftsordnung der Bundesrepublik ist die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen grundsätzlich marktwirtschaftlich – und also privatrechtlich – organisiert. Es ist aber Aufgabe des Sozialstaats, etwaige Störungen dieser marktwirtschaftlichen Versorgung zu bewältigen. Kürzer und dabei vergröbernd gefasst geht es damit beim Wohnungswesen um die sozialstaatliche Aufgabe der sozial gerechten Wohnungsversorgung. Gesetze fallen unter die Materie des Wohnungswesens, wenn sie primär dieser Aufgabe verpflichtet sind. 358

Anerkanntermaßen bestehen heute eine Vielzahl von Ansätzen und entsprechend eine Vielzahl einzelner Gesetze, die im Lichte der sozialstaatlichen Aufgabe sozial gerechter Wohnungsversorgung unter die Materie des Wohnungswesens fallen. Dazu zählen sicherlich diejenigen Untermaterien, die in der Begründung zur Verfassungsänderung im Jahr 2006 aufgezählt wurden, um die neue Zuständigkeit der Länder zu veranschaulichen: Das Recht der sozialen Wohnraumförderung, der Abbau von Fehlsubventionierungen im Wohnungswesen, das Wohnungsbindungsrecht, das Zweckentfremdungsverbot im Wohnungswesen sowie das Wohnungsgenossenschaftsrecht (vgl. BT-Drs. 16/813, S. 13). Diesen Untermaterien entsprachen zum Zeitpunkt der Änderung von Art. 74 Abs. 1 GG einzelne Bundesgesetze: Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen (AFWoG), Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (geregelt in Art. 6 MRVerbG) und Wohnungsgenossenschafts-Vermögensgesetz (WoGenVermG). 359

Für den Umfang der Materie des Wohnungswesens ist aber nicht abschließend maßgeblich, welche im Zeitpunkt der Verfassungsänderung geltenden Bundesgesetze unter die Materie fielen. Die nunmehr in die Kompetenz des Landesgesetzgebers gestellte Materie des Wohnungswesens bleibt wie jede andere Materie entwicklungsoffen (dazu BVerfGE 11, 105 [111 ff.]; 39, 302 [314]). Folglich liegt es in den Händen der nunmehr zuständigen Landesgesetzgeber, neue Ansätze zu entwerfen und in Gesetze zu gießen, die aufgrund ihres Zwecks wiederum unter die Materie des Wohnungswesens fallen. Erst recht ist es dem Landesgesetzgeber nicht verwehrt, Ansätze neu zu beleben, die früher schon einmal unter dieser Materie verfolgt wurden. Zu jenen Ansätzen gehören öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen. 360

Öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen haben den Zweck, gravierende Probleme in der Wohnungsversorgung der Bevölkerung anzugehen. Es handelt sich um Probleme, die sich aus der Sicht des zuständigen Gesetzgebers auf Basis privatwirtschaftlicher Strukturen der Versorgung mit Wohnungen nicht von selbst lösen werden, und die unter den gegebenen Umständen diese einschneidende Maßnahme erfordern. 361

(2) Öffentliche Wohnraumwirtschaft und Mietpreisgrenzen

Die vorstehende Zuordnung von öffentlich-rechtlichen Mietpreisgrenzen zur Materie des Wohnungswesens wird dadurch bestätigt, dass sie ein Komplement öffentlicher Wohnraumbewirtschaftung bilden, welche zweifelsfrei der Materie des Wohnungswesens zuzuordnen ist. 362

Öffentliche Wohnraumbewirtschaftung geht in der Regel mit öffentlich-rechtlichen Mietpreisgrenzen Hand in Hand (dazu Bettermann, Grundfragen des Preisrechts für Mieten und Pachten, 1952, S. 3 f.). Die öffentliche Wohnraumbewirtschaftung charakterisiert, dass Vermieter verwaltungsrechtlich zum Abschluss von Mietverträgen verpflichtet werden. Vermieter könnten sich dieser Verpflichtung praktisch entziehen, wenn sie das Angebot der Miete schlicht so hoch setzen dürften, dass kaum ein an sich wohnungsbedürftiger Mieter mehr annehmen könnte. Das bedeutet nicht, dass beide Elemente notwendig verbunden sind und darum immer gemeinsam auftreten müssten. Aber wenn das Ausmaß der Mangellage derart ist, dass eine öffentliche Wohnraumbewirtschaftung erforderlich ist, dann verlangt diese notwendig und im gleichen Zug die Festsetzung von Mietpreisgrenzen. 363

Öffentliche Wohnraumbewirtschaftung dient dem Zweck der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in Lagen, in denen der freie Markt dies nicht bewerkstelligen kann. Sie fällt demgemäß auch unbestritten unter die Kompetenz des Landesgesetzgebers für das Wohnungswesen (so auch die Antragsteller im Verfahren 2 BvF 1/20, Schriftsatz vom 5. Mai 2020, S. 71). Vor dem Hintergrund des engen systematischen Zusammenhangs wäre es eigentümlich, wenn man Regelungen zur Verpflichtung zum Abschluss von Mietverträgen der Materie des Wohnungswesens zuordnen wollte, die ergänzenden Regelungen zum Inhalt eines Mietvertrags, insbesondere zur Miete, aber einer anderen Materie zuordnen wollte. Das gilt zumal in einer Situation, in der für beide Materien im Bundesstaat unterschiedliche Ebenen zuständig wären. Es sollte doch bedacht werden, dass es zwar weder zu wünschen noch mittelfristig zu erwarten, wohl aber doch grundsätzlich möglich ist, dass bundesweit eine absolute Wohnungsnot einträte. Das Grundgesetz wird es nicht gebieten, dass in einer solchen Situation die Regeln der Wohnraumbewirtschaftung von den Ländern erlassen werden müssten, aber die notwendigen komplementären Mietpreisgrenzen nur vom Bund bestimmt werden dürften. 364

Gegen die vorstehende Bekräftigung der Zuordnung öffentlich-rechtlicher Mietpreisgrenzen zur Materie des Wohnungswesens aufgrund ihres notwendigen Zusammenhangs mit einer öffentlichen Wohnraumbewirtschaftung könnte man versucht sein, Folgendes einzuwenden: Zu einer öffentlichen Wohnraumbewirtschaftung gehöre doch auch der Mieterschutz als Kündigungsschutz, weil eine öffentliche Wohnraumbewirtschaftung ohne Kündigungsschutz sinnlos sei. Der Kündigungsschutz des Mieters gehöre aber heute in Gestalt von § 573 BGB anerkannt zum bürgerlichen Recht. Also könne auch im Fall der öffentlich-rechtlichen Mietpreisgrenzen deren komplementäre Funktion zur öffentlichen Wohnraumbewirtschaftung nicht zugunsten einer kompetenzrechtlichen Zuordnung angeführt werden. 365

Der Einwand ist am Ende nicht triftig. Es ist richtig, dass auch der Mieterschutz (als Kündigungsschutz) zu einer öffentlichen Wohnraumbewirtschaftung hinzutreten muss (entsprechend Bettermann, Grundfragen des Preisrechts für Mieten und Pachten, 1952, S. 3 f.). Es ist allerdings mit Blick auf die konkrete Mangellage erst zu klären, ob der allgemeine und unabhängig von einer Mangellage greifende Kündigungsschutz des bürgerlichen Rechts in § 573 BGB (zu dessen normativem Hintergrund schon oben 1. c) aa. (1)), der das Kündigungsrecht des Vermieters auf 366

den Fall eines berechtigten Interesses beschränkt, in der konkreten Mangelsituation ausreicht. Ist dies zu verneinen, wäre der bürgerlich-rechtliche durch einen weitergehenden öffentlich-rechtlichen Kündigungsschutz zu flankieren, der das Kündigungsrecht weiter einschränkte. Er hielte sich dann nicht mehr in den normativen Strukturen des bürgerlichen Rechts und wäre wiederum der Materie des Wohnungswesens zuzuordnen.

(3) Keine Kompetenz lediglich kraft Sachzusammenhangs

Die Kompetenz im Bereich des Wohnungswesens umfasst öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen nicht kraft Sachzusammenhangs, also nicht nur dann, wenn sie zusammen mit Regelungen zu einer öffentlichen Wohnraumwirtschaft erlassen werden. 367

Der Bayerische Verfassungsgerichtshof hat in seiner jüngsten Entscheidung zur Zulässigkeit eines Volksbegehrens für einen landesgesetzlichen „Mietenstopp" erwogen, ob eine Kompetenz zum Erlass öffentlich-rechtlicher Mietpreisgrenzen womöglich nur bestehe, wenn zugleich eine öffentliche Wohnraumbewirtschaftung geregelt wird (BayVerfGH, vom 16. Juli 2020 - Vf. 32-IX-20 -, juris Rn. 72 ff.). Diese Überlegung ist jedoch zurückzuweisen. 368

Oben wurde erläutert, dass eine öffentliche Wohnraumbewirtschaftung öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen erfordert. Das bedeutet aber keineswegs, dass der Erlass öffentlich-rechtlicher Mietpreisgrenzen dem sozialstaatlichen Zweck der Wohnungsversorgung ausschließlich im Zusammenhang mit einer öffentlichen Wohnraumbewirtschaftung dienen könnte oder dürfte. Ob öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen als Korrelat der Wohnraumbewirtschaftung bilden oder, wie im Fall des MietenWoG Bln, für sich allein erlassen werden, hängt von der Problemlage ab, die der Gesetzgeber im Feld des Wohnungswesens zu bewältigen hat. 369

Das Bestehen der Kompetenz für öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen kann mithin nicht davon abhängen, ob zugleich die Kompetenz für eine öffentliche Wohnraumbewirtschaftung ausgeübt wird. Eine Abhängigkeit einer Kompetenz von der Ausübung einer anderen ist charakteristisch für eine Kompetenz kraft Sachzusammenhangs. Eine Kompetenz kraft Sachzusammenhangs zieht die eigentlich auf anderer Ebene des Bundesstaates liegende Kompetenz zu der Ebene, der die Gesetzgebungskompetenz für die Hauptmaterie des einschlägigen Gesetzes obliegt 370

(Degenhart, in: Sachs, GG, 8. Aufl. 2018, Art. 70 Rn. 42). Für öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen liegt aber die Kompetenz gerade nicht beim Bund. Denn öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen fallen nicht unter die Materie des bürgerlichen Rechts (dazu oben 1.). Öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen für sich allein genommen, wenn sie also nicht im Zusammenhang mit einer allgemeinen Preiskontrolle stehen, fallen auch nicht unter die Materie des Rechts der Wirtschaft (dazu ausführlicher unten 2. c) bb. (3)).

Auch aus sachlichen Gründen bilden öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen eine 371
eigenständige Untermaterie des Wohnungswesens. In der Stadtforschung werden die Problemlagen einer absoluten Wohnungsnot und einer relativen Wohnungsnot unterschieden (prägend: Häußermann/Siebel, Soziologie des Wohnens, 1996, S. 287 ff.). Absolute Wohnungsnot bedeutet, dass einkommensunabhängig die Anzahl verfügbarer Wohnungen weit hinter dem Wohnbedarf der Gesamtbevölkerung zurückbleibt. Sie führt zu Überbelegungen und Obdachlosigkeit in großem Ausmaß. Sie ist charakteristische Folge von Kriegen. Absolute Wohnungsnot verlangt öffentliche Wohnraumbewirtschaftung und damit im Zusammenhang auch öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen. Relative Wohnungsnot hingegen bedeutet, dass für den Wohnbedarf der Gesamtbevölkerung an sich hinreichend Wohnraum zur Verfügung steht, aber die Anzahl verfügbarer Wohnungen für kleine und mittlere Einkommen weit hinter dem Bedarf jener Einkommensschichten zurückbleibt. Sie ist charakteristische Folge hochdynamischer Preisentwicklungen in städtischen Immobilienmärkten (im Falle Berlins: Sachverhalt, Rn. 41 ff.). Sie führt zu sozialer Verdrängung mit all ihren weiteren gesellschaftlichen Folgen. Relative Wohnungsnot verlangt keine öffentliche Wohnraumbewirtschaftung, sondern sie kann sich auf das mildere Mittel eines öffentlich-rechtlichen Eingriffs in die Dynamik der Mietpreise beschränken.

bb. Tradition und Staatspraxis

Es entspricht Tradition und Staatspraxis, dass die Materie des Wohnungswesens 372
Regelungen zu öffentlich-rechtlichen Mietpreisgrenzen einschließt.

Die Einheit von öffentlicher Wohnraumbewirtschaftung, Mietpreisgrenzen und Mie- 373
terschutz (als Kündigungsschutz) entsprach der vom Verfassungsgesetzgeber vorgefundenen Regelungstradition und ein entsprechendes Verständnis war auch für den frühen Bundesgesetzgeber maßgeblich (unter (1)). Namentlich sind auch

nach Tradition und Staatspraxis öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen unter der Materie des Wohnungswesens nicht nur für öffentlich geförderten Wohnraum erlassen worden (unter (2)). Der Zuordnung zur Materie des Wohnungswesens steht schließlich nicht entgegen, dass das allgemeine Preisrecht der frühen Bundesrepublik, das öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen einschloss, der Materie des Rechts der Wirtschaft zugeordnet wurde (sub (3)).

(1) Verfassungsgeber und früher Bundesgesetzgeber

Wohnraumbewirtschaftung, Mietpreisgrenzen und Mieterschutz (als Kündigungsschutz) bilden historisch eine Einheit, die kompetenzrechtlich unter die Materie des Wohnungswesens gefasst wurde (vgl. Putzer, NVwZ 2019, 283 [284]; Weber, JZ 2018, 1022 [1027]; Weber ZMR 2019, 389 [390]). 374

Es besteht grundsätzlich die Vermutung, dass die Benennung durch den Verfassungsgeber 1949 sich jedenfalls auf jene Gesetze bezog, die von ihm als wesentliche Inhalte der Kompetenzmaterie vorgefunden wurden (Rozek, in: v. Mangoldt/Klein/Starck, GG, 7. Aufl. 2018, Art. 70 Rn. 52). Eines dieser vom Verfassungsgesetzgeber vorgefundenen Gesetze liefert das Kontrollratsgesetz Nr. 18 vom 8. März 1946 (KRABl. Nr. 5 vom 31.5.1946, S. 117 ff.). Es bildet den Vorläufer des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes (BGBl. I 1953, S. 97), das Beschlagnahmen, Zwangsbelegungen und Zweckentfremdungsverbote regelte. Da auch seinerzeit der systematische Zusammenhang von öffentlicher Wohnraumbewirtschaftung und Preisgrenzen aufgrund der Umstände klar vor Augen stand (vgl. erneut Bettermann, Grundfragen des Preisrechts für Mieten und Pachten, 1952, S. 3 ff.), ist davon auszugehen, dass der Verfassungsgeber nicht isoliert die Wohnraumbewirtschaftung erfassen wollte, sondern alle gesetzlichen Instrumente, die bei der Bewältigung der allgemeinen Wohnungsmangellage einheitlich zusammenwirkten (vgl. auch Entwurf eines Wohnraummangelgesetzes, BT-Drs. 1/2158, S. 8). Der Nachfolger des Kontrollratsgesetzes Nr. 18, das Wohnraumbewirtschaftungsgesetz, wurde seinerzeit dann auch ausdrücklich auf den Kompetenztitel „Wohnungswesen" aus Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 a.F. GG gestützt (vgl. BT-Drs. 1/2158, S. 8). 375

Der Gesetzgeber der Nachkriegszeit ging dabei ebenfalls von einer Einheit von Bewirtschaftung und Preisgrenzen aus. Entsprechende Äußerungen lassen sich in den Gesetzesmaterialien sowohl des Ersten als auch des Zweiten Bundesmie- 376

tengesetzes nachweisen. Schon in der Begründung zum Ersten Bundesmietengesetz werden die damals bestehenden gesetzlichen Mietpreisgrenzen („Mietpreisbindung") ausdrücklich zum regulatorischen System der Wohnungszwangswirtschaft gerechnet (BT-Drs. 2/1110, S. 22).

Besondere Hervorhebung verdient die ausführliche Begründung des Zweiten Bundesmietengesetzes. Die Begründung gliedert sich in einen Allgemeinen und einen Besonderen Teil. Im Allgemeinen Teil wird die Linie einer schrittweisen Überführung der (öffentlichen) Wohnungszwangswirtschaft in die (private) Wohnungsmarktwirtschaft gezeichnet und akribisch begründet. Im eröffnenden Abschnitt dieses Allgemeinen Teils heißt es unter der Überschrift „Wesen und Werden der Wohnungszwangswirtschaft" wörtlich, wie folgt (BT- Drs. 3/1234, S. 46): 377

> *„Seit mehr als vierzig Jahren ist in Deutschland Wohnraum zwangswirtschaftlichen Bindungen unterworfen. Die Wohnungszwangswirtschaft umfasst die öffentliche Wohnraumbewirtschaftung, das öffentliche Mietpreisrecht und den Mieterschutz. Der Vermieter hat der Wohnungsbehörde bei der Belegung ein maßgebendes Mitwirkungsrecht einzuräumen (*öffentliche Wohnraumbewirtschaftung*). Das Recht der Vertragsparteien, den Inhalt des Mietverhältnisses durch Bestimmung der Miethöhe zu gestalten, ist erheblich eingeengt (*öffentliches Mietpreisrecht*), und das Kündigungsrecht des Vermieters ist ausgeschlossen … (*Mieterschutz*)* [Hervorhebungen im Original]*."*

Der Gesetzgeber der frühen Bundesrepublik rechnete, wie oben bereits dargelegt, zweifelsfrei die öffentliche Wohnungswirtschaft unter die Materie des Wohnungswesens. Im Licht des vorstehenden Zitats kann kein anderer Schluss gezogen werden, als dass der Gesetzgeber der Bundesmietengesetze das öffentlich-rechtliche Mietpreisrecht ebenfalls der Materie des Wohnungswesens zugeordnet hat (vgl. auch Kingreen, NVwZ 2020, 737 [739]; Weber, JZ 2018, 1022 [1027]). 378

(2) Insbesondere: Mietpreisgrenzen auch ohne öffentliche Förderung

Die wohnungswirtschaftliche Gesetzgebung unter dem Titel des Wohnungswesens umfasste stets Mietverträge über nicht öffentlich geförderte Wohnungen. 379

Die Antragsteller im Verfahren 2 BvF 1/20 vertreten den entgegengesetzten Standpunkt. Sie sind der Auffassung, die Materie des Wohnungswesens stehe nur für die Gesetze, die die positive staatliche Bereitstellung von Wohnungen betreffen, nicht aber für Gesetze, die das Recht der Verträge über frei finanzierte Wohnungen 380

betreffen (Schriftsatz vom 5. Mai 2020, S. 67 f.). Das soll sich zum einen schon aus dem Begriff des „Wesens" ergeben. Zu dieser Behauptung lässt sich nichts erwidern, weil sie nicht begründet ist. Semantisch ist sie nicht nachzuvollziehen. Die von den Antragstellern zitierten Materialien aus dem Prozess der Weimarer Verfassungsgebung sind unergiebig. Die berichtete Ersetzung des Ausdrucks „Wohnungsrecht" durch „Wohnungswesen" trägt ohne eine dokumentierte Erläuterung der Änderung die Annahme einer Verengung der Materie sicher nicht.

Die Behauptung ist aber vor allem sachlich offenkundig falsch. 381

Das Wohnraumbewirtschaftungsgesetz von 1953 (WBewG) fiel zweifelsfrei unter die Materie des Wohnungswesens (vgl. schon eben unter 2. b) bb. (1)). Dieses Gesetz fand auch Anwendung auf nicht öffentlich geförderte Wohnungen. § 1 WBewG unterstellt jeden Wohnraum der öffentlichen Bewirtschaftung. § 2 Abs. 1 WBewG bestimmt als Gegenstand der Wohnraumbewirtschaftung „Raum, der zu Wohnzwecken geeignet und bestimmt ist". Hier ist keine Aussparung von nicht öffentlich geförderten Wohnungen angelegt. Ausgenommen vom Anwendungsbereich sind gemäß § 3 WBewG lediglich frei finanzierte Neubauten, die nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig wurden (vgl. § 3 lit. a WoBewG i.V.m. § 23 WoBauG I). Nicht ausgespart sind demgegenüber Altbauten, auch wenn sie keine öffentliche Förderung erhielten. 382

Entgegen der Behauptung der Antragsteller bewirkte das Wohnraumbewirtschaftungsgesetz massive Eingriffe in das Recht der Mietverträge über Wohnungen in diesen Altbauten: Die Vermietung einer Wohnung stand unter dem Vorbehalt der Genehmigung (§ 12 WBewG). Vorrangig aber erfolgte die Vermietung im Zusammenhang mit der behördlichen Zuweisung von Wohnungssuchenden (§ 15 WBewG). Auf Anordnung der Behörden war ein Vertrag mit dem Wohnungssuchenden zu schließen. 383

Im Hinblick auf den Inhalt der Verträge enthält das Wohnraumbewirtschaftungsgesetz zwar selbst keine Mietpreisgrenzen. Es setzt ihr Bestehen aber generell und nicht etwa nur für öffentlich geförderten Wohnraum voraus: Die Behörde durfte nämlich nur solche Mieter zuweisen, bei denen die Annahme gerechtfertigt war, dass sie insbesondere in der Lage sind, den „preisrechtlich zulässigen Mietzins zu zahlen" (§ 15 Abs. 1 S. 2 WBewG). 384

(3) Keine Materie des Rechts der Wirtschaft

Öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen fallen also unter die Materie des Wohnungswesens. Dieser grundsätzlichen Zuordnung steht nicht entgegen, dass das Bundesverfassungsgericht (BVerfGE 8, 274 [294]) die Kompetenzgrundlage für den Erlass von § 2 PreisG einst in Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG gesehen hat. § 2 PreisG enthielt nämlich keine Ermächtigung speziell zum Erlass von Mietpreisgrenzen, sondern eine allgemeine Ermächtigung, Preise für sämtliche Güter und Leistungen festzusetzen. Das Bundesverwaltungsgericht hatte es zuvor für richtig gehalten, die Vorschrift auf eine ganze Reihe von Kompetenzen zu stützen, augenscheinlich abhängig von den Gütern und Leistungen, die durch die auf § 2 PreisG gestützten Verordnungen festgesetzt werden konnten (BVerwGE 4, 24 [27], vgl. schon oben 1. b) cc. (1)). Dies leuchtete dem Bundesverfassungsgericht zurecht nicht ein. Zwar ist es möglich und anerkannt, dass in einem Gesetz einzelne Regelungen auf unterschiedlichen Kompetenzgrundlagen beruhen (Degenhart, in: Sachs, GG, 8. Aufl. 2018, Art. 70 Rn. 58). Im Unterschied dazu geht es nicht an, dass eine einzelne Norm eines Gesetzes auf mehreren Kompetenzgrundlagen beruhen soll, die sich im Einzelnen erst aus der sachlichen Reichweite der untergesetzlichen Regelungen ergeben. 385

Vor diesem Hintergrund lässt sich der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zu § 2 PreisG nicht entnehmen, dass ein Gesetz, das allein Mietpreisgrenzen zum Gegenstand hat, ebenfalls dem Recht der Wirtschaft zuzuordnen wäre (so auch Putzer, NVwZ 2019, 283 [285]. Dies muss jedenfalls dann gelten, sofern die Mietpreisgrenzen in erster Linie dem sozialstaatlichen Zweck der sozial gerechten Wohnungsversorgung dienen. 386

c) Keine Verkürzung gerade um öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen

Gegen diese auf den Zweck einerseits und Tradition und Staatspraxis andererseits gestützte Zuordnung öffentlich-rechtlicher Mietpreisgrenzen zur Materie des Wohnungswesens lässt sich nicht anführen, sie seien durch eine jüngere Staatspraxis in die Materie des bürgerlichen Rechts verschoben worden (dazu aa.), oder sie seien im Zuge der Föderalismusreform aus der Materie des Wohnungswesens entfernt worden (dazu bb.). 387

aa. Keine Verkürzung durch jüngere Staatspraxis

Es ist vorgetragen worden, der Bundesgesetzgeber habe zu einem Zeitpunkt in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts alle gesetzlichen Regelungen, die die Miethöhe betreffen, in den Kompetenztitel des bürgerlichen Rechts verschoben (Verfahren VerfGH 87/20, Schriftsatz vom 25. Mai 2020, S. 67). Darum sei heute keine Mietpreisgrenze mehr dem Wohnungswesen zuzuordnen. 388

Dieser Vortrag fußt offenkundig auf einem Missverständnis der Bedeutung der Staatspraxis für die Auslegung von Kompetenztiteln (dazu (1)). Davon unabhängig ist die Behauptung sachlich falsch. Zu keinem Zeitpunkt war die jüngere Staatspraxis von der Vorstellung getragen, öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen seien der Materie des bürgerlichen Rechts zuzuordnen (sub (2)). 389

(1) Bedeutung der Staatspraxis für die Auslegung

Die Staatspraxis dient im Zusammenhang mit der Zuordnung von Gesetzgebungskompetenzen dazu, die mögliche Auslegung eines Kompetenztitels auszuzeichnen. Wenn die bisherige Staatspraxis jener Auslegung entspricht und dadurch in der Vergangenheit eine Bestandserwartung für die Gegenwart erzeugt wurde, dann soll damit unter dem übergeordneten Gesichtspunkt der Kontinuität der Kompetenzordnung nicht gebrochen werden (BVerfGE 77, 308 [331] m.w.N). 390

Insofern hat das Bundesverfassungsgericht der Staatspraxis zurecht eine bedeutsame Rolle zugewiesen. Dies gilt aber nur für den Fall, dass die Staatspraxis tatsächlich eine Kontinuität repräsentiert. Sofern die Staatspraxis diskontinuierlich verfahren ist, vermag sie zur Auslegung des Kompetenztitels wenig beizutragen. Keinesfalls ist einer diskontinuierlichen Staatspraxis die Kraft zuzusprechen, einzelne Untermaterien vom einen in den anderen Kompetenztitel zu verschieben. Diese Idee ist im Ansatz verfehlt. Das Verständnis einzelner Titel der Kompetenzordnung mag immer wieder auch durch Staatspraxis in der Vergangenheit informiert werden. Aber ein Wandel in der Staatspraxis, erst recht nicht eine Praxis allein des durch die Kompetenzvorschriften gebundenen Bundesgesetzgebers, vermag nicht den rechtlichen Gehalt eines Kompetenztitels zu verändern, den ihm die Verfassungsgeber des Grundgesetzes verliehen haben (in diesem Sinn auch Herbst, Gesetzgebungskompetenzen, 2014, S. 53 f.). 391

(2) Tatsächlich kein Wandel der Staatspraxis

Überdies trifft es nicht zu, dass der Gesetzgeber öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen zu irgendeinem Zeitpunkt aus der Materie des Wohnungswesens hätte ausgliedern wollen, weil er sie nunmehr als bürgerliches Recht ansah. 392

So ist etwa die Begründung des Zweiten Bundesmietengesetzes gekennzeichnet von einer ständigen Akzentuierung des Kontrasts von öffentlicher Zwangswirtschaft und privater Marktwirtschaft. Öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen gehörten aus Sicht des Gesetzgebers zur Zwangswirtschaft und die wollte er schrittweise verabschieden zugunsten einer freien Preisbildung (vgl. BT-Drs. 3/1234, S. 50). Es sei wörtlich zitiert (BT-Drs. 3/1234, S. 53): 393

> *„Der Entwurf sieht die endgültige Überführung des Wohnungsbestandes in die soziale Marktwirtschaft erst für das Ende einer Übergangszeit vor, die annähernd vier Jahre dauern soll. Dann erst sollen die mietpreisrechtlichen Einschränkungen der Vertragsfreiheit wegfallen. Uferlose Mieterhöhungen sind aber auch für die Zeit danach nicht zu befürchten; der Wohnungsbau, bis dahin im gegenwärtigen Umfange weitergeführt, wir das Angebot an Wohnraum so vergrößert haben, dass sich die Mietpreise in sozial vertretbarer Höhe einpendeln werden."*

Der Passage lässt sich entnehmen, dass der Bundesgesetzgeber den Zeitpunkt gekommen sah, das öffentlich-rechtliche Mietpreisrecht zugunsten des bürgerlich-rechtlichen Mechanismus freier Preisbildung sukzessive zu verabschieden, weil aus seiner Sicht das Ende des Wohnungsmangels absehbar war (so ausdrücklich a.a.O., S. 50). Nicht entnehmen lässt sich der Passage, dass der Bundesgesetzgeber das öffentliche Mietpreisrecht nicht mehr zur Materie des Wohnungswesens zählte, weil es in seinen Augen zum bürgerlichen Recht gehörte. 394

Zu keinem anderen Ergebnis führt es, wenn man als maßgebliche Phase der Staatspraxis nicht auf den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft durch die Bundesmietengesetze abstellt, sondern auf die Einführung der Regelungen zu Mieterhöhungen im laufenden Mietverhältnis in den Jahren 1971 bzw. 1974. Der Bundesgesetzgeber hatte mit dem Wohnraumkündigungsschutzgesetz 1971 (BGBl. I 1971, S. 1839) bzw. dem Miethöhegesetz 1974 (BGBl. I 1974, S. 3603) bürgerlich-rechtliche Vorschriften geschaffen, die dem Vermieter einen Anspruch auf wertorientierte Mieterhöhungen im laufenden Vertragsverhältnis erlaubten (dazu schon oben 1. c) aa. (1)). 395

Auch im Zusammenhang mit dieser Gesetzgebung lässt sich nichts anführen, um eine Auffassung des Gesetzgebers zu belegen, der zufolge öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen nunmehr nicht mehr der Materie des Wohnungswesens, sondern richtig der Materie des bürgerlichen Rechts zuzuordnen wären. Vielmehr ist es besonders bemerkenswert – und erweist die Behauptung eines Wandels der Staatspraxis als abseitig –, dass der Gesetzgeber selbst im Zusammenhang mit den zunächst im Wohnraumkündigungsschutzgesetz und anschließend im Miethöhegesetz enthaltenen Regelungen unsicher war, ob er damit eigentlich Regelungen bürgerlichen Rechts setzt. Denn sowohl das Gesetz zur Änderung des Miethöhegesetzes aus dem Jahr 1982 (BGBl. I 1982, 1912) und sogar ein noch nach der Wiedervereinigung erlassenes Mietrechtsänderungsgesetz (Mietrechtsänderungsgesetz (BGBl. I 1993, 1257), wurden neben Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG (bürgerliches Recht) noch zusätzlich auf Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG a.F. (Wohnungswesen) gestützt (MHG-Änderungsgesetz: BT-Drs. 9/2079, S. 11; Viertes MietrechtsänderungsG: BT-Drs. 12/3254, 12). 396

Nach richtigem Verständnis waren und sind die Regelungen heute in §§ 573, 558 BGB dem bürgerlichen Recht zuzuordnen (dazu 1. c) aa. (1)). Wenn aber der Bundesgesetzgeber lange Zeit zwar sicher war, dass es sich nicht um öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen handelte und dennoch unsicher war, ob er diese Regeln, weil sie die Miethöhe betrafen, tatsächlich auf die Kompetenz für die Materie des bürgerlichen Rechts stützen konnte, wird man wohl nicht sagen können, er sei seitdem fest davon ausgegangen, die Materie des bürgerlichen Rechts umfasse öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen. 397

bb. Keine Verkürzung im Zuge der Verfassungsänderung 2006

Es ist vertreten worden, die Materie des Wohnungswesens sei zwar durchaus der ausschließlichen Kompetenz der Länder zugewiesen worden. Ausgerechnet öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen seien davon jedoch ausgenommen worden. Denn, so das Argument, in der Begründung zur Verfassungsänderung sei öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen nicht aufgezählt worden (vgl. LG Berlin, Vorlagebeschluss im Verfahren 2 BvL 4/20, S. 10; Beschwerdeführer im Verfahren 1 BvR 623/20, Schriftsatz vom 13. März 2020, S. 34; Papier, Gutachten GdW, Sept. 2019, S. 13). 398

Zwar trifft es zu, dass die Begründung öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen nicht aufzählt (vgl. BT-Drs. 16/813, S. 13). Trotzdem ist die darauf gründende Auffassung irrig, dadurch wäre die Materie des Wohnungswesens um die Untermaterie öffentlich-rechtlicher Mietpreisgrenzen verkürzt worden (vgl. auch Weber, ZMR 2019, 389 [393 f.]). Man kann dies eigentlich schon daran ablesen, dass in der Konsequenz entweder keine bundesstaatliche Ebene mehr für den Erlass öffentlich-rechtlicher Mietpreisgrenzen zuständig wäre, oder die Zuständigkeit im gleichen Zug auch noch und ebenfalls unausgesprochen in die Materie des bürgerlichen Rechts geschoben werden sollte. Die erste Variante ist abseitig. Für die zweite Variante gibt es keinen Anhaltspunkt. 399

Aber auch unabhängig davon ist eine derartige Deutung des Willens des verfassungsändernden Gesetzgebers nicht vertretbar. Die Aufzählung in der Begründung des verfassungsändernden Gesetzgebers umfasste die im damaligen Zeitpunkt geltenden Bundesgesetze (vgl. im Einzelnen oben 2. b) aa. (1)), die der nunmehr den Ländern zugewiesenen Materie des Wohnungswesens zuzuordnen waren. Eine Materie ist aber grundsätzlich entwicklungsoffen (BVerfGE 11, 105 [111 ff.]; 39, 302 [314]). Das gilt schon für normativ-rezeptive Materien und erst recht für deskriptiv-faktische Materien wie das Wohnungswesen. Das weiß auch der verfassungsändernde Gesetzgeber. Darum kann eine in der Begründung erfolgte Aufzählung von Gesetzen, die gegenwärtig unter eine Materie fallen, grundsätzlich nicht abschließend verstanden werden. Es soll an dieser Stelle nicht erörtert werden, ob der verfassungsändernde Gesetzgeber befugt wäre, die Entwicklungsoffenheit einer Materie zu streichen. Es genügt darauf zu verweisen, dass er eine solche Absicht erst einmal sehr viel deutlicher zum Ausdruck bringen müsste (so auch Kingreen, NVwZ 2020, 737 [739]). 400

Noch aus einem weiteren Grund erscheint die Unterstellung einer entsprechenden Intention des verfassungsändernden Gesetzgebers als wenig überzeugend. Die Materie des Wohnungswesens und die dahinterstehende sozialstaatliche Aufgabe sozial gerechter Wohnungsversorgung wurde den Ländern mit Blick auf die großen Unterschiede in den regionalen und lokalen Wohnungsmärkten und mithin unter Subsidiaritätsaspekten überantwortet (vgl. die Empfehlung von Huber, Klarere Verantwortungsteilung von Bund, Ländern und Kommunen?, in: Verhandlungen des 65. Deutschen Juristentages, Band I, 2004, S. 78). Die Länder hatten damit 401

anerkanntermaßen die Verantwortung für die öffentliche Förderung von Wohnungsbau übernommen und sie haben, gleichfalls anerkannt, zugleich das Instrument der Wohnraumbewirtschaftung zur Bewältigung von außerordentlichen Knappheitslagen erhalten. Es hätte doch an irgendeiner Stelle im Text, wenigstens aber in der Begründung, ausdrücklich Erwähnung finden müssen, wenn ausgerechnet öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen für nicht öffentlich geförderte Wohnungen künftig aus der Materie ausgespart werden sollten.

d) Zuordnung des MietenWoG Bln

Das MietenWoG Bln ist der Materie des Wohnungswesens zuzuordnen. 402

Das Mietenwohngesetz regelt öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen. Dies wurde bereits ausführlich dargestellt (oben 1. d)). 403

Weil die Mietpreisgrenzen des MietenWoG Bln nicht in ein allgemeines System öffentlich-rechtlicher Preisgrenzen für eine Vielzahl von Gütern und Leistungen eingefügt sind, fallen die Regelungen nicht unter die Materie des Rechts der Wirtschaft (Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG). 404

Sie fallen unter die Materie des Wohnungswesens, weil sie dem sozialstaatlichen Zweck sozial gerechter Wohnungsversorgung dienen. Der Berliner Gesetzgeber bezweckt mit dem MietenWoG Bln „angemessenen Wohnraum auch für Bevölkerungsschichtenmit mittlerem und geringem Einkommen zu bezahlbaren Mietpreisen zu erhalten und zugänglich zu machen und so Verdrängungsprozessen und sozialem Unfrieden entgegenzuwirken“ (Agh.-Drs. 18/2347, S. 2, 17). 405

Die Antragsteller im Verfahren 2 BvF 1/20 stellen es hingegen so dar, als zielte der Berliner Gesetzgeber allein auf die Wiederherstellung der Vertragsparität der Mietvertragsparteien und nehmen dies als Argument, dass es sich bei dem Gesetz um bürgerlich-rechtliche bzw. privatrechtliche Preisvorschriften handelt (Schriftsatz vom 5. Mai 2020, S. 19). Für diese Behauptung gibt es keine Anhaltspunkte. Sofern die Antragsteller sich darauf stützen, dass die Begründung des Gesetzes auch das „Kräfteungleichgewicht“ thematisiert (Agh.-Drs. 18/2347, S. 1, 15), so steht dies erkennbar im Zusammenhang mit den adressierten Verdrängungsprozessen. Ein Grund für Verdrängung aus Wohnvierteln ist selbstverständlich auch, dass 406

Mieter mangels Alternativen an bezahlbaren Wohnraum die von der Vermieterseite verlangten Preise hinnehmen müssen (Agh.-Drs. 18/2347, S. 1, 15).

Diese Zuordnung entspricht auch Tradition und Staatspraxis. Das MietenWoG Bln entspricht in seiner Regelungstechnik und Struktur öffentlich-rechtlichen Mietpreisgrenzen, die in der frühen Bundesrepublik der Materie des Wohnungswesens zugeordnet waren (dazu schon oben 1. e) aa. und bb.). 407

3. Kein Verstoß gegen Grenzen der Kompetenzausübung

Das Land Berlin hat mit dem MietenWoG Bln die verfassungsrechtlichen Grenzen der Ausübung seiner Kompetenz nicht überschritten. 408

Dabei geht es an dieser Stelle allein um die Grenzen, die sich aus den Strukturprinzipien der föderalen Ordnung ergeben, und damit einerseits um den in Art. 31 GG geschriebenen Rechtssatz „Bundesrecht bricht Landesrecht" (dazu a)), andererseits um die ungeschriebene, aber im Bundestaatsprinzip des Art. 20 Abs. 1 GG ankernde Verpflichtung von Bund und Ländern zu wechselseitiger Bundestreue im Zusammenspiel mit dem Rechtsstaatsprinzip (dazu b)). 409

a) Keine Kollision mit Bundesrecht (Art. 31 GG)

Die Regelungen des MietenWoG Bln erzeugen keine Kollision mit den mietvertraglichen Regelungen des Bundes. 410

Es ist auszugehen vom Begriff der Kollision des Bundesverfassungsgerichts (dazu aa.). Auf dieser Grundlage ist eine Kollision des MietenWoG Bln mit den §§ 556d ff., 557 ff. BGB zu verneinen (dazu bb.). 411

aa. Begriff der Kollision

Das Bundesverfassungsgericht begreift Art. 31 GG in ständiger Rechtsprechung als Kollisionsnorm (BVerfGE 98, 145 [159]). Voraussetzung ist demnach eine Kollision zwischen Bundes- und Landesrecht. Das Bundesverfassungsgericht definiert diese Kollision wie folgt: Die Kollisionsnorm hinweggedacht müssen beide Normen auf einen Sachverhalt anwendbar sein und bei ihrer Anwendung zu verschiedenen Ergebnissen führen können (BVerfGE 36, 342 [363]; 96, 345 [384] und 98, 145 [159]). 412

Damit erfasst der Begriff der Kollision nicht nur normlogische Widersprüche (dazu (1)). Der Begriff setzt lediglich die unterschiedliche Regelung identischer Gegenstände voraus (dazu (2)). Privatrechtliche Gesetze und öffentlich-rechtliche Gesetze regeln in der Regel nicht denselben Gegenstand (dazu (3)). 413

(1) Keine Begrenzung auf normlogische Widersprüche

Die verschiedenen Ergebnisse müssen sich nach Auffassung des Bundesverfassungsgerichts nicht als normlogischer Widerspruch von Ge- und Verbot desselben Verhaltens im Sinne eines normativen Dilemmas darstellen (a.A. Korioth, in: Maunz/Dürig, GG, 90. EL Februar 2020, Art. 31 Rn. 13; März, in: v. Mangoldt/Klein/Starck/März, GG, 7. Aufl. 2018, Art. 31 Rn. 41). 414

Dies ergibt sich eindeutig aus der Entscheidung zu den Nichtraucherschutzgesetzen der Länder Baden-Württemberg und Berlin (BVerfGE 121, 317). Im Raum stand die Kollision einer Regelung des Berliner Gesetzes (NRSG) mit der Arbeitsstätten-Verordnung des Bundes (ArbStättVO). § 5 Abs. 2 ArbStättVO verlangt Schutzmaßnahmen für nicht rauchende Beschäftigte in Gaststätten nur insoweit, als es die Natur des Betriebs und die Art der Beschäftigung zulassen. § 4 Abs. 5 NRSG konnte demgegenüber so gelesen werden, dass die Gefahren des Passivrauchens auch für Beschäftigte einer Gaststätte vollständig ausgeschlossen werden müssten. Das Bundesverfassungsgericht legte die Vorschrift so aus, dass sie auf Beschäftigte keine Anwendung fand. Die Auslegung erfolgte einerseits unter dem Aspekt der inneren Systematik des Berliner Gesetzes, zusätzlich aber unter dem Aspekt verfassungskonformer Auslegung: Mit der vorgenommenen Auslegung konnte eine Kollision im Sinne von Art. 31 GG vermieden werden (BVerfGE 121, 317 [348 f.]). 415

Bei anderer Auslegung wäre also eine Kollision eingetreten. Die Kollision hätte nicht in einem Zusammentreffen von Ge- und Verbot bestanden. Denn der Betreiber einer Gaststätte hätte bei Einhaltung der – weiter verstandenen – Norm in § 4 Abs. 5 NRSG nicht zugleich § 5 Abs. 2 ArbStättVO verletzt. Es wäre aber gleichwohl derselbe Sachverhalt, namentlich die Bedingungen der Beschäftigung nichtrauchender Beschäftigter in Gaststätten, unterschiedlich geregelt gewesen. 416

(2) Identität der geregelten Gegenstände

Es ist allerdings herauszustreichen, dass der Sachverhalt, der in beiden Normen derselbe sein muss, nicht einfach den realen Lebenssachverhalt, gar den individuellen Anwendungsfall, meint. Es muss sich um denselben spezifischen Sachverhalt handeln, der durch seine rechtliche Prägung bestimmt ist, mit anderen Worten: um dasselbe rechtliche Verhältnis (vgl. Huber, in: Sachs, GG, 8. Aufl. 2018, Art. 31 Rn. 18) bzw. um denselben geregelten Gegenstand (vgl. März, in: v. Mangoldt/Klein/Starck, GG, 7. Aufl. 2018, Art. 31 Rn. 42; Dreier, GG, 3. Aufl. 2015, Art. 31 Rn. 38; vgl. auch BVerfGE 96, 345). 417

Dies ist nicht der Fall, wenn sich die Gegenstände in ihrer normativen Struktur unterscheiden. Treffen bürgerlich-rechtliche oder sonst privatrechtliche Normen des Bundes und öffentlich-rechtliche Normen eines Landes zusammen, unterscheiden sich regelmäßig die Regelungsgegenstände in diesem Sinne. 418

Um es zunächst an einem ganz augenfälligen Beispiel zu erläutern: § 11 Abs. 1 Nr. 1 Denkmalschutzgesetz Berlin besagt, dass der Eigentümer eines Denkmals dieses nicht in seinem Erscheinungsbild verändern darf, wenn Gründe des Denkmalschutzes entgegenstehen. Demgegenüber besagt § 903 BGB, dass der Eigentümer mit seiner Sache nach Belieben verfahren kann. Will der Eigentümer eines Denkmals das Erscheinungsbild verändern, obwohl Gründe des Denkmalschutzes entgegenstehen, führen die Anwendung von Bundesrecht und Landesrecht zu unterschiedlichen Ergebnissen. Nach Bundesrecht kann der Eigentümer die Veränderung vornehmen, nach Landesrecht ist sie dem Eigentümer verboten. 419

Obwohl also Normen von Bund und Land für den Eigentümer eines Denkmals zu unterschiedlichen Ergebnissen führen, handelt es sich nicht um eine Kollision im Sinne von Art. 31 GG. Denn die Normen regeln nicht denselben Gegenstand, nicht dasselbe rechtliche Verhältnis. § 903 BGB regelt das Eigentum schlechthin und die mit ihm verbundene rechtliche Freiheit gegenüber anderen Privaten. Es behandelt nicht den durch den öffentlichen Zweck des Denkmalschutzes geprägten rechtlichen Sachverhalt des Denkmalseigentums. 420

421

Anders lag es freilich in der Entscheidung zu den Nichtraucherschutzgesetzen. Dort war der von beiden Normen geregelte konkrete Sachverhalt in seiner rechtlichen Prägung identisch: Es geht um den öffentlich-rechtlichen Schutz von Beschäftigten vor den Gefahren des Passivrauchens.

(3) Zusammentreffen privat- und öffentlich-rechtlicher Normen

Schon § 134 BGB zeigt, dass mit einer Kollision im Sinne von Art. 31 GG in der Regel nicht das Zusammentreffen von (bürgerlich-rechtlicher) Freiheit und (öffentlich-rechtlicher) Beschränkung gemeint sein kann. Diese Norm räumt öffentlich-rechtlichen Beschränkungen den Vorrang ein. Auch im Fall von § 903 BGB kann man darauf verweisen, dass diese Norm mit der zusätzlichen ausdrücklichen Bestimmung „soweit nicht das Gesetz (...) entgegensteht" selbst auf etwaig einschränkende Gesetze Bezug nimmt. 422

Aber auch unabhängig von § 134 BGB oder § 903 BGB gilt: Eine öffentlich-rechtliche Regelung regelt nicht schon dann dasselbe rechtliche Verhältnis, wenn sie auch privatrechtliche Wirkungen und darum Wirkungen auf private Rechtsverhältnisse zeitigt. Dies zeigt eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zur Inkompatibilität einer Organstellung (BVerfGE 98, 145). 423

In dieser Entscheidung war zu beurteilen, ob eine wahlrechtliche Regelung des Landes Berlin mit den privatrechtlichen Normen des Bundes, namentlich des Aktienrechts kollidierten. § 26 Abs. 1 Nr. 6 WahlG Berlin sah für Organmitglieder von Gesellschaften mit mehrheitlicher Landesbeteiligung vor, dass das Organmitglied ausscheidet, wenn es die Mitgliedschaft im Abgeordnetenhaus erwirbt. Die Anwendung des Aktiengesetzes führte zu einem anderen Ergebnis. Denn das Aktiengesetz kennt kein Ausscheiden wegen eines Mandatsgewinns (vgl. §§ 76 ff. AktG). Das vorlegende Gericht war der Meinung, mit der Anordnung, dass ein von der Inkompatibilität betroffenes Vorstandsmitglied bei Annahme seines Mandats automatisch aus seiner Funktion ausscheide, greife der Landesgesetzgeber in das Aktienrecht ein, das der Bund in Ausübung seiner konkurrierenden Gesetzgebungsbefugnis abschließend geregelt habe (vgl. BVerfGE 98, 145 [150]). 424

Gleichwohl hat das Bundesverfassungsgericht eine Kollision im von Art. 31 GG vorausgesetzten Sinn verneint (BVerfGE 98, 145 [159 f.]). Dabei war eben entscheidend, wie das Gericht den Regelungsgegenstand bestimmte: Gegenstand 425

der Berliner Regelung war das Rechtsverhältnis der Wahl des Organmitglieds einer Gesellschaft mit staatlicher Mehrheitsbeteiligung und seiner Folgen. Jene umfasste auch die Regelung der privatrechtlichen Folgen dieses Sachverhalts, die Beendigung von Organstellung und Anstellungsvertrag. Die Regelung dieses Sachverhalts war aus Sicht des Gerichts vor dem spezifischen verfassungsrechtlichen Hintergrund der Wahlrechtsgleichheit (Art. 28 Abs. 1 Satz 2 GG) geboten. Dieser Sachverhalt ist aber im Aktiengesetz und auch im sonstigen bürgerlichen Recht nicht geregelt (BVerfGE 98, 145 [159 f.]).

bb. Keine Kollision mit §§ 556d ff. BGB und §§ 557 ff. BGB

Nach den vorstehenden Maßgaben ist eine Kollision des MietenWoG Bln mit den mietvertragsrechtlichen Regelungen in §§ 556d ff. BGB und §§ 557 ff. BGB zu verneinen. 426

Zwar besteht kein Zweifel, dass die Anwendung der Normen des MietenWoG Bln und die Anwendung der genannten mietvertragsrechtlichen Normen in §§ 556d ff. BGB und §§ 557 ff. BGB zu unterschiedlichen Ergebnissen führen. Es soll den Antragstellern in den hiesigen Verfahren auch nicht widersprochen werden, dass das MietenWoG Bln verbietet, was die Regelungen in §§ 556d ff. BGB und §§ 557 ff. BGB noch erlauben (stellvertretend Antragsteller im Verfahren 2 BvF 1/20, Schriftsatz vom 5. Mai 2020, S. 83 ff.; LG Berlin, Vorlagebeschluss im Verfahren 2 BvL 4/20, S. 12). Doch ebenso wie in § 903 BGB für das Eigentum ist auch für das Rechtsgeschäft des Schuldvertrags mit § 134 BGB schon ausdrücklich zum Ausdruck gebracht, dass öffentlich-rechtliche Regelungen anderer rechtlicher Sachverhalte möglich sind und Wirkungen auf die individuellen Vertragsbeziehungen entfalten können. Genau besehen ist die Verabredung einer nach den Maßgaben des MietenWoG Bln überhöhten Miete nicht kraft §§ 3, 4 MietenWoG Bln unwirksam, sondern kraft § 134 BGB. 427

Wiederum also liegt an sich schon deswegen keine Kollision vor, deren Beurteilung unter Art. 31 GG geklärt werden müsste, weil § 134 BGB für alle Rechtsgeschäfte, also unter Einschluss von Mietverträgen, schon selbst den Vorrang der öffentlich-rechtlichen Regel bestimmt, sofern der öffentlich-rechtlichen Regel im Wege ihrer Auslegung eine entsprechende Wirkung zu entnehmen ist. Mit § 134 BGB ist durch 428

eine Norm des *Bundesrechts* statuiert, dass auch gesetzliche Verbote auf landesrechtlicher Grundlage keine Kollision mit dem bürgerlichen Vertragsrecht erzeugen.

Aber auch unabhängig von § 134 BGB führt die richtige Bestimmung des vom MietenWoG Bln geregelten Sachverhalts dazu, eine Kollision unter Art. 31 GG zu verneinen. Wie schon ausgeführt, ist diese Bestimmung gerade beim Zusammentreffen von bürgerlich-rechtlichen oder privatrechtlichen Normen des Bundesgesetzgebers und öffentlich-rechtlichen Normen eines Landesgesetzgebers mit besonderer Sorgfalt zu treffen. Insbesondere dürfen nicht allein die rechtlichen Wirkungen im Individualrechtsverhältnis fokussiert werden. Es ist vielmehr abzustellen auf den konkreten Gegenstand, das rechtliche Verhältnis, das die öffentlich-rechtliche Norm erfasst und welches im weiteren auch individualrechtliche Wirkungen zeitigt. 429

Der in den Vorschriften des MietenWoG Bln geregelte Gegenstand ist ein öffentlich-rechtlicher Sachverhalt. Es geht um das öffentlich-rechtliche und für den Vermieter bußgeldbewehrte Verbot überhöhter Mieten als Instrument sozial gerechter Wohnungsversorgung. Entsprechend bestimmt sich eine Überhöhung nicht relativ durch eine Abweichung von der ortsüblichen Vergleichsmiete, sondern absolut durch eine Abweichung von den im MietenWoG Bln gesetzlich bezifferten Obergrenzen, die der Landesgesetzgeber unter Rücksicht auf die Einschätzung der Probleme der sozialen Wohnungsversorgung und deren Folgenprobleme in Berlin durch den Landesgesetzgeber bestimmt hat. 430

Demgegenüber enthalten die oben ausführlich erläuterten Regeln des Mietverhältnisses im bürgerlichen Recht Regelungen, die eine Vorteilsnahme des Vermieters ausschließen sollen dadurch, dass er seine Leistung der Gebrauchsüberlassung von Wohnraum auf unbestimmte Zeit erheblich über ihrem Wert tauscht. Damit ist der geregelte Sachverhalt der Leistungsaustausch in jedem Mietverhältnis. Den Sachverhalt der Vereinbarung von Mieten, die unabhängig von ihrem Abstand zur ortsüblichen Vergleichsmiete überhöht sind, weil sie in ihrer Vielzahl Probleme für die sozialstaatliche Aufgabe der sozial gerechten Wohnungsversorgung begründen oder verschärfen, regelt das Mietvertragsrecht nicht. 431

Dieses Ergebnis wird abschließend durch folgende Kontrollüberlegung bestätigt: Würden die Regelungen des bürgerlichen Mietvertragsrechts und die des öffentlich-rechtlichen MietenWoG denselben rechtlichen Sachverhalt im von Art. 31 GG vorausgesetzten Sinn regeln, dann müsste das unabhängig vom Inhalt der mietvertragsrechtlichen Regeln gelten. Es müsste also auch gelten, wenn die Regeln des Mietvertragsrechts des Bürgerlichen Gesetzbuches keine praktisch relevante Wuchergrenze enthielten und die Kündigung zum Zweck der Mieterhöhung zuließen. Als Regelung desselben Sachverhalts müsste auch einem solchen, sehr liberalen Mietvertragsrecht des Bundes nach Art. 31 GG der Vorrang zukommen. Das hieße in der Konsequenz, dass die Länder trotz ihrer Zuständigkeit für die Materie des Wohnungswesens niemals öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen erlassen könnten. Was dem Bund zweifellos möglich war, nämlich gestützt auf die Materie des Wohnungswesens neben den Regeln des Mietvertragsrechts öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen zu erlassen, wäre kraft Art. 31 GG mit der Verschiebung der Materie des Wohnungswesens in die ausschließliche Länderkompetenz grundsätzlich unmöglich geworden, nur weil das Bürgerliche Gesetzbuch Regeln über Mietverträge und damit auch zur Miete enthält. Das kann nicht richtig sein.

b) Keine Verletzung der Pflicht zur Bundestreue (Art. 20 GG)

Das Land Berlin verletzt mit dem MietenWoG Bln nicht die Pflicht zu bundestreuem Verhalten. 432

Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts ergibt sich eine Grenze der Kompetenzausübung aus der wechselseitigen Verpflichtung zur Bundestreue im Zusammenspiel mit dem Prinzip der Rechtsstaatlichkeit. Konzeptionelle Entscheidungen eines zuständigen Gesetzgebers dürfen nicht durch Einzelentscheidungen eines anderen Gesetzgebers verfälscht werden. Insbesondere dürfen den Normadressaten nicht gegenläufige Regelungen erreichen, die die Rechtsordnung widersprüchlich machen (BVerfGE 98, 83 [97]; 98, 106 [118 f.]; 98, 265 [301]). 433

Gemeint ist in diesem Zusammenhang kein Widerspruch, der aus einer Kollision resultiert, also daraus, dass derselbe rechtliche Sachverhalt von Bundes- und Landesnormen unterschiedlich geregelt ist. Ein solcher Normwiderspruch ist immer 434

schon durch Art. 31 GG aufgelöst (dazu oben 3. a)). Gemeint ist ein konzeptioneller Widerspruch zwischen Regelungen des Landes und des Bundes, die beide auf die Lösung desselben Sachproblems zielen.

Mit dem MietenWoG Bln erzeugt das Land Berlin keinen Widerspruch zu einer abgeschlossenen Konzeption des Bundes. 435

Hierfür seien vorab die verfassungsrechtlichen Maßstäbe und ihre Verankerung im Grundgesetz wiederholt (dazu aa.). Besonders herauszustellen ist, dass es sich nicht um einen Anwendungsfall des Art. 31 GG handelt (dazu bb.). Das MietenWoG Bln setzt sich nicht in Widerspruch zu einer abgeschlossenen Konzeption des Bundes zum Schutz vor sozialer Verdrängung (dazu cc.). 436

Selbst wenn man – entgegen dem hier vertretenen Standpunkt – einen konzeptionellen Widerspruch bejahen wollte, wäre der Konflikt nicht zulasten des Landes aufzulösen (dazu dd.). 437

aa. Erzeugung konzeptionellen Widerspruchs als Pflichtverletzung

Aus der Pflicht zur Bundestreue folgt die Verpflichtung, durch die Gesetzgebung im eigenen Kompetenzbereich keine Widersprüche zur Gesetzgebung des für das Sachproblem konzeptionell zuständigen Gesetzgebers zu erzeugen. Diese Pflicht besteht wechselseitig. Sie betrifft nicht nur das Zusammentreffen von Steuergesetzgebung und Sachgesetzgebung. 438

Zwei der drei maßgeblichen Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts gehen zurück auf den Zweiten Senat und betrafen die Konstellation, in der dem Bund die Kompetenz zur Regelung der maßgeblichen Sachmaterie der Abfallwirtschaft (Art. 74 Abs. 1 Nr. 24 GG) zustand und in der eine landesrechtliche Regelung auf der Grundlage steuerrechtlicher Kompetenzen (Art. 105 Abs. 2, 2a GG) erlassen worden war, die ebenfalls auf abfallwirtschaftliche Probleme zielte (BVerfGE 98, 83 und 98, 106). Die Steuergesetzgebung des Landes bzw. der ermächtigten Kommune zielte lenkungssteuerrechtlich jeweils auf finanziellen Anreiz für abfallvermeidendes bzw. -verwertendes Verhalten von Unternehmen und Endverbrauchern. Demgegenüber hatte sich der Bundesgesetzgeber zur Erreichung des Ziels der Abfallvermeidung für einen umfassenden kooperativen Ansatz entschieden, bei dem Wirtschaft, Staat und Gesellschaft zusammenwirken sollten. Zu diesem Ansatz stand die einseitige steuerliche Anreizwirkung der Landesgesetzgebung in 439

Widerspruch in dem Sinn, dass die vom Bund intendierten kooperativen Mechanismen durch die steuerlichen Anreize gestört wurden.

Die steuerrechtliche Gesetzgebungskompetenz war dem Land in beiden Fällen nicht zu bestreiten. Eine Kollision unter Art. 31 GG lag nicht vor, weil nicht derselbe rechtliche Sachverhalt geregelt wurde. Dennoch war aus Sicht des Bundesverfassungsgerichts die Regelung nicht verfassungsgemäß, da in Ausübung einer bestehenden Kompetenz durch die Erzeugung eines konzeptionellen Widerspruchs gegen die Verpflichtung zur wechselseitigen Rücksichtnahme verstoßen worden war. 440

In diesem Zusammenhang betonte der Zweite Senat Folgendes: Bei einem Zusammentreffen von Regelungen kraft Sachkompetenz und Regelungen kraft Steuerkompetenz, muss der Steuergesetzgeber auf den Sachgesetzgeber Rücksicht nehmen muss, nicht umgekehrt. Dies gilt unabhängig von der Rollenverteilung, also unabhängig davon, ob der Bund oder Land Inhaber der Sachkompetenz sind (BVerfGE 98, 106 [118 f.]). 441

Einige Stimmen in der Literatur haben sich dafür ausgesprochen, das Gebot konzeptioneller Widerspruchsfreiheit auf die Konstellation eines widersprüchlichen Zusammentreffens von Regelungen kraft Sachkompetenz und Regelungen kraft Steuerkompetenz zu begrenzen (vgl. abweichende Meinung Papier, Graßhoff und Haas, in: BVerfGE 98, 329 [349]; Jarass, in: AöR 126 (2001), 588 [602 ff.], Heintzen, in: Bonner Kommentar, 186. EL Sept. 2017, GG Art. 70 Rn. 114; Rozek, in: v. Mangoldt/Klein/Starck, GG, 7. Aufl. 2018, Art. 70 Rn. 23). Es ist darüber hinaus dafür geworben worden, ein solches Zusammentreffen von widersprüchlichen Regelungen kraft Sachkompetenz des Bundes und kraft Steuerkompetenz der Länder ebenfalls Art. 31 zu unterstellen und ein Gebot konzeptioneller Widerspruchsfreiheit gar nicht erst zu bemühen (Huber, in: Sachs, GG, 8. Aufl. 2018, Art. 31 Rn. 31). 442

Diese Anregungen hat der Erste Senat des Bundesverfassungsgerichts in einer anschließenden Entscheidung nicht aufgegriffen (BVerfGE 98, 265 [301]) und er hat diese Linie auch in einer jüngeren Entscheidung noch einmal bestätigt (BVerfGE 138, 261 [294]). Aus letzterer Entscheidung wird allerdings erneut deutlich, dass sich das Gebot konzeptioneller Widerspruchsfreiheit nicht in jedem Fall zulasten der Landeskompetenz auswirkt. Denn die Bundestreue konstituiert in diesem Zusammenhang eine wechselseitige Verpflichtung. Das gilt auch dann, wenn 443

nicht Regelungen kraft Sach- und Steuerkompetenz zusammentreffen, sondern Regelungen unterschiedlicher Sachkompetenzen. Der Erste Senat hat im konkreten Fall nämlich ausgesprochen, dass der Bund gehindert wäre, mit arbeitszeitrechtlichen Regelungen (Art. 74 Abs. 1 Nr. 14 GG) eine liberale Konzeption des Ladenschlusses auf Länderebene (Art. 70 Abs. 1 GG i.V.m. Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG) zu unterminieren (BVerfGE 138, 261 [278]).

Es geht also unter der Pflicht zur wechselseitigen Rücksichtnahme nicht darum, stets die Regelungskonzeptionen des Bundes vor landesrechtlicher Störung zu schützen. Es geht darum, die Konzeption derjenigen bundesstaatlichen Ebene zu schützen, deren Kompetenz in der konkreten Konstellation als vorrangig anzusehen ist, und der darum die konzeptionelle Autorität zusteht. 444

Beim Zusammentreffen von Sachmaterie und Steuermaterie fällt die Bestimmung der vorrangigen Kompetenz leicht: Die konzeptionelle Autorität steht der Ebene mit der Kompetenz für die Sachmaterie zu. Beim Zusammentreffen von Sachkompetenzen ist die konzeptionelle Autorität aufgrund des Vorrangs einer Sachkompetenz im konkreten Fall zu bestimmen. 445

bb. Keine Aufgabe des Prinzips der Wechselseitigkeit

Die Antragsteller im Verfahren 2 BvL 1/20 haben die Auffassung vertreten, der konzeptionelle Widerspruch sei nicht als Verstoß gegen die Verpflichtung wechselseitiger Rücksichtnahme einzuordnen, sondern sie sei ebenfalls nach Art. 31 GG zu behandeln (Schriftsatz vom 5. Mai 2020, S. 80): „Bundesrecht bricht Landesrecht". Diese neue Einordnung ist zurückzuweisen. 446

Sie hätte die Folge, dass die Wechselseitigkeit aufgegeben würde, die das Prinzip der Bundestreue in diesem Zusammenhang charakterisiert. An die Stelle der Wechselseitigkeit träte ein genereller Vorrang nicht nur im Falle der Normierungen gleicher rechtlicher Sachverhalte, sondern auch der politischen Konzeptionen des Bundes. Diese neue Zuordnung beinhaltete mithin eine gravierende Verschiebung der politischen Gewichte in der föderalen Ordnung der Bundesrepublik Deutschland. 447

Eigenständige verfassungsdogmatische Argumente, die diesen folgenschweren Schritt trotzdem rechtfertigen könnten, haben die Antragsteller nicht aufgeführt. Sie stützen sich aber auf eine Passage in einer jüngeren Entscheidung des Zweiten 448

Senats im Verfahren einer konkreten Normenkontrolle, in dem ein vom vorlegenden Bundesfinanzhof erwogenes Gebot der Widerspruchsfreiheit von völkerrechtlichen Verpflichtungen (aus Doppelbesteuerungsabkommen) und innerstaatlichem (Steuer-)Recht zu behandeln war (BVerfGE 141, 1).

In einem *obiter dictum* (BVerfGE 141, 1 [35]) legt der Zweite Senat hier die Differenz der von ihm zu entscheidenden steuerrechtlichen Normkonstellation zum Terrain von Kollision und konzeptioneller Widersprüchlichkeit im Bundesstaat dar. Die Differenz besteht nach der überzeugenden Auffassung des Senats darin, dass es in letzterem Terrain um Widersprüche zwischen Normen verschiedener Gesetzgeber geht, während es in dem vom Senat seinerzeit zu entscheidenden Sachverhalt um einem Widerspruch ging, der sich aus der von der Verfassung gewollten Stellung des vom Bundesgesetzgeber ratifizierten Völkervertragsrecht im Verhältnis zu später erlassenen internen Normen des Bundesgesetzgebers ergibt. 449

In diesem Zusammenhang heißt es dann wörtlich (BVerfGE 141, 1 [35]): 450

> *„[In dem Urteil des Senats zur Verpackungssteuer, Hinzufügung der Unterzeichner] ging es um sich widersprechende Regeln des Steuergesetzgebers (Land) und des Sachgesetzgebers (Bund), also um den – vom Senat allerdings nicht erwähnten – Vorrang des Bundesrechts nach Art. 31 GG und die Kohärenz der (einheitlichen) nationalen Rechtsordnung. Auf sie bezieht sich der dort entwickelte Grundsatz der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung, der verhindern soll, dass der Bürger einander widersprechenden Normbefehlen unterschiedlicher Gesetzgeber ausgesetzte wird. Demgegenüber geht es bei der Abkommensüberschreibung (Treaty Override) um die Kollision zweier gleichrangiger Normen desselben Gesetzgebers. Derartige Kollisionen sind – wie der Senat in dem Verpackungssteuerbeschluss ausgeführt hat – grundsätzlich „nach dem Rang, der Zeitenfolge und der Spezialität der Regelungen" aufzulösen."*

Dieser Passage kann man nicht entnehmen, dass der Senat nunmehr einen konzeptionellen Widerspruch nicht mehr als Verstoß gegen die wechselseitige Verpflichtung zur bundesstaatlichen Rücksichtnahme ansieht, sondern als einen weiteren Fall, in dem stets Bundesrecht Landesrecht bricht. 451

Dagegen spricht schon, dass der Senat für eine solche verfassungsdogmatische Verschiebung, die – das sei noch einmal unterstrichen – einschneidende Folgen für die politischen Gewichte der Länder im Bundesstaat hätte, keine Begründung gegeben hat. Das wäre umso mehr zu erwarten gewesen, als der Senat, wie bereits angesprochen, in der Entscheidung zur Verpackungssteuer seinerseits die 452

Symmetrie der Verpflichtung zur Bundestreue ausdrücklich herausgestellt hat. Es sei wörtlich zitiert (BVerfGE 98, 106 [118 f.]):

> *„Diese rechtsstaatlichen Vorgaben begründen im Rahmen der bundesstaatlichen Ordnung der Gesetzgebungskompetenzen zugleich Schranken der Kompetenzausübung. Der Steuergesetzgeber darf die vom Sachgesetzgeber getroffenen Entscheidungen nicht durch Lenkungsregelungen verfälschen, deren verhaltensbestimmende Wirkungen dem Regelungskonzept des Sachgesetzgebers zuwiderlaufen. Sobald der Sachgesetzgeber für einen Sachgegenstand Regelungen trifft, muss der Gesetzgeber diese bei steuerlichen Lenkungen beachten (…).*
>
> *Würde der Bundesgesetzgeber etwa durch eine Lenkungsteuer mit Lenkungsdruck in einem vom Landesgesetzgeber geregelten Bereich des Kultusrechts gestaltend einwirken, überschritte er seine Steuerkompetenz, wenn er dadurch zu einer dem Regelungskonzept oder einer Einzelaussage des Landesgesetzgebers zuwiderlaufenden Verhaltensweise veranlassen würde. Umgekehrt dürfte der Landesgesetzgeber oder der kommunale Satzungsgeber nicht durch eine Lenkungsteuer in den Regelungsbereich des Bundesgesetzgebers einwirken, wenn dieser den steuerlich verfolgten Lenkungszweck ausgeschlossen oder gegenläufige Lenkungswirkungen oder Handlungsmittel vorgeschrieben hat."*

453

Diese vom Senat seinerzeit unterstrichene Symmetrie wäre aufgehoben, wenn jeder konzeptionelle Widerspruch zwischen Regelungen kraft Steuerkompetenz und Regelungen kraft Sachkompetenz unabhängig von der Rollenverteilung einheitlich der Regelung in Art. 31 GG unterstellt würde. Auch der Bund als Steuergesetzgeber würde sich dann gegen die Landesgesetzgebung in der Sachmaterie durchsetzen.

454

Entsprechendes würde im Falle des Zusammentreffens zweier Sachmaterien gelten. Unabhängig von einer im konkreten Fall zu bestimmenden Vorrangigkeit der Kompetenz, welche die konzeptionelle Autorität verleiht, würde sich stets der Bundesgesetzgeber durchsetzen. Dies stünde auch im Gegensatz zur Rechtsprechung des Ersten Senats, der die Symmetrie der Verpflichtung wechselseitiger Rücksichtnahme ebenfalls ausdrücklich betont hat. Es sei wörtlich zitiert (BVerfGE 138, 261 [264])):

455

> *„Zudem stießen arbeitszeitliche Regelungen [des Bundes, Hinzufügung der Unterzeichner], die einer Liberalisierung der Ladenöffnungszeiten in den Ländern deutlich entgegengesetzt wä-*

456

ren, wegen des bei der Ausübung der Gesetzgebungskompetenzen regelmäßig geltenden Gebots wechselseitiger bundesstaatlicher Rücksichtnahme auf verfassungsrechtliche Grenzen."

Vor diesem Hintergrund mag es überzeugen, diejenigen Fälle Art. 31 GG zu unterstellen, in denen der Bund bei einem Zusammentreffen von Sach- und Steuerkompetenz Inhaber der Sachkompetenz ist und in denen der Bund bei einem Zusammentreffen zweier Sachkompetenzen Inhaber der in der konkreten Konstellation vorrangigen Sachkompetenz ist. Für die Fälle umgekehrter Rollenverteilung, in denen das Land Inhaber der maßgeblichen Kompetenz ist, ist jedoch im Einklang mit der bisherigen Rechtsprechung beider Senate des Bundesverfassungsgerichts an einer Verpflichtung des Bundes zur Rücksichtnahme auf die Konzeptionen eines Landesgesetzgebers festzuhalten. 457

cc. Kein konzeptioneller Widerspruch zu §§ 556d ff. BGB

Nach diesen Maßstäben gilt: Mit dem MietenWoG Bln erzeugt das Land Berlin keinen Widerspruch zu einer abgeschlossenen Konzeption des Bundes für einen Bereich, in dem das Land aufgrund vorrangiger Sachkompetenz des Bundes zur Rücksichtnahme verpflichtet wäre. 458

Als maßgeblicher Bereich kommt im vorliegenden Verfahren nicht der Bereich der Wohnungsmiete als solche in Betracht (dazu (1)). Es geht vielmehr um die soziale Verdrängung von Mietern in Großstädten (dazu (2)). Bezogen auf diesen Bereich hat der Bund mit der Einfügung von §§ 556d ff. BGB keine Konzeption verfolgt, die öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen ausschließen würde (dazu (3)). Jedenfalls kommt für diesen Bereich dem Bund auf der Basis seiner Sachkompetenz für das bürgerliche Recht keine vorrangige Sachkompetenz zu, die eine Sperrwirkung für Regelungen nach Art des MietenWoG Bln auslösen könnte (dazu (4)).

(1) Maßgeblicher Bereich: Wohnungsmiete?

Es ist zunächst der Bereich zu identifizieren, für den eine abschließende Konzeption des Bundes vorliegen könnte, die die Länder an einer Gesetzgebung bestimmten Inhalts hindert. 459

Die Identifikation des jeweils maßgeblichen Bereichs in den beiden Entscheidungen des Zweiten Senats zur Verpackungssteuer lag klar zutage. Denn hier trafen die Kompetenz des Bundes in einer Sachmaterie und die Kompetenz des Landes 460

in einer Steuermaterie zusammen. Die maßgebliche Konzeption des Bundes betraf den Bereich der Sachmaterie, namentlich den Bereich der Abfallwirtschaft. Für diesen Bereich hatte der Bund in seiner Gesetzgebung bestimmte Ziele (Abfallvermeidung) festgelegt und vor allem die Form, in der die Ziele erreicht werden sollten, nämlich in den Formen kooperativer Verwaltung (BVerfGE 98, 106 [120]).

Bei der Entscheidung des Ersten Senats zum Bayerischen Schwangerschaftshilfegesetz (BVerfGE 98, 265) lag die Sache etwas schwieriger, weil zwei Sachkompetenzen zusammentrafen. Der Bund agierte im Rahmen einer Kompetenz kraft Sachzusammenhangs mit einer Regelung der konkurrierenden Materie des Strafrechts (Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG): Unter der Materie des Strafrechts hatte der Bund die Strafbarkeit des Schwangerschaftsabbruchs zurückgenommen und diese Rücknahme des strafrechtlichen Lebensschutzes durch andere Regelungen kompensiert, darunter solchen des ärztlichen Berufsrechts. Diese Regelungen im ärztlichen Berufsrecht, die an sich in der Kompetenz der Länder lagen, kamen aufgrund der Entscheidung zur Neuausrichtung des strafrechtlichen Schutzes des ungeborenen Lebens nunmehr kraft Sachzusammenhangs unter den Kompetenzbereich des Bundes (BVerfGE 98, 265 [301 ff.]). Auch hier war also am Ende die Kompetenz des Bundes in der strafrechtlichen Sachmaterie maßgeblich, unter der er ein abgeschlossenes Konzept verfolgte, und die kraft Sachzusammenhangs hinsichtlich einzelner Regelungen weiterreichte als die Sachmaterie für sich genommen. Demgegenüber war die Sachkompetenz der Länder für die Materie des ärztlichen Berufsrechts insoweit, also soweit die Kompetenz des Bundes kraft Sachzusammenhangs zur einschlägigen Sachmaterie reichte, als nachrangig anzusehen. 461

Im vorliegenden Verfahren kommt als Bereich, für den die Normen des Bundes eine konzeptionell abschließende Regelung bilden mögen, zunächst einmal der Bereich der Wohnungsmiete insgesamt in Betracht. In diesem Bereich kommt dem Bund mit dem bürgerlichen Recht (Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG) die Sachkompetenz zu. Er hat unter dieser Kompetenz auch die Wertorientierung von Mieterhöhungen im laufenden Mietverhältnis (seit 1971) und Neuabschlüssen (schon lange in Gestalt von § 138 Abs. 2 BGB und § 5 WiStG in Verbindung mit § 134 BGB, seit 2015 auch §§ 556d BGB) mit dem Wertmaß der ortsüblichen Vergleichsmiete geregelt (vgl. BT-Drs. 18/3121, S. 14 f.). 462

Diese bürgerlich-rechtlichen Regeln sind durchaus als ein austariertes System anzusehen (insoweit zutreffend Herrlein/Tuschl, NZM 2020, 217, 228; BayVerfGH, vom 16. Juli 2020 - Vf. 32-IX-20 -, Rn. 63). Sie bilden jedoch keine abschließende Konzeption mit Blick auf zusätzliche öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen. Diese Frage wurde bereits oben erörtert, als hilfsweise die Zuordnung des MietenWoG Bln zur Materie des bürgerlichen Rechts unterstellt wurde (oben 1. f)). Was unter dem Aspekt erschöpfender Gesetzgebung nach Art. 72 Abs. 1 GG gelten würde, wenn man die Regelungen des MietenWoG Bln – unzutreffend – der Materie des bürgerlichen Rechts zuordnete, gilt gleich unter dem Aspekt der Abgeschlossenheit einer gesetzlichen Konzeption, wenn die Regelungen des MietenWoG Bln – richtig – der Materie des Wohnungswesens zugeordnet werden. Daher kann sich die Darstellung an dieser Stelle darauf beschränken, das Ergebnis der Ausführungen oben in Erinnerung zu rufen: 463

Gegenüber öffentlich-rechtlichen Mietpreisgrenzen sind die mietvertragsrechtlichen Regelungen des Bundes nicht abschließend. Dies ergibt sich unmittelbar aus dem Gesetz, und zwar schon aus dem allgemeinen Vorbehalt in § 134 BGB, der auch Preisgrenzen erfasst, und zudem aus dem ausdrücklichen und spezifischen Verweis auf gesetzliche Mietpreisgrenzen in § 558 Abs. 2 Satz 2 BGB. 464

Es trifft zu, dass die mietvertragsrechtlichen Regelungen zur Miethöhe für eine begrenzte Zeit faktisch keine relevante Anwendung finden werden (so Papier, Landeskompetenz zur Einführung eines sogenannten Mietendeckels? Gutachten i.A.d. Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW), Sept. 2019, S. 8 ff.). Aber das erzeugt keinen konzeptionellen Widerspruch. Die Regeln des Vergleichsmietensystems liefern hinsichtlich ihrer normativen Struktur bürgerlich-rechtliche Regeln (dazu oben 1. c)), mag man sie auch als besonders austariert empfinden. Für diese bestimmt § 134 BGB ausdrücklich den Vorrang öffentlich-rechtlicher Verbotsgesetze, den § 558 Abs. 2 S. 2 BGB für öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen ausdrücklich bestätigt. Mit anderen Worten: Das etwaige Eingreifen öffentlich-rechtlicher Mietpreisgrenzen ist Teil der bürgerlich-rechtlichen Konzeption. 465

Selbst wenn man – ganz ohne Anhalt – die gegenteilige Auffassung verträte, wäre ein solcher Ausschluss öffentlich-rechtlicher Verbotsgesetze der Länder seinerseits verfassungswidrig. Es handelte sich um einen Missbrauch der Gesetzgebungskompetenz im bürgerlichen Recht (zum Missbrauchsvorbehalt Heintzen, in: 466

Bonner Kommentar, GG, 186. EL Sept. 2017, Art. 70, Rn. 72). Dem Bund steht es nicht zu, einen bestimmten gesellschaftlichen Bereich gegen öffentlich-rechtliche Regelungen der Länder zu immunisieren, indem er die bürgerlich-rechtlichen Regeln dieses Felds besonders sorgfältig austariert und der speziellen Sachkompetenz der Länder für das Wohnungswesen über Reglungen des bürgerlichen Rechts jeden Spielraum nimmt.

(2) Maßgeblicher Bereich: Soziale Verdrängung in großen Städten

Richtiger erscheint es, bei der maßgeblichen Konzeption den Bereich der Bekämpfung sozialer Verdrängung in großen Städten durch eine Begrenzung der Mietendynamik zu betrachten (so auch die Antragsteller Verfahren 2 BvF 1/20, Schriftsatz vom 5. Mai 2020, S. 83). 467

Die Bekämpfung sozialer Verdrängung in großen Städten bildete ausweislich der Gesetzesbegründung das wesentliche Motiv zur Einführung der §§ 556d ff. BGB. Es sei wörtlich zitiert (BT-Drs. 18/3121, S. 1): 468

> *„[I]n prosperierenden Städten [steigen, Hinzufügung der Unterzeichner] die Mieten bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen derzeit stark an und liegen teilweise in erheblichem Maß über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Diese Entwicklung auf angespannten Wohnungsmärkten hat vielfältige Ursachen. Sie führt dazu, dass vor allem einkommensschwächere Haushalte, aber inzwischen auch Durchschnittsverdiener zunehmend größere Schwierigkeiten haben, in den betroffenen Gebieten eine für sie noch bezahlbare Wohnung zu finden. Erhebliche Teile der angestammten Wohnbevölkerung werden aus ihren Wohnquartieren verdrängt.“*

Es ist allerdings zu gewärtigen, dass der Bereich der Bekämpfung sozialer Verdrängung in den Großstädten seitens des Bundes erst mit Erlass der Regeln §§ 556d ff. BGB bearbeitet wird. Beim Erlass der Regelungen zur Mieterhöhung im laufenden Mietverhältnis, heute §§ 558 ff. BGB, früher § 2 MHG (BGBl. I 1974, S. 3604) und § 3 WKSchG (BGBl. I 1971, S. 1839), spielte dieser Aspekt ausweislich der damaligen Gesetzesbegründungen noch keine Rolle (vgl. BT-Drs. 6/1549; BT-Drs. 7/2011; vgl. im Einzelnen schon 1. c) aa.). 469

(3) Keine abschließende Konzeption des Bundes

Es liegt schon keine abschließende Konzeption des Bundes zum Verdrängungsschutz vor. 470

Damit die mietvertragsrechtlichen Vorschriften eine umfassende Sperrwirkung gegenüber dem MietenWoG Bln entfalten können, wäre es zunächst erforderlich, die Absichten des Gesetzgebers beim Erlass von §§ 556d ff. BGB, etwas zum Verdrängungsschutz beizutragen, auch tragend für die viel älteren Vorschriften in §§ 558 ff. BGB zu erklären. Nur dann könnte sich eine etwaig abgeschlossene Konzeption des Bundes nicht nur gegen die Regelung zu Preisgrenzen bei Neuabschlüssen wenden (§ 4 MietenWoG Bln), sondern auch gegen den Ausschluss von Erhöhungen und die Absenkung von Mieten im laufenden Mietverhältnis (§§ 3, 5 MietenWoG Bln) durchsetzen. Hierfür sind keine Anhaltspunkte ersichtlich. Eine abgeschlossene Konzeption für die §§ 558 ff. BGB mit Blick auf den Verdrängungsschutz und die soziale Wohnraumversorgung ist demnach ausgeschlossen.

Eine *konzeptionelle* Abgeschlossenheit der Regelungen in §§ 556d ff. BGB liegt aber ebenfalls nicht vor. Der Bund hat mit §§ 556 ff. BGB kein abgeschlossenes Konzept des Schutzes vor sozialer Verdrängung verfolgt, das durch die Regelung öffentlich-rechtlicher Mietpreisgrenzen in Gestalt des MietenWoG Bln verfälscht würde (so auch Fischer-Lescano/Gutmann/Schmid, Gutachten Rosa-Luxemburg-Stiftung, S. 12 f.; Kingreen, Gutachten Die Linke, S. 16 f.; Schneider/Franke, DÖV 2020, 415 [421]; Tietzsch, WuM 2020, 121 [124 f.]). 471

Nach der Auffassung des Bundesverfassungsgerichts ist es für die Feststellung der Intention einer konzeptionellen Abgeschlossenheit erforderlich, dass diese Intention mit hinreichender Deutlichkeit erkennbar ist (BVerfGE 98, 265 [301]). Erkenntnisquellen sind dabei neben etwaigen ausdrücklichen Regelungen vor allem die Gesetzesmaterialien. 472

In der maßgeblichen Entscheidung zum Bayerischen Schwangerenhilfegesetz hat das Verfassungsgericht die Anforderungen an eine hinreichende Deutlichkeit durchaus hoch angesetzt (BVerfGE 98, 265 [301 ff.]). Für zwei Regelungsgegenstände, Zulassungsverfahren und Facharztvorbehalt für Abtreibungsärzte, enthielt der Gesetzestext des Bundes keine ausdrückliche Regelung. Das Zulassungsverfahren für Abtreibungsärzte hatte der Bund jedoch wenige Jahre zuvor bewusst abgeschafft. Dennoch sollte es sich nicht um einen Fall der gezielten Nichtregelung halten, der der Ausübung der Landeskompetenz eine Grenze gesetzt hätte. Aus Sicht des Gerichts war es angesichts einiger marginaler Formulierungen in der Gesetzesbegründung (entsprechend kritisch das Sondervotum von Kühling und Jäger, BVerfGE 98, 359 [361]) nicht auszuschließen, dass der Bund die Frage 473

doch den Ländern überlassen wollte. Zum anderen hatte der Bundesgesetzgeber keinen Facharztvorbehalt vorgesehen. Hier waren positive Regelungen eines entsprechenden Vorbehalts sogar in den Gesetzesentwürfen enthalten, wurden aber am Ende nicht übernommen. Auch hierin sah das Gericht die Intention einer konzeptionell abschließenden Regelung nicht mit hinreichender Deutlichkeit dokumentiert.

Im Lichte dessen ist für die Frage nach der Intention einer konzeptionellen Abgeschlossenheit im Falle von §§ 556d ff. BGB festzuhalten: Die Regeln in §§ 556d ff. BGB beschränken sich auf die Spezifikation des Mietwuchers nach Voraussetzung und Rechtsfolgen. Unter keinem Auslegungsaspekt ist den Regeln zu entnehmen, dass wenigstens für den Neuabschluss von Mietverträgen der Vorrang öffentlich-rechtlicher Verbotsgesetze gemäß § 134 BGB nicht gelten soll (vgl. schon 1. f) bb.). Auch der Verweis auf öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen in § 558 Abs. 2 Satz 2 BGB ist weiterhin vorhanden. Das spricht bereits eindrücklich gegen die Intention eines abschließenden Konzepts und für die Anerkennung der Möglichkeit öffentlich-rechtlicher Mietpreisgrenzen auch bei Neuabschlüssen. 474

Den Gesetzesmaterialien ist ebenfalls kein Anhaltspunkt dafür zu entnehmen, dass der Bund mit den §§ 556d ff. BGB ein vollständiges Konzept zur Bekämpfung sozialer Verdrängung intendiert hätte (so auch Schneider/Franke, DÖV 2020, 415 [421]). Die Gesetzesbegründung geht zunächst auf das verfügbare bürgerlich-rechtliche Instrumentarium ein (BT-Drs. 18/3121, S. 14). Ganz ausdrücklich festgehalten wird, dass die neue Regelung in §§ 556d ff. BGB nur *ein* Element bilden könne in einer „umfassenden Bau- und Wohnungspolitik" (BT-Drs. 18/3121, S. 15). Anschließend erfolgt eine Aufzählung von Maßnahmen, die den Autoren der Begründung besonders einschlägig erscheinen. Sie ist exemplarisch gedacht, denn sie ist mit „insbesondere" eingeleitet. Öffentlich-rechtliche Mietpreisregelungen kommen in der Aufzählung nicht zur Sprache. Diesem Schweigen der Gesetzesbegründung zu Mietpreisgrenzen ist nicht zu entnehmen, dass entsprechende Regelungen auf Landesebene grundsätzlich ausgeschlossen werden sollten. Das gilt erst recht im Lichte der berichteten hohen Anforderungen des Bundesverfassungsgerichts an die Feststellung der Intention der Abgeschlossenheit einer Konzeption. 475

Aber auch unabhängig davon kann eine Gesetzesbegründung des Bundes grundsätzlich nicht die Kraft haben, den Landesgesetzgeber vom Erlass von Gesetzen 476

eines bestimmten Inhalts auszuschließen allein indem die Begründung das entsprechende gesetzliche Instrument bei einer exemplarischen Aufzählung ausspart. Das gilt schon deswegen, weil die Aussparung auch darauf zurückgehen kann, dass das Instrument nicht bedacht wurde, fernliegend erschien oder politisch eher unerwünscht war.

dd. Jedenfalls: Vorrang der speziellen Sachkompetenz des Landes

Selbst wenn man unterstellte, dass die Regeln in §§ 556d ff. BGB aus Sicht des Bundes doch eine solch vollständige Konzeption darstellen: Dem Bund steht für den Bereich der Bekämpfung sozialer Verdrängung in großen Städten auf der Grundlage der Kompetenz für die Materie des bürgerlichen Rechts keine Sachkompetenz zu, die vorrangig wäre gegenüber der Sachkompetenz des Landes, die sich auf der Grundlage der ausschließlichen Kompetenz für die Materie des Wohnungswesens ergibt. 477

Es seien die bestehenden Maßgaben zur Bestimmung der im Fall der konzeptionellen Widersprüchlichkeit maßgeblichen Sachkompetenz wiederholt: Eine Sachkompetenz ist vorrangig gegenüber einer Steuerkompetenz, die zu Lenkungszwecken eingesetzt wird. Eine Sachkompetenz kraft Sachzusammenhangs ist vorrangig gegenüber der Sachkompetenz, der die kraft Sachzusammenhangs erfassten Regeln eigentlich zuzuordnen sind. 478

Im Anschluss hieran ergibt eine Beurteilung des Zusammentreffens von MietenWoG Bln mit den Regeln des Mietvertragsrechts des BGB Folgendes: 479

Die Regelung der Bekämpfung sozialer Verdrängung in Großstädten ist sicherlich kein Bereich, der in einem direkten Sachzusammenhang mit dem bürgerlichen Recht steht, wie er für die Erweiterung einer Kompetenz unter Art. 73 f. GG erforderlich wäre. Anders als im Falle der Rücknahme des Strafrechts im Bereich des Schutzes des ungeborenen Lebens, die nach Ansicht des Bundesverfassungsgerichts nur durch die Kompensation eines alternativen Schutzes überhaupt verfassungsgemäß war (vgl. BVerfGE 88, 203 [261 f.]), ist es nicht in vergleichbarer Weise zwingend, dass das allgemeine und bundesweit geltende Mietvertragsrecht Regelungen zur Bekämpfung sozialer Verdrängung in Großstädten enthält. Dem Gesetzgeber im bürgerlichen Recht steht sicherlich die Möglichkeit offen, mit seinen Regeln des bürgerlichen Rechts auch einen Beitrag gegen soziale Verdrängung zu leisten, indem er namentlich die Regeln zum Mietwucher strenger fasst. 480

Aber notwendig im Sinne des kompetenzrechtlichen Sachzusammenhangs ist ein solcher Beitrag nicht.

Die Konstellation liegt daher sehr viel näher an derjenigen eines Zusammentreffens von Steuerkompetenz und Sachkompetenz. Der Steuergesetzgeber darf seine Steuergesetzgebung grundsätzlich auch ausüben, um Lenkungswirkungen zu erzielen (BVerfGE 84, 239 [274]; 93, 121 [147]). Mit einzelnen Lenkungssteuern darf sich der Steuergesetzgeber aber nicht in Widerspruch zu Regelungen der Gesetzgebung durch den Inhaber der Sachmaterie setzen. Gleichsinnig darf der Gesetzgeber des bürgerlichen Rechts seine Gesetzgebung grundsätzlich auch einsetzen, um sozialstaatliche Zwecke zu verfolgen (vgl. BVerfGE 142, 268 [283]; dazu schon oben 1. a) cc. (1)). Eine entsprechende Gesetzgebung setzt keine hinzutretende spezielle Sachkompetenz voraus. Der Gesetzgeber des bürgerlichen Rechts darf sich aber nicht in Widerspruch zu Regelungen der Gesetzgebung durch den Inhaber der speziellen Sachmaterie setzen. 481

Inhaber der speziellen Sachmaterie ist im vorliegenden Fall das Land. Denn die Bekämpfung sozialer Verdrängung in den angespannten Wohnungsmärkten gehört zu den sozialstaatlichen Aufgaben, die durch eine Gesetzgebung unter der Materie des Wohnungswesens bearbeitet werden. Wie oben bereits dargelegt, ist das öffentlich-rechtliche Mietpreisrecht aus historischer Perspektive seit jeher integraler Bestandteil rechtlicher Maßnahmen in der Wohnungsversorgung (oben 2. b) bb.). Die Aufgabe der sozial gerechten Wohnungsversorgung haben die Länder 2006 in weiten Teilen übernommen (2. a)). Der Bund kann den Bereich der Bekämpfung sozialer Verdrängung in großen Städten nun nicht dadurch an sich ziehen, dass er eine Konzeption dazu entwirft und diese Konzeption als abschließend präsentiert, indem er Normen des bürgerlichen Rechts so fasst, dass sie – jedenfalls und auch nur nach seiner Erwartung – etwas zur Bekämpfung sozialer Verdrängung in großen Städten beitragen (vgl. auch Weber, JZ 2018, 1022 [1027]). 482

Eine andere Auffassung würde es dem Bund ermöglichen, auch andere Bereiche der Landeskompetenz an sich zu ziehen, indem er nur geeignete Regeln des bürgerlichen Rechts entsprechend einfärbte und dazu ein abgeschlossenes Konzept für den jeweiligen Bereich behauptete. So könnte er, um ein Beispiel zu geben, die Sorgfaltspflichten des Bauunternehmers im Werkvertragsrecht sehr detailliert regeln und damit neben der Regelung der vertraglichen Pflichten des Bauunternehmers zugleich Zwecke der öffentlichen Sicherheit verfolgen, und im gleichen Zug 483

behaupten, damit ein abgeschlossenes Konzept zu verfolgen, welches bauordnungsrechtliche Vorschriften der Länder sperrt. Das sachnähere Land hätte in dem Fall die vom Bund gewählte Lösung hinzunehmen, obwohl ihm nach der Kompetenzordnung die Kompetenz in der speziellen Sachmaterie zusteht. Dies kann nicht richtig sein.

Vor diesem Hintergrund ist festzuhalten: Da der Bund im Bereich der sozialen Verdrängung in Großstädten nicht Inhaber der vorrangigen Sachkompetenz ist, wäre seine etwaige Intention unbeachtlich, mit §§ 556d ff. BGB ein abgeschlossenes Konzept präsentiert zu haben. Denn hierauf hätte das Land in Ansehung des Sachproblems der sozialen Verdrängung in Großstädten unter der Materie des Wohnungswesens keine Rücksicht zu nehmen. Ihm, dem Land, steht die spezielle Sachkompetenz zu. 484

III. Zwischenergebnis

Dem Land Berlin steht die Gesetzgebungskompetenz für den Erlass des MietenWoG Bln zu. 485

Wie zu zeigen sein wird, bewirkt das Gesetz keine unzulässigen Grundrechtseingriffe. 486

IV. Vereinbarkeit mit der Eigentumsgarantie (Art. 14 GG)

Das MietenWoG Bln ist mit dem Grundrecht der Eigentümer von Wohnraum auf Gewährleistung ihres Eigentums vereinbar (Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG). Die verfassungsrechtlichen Rügen verkennen die Bedeutung der Sozialbindung des Privateigentums an Wohnraum in Berlin. Unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts zur Grenze der Zumutbarkeit von Eingriffen in das privatgenützte Eigentum von Wohnraum sind die Regelungen verfassungskonform. 487

Im Einzelnen:

1. Privatnützigkeit *und* Sozialbindung des Eigentums an Wohnraum

Der Eigentumsgarantie nach Art. 14 Abs. 1 GG kommt im Gefüge der Grundrechte einerseits die Aufgabe zu, dem Träger des Grundrechts einen Freiheitsraum im vermögensrechtlichen Bereich zu sichern. Andererseits ist der besondere soziale Bezug des Eigentums zu beachten, der durch die Sozialpflichtigkeitsklausel des Art. 14 Abs. 2 Satz 2 GG, wonach der Gebrauch des Eigentums dem Wohl der Allgemeinheit dienen soll, einen besonderen Ausdruck erfährt. Die Bestandsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG, der Auftrag des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG *und* die Sozialpflichtigkeit des Eigentums nach Art. 14 Abs. 2 GG stehen in einem unlösbaren Zusammenhang. 488

a) Privatnützigkeit des Eigentums

Das verfassungsrechtlich gewährleistete Eigentum ist durch seine Privatnützigkeit und die grundsätzliche Verfügungsbefugnis des Eigentümers über den Eigentumsgegenstand gekennzeichnet. Die Eigentumsgarantie soll dem Grundrechtsträger einen Freiraum im vermögensrechtlichen Bereich erhalten und dem Einzelnen damit die Entfaltung und eigenverantwortliche Gestaltung seines Lebens ermöglichen (vgl. BVerfGE 68, 193 [222]; 104, 1 [8]). 489

Dies umfasst die Freiheit, aus der vertraglichen Überlassung des Eigentums zur Nutzung durch andere einen Ertrag zu ziehen, der zur finanziellen Grundlage für die eigene Lebensgestaltung beiträgt (vgl. BVerfGE 101, 54 [75]). Soweit das Eigentum die persönliche Freiheit des Einzelnen im vermögensrechtlichen Bereich sichert, genießt es zudem einen besonders ausgeprägten Schutz (BVerfGE 143, 246 [341 Rn. 268] m.w.N.). 490

Den höchsten grundrechtlichen Schutz des Wohneigentums genießen jene Eigentümer, die ihr Eigentum selbst bewohnen. Eigentümer, die Wohnungen als Kapitalanlage nutzen, sind hingegen in geringerem Umfang geschützt. Juristische Personen, die Wohnungen gewerblich an Dritte zur Nutzung überlassen, sind hierbei in geringerem Maße geschützt als private Vermieter. Dient das Eigentum nach seiner Eigenart und Funktion nur in geringem Maße der persönlichen Freiheit des Einzelnen, ist das Schutzniveau von Art. 14 Abs. 1 GG daher schon im Ausgangspunkt geringer (vgl. BVerfGE 143, 246 [341 Rn. 268] m.w.N.). 491

Es ist in der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts anerkannt, dass Vermieter auf dem sozialpolitisch umstrittenen Gebiet des Mietrechts mit häufigen Gesetzesänderungen rechnen müssen und nicht auf den Fortbestand einer ihnen günstigen Rechtslage vertrauen können (vgl. BVerfGE 71, 230 [252]). Gleiches gilt für eine öffentlich-rechtliche Begrenzung der Mieten. Die Eigentumsgarantie gebietet nicht, einmal ausgestaltete Rechtspositionen für alle Zukunft in ihrem Inhalt unangetastet zu lassen. Der Gesetzgeber kann im Rahmen der Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums einmal geschaffene Regelungen nachträglich verändern und fortentwickeln, auch wenn sich damit die Nutzungsmöglichkeiten bestehender Eigentumspositionen verschlechtern (vgl. BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 75). 492

Die Grenze des verfassungsrechtlich Zulässigen ist dann erreicht, wenn das durch das Eigentum geschaffene Zuordnungsverhältnis aufgehoben und die Substanz des Eigentums beeinträchtigt wird. Damit geht einher, dass das Vertrauen, mit der Wohnung höchstmögliche Mieteinkünfte erzielen zu können, durch die Eigentumsgarantie nicht geschützt wird, weil ein solches Interesse seinerseits vom grundrechtlich geschützten Eigentum nicht umfasst ist. Daher genießt die Ausnutzung von Mangellagen auf dem Wohnungsmarkt zur Erzielung einer höheren Miete angesichts der sozialen Bedeutung der Wohnung für die hierauf angewiesenen Menschen keinen verfassungsrechtlichen Schutz. So schützt die Verfassung zwar das Recht auf Eigentum, nicht aber das Recht auf größtmöglichen Gewinn (vgl. BVerfGE 37, 132 [142]; 71, 230 [250]; 91, 294 [310]; 100, 226 [242 f.]). 493

Art. 14 Abs. 1 GG schützt in erster Linie den konkreten Bestand, also die Substanz des Eigentumsrechts, nicht aber den Wert des Eigentumsgegenstandes, erst Recht schützt es nicht vor Verlusten. Nur unter den engen Voraussetzungen des Art. 14 Abs. 3 GG schlägt der Bestandsschutz in eine Wertgarantie um. Die Wertgarantie ist nur der Reflex aus dem Entzug des Bestandes, nicht aber selbst Schutzgut (vgl. Lepsius, JZ 2002, 313 [315 f.]). 494

Die Spekulation darauf, dass sich mit den Mieten anderer das eigene Kapital vermehre, ist den gleichen Risiken ausgesetzt wie die Anlage in Aktien oder Anleihen (vgl. Nuss, Kein Recht auf Rendite, aber ein Grundrecht auf Wohnen, Blätter 11/2019). Dies gilt auch für die freiwillige Hinzunahme von Fremdkapital. Ein Verweis auf kreditfinanzierte Investitionskosten zur Begründung eines unverhältnismäßigen Eingriffs in die Eigentumsgarantie geht daher fehl. 495

Das bedeutet, dass Investitionen in Wohnraum von Verfassungswegen keinen Anspruch auf eine (schnelle) Rendite zur Folge hat. Das Grundgesetz enthält keine Verwertungsgarantie, sondern eine Wertgarantie. Zwar müssen durch die Regelungen dauerhafte Verluste aus Gründen des Substanzschutzes abgewendet werden, doch spricht dies nicht dagegen, dass sich die Amortisierung getätigter Investitionen nach hinten verschiebt. Ein Recht auf schnellstmögliche Amortisierung gibt es nicht. Eine öffentlich-rechtliche Preisregulierung, wie durch das Landesgesetz vorgenommen, kann eine Renditeerwartung in die Zukunft verlagern. 496

Diejenigen Eigentümer, die sich Wohnungen oder Häuser gekauft haben, um diese selbst zu Wohnzwecken zu nutzen, sind vom MietenWoG Bln nicht betroffen. Diejenigen, die Eigentum als Kapitalanlage erworben haben, sind dasjenige Risiko eingegangen, welches mit dem Erwerb von Wohnmietobjekten einhergeht. Durch die Regelungen des MietenWoG Bln hat sich dieses Risiko – für einen sehr begrenzten Zeitraum – teilweise verwirklicht. Einen verfassungsrechtlich geschützten Vertrauenstatbestand hinsichtlich der Marktentwicklung gab es hingegen nie. 497

Die Natur von Immobilieneigentum als Risikoobjekt wird insbesondere dadurch unterstrichen, dass die sprunghaften Wertsteigerungen maßgeblich von anderen Faktoren, wie z.B. der öffentlichen Investition in Universitäten oder Infrastruktur, und nicht zuvorderst durch die individuelle Leistung der Eigentümer beeinflusst wird (vgl. Gsell, NZM 2017, 306 [308]). Immobilieneigentümer profitieren stärker als Eigentümer von beweglichen Sachgütern davon, dass die öffentliche Hand dafür sorgt, dass eine Stadt attraktiv für die Menschen ist. Der exorbitant hohe Zuzug nach Berlin im vergangenen Jahrzehnt hat seinen vornehmlichen Grund nicht in der Schönheit seiner Häuser, sondern einer attraktiven Mischung des städtischen Lebens. 498

Zur Beurteilung der Angemessenheit eines Eingriffs in Art. 14 GG ist zwischen der Schwere des Eingriffs einerseits und dem Gewicht und der Dringlichkeit der ihn rechtfertigenden Gründe abzuwägen. Die Regelungen des MietenWoG Bln müssen die Grenze der Zumutbarkeit wahren und dürfen die betroffenen Eigentümer nicht übermäßig belasten (vgl. BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 68 m.w.N.). 499

Dabei steht das Interesse der Eigentümer, einen so hohen wirtschaftlichen Nutzen wie möglich aus ihrem Eigentum zu ziehen, dem Interesse der Allgemeinheit gegenüber, sozialverträglich elementare Lebensbedürfnisse für den weit überwiegenden Teil der Bevölkerung zu befriedigen, wozu sie auf das Eigentum anderer angewiesen ist. Dies kommt in Art. 14 GG zum Ausdruck, der es gebietet, einen gerechten Ausgleich zwischen Privatnützigkeit und Sozialbindung zu schaffen. 500

Der Erste Senat des Bundesverfassungsgerichts hat in seiner Entscheidung zur Mietpreisbremse vom 18. Juli 2019 klargestellt, dass der Gesetzgeber bei der Ausgestaltung zwingender mietrechtlicher Vorschriften sowohl die Belange des Mieters als auch die des Vermieters in gleicher Weise berücksichtigen muss. Das bedeutet gleichwohl nicht, dass diese zu jeder Zeit und in jedem Zusammenhang dasselbe Gewicht haben müssten. Die Grenze ausgewogener Ausgestaltung ist erst dann erreicht, wenn die Gruppe der Mieter oder die der Vermieter einseitig bevorzugt oder benachteiligt wird. Eine einseitige Bevorzugung oder Benachteiligung durch die Regelungen des MietenWoG Bln ist mit der grundlegenden Wertentscheidung der Verfassung im Sinne eines sozialgebundenen Privateigentums unvereinbar (vgl. BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 69; vgl. auch AG Berlin-Mitte, Urteil vom 6. Mai 2020 - 123 C 5146/19 -, juris Rn. 38). 501

Die von Art. 14 Abs. 1 GG gezogenen Grenzen sind schließlich auch dann überschritten, wenn die Regelungen des MietenWoG Bln *auf Dauer* zu Verlusten für den Vermieter oder zu einer Substanzgefährdung der Mietsache führen (vgl. BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 69 m.w.N.). 502

b) Sozialbindung des Eigentums

In der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts ist anerkannt, dass die Befugnis des Gesetzgebers zur Inhalts- und Schrankenbestimmung umso weiter ist, je größer das Gewicht des konkreten Ziels des Allgemeinwohls ist (BVerfGE 143, 246 [Rn. 268]; Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 71). 503

Die Sozialbindung des Eigentums an Mietwohnungen ist als außerordentlich hoch zu bewerten. Die Wohnung ist für jedermann Mittelpunkt seiner privaten Existenz. 504

Der Einzelne ist auf ihren Gebrauch zur Befriedigung elementarer Lebensbedürfnisse sowie zur Freiheitssicherung und Entfaltung seiner Persönlichkeit angewiesen. Das Eigentumsrecht muss deshalb Rücksicht nehmen auf den Wohnbedarf (vgl. auch Burgi, NVwZ 2020, 257 [264]). Nichteigentümer bedürfen der Nutzung des Eigentums der Vermieter, da der Großteil der Bevölkerung zur Deckung seines Wohnbedarfs nicht auf Eigentum zurückgreifen kann (BVerfGE 89, [1, Rn. 21]).

Die Eigentumsgarantie ist keine Einbahnstraße. Denn bei bereits bestehenden Wohnverhältnissen besitzen Mieter ein Besitzrecht, welches als vermögenswerte Rechtsposition ebenfalls dem Schutz der Eigentumsgarantie unterfällt (vgl. BVerfGE 89, 1 [5 ff.]; BVerfG, Beschluss vom 28. März 2000 - 1 BvR 1460/99 -, NJW 2000, 2658; Beschluss vom 18. April 2006 - 1 BvR 31/06 -, NJW 2006, 2033). Dass die Wohnung, auch wenn sie nicht im Eigentum der Bewohner steht, eine hohe Bedeutung hat, verdeutlicht die Wertentscheidung des Art. 13 GG. 505

Vom Schutzbereich der Eigentumsgarantie umfasst – wenn auch mit geringerem Schutzstatus – sind darüber hinaus Wohnungssuchende. Gerade in angespannten Wohnungsmärkten hat die zukünftige Aussicht auf zumutbaren sozialen Wohnraum ein erhebliches Gewicht sowohl für den Einzelnen als auch die Allgemeinheit (vgl. auch BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 71). 506

Bei der Normierung von Inhalts- und Schrankenbestimmungen kann und muss der Gesetzgeber zudem die jeweiligen Verhältnisse auf dem örtlichen Wohnungsmarkt berücksichtigen (BVerfGE 91, 294 [319, Rn. 64]). Die Regulierung eines Wohnungsmarktes ist deshalb eine zuvorderst lokale und damit genuin föderale Aufgabe. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass Wohnraum nicht beliebig, vor allem nicht beliebig *schnell* reproduzierbar ist, was insbesondere auf angespannten Wohnungsmärkten, wie in Berlin, zum Problem geworden ist (vgl. BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 71). 507

Das bedeutet: Je angespannter die Situation auf dem Mietmarkt, desto einschneidender können Eingriffe gegenüber Vermietern sein (vgl. auch Gutachten Wissenschaftliche Dienste des Bundestags, Ausarbeitung WD 3 - 3000 - 149/193, S. 7). 508

Interessen der Immobilienwirtschaft, von Kapitalanlegern und einzelnen Immobilieneigentümern können und müssen dann in dem durch den vom Gesetzgeber gesetzten Rahmen zeitweilig eher zurückstehen als in eher moderaten Wohnsituationen.

Legitimationsverstärkend tritt in Berlin mit Art. 28 Abs. 1 Satz 1 der Verfassung von Berlin (VvB) eine wohnraumbezogene Konkretisierung des Sozialstaatsprinzips hinzu (vgl. Burgi, NVwZ 2020, 257 [263]). 509

Nach Art. 28 Abs. 1 Satz 1 VvB hat jeder Mensch das Recht auf angemessenen Wohnraum. Als Staatszielbestimmung verpflichtet Art. 28 Abs. 1 Satz 1 VvB den Berliner Gesetzgeber, das im Rahmen staatlicher Einflussnahme und unter Berücksichtigung anderer staatlichen Aufgaben und Pflichten Mögliche zu tun, für die Erhaltung von angemessenem Wohnraum zu sorgen (vgl. Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin, Beschluss vom 29. August 2003 - 16/03 -, juris Rn. 30). Damit hebt auch die Verfassung von Berlin die Bedeutung der Wohnung als Lebensmittelpunkt der Bewohner hervor (vgl. Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin, Beschluss vom 13. Dezember 2001 - 50/01 -, juris Rn. 9). 510

Die hohe Bedeutung der Wohnung für den Einzelnen und dessen Familie (vgl. BVerfGE 37, 132 [141]; 38, 348 [370]; 95, 64 [84 f.]) begründet daher einen starken sozialen Kontext der betroffenen Eigentumspositionen. Dies gilt besonders in angespannten Wohnungsmärkten. Eigentum an Wohnraum verpflichtet stärker als anderes Eigentum. Aus der überragenden Bedeutung der langfristigen Verfügbarkeit sozialen Wohnraums und der angespannten Lage auf dysfunktionalen und überhitzten Mietmärkten ergibt sich im Lichte des verfassungsmäßigen Auftrags zur Sozialbindung des Eigentums eine weite Befugnis des Gesetzgebers zur Mietenregulierung (vgl. Farahat, JZ 2020, 602 [607]). 511

Wegen des starken Sozialbezugs der Materie obliegt es dem Landesgesetzgeber, zur Fruchtbarmachung des Sozialstaatsprinzips und dem Erhalt des sozialen Friedens öffentlich-rechtlich regulierend einzugreifen. Das in Art. 20 Abs. 1 GG normierte und von der Garantie des Art. 79 Abs. 3 GG umfasste Sozialstaatsprinzip erfährt in Art. 14 GG, der die Sozialbindung des Eigentums ausdrücklich hervorhebt, seine Geltung. Dass gerade diejenige Eigentumsart, die die stärkste Sozialbindung aufweist, das Eigentum an Wohnraum, allein durch das BGB verwirklicht werden soll, wäre systematisch nicht erklärbar. 512

Das gesetzgeberische Handeln dient aber nicht nur individuellen Belangen einzelner Mieter. In Berlin beträgt der Anteil an Mietwohnungen am Gesamtbestand 84,4 % (vgl. IBB Wohnungsmarktbericht 2019, Zusammenfassung, S. 3 sowie Tabellenband, S. 5, jeweils abrufbar unter: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsmarktbericht/). Der weit überwiegende Teil der Berliner Bevölkerung ist daher in besonderer Weise auf die Nutzung der Eigentumsobjekte anderer angewiesen. In Berlin besteht bereits heute und auf unabsehbare Zeit ein fundamentales Verteilungsproblem von Wohnraum (vgl. ausführlich Teil A; vgl. auch Lomfeld, Demokratische Miet-Bestimmung, Verfassungsblog vom 12. September 2019). Die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen ist in Berlin gestört. Vor diesem Hintergrund kann und muss der Landesgesetzgeber die sich daraus ergebenden Gemeinwohlbelange in den Blick nehmen (vgl. Sauer, Die Risiken beherrschbar machen, Verfassungsblog vom 20. Juni 2019). 513

Die Verhinderung weiterer Segregation hat als Gemeinwohlbelang erhebliches Gewicht (vgl. Agh-Drs. 18/2347, S. 15 und vgl. BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 72). Die Aufteilung der Wohnbevölkerung auf einzelne Stadtteile nach wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit als Folge der Verdrängung einkommensschwächerer Mieter (vgl. Gsell, WuM 2017, 305 [308]) ist in Berlin nicht mehr nur eine abstrakte Bedrohung, sondern Realität. Bei der Beurteilung, welchen Spielraum der Landesgesetzgeber zur Mietenbegrenzung hat, ist dies zu berücksichtigen. 514

2. Verhältnismäßigkeit des Gesetzes

Das MietenWoG Bln ist mit dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit vereinbar. Der Gesetzgeber kann sich auf einen legitimen Zweck berufen. Der Eingriff in die Eigentumsfreiheit ist zur Erreichung des hohen Gemeinwohlziels geeignet und erforderlich; die Regelungen sind auch angemessen. 515

a) Legitimer Zweck

Der Landesgesetzgeber verfolgt mit dem Gesetz einen legitimen Zweck. 516

Ziel des Gesetzes ist es, die rasante Preisentwicklung auf dem Berliner Mietenmarkt zu stoppen und die Mieten auf ein sozialverträgliches Maß zurückzuführen. 517

Dem Auftrag aus Art. 28 Abs. 1 VvB folgend soll angemessener Wohnraum für Bevölkerungsschichten mit mittlerem und geringem Einkommen zu bezahlbaren Mietpreisen erhalten und zugänglich gemacht werden, so dass Verdrängungsprozessen und sozialem Unfrieden entgegengewirkt wird (vgl. Agh-Drs. 18/2347, S. 2, 17).

Der Gesetzgeber will verhindern, dass sich ein Großteil der Bestandsmieter wegen regelmäßiger Mieterhöhungen ihre langjährig bewohnte Wohnung nicht mehr leisten kann bzw. durch die Höhe des Anteils ihrer Mietausgaben an ihrem Gesamteinkommen unzumutbar belastet wird (vgl. Agh-Drs. 18/2347, S. 14 f.; 17; 24). 518

Der gesetzgeberische Zweck, durch die Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietung der direkten oder indirekten Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Wohnquartieren entgegenzuwirken, wurde vom Ersten Senat des BVerfG im Rahmen seines Beschlusses zur Mietpreisbremse als im öffentlichen Interesse liegend anerkannt (BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 60). Es entspricht der Rechtsprechung, dass der Schutz vor Nachteilen aufgrund der Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt aus dem Sozialstaatsprinzips folgt (BVerfGE 142, 268 [302, Rn. 88]). 519

Die Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen in Berlin ist sehr hoch. Eine Verdrängung großer Bevölkerungsgruppen aus weiten Teilen der Stadt findet statt. Mit dem MietenWoG Bln will der Gesetzgeber diesen Problemen entgegenwirken. Nach § 3 MietenWoG Bln sollen daher die zum Stichtag des 18. Juni 2019 wirksam vereinbarten Mieten „eingefroren" werden, um die Mietpreise in Berlin dauerhaft zu entspannen (Agh-Drs. 18/2347, S. 24). 520

Eine Senkung der Angebotsmieten strebt der Gesetzgeber durch die Festsetzung von Mietobergrenzen an, vgl. § 4 MietenWoG Bln. Hierzu verweist die Norm auf die Mietentabelle des § 6 Abs. 1 MietenWoG Bln, in der die monatlich zulässige Miete pro Quadratmeter für verschiedene Wohnraumtypen festgesetzt wird. 521

Eine Begrenzung von Bestandsmieten stellt der Gesetzgeber durch § 5 MietenWoG Bln sicher. Mieten, die zum Zeitpunkt des Stichtags überhöht i.S.d. § 5 Abs. 1 S. 2 MietenWoG Bln waren, sind nach § 5 Abs. 1 S. 1 MietenWoG Bln verboten und müssen herabgesetzt werden. Durch diese Regelung kann bestehender 522

Wohnraum für einkommensschwächere Haushalte gesichert und so Verdrängungsprozessen und sozialem Unfrieden entgegengewirkt werden (vgl. Agh-Drs. 18/2347, S. 2, 17).

Der Gesetzgeber verfolgt daher ein legitimes Ziel. 523

b) Geeignetheit

Die Regelungen des MietenWoG Bln sind auch geeignet, das angestrebte Ziel zu erreichen. 524

Geeignet ist die gesetzgeberische Regelung, wenn durch sie der gewünschte Erfolg gefördert werden kann, mithin bereits die Möglichkeit einer Zweckerreichung besteht (BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 61; BVerfGE 143, 246 [Rn. 285 m.w.N.]). 525

Zu der Frage, ob eine solche Möglichkeit besteht und durch welche Maßnahmen sie verwirklicht werden kann, steht dem Gesetzgeber ein weiter Einschätzungs- und Prognosespielraum zu (BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 16. März 2004 - 1 BvR 550/02 -, juris Rn. 28). 526

Unter Beachtung dieses Maßstabs sind die Instrumente des Gesetzes geeignet, das gesetzgeberische Ziel zu erreichen. 527

Ziele des Gesetzes sind der Schutz von Bestandsmietern und die Öffnung des Angebotsmarktes für breite Bevölkerungsschichten. Diese Ziele lassen sich durch die Instrumente des Gesetzes verwirklichen. Durch den Mietenstopp in § 3 MietenWoG Bln und die Regelungen zu überhöhten Mieten in § 5 MietenWoG Bln können Bestandsmieter wirksam vor Verdrängung geschützt werden. Die Festlegung von Mietobergrenzen in § 4 MietenWoG Bln kappt Preisspitzen auf dem Angebotsmietmarkt und kann somit zu dessen Entspannung erheblich beitragen. 528

Mithin eröffnen die Regelungen des MietenWoG Bln die Möglichkeit, die Mieten auf ein sozialverträgliches Maß zurückführen und die Verdrängung großer Schichten der Bevölkerung zu verhindern. Das Mietenmoratorium verhindert den Anstieg der Bestandsmieten und schließt damit eine zusätzliche zu der bereits vorhandenen finanziellen Belastung der Mieter für die Gültigkeitsdauer des Gesetzes aus. 529

Es ist damit grundsätzlich geeignet, einer zunehmenden Verdrängung bzw. unverhältnismäßig hohen Belastung von Mietern entgegenzuwirken (AG Berlin-Mitte, Urteil vom 6. Mai 2020 - 123 C 5146/19 -, juris Rn. 34).

Von den Antragstellern im Verfahren 2 BvF 1/20, Rn. 92 ff. wird eingewandt, dass es wegen des Gesetzes in Zukunft noch schwieriger sein werde, eine Wohnung mieten zu können, da sich der Markt aufgrund von Umwandlungen in Eigentumswohnungen und fehlenden Investitionsanreizen zuspitzen werde. Zudem könnten sich einkommensstärkere Personen aufgrund der Regelungen des MietenWoG Bln größere Wohnungen anmieten bzw. in eigentlich überdimensionierten Wohnungen bleiben (1 BvR 623/20, S. 62 f.). 530

Die Sorgen sind unbegründet, jedenfalls aber spekulativ. Dem Gesetzgeber steht ein Spielraum bei der Bewertung der Effekte seiner Regelung zu. Dies gilt erst Recht bei der Anwendung neuer regulativer Instrumentarien. 531

Nach der Einschätzung des Landesgesetzgebers wird es nicht zu diesen Entwicklungen kommen. Die Geltungsdauer des Gesetzes ist begrenzt, sodass es schon deshalb fraglich erscheint, ob Vermieter ihnen gehörende Mietwohnungen allein wegen dieses überschaubaren Zeitraums in großem Stil in Eigentumswohnungen umwandeln werden. Das 1. Halbjahr 2020 bestätigt diese Einschätzung des Gesetzgebers. So wurden im Gesamtjahr 2019 insgesamt 12.689 Umwandlungen in Eigentumswohnungen registriert. Im 1. Halbjahr 2020 waren es nach Auswertungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin insgesamt 5.895 Fälle (Stand: 23. Juli 2020), was auf das Jahr gerechnet weniger Umwandlungen als im Jahr 2019 ergibt. Umwandlungen stehen innerhalb der Milieuschutzgebiete Berlins zudem unter einem Genehmigungsvorbehalt. 532

Aus dem gleichen Grund erscheint es unwahrscheinlich, dass Personen Wohnungen anmieten, die für sie überdimensioniert sind. Sie liefen Gefahr, nach dem zeitlichen Ende des Gesetzes eine zu hohe Miete zahlen zu müssen und gegebenenfalls kurzfristig keine neue kleinere Wohnung zu finden. Im Übrigen erscheint es spekulativ, davon auszugehen, dass Menschen deutlich mehr Miete ausgeben werden als sie müssten. Denn eine größere Wohnung als benötigt, ist unter der Geltung des Gesetzes immer noch teurer als eine angemessene Wohnung. 533

Ein Anstieg der Wohnungsverkäufe ist ebenfalls nicht festzustellen. Im Jahr 2019 wurden insgesamt 9.883 Wohnungen in Berlin verkauft. Im 1. Halbjahr 2020 waren es 4.041 Wohnungen und damit ebenfalls, hochgerechnet auf das Gesamtjahr, weniger Wohnungsverkäufe als im Jahr 2019. 534

Da Neubauten, die ab dem 1. Januar 2014 erstmalig bezugsfertig wurden, vom Anwendungsbereich des MietenWoG Bln ausgenommen sind (§ 1 Nr. 3 MietenWoG Bln), erscheint auch die Sorge vor fehlenden Investitionsanreizen unbegründet. Berlin will Neubau und fördert ihn. Welche sachliche Begründung dafür gegeben werden kann, dass es in Berlin wegen des auf neue Wohnbauten *nicht* anwendbaren Gesetzes weniger Anreize geben könnte, neue Wohnungen zu bauen, ist rational nicht erklärbar. Ein negativer Effekt auf den Neubau von Wohnungen ist bislang nicht zu verzeichnen. So sind im 1. Quartal 2020 etwa 10 % mehr Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt worden als im gleichen Quartal des Vorjahres (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung vom 11. Mai 2020, abrufbar unter https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/pms/2020/20-05-11.pdf). 535

Das verbleibende Risiko, dass ein infolge der Miethöhenregulierung langfristig geringeres Mietniveau über seinen Eingang in die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nach Außerkrafttreten des Gesetzes mittelbar Einfluss auf die Neubautätigkeit haben kann, führt nicht dazu, dass die Regelung zur Erreichung der legitimen Ziele ungeeignet wäre (AG Berlin Mitte, Urteil vom 14. Mai 2020 - 25 C 5019/19 -, WuM 2020, 353 [356]). 536

Die Regelungen des MietenWoG Bln sind geeignet, Preisspitzen auf dem angespannten Berliner Wohnungsmarkt abzuschneiden und schafft damit zumindest die Voraussetzungen für einen Marktzugang einkommensschwächerer Mieter und eine Entspannung der ortsüblichen Vergleichsmieten, in deren Berechnung die regulierten Wiedervermietungsmieten (zeitlich verzögert) einfließen (siehe insofern auch BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 63 m.w.N.). So ist schon jetzt ein Rückgang der Angebotsmieten zu beobachten. Auswertungen zufolge lag die durchschnittliche Angebotsmieten im 1. Quartal 2020 um 2,4 % niedriger als 12 Monate zuvor. Im Vergleich zum Vorquartal sank sie um 1,9 % (vgl. https://www.f-und-b.de/beitrag/fb-wohn-index-deutschland-i-2020.html). Ähnliches ergibt sich aus einer Untersuchung des Wohnungsportals Immowelt. Danach sanken die Angebotsmieten zwischen Januar und Mai 2020 im 537

Vergleich zum gleichen Zeitraum des Vorjahres um 8 % (siehe Zacharakis: Mietendeckel, das vorläufige Ende des Immermehr, in: Zeit Online vom 17. Juni 2020, https://www.zeit.de/wirtschaft/2020-06/mietendeckel-berlin-senkung-mieten-wohnungsmarkt).

Die Regelungen des MietenWoG Bln dienen der Förderung des durch sie gewünschten Effekts. Sie sind zur Erreichung des gewünschten Zwecks geeignet (so im Ergebnis auch Papier II, S. 9; Ausarbeitung des Wiss. Dienstes WD 3 -3000 - 149/19, S. 6; Farahat, JZ 2020, 602 [607]; Grzeszick, ZRP 2020, 37 [39]; AG Berlin Mitte, Urteil vom 14. Mai 2020 - 25 C 5019/19 -, WuM 2020, 353 [356]). 538

c) Erforderlichkeit

Die Regelungen des MietenWoG Bln sind erforderlich. Insbesondere kann der Gesetzeszweck nicht durch andere Maßnahmen von geringerer Intensität erreicht werden (siehe hierzu BVerfG, Beschluss vom 21. Juli 2010 - 1 BvL 8/07 -, juris Rn. 92; BVerfGE 105, 17 [Rn. 61]). 539

Zur Regulierung des Berliner Mietmarktes steht kein sachlich gleich wirksames, die Grundrechte weniger beeinträchtigendes Mittel zur Verfügung (AG Berlin-Mitte, Urteil vom 6. Mai 2020 - 123 C 5146/19 -, juris, Rn. 35). Auch im Rahmen der Prüfung der Erforderlichkeit verfügt der Gesetzgeber über einen Beurteilungs- und Prognosespielraum (BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 66; BVerfGE 149, 86 [Rn. 94]). 540

Die Regelungen der §§ 3, 5 MietenWoG Bln sind kurzfristig wirksame Instrumente, die die Bestandsmieter umgehend vor zu hohen Mieten schützen. Durch §§ 4, 6 MietenWoG Bln werden die Angebotsmieten von neu zu vermietenden Wohnungen unverzüglich gesenkt. Von besonderer Bedeutung ist dabei der hoheitliche Charakter der Vorschriften. Anders als bei der bundesrechtlichen Mietpreisbremse sind die von zu hohen Mieten betroffenen Mieter nicht gezwungen, zivilrechtliche Verfahren gegen ihre Vermieter zu führen, deren Ausgang ungewiss ist und das Vertrauensverhältnis der Mietvertragsparteien nachhaltig belasten kann. Wann eine überhöhte Miete vorliegt oder die Mietobergrenze überschritten ist, ist dabei nicht abhängig von einer möglicherweise nicht immer einfachen Einordnung in den Mietspiegel, sondern von der übersichtlichen Mietentabelle des § 6 MietenWoG Bln. 541

Im Vergleich zu diesen unmittelbar und kurzfristig wirkenden Regelungen des MietenWoG Bln bestehen bislang weder bundes- noch landesrechtliche Maßnahmen, die in gleicher Weise geeignet wären, einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen und den sozialen Frieden kurzfristig zu schützen. Dies wurde im Rahmen der Sachverhaltsdarstellung umfassend dargelegt. 542

Insbesondere zeigen die bundesrechtlichen Regelungen der §§ 556d ff. BGB keine ausreichende Wirkung. Soweit vorgebracht wird, dass sich die Mietpreissteigerung seit Inkrafttreten der Mietpreisbremse kausal stark abgemildert habe, ist dies unzutreffend. Die Steigerung von 2,5 % mag die geringste Steigerung seit 10 Jahren sein, sie ist aber selbst in dieser Höhe dennoch nicht auffällig schwach. Viel spricht dafür, dass dieser Wert nicht auf die bundesrechtliche Mietpreisbremse zurückzuführen ist. So lag die Steigerung vom Jahr 2007 auf das Jahr 2009 beispielsweise bei lediglich 0,8 % jährlich (Berliner Mietspiegel 2019, S. 5; https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Mietspiegel2019.pdf). Aus dem Anstieg von 2,5 % kann daher keine Wirksamkeit der bundesrechtlichen Regelungen abgelesen werden, vielmehr war eine solche Jahressteigerung auch vor Einführung der Mietpreisbremse nicht ungewöhnlich. 543

Zudem suggeriert diese Argumentation, dass ein Anstieg von jährlich 2,5 % für die Mieter kaum spürbar sei. Der Anstieg äußert sich aber deutlich in den zu zahlenden Mieten. Zwischen 2009 und 2018 sind die durchschnittlichen Bestandsmieten – also die Mietpreise in Wohnungen mit alten Mietverträgen – um insgesamt 36 % (von 4,83 €/m² auf 6,56 €/m²) gestiegen (Berliner Mietspiegel 2019, S. 5). Innerhalb von nur zehn Jahren mussten Mieter daher mehr als ein Drittel mehr an Miete zahlen, und dies, ohne ihre Wohnung zu wechseln. 544

Es überzeugt auch nicht, entgegen der Gesetzesbegründung nicht den Anstieg des Reallohns zu den steigenden Mieten ins Verhältnis zu setzen, sondern das grundsätzlich zur Verfügung stehende Nettoeinkommen. Liegt die Steigerung des Reallohns weit hinter der Steigerung der zu leistenden Miete, begründet dies ein offensichtliches Missverhältnis. Gerade weil der Reallohn als Maßstab für die Kaufkraft der Löhne alle Güter gleichermaßen erfasst, ist er der bessere Indikator für die Mietbelastung eines Haushaltes als dessen Nettoeinkommen. Sind neben der Miete noch weitere Güter von einer Preissteigerung betroffen, verschärft sich die Situation für die Mieter umso mehr. Das Abstellen auf den Reallohn erfasst die sich 545

zuspitzenden Mietverhältnisse daher weitaus besser als das Abstellen auf das Haushaltsnettoeinkommen.

Selbst wenn man von einer gewissen Wirkung der Mietpreisbremse für Berlin ausgeht, stünde es dem Gesetzgeber aufgrund des ihm zustehenden Einschätzungs- und Prognosespielraumes frei, eine nach seiner Beurteilung (noch) effektivere Regelung zur Erreichung seiner Ziele einzuführen (Papier II, S. 12). Dieser Spielraum erscheint vorliegend besonders groß, kommt doch eine Evaluierung der Mietpreisbremse zu dem Ergebnis, dass die Obergrenze der Mietpreisbremse häufig nicht eingehalten wird. 546

In Berlin ergibt sich für die bundesrechtliche Mietpreisbremse als Mittelwert eine Verstoßquote von 58 %, in Städten wie Frankfurt am Main von bis zu 95 % (Evaluierung der Mietpreisbremse, Endbericht, S. 19, Studie im Auftrag des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) durch Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung Berlin e.V. (DIW Berlin), Dezember 2018, https://www.bmjv.de/SharedDocs/Downloads/DE/Ministerium/ForschungUndWissenschaft/MPB_Gutachten_DIW.pdf?__blob=publicationFile&v=1): 547

> *„Im Ergebnis zeigt sich in allen Studien, dass die Obergrenze der Mietpreisbremse häufig nicht eingehalten wird. Dabei weisen Deschermeier, Seipelt u. a. (2017), Hentschel und Hopfenmüller (2016a) und Hentschel und Hopfenmüller (2016b) im Gegensatz zu Hein und Thomschke (2017) deutlich höhere Verstoßquoten aus, wenngleich auch Hein und Thomschke (2017) noch etwa 50-75 Prozent der betrachteten Anzeigen als Verstöße gegen die Mietpreisbremse klassifizieren. von Bodelschwingh u. a. (2016) vergleicht die Inserate neben dem mittleren Wert des jeweiligen Mietspiegelfeldes + 10 Prozent in den Städten Berlin, Hamburg und München auch mit dem oberen Wert\ + 10 Prozent, was zu Verstoßquoten von etwa 39 Prozent (Hamburg) bis 58 Prozent (Berlin) und 69 Prozent (München) führt. Bei Betrachtung des mittleren Werts ergeben sich in den vier betrachteten Städten Verstoßquoten von 67 Prozent (Hamburg) bis 95 Prozent (Frankfurt).“*

Eine Regelung, bei der sich deutlich mehr als 50 % der dem Recht Unterworfenen nicht genötigt sehen, das Gesetz einzuhalten, besitzt offenkundig nicht die nötige Motivationskraft, um als geltendes Recht Bedeutung zu erlangen (vgl. zu dem was Recht ausmacht Zippelius, Rechtsphilosophie, 6. Aufl. 2011, § 4). Bei einer derart hohen Verstoßquote scheinen viele Vermieter dies allenfalls als gesetzgeberischen Rat zu verstehen. 548

Auch auf landesrechtlicher Ebene sind keine gleich effizienten Maßnahmen zu erkennen. Die Wohnungsneubauförderung des Landes Berlin ist ein wichtiges Instrument, um mehr Wohnraum zu schaffen und das Mietniveau zu senken. Allerdings kann eine Entspannung des Mietmarktes auf diesem Wege nicht kurzfristig erreicht werden. Weiterhin bestehen auf Landesebene verschiedene Kooperationsvereinbarungen, Bündnisse und Pläne (siehe die Darstellung im Sachverhalt, Teil A). Diese Maßnahmen sind wichtige Instrumente zur Schaffung von mehr Wohneinheiten und tragen damit ebenfalls zu einer Entspannung des Mietmarktes bei. Die Erfolge dieser Bemühungen sind aber nicht sofort sichtbar. Sie sind daher im Vergleich zu den Regelungen des MietenWoG Bln nicht gleich geeignet, das angestrebte Ziel – eine Senkung der Mieten auf ein sozialverträgliches Maß und damit die Verhinderung von Verdrängung und sozialem Unfrieden – gleich wirksam zu erreichen. Maßnahmen, die ihre Wirkung nur mittel- und langfristig entfalten, stehen der Erforderlichkeit des auf fünf Jahre befristeten MietenWoG Bln daher nicht entgegen (vgl, BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 118). 549

Die gegen die Verfassungsmäßigkeit des MietenWoG Bln gerichteten Rügen enthalten keine Vorschläge oder Anregungen, wie der Gesetzeszweck durch andere, die Eigentümer von Wohnraum möglicherweise weniger belastende Regelungen oder Maßnahmen erreicht werden könnte (siehe hierzu im Einzelnen Ausarbeitung des Wiss. Dienstes, WD 3-3000-017/19, S. 9). 550

3. Angemessenheit der Regelungen des Gesetzes im Einzelnen

Die Regelungen des MietenWoG Bln sind angemessen. 551

Der Gesetzgeber hat die widerstreitenden Belange in ein ausgewogenes Verhältnis gebracht. Die besondere Situation gibt dem Landesgesetzgeber einen Verfassungsauftrag, jedenfalls aber einen Anlass, Mieter und Wohnungssuchende in besonderer Weise zu schützen. Der Gesetzgeber hat den ihm hierfür zustehenden Gestaltungsspielraum nicht verlassen. Er hat die widerstreitenden Interessen in ein ausgewogenes Verhältnis gebracht. Die Nutzung des Eigentums wird nicht unzumutbar beeinträchtigt. Denn er hat abmildernde Korrektive in den Anwendungsbereich des Gesetzes aufgenommen und besondere Fallgestaltungen berücksichtigt. Darüber hinaus federt die Härtefallregelung des § 8 MietenWoG Bln im Einzelfall unzumutbare Härten ab. 552

Im Einzelnen:

a) Mietenstopp (§ 3 MietenWoG Bln)

Der in § 3 MietenWoG Bln geregelte Mietenstopp ist angemessen. Er bringt das Interesse der Allgemeinheit an einem für breite Bevölkerungsschichten leistbaren Mietpreisniveau mit den Beeinträchtigungen der Eigentumsfreiheit der Vermieter in einen sachgerechten Ausgleich. 553

aa. „Einfrieren" der Miethöhe

Die zentrale Bestimmung zum „Mietenstopp" ist § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln. Danach ist eine Miete verboten, die die am 18. Juni 2019 wirksam vereinbarte Miete überschreitet. Ergänzend treten Bestimmungen über die maßgebliche Miete bei Staffel- und Indexmieten (§ 3 Abs. 1 Satz 2 MietenWoG Bln), über sogenannte Ersatzstichtage (§ 3 Abs. 2 MietenWoG Bln) und über einen jährlich vorzunehmenden Inflationsausgleich hinzu. 554

Zweifelsohne bedeutet das Regelungssystem des § 3 für viele Vermieter einen Einschnitt. Dieser ist jedoch durch das Ziel des Gesetzgebers gerechtfertigt, eine Erholung des gesamten Mietniveaus und damit eine Stabilisierung der Mietpreise im Berliner Mietenmarkt insgesamt zu erreichen (vgl. BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 104). 555

Unangemessen wird die Regelung auch nicht dadurch, dass die Mieten nach § 3 MietenWoG Bln in geringerem Umfang erhöht werden dürfen als dies nach den bürgerlich-rechtlichen Bestimmungen zulässig ist. Mieterhöhungsrechte sind verfassungsrechtlich ebenso wenig vorgegeben, wie der Schutz des bislang maximal rechtlich zulässigen Mietzinses. Auch gibt es keine verfassungsrechtliche Garantie dafür, den Mietzins bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete ausreizen zu dürfen. 556

Zu berücksichtigen ist dabei, dass sämtliche nach § 3 Abs. 1 Satz 1 und 2 sowie Abs. 2 MietenWoG Bln „eingefrorenen" Mieten auf einem nahezu unregulierten Markt gebildet wurden. Die Vermieter haben also die nunmehr gesetzlich zulässige Höchstmiete zuvor selbst privatautonom vereinbart (vgl. auch Agh-Drs. 18/2347, S. 24). § 3 MietenWoG Bln übernimmt daher die am Markt bereits erfolgte Berücksichtigung der vor Einführung des Gesetzes geltenden marktwertbildenden Faktoren. Auch soweit Vermieter bisher maßvolle Mieten genommen haben, werden sie 557

durch einen derart geregelten Mietenstopp nicht „bestraft", sondern lediglich an dem festgehalten, was sie bisher vereinbart hatten (Tietzsch, WuM 2020, 121 [126]).

Hinzu kommt, dass trotz der gesetzlichen Beschränkungen, die § 3 MietenWoG Bln bewirkt, eine wirtschaftliche und profitable Vermietung von Wohnungen in der Regel möglich ist. Vermieter werden durch die Regelung regelmäßig keiner Gefährdung ihrer Eigentumssubstanz, der Gefahr von dauerhaften finanziellen Verlusten oder sonstigen unzumutbaren Härten ausgesetzt. Sollte dies im Einzelfall doch der Fall sein, beinhaltet § 8 MietenWoG Bln eine Härtefallregelung, die in atypischen Fällen Abhilfe leistet (vgl. Agh-Drs. 18/2347, S. 18). 558

Dass die Wirtschaftlichkeit der Wohnungsvermietung regelmäßig nicht gefährdet ist, ergibt sich mittelbar auch daraus, dass selbst die Vermieterverbände im Rahmen des Gesetzgebungsprozesses nicht vortrugen, mit den eingefrorenen Mieten auf Dauer nicht profitabel wirtschaften zu können. In der Phase der Erarbeitung der Gesetzesinitiative des Senats wurden sie angehört. Kein Verband äußerte die Befürchtung, Vermieter könnten infolge des Mietenstopps dauerhaft nicht profitabel wirtschaften, obwohl schon im damals vorliegenden Gesetzentwurf ein in den Grundzügen identischer „Mietenstopp" vorgesehen war (Agh-Drs. 18/2347, S. 39 f.). 559

Die geringe Zahl der bislang bei der Investitionsbank Berlin eingegangenen Härtefallanträge (246 Anträge mit Stand vom 31. Juli 2020) bestätigt ebenfalls, dass das Einfrieren der Mieten ein profitables Wirtschaften regelmäßig nicht unmöglich macht. Bei ca. 1,6 Millionen Wohnungen in Berlin ergibt dies einen Anteil von nur 0,015 %. Offenkundig sehen fast alle Vermieter keine Notwendigkeit, auch nur einen Härtefallantrag zu stellen. 560

Wo der Gesetzgeber die Grundannahme der Wirtschaftlichkeit der eingefrorenen Mieten gefährdet sah, hat er überdies entsprechende Korrektive vorgesehen: 561

Erstens lässt § 3 Abs. 3 MietenWoG Bln pauschalierend höhere Mieten bei Wiedervermietung zu, wenn die nach § 3 Abs. 1 und 2 MietenWoG Bln zulässige Miete weniger als 5,02 €/m² Wohnfläche monatlich beträgt und die Wohnung zwei Merkmale eines modernen Ausstattungsstandards nach § 6 Abs. 3 MietenWoG Bln aufweist. Mit dieser Regelung wurde auf den in der Verbändeanhörung geäußerten 562

Einwand reagiert, das „Einfrieren" der Mieten treffe diejenigen Vermieter am härtesten, die sich bislang mit Mieterhöhungen zurückgehalten haben.

Zweitens wird die dauerhafte Wirtschaftlichkeit der Vermietung auch durch § 3 Abs. 4 MietenWoG Bln sichergestellt, indem er einen auf 1,3 % begrenzten ab dem 1. Januar 2022 jährlich durch Rechtsverordnung festzuschreibenden Inflationsausgleich bis zur Höhe der Mietobergrenzen nach § 6 MietenWoG Bln vorsieht. Zu dem in der Bestimmung vorgesehen Höchstwert von 1,3 % urteilte das AG Berlin-Mitte bereits zutreffend: 563

> *„Der Höchstwert orientiert sich an dem (gerundeten) geometrischen Mittel der durchschnittlichen Veränderung der Verbraucherpreise zwischen 2009 und 2018 (vgl. Abgeordnetenhaus Berlin, Drucksache 18/2347, S. 27). Zwar ist nicht auszuschließen, dass die tatsächliche Inflation in den betreffenden Jahren höher liegen wird (vgl. Papier II, S. 16). Der Inflationsausgleich mildert die Eingriffsintensität gleichwohl ab, zumal die Inflation zwischen 2015 und 2019 lediglich durchschnittlich 1,14 % betrug (vgl. AG Mitte, a.a.O. EA S. 11 m.w.N.).*" (AG Berlin-Mitte, Urteil vom 6. Mai 2020 - 123 C 5146/19 -, Rn. 41, juris).

Um im Einzelfall unbillige Härten zu vermeiden, enthält das MietenWoG Bln, wie bereits erwähnt, in § 8, drittens, eine Härtefallregelung. Die Regelung kommt jedem Eigentümer zugute, der auf Dauer mit den nach §§ 3 Abs. 1, 2 und 4 MietenWoG Bln zulässigen Mieten nicht wirtschaftlich haushalten kann. Dies kommt auch denjenigen Vermietern zugute, die durch steigende Baukosten für Instandhaltung und Instandsetzung betroffen sind (vergleiche das Argument im Verfahren 2 BvF 1/20, Rdnr. 79). 564

Viertens trägt auch § 1 Nr. 3 MietenWoG Bln zur Verhältnismäßigkeit des Mietenstopps bei, indem er Wohnraum, der ab dem 1. Januar 2014 erstmalig bezugsfertig wurde oder im Einzelfall sonst dauerhaft unbewohnbaren und unbewohnten ehemaligen Wohnraum, der mit einem dem Neubau entsprechenden Aufwand zu Wohnzwecken wiederhergestellt wird, vom Anwendungsbereich des Gesetzes ausnimmt. Die Vorschrift betrifft Fallgestaltungen, in denen regelmäßig damit zu rechnen wäre, dass ein Einfrieren der Miethöhe, eine profitable Vermietung unmöglich macht. 565

Nicht zuletzt bewirkt fünftens die nur auf fünf Jahre begrenzte Geltungsdauer des Gesetzes (Art. 4 Abs. 1 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften 566

zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020, GVBl. S. 50), dass der Mietenstopp in der Regel einer dauerhaften profitablen Wohnungsvermietung nicht entgegensteht. Das Gesetz beabsichtigt kein dauerhaftes Einfrieren der Mieten. Es will nur eine „Verschnaufpause". Der Mietenstopp zielt darauf ab, dem Landesgesetzgeber mehr Zeit zu verschaffen, sozialen Wohnungsbau zu fördern und eigenen Wohnungsbau zu betreiben, ohne währenddessen von den explodierenden Mieten und ihren Verdrängungseffekten überholt zu werden (vgl. Agh-Drs. 18/2347, S. 1 f.; vgl. auch Farahat, JZ 2020, 602 [607]).

bb. Staffel- und Indexmieten

Als unangemessen erweist sich auch nicht die Regelung des § 3 Abs. 1 Satz 2 MietenWoG Bln. Nach dieser Bestimmung ist für die Bemessung der zulässigen Miethöhe die zum Stichtag (18. Juni 2019) geschuldete Miete maßgeblich, wenn vertraglich eine Staffel- oder Indexmiete vereinbart wurde. 567

Zwar ist es zutreffend, dass § 3 Abs. 1 Satz 2 MietenWoG Bln hierdurch in bestehende vertragliche Vereinbarungen eingreift. Doch ist auch dieser Eingriff durch das Interesse an einer allgemeinen Dämpfung der Mietpreise und durch das Ziel, mittelbare Verdrängungseffekte insbesondere für Bevölkerungsschichten mit geringem Einkommen zu bekämpfen, gerechtfertigt (vgl. Agh-Drs. 18/2347, S. 25 f.). Staffel- und Indexmieten haben mittelbar durch ihre schleichende Wirkung einen erheblichen Einfluss auf die Miethöhen. Der Gesetzgeber ist daher zu der Erkenntnis gelangt, dass es gerade bei diesen Mietmodellen einer zeitlich befristeten Verschnaufpause für das Mietniveau insgesamt bedarf. 568

Wie dargelegt, ist weder das Vertrauen von Vermietern in den Fortbestand einer ihnen günstigen Rechtslage noch das Interesse an größtmöglichen Gewinnen von Art. 14 Abs. 1 GG geschützt (vgl. BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a., juris Rn. 76). Mit einer Änderung der Rechtslage, die durch Gründe des öffentlichen Interesses unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit gerechtfertigt ist, muss man rechnen (BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 75). Ein Mietvertragspartner darf nicht darauf vertrauen, dass ein grundsätzlich auf unbestimmte Zeit geschlossenes Mietverhältnis stets dem zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltenden Recht unterliegt (vgl. Kirchhof, in: Maunz/Dürig, GG, 85. EL November 2018, Art. 3 Rn. 374). 569

Gemessen daran überwiegt der Schutz des Vertrauens in die Möglichkeit einer baldigen Mieterhöhung die Ziele des MietenWoG Bln nicht. Das „Einfrieren" der Mieten und damit das „Einfrieren" des Gesamtmietniveaus stellt ein angemessenes Mittel zur Zweckerreichung dar. Ein verfassungsrechtliches Vertrauen darauf, vertraglich in der Zukunft liegende Erwerbschancen realisieren zu können, gilt nicht unbeschränkt. 570

Dies gilt umso mehr, als das MietenWoG Bln keinen starres „Einfrieren" der Mieten bewirkt, sondern einen Inflationsausgleich ebenso zulässt wie Mieterhöhungen bei Wiedervermietung besonders günstiger Wohnungen sowie zur Vermeidung sonst zu befürchtender Härten. Die dadurch zugelassenen Preisänderungen dienen dem Ausgleich der widerstreitenden Interessen, vermeiden wirtschaftliche Härtefälle und tragen zur Verhältnismäßigkeit des Mietenstopps bei (vgl. Agh-Drs. 18/2347, S. 24). 571

cc. Entkopplung von der ortsüblichen Vergleichsmiete

Der Mietenstopp ist nicht wegen einer Entkopplung von der ortsüblichen Vergleichsmiete unangemessen. 572

Unabhängig von der Frage, dass eine Entkopplung von der Vergleichsmiete im Rahmen einer öffentlich-rechtlichen Mietenbegrenzung zulässig ist, verkennt ein solches Vorbringen, dass es sich beim „Einfrieren" der Miete nicht um eine Entkopplung vom Markt handelt, da gerade der bestehende Zustand eines Marktes eingefroren wird. Der Mechanismus zur Anpassung der Miete an die Wertentwicklung ist durch den Mietenstopp außer Kraft gesetzt. Wenn sich der Markt durch die Außerkraftsetzung des Mechanismus nicht entwickelt, wird die Miete nicht vom Markt entkoppelt. 573

Im Übrigen hat der Erste Senat des Bundesverfassungsgerichts in seinem Beschluss zur Mietpreisbremse keineswegs entschieden, dass der 10 %ige-Zuschlag auf die ortsübliche Vergleichsmiete die Grenze des von Grundrechtswegen Zulässigen darstellt. Es ist nicht einmal entschieden, dass eine Orientierung an der Vergleichsmiete zwingend ist. 574

Vielmehr heißt es: 575

> *Die ortsübliche Vergleichsmiete sichert dem Vermieter einen am örtlichen Markt orientierten Mietzins, der die Wirtschaftlichkeit der Wohnung regelmäßig sicherstellen wird (vgl. BVerfGE 37, 132 <142>)* (BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 83, Hervorhebung durch die Unterzeichnenden).

Hiermit ist nicht mehr gesagt, als dass eine Orientierung an der Vergleichsmiete in der Regel den Substanzschutz durch die Wirtschaftlichkeit der Wohnung sichert. Dass damit die Grenze des Grundrechtsschutzes definiert wäre, ist nicht entschieden. 576

dd. Vielzahl von belasteten Eigentümern

Das Mietmoratorium ist nicht deshalb unangemessen, weil es eine Vielzahl von Eigentümern unabhängig von ihrer finanziellen Belastbarkeit betrifft. 577

Die Kritik verkennt, dass der Landesgesetzgeber ein berechtigtes Interesse hat, dass es den einkommensschwächeren Menschen möglich ist, eine ihre Würde wahrende Sicherung elementarer Lebensbedürfnisse zu ermöglichen. In Städten wie Paris oder London können fast ausschließlich nur noch die obersten Einkommensschichten in der Innenstadt leben. Alle anderen Menschen, die für das soziale und wirtschaftliche Miteinander der Innenstadt essentiell sind, müssen aus den umliegenden Départements und Vororten in die Stadt hineinpendeln. Folge ist eine gesellschaftliche Spaltung, die in ihren schwersten Auswirkungen zu geradezu demokratiegefährdender Segregation führt. Ziel des MietenWoG Bln ist es, einen solchen Effekt in Berlin zu vermeiden. Jedermann soll im Grundsatz die Möglichkeit haben, in jedem Stadtviertel zu wohnen. Wo und solange Wohnraum knapp ist, geht es deshalb nicht nur um den einzelnen Mietvertrag, sondern um die Struktur der Stadt insgesamt, darum, wer wo im urbanen Räumen wohnen darf und kann und wie die Stadt als gesellschaftlicher Lebensraum aussehen sollen (Gsell, NZM 2017, 306 [308]). 578

Mit diesem Ziel richtet sich § 3 MietenWoG Bln nicht etwa gegen einzelne Vermieter. Dies wäre ein schwerwiegendes Missverständnis. Er reguliert vielmehr den Mieten*markt*. Deshalb geht auch die Argumentation fehl, die Regelung solle eine bestimmte Sorte von Vermietern (Wohnungskonzerne oder Immobilienspekulanten) treffen. Sie verkennt das Ziel des MietenWoG Bln, den Immobilienmarkt ins- 579

gesamt zu stabilisieren. Anders als ein Berliner Volksbegehren, welches Sozialisierungen auf Grundlage des Artikels 15 GG begehrt (vgl. https://www.dwenteignen.de/), richtet sich das Landesgesetz nicht gegen bestimmte Vermieter. Im Übrigen spielt die finanzielle Situation der Vermieter auch bei der durch die Befürworter der bürgerlich-rechtlichen Regelung gelobten Mietpreisbremse keine Rolle.

Gleichwohl trifft § 3 MietenWoG Bln nicht alle Vermieter mit gleicher Härte. Zwar lässt die Bestimmung die finanzielle Belastbarkeit und den Zweck der Vermietung außer Betracht. Und doch kann es atypische Fälle geben, die eine besondere Berücksichtigung finden müssen. In diesen Fällen ist die Investitionsbank Berlin zur Vermeidung einer unbilligen Härte befugt, auf Antrag der Vermieter für das laufende Mietverhältnis sowie alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine höhere als die nach den § 3 zulässige Miete zu genehmigen, soweit dies aus Gründen, die nicht im Verantwortungsbereich der Vermieter liegen, erforderlich ist. 580

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 MietenWoG Bln liegt eine unbillige Härte insbesondere vor, wenn die Beibehaltung der nach § 3 zulässigen Miete auf Dauer zu Verlusten für die Vermieter oder zur Substanzgefährdung der maßgeblichen Wirtschaftseinheit führen würde. Die Regelung gibt *wörtlich* diejenige Grenze wieder, die das Bundesverfassungsgericht in ständiger Rechtsprechung für eine mietpreisrechtliche Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Eigentums gezeichnet hat (zuletzt BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a., juris Rn. 88). Sie stellt damit sicher, dass das Grundrecht auf Eigentum keine verfassungsrechtlich unzulässigen Beeinträchtigungen erfährt (vgl. Agh-Drs. 18/2347, S. 35). 581

Eine Berücksichtigung der finanziellen Verhältnisse des einzelnen Vermieters findet dabei durch die Inbezugnahme der „maßgeblichen Wirtschaftseinheit“ statt. Eine Wirtschaftseinheit in diesem Sinne ist nach § 8 Abs. 2 Satz 4 MietenWoG Bln eine einzelne Wohnung, wenn an dieser Wohnungseigentum besteht, ein Gebäude oder mehrere Wohnungen oder Gebäude, wenn diese gemeinsam bewirtschaftet werden und in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang stehen. Das Gesetz berücksichtigt auf diese Weise die wirtschaftliche Gesamtsituation eines Vermieters. Denn ein sogenannter „Kleinvermieter“ mit nur einer Wohnung ist nach dieser Bestimmung günstiger gestellt als ein großes Wohnungsunternehmen, welches sich die Gesamtbilanz der jeweils von ihm vermieteten Wirtschaftseinheiten entgegenhalten lassen muss. 582

Darüber hinaus finden weitere Umstände, die im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würden, in § 8 MietenWoG Bln Berücksichtigung (vgl. Agh-Drs. 18/2347, S. 35). So ist insbesondere danach zu fragen, ob und in welchem Ausmaß die Vermietung zur finanziellen Grundlage für die eigene Lebensgestaltung eines Einzelnen beiträgt (BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 53). 583

ee. Einkommenssteigerungen der Mieter

Soweit vorgebracht wird, dass es in jüngerer Zeit keineswegs zu besonders hohen Erhöhungen der Bestandsmieten gekommen sei, sondern die Mieterhöhungen den Einnahmesteigerungen der Haushalte entsprächen, ist dies unzutreffend. Unter B I 1 b.) ist das Gegenteil dargelegt worden. 584

Unabhängig davon, dass die Behauptung unzutreffend ist, gewährt Art. 14 GG kein Recht, von einem einkommensstärkeren Mieter eine höhere Miete zu verlangen, um damit eine höhere Rendite zu erzielen. Die Berücksichtigung der Einkommenssituation der Mieter würde dazu führen, dass die Miete der Wohnung je nach Mieter steigt oder stagniert. Dem Ziel, das Mietniveau insgesamt zu stabilisieren, ließe sich damit nicht näherkommen. Insofern ist es konsequent, diesem Aspekt keine Bedeutung beizumessen. 585

ff. Keine Unverhältnismäßigkeit in Fällen umfassender Sanierung

Die Kritik, dass Vermieter, die ihr Eigentumsobjekt umfassend saniert haben, unverhältnismäßig betroffen seien, greift nicht durch. 586

Die Mehrzahl der Fälle einer umfassenden Sanierung wird durch § 3 MietenWoG Bln schon nicht belastet. Denn nach § 1 Nr. 3 MietenWoG Bln ist Wohnraum, der ab dem 1. Januar 2014 erstmalig bezugsfertig wurde sowie dauerhaft unbewohnbarer und unbewohnter ehemaliger Wohnraum, der mit einem dem Neubau entsprechenden Aufwand zu Wohnzwecken wiederhergestellt wird, vom Anwendungsbereich des Gesetzes ausgenommen. Diese umfangreich sanierten Wohnungen sind dem Mietenstopp nicht unterworfen. 587

Soweit der Mietenstopp anzuwenden ist, ist regelmäßig keine besondere Belastung zu befürchten. Denn eine umfassende Sanierung wird in der Regel nur dann durchgeführt, wenn sie finanziell tragbar ist. Dies ist dann der Fall, wenn sich die 588

Kosten der baulichen Maßnahmen über eine Erhöhung der Miete refinanzieren lassen. Letzteres ist dann der Fall, wenn die Sanierung mit einer Modernisierung im Sinne des § 559 BGB einhergeht oder wenn sich die bauliche Maßnahme nach Maßgabe der in § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB genannten Merkmale insgesamt „wohnwerterhöhend" und damit auch mietpreiserhöhend auswirkt. Ist eine solche umfangreiche Sanierung bereits vor dem in § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln genannten Stichtag erfolgt und wurden deren Kosten zu eben diesem Zeitpunkt bereits „umgelegt", ist bei diesen Fallgestaltungen ohnehin die Miete unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Mieterhöhung und unter Berücksichtigung sämtlicher Privilegien, die das BGB für solche Fälle vorsieht, „eingefroren". Diese Miete liegt bei einer umfangreichen Sanierung in der Regel weit über der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete, sodass auch nach den Regeln der §§ 556d ff. und 558 ff. BGB weitere Mieterhöhungen für einige Jahre ausgeschlossen sein werden. Eine darüber hinausgehende beschränkende Wirkung entfaltet § 3 MietenWoG Bln bei diesen Fallgestaltungen nicht.

In den Fallgestaltungen, in denen die Modernisierungsumlage nach § 559 BGB nicht bereits vor dem Stichtag des § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln durchgeführt wurde, greift § 3 MietenWoG dagegen. In den meisten dieser Fallgestaltungen konnten die Vermieter jedoch auf die bereits am 18. Juli 2019 seitens des Senats von Berlin erfolgte Ankündigung des geplanten Mietendeckels, die insbesondere schon das „Einfrieren" der Mieten vorsah, reagieren. Viele Vermieter unterließen daraufhin zunächst Modernisierungen und warteten die neue Rechtslage ab. § 3 MietenWoG Bln wird deshalb nur eine geringe Zahl von Modernisierungsmieterhöhungen im Übergangszeitraum zwischen Ankündigung und Inkrafttreten des „Mietendeckels" betreffen. 589

Gleichwohl gibt es trotzdem Fallgestaltungen, auf die § 3 MietenWoG Bln Anwendung findet. In diesen Fallgestaltungen belässt es der Gesetzgeber jedoch nicht bei der Grundregel des § 3 MietenWoG Bln. Er hat mit § 7 MietenWoG Bln Abweichungen von dieser Vorschrift zugelassen. Nach § 7 Abs. 1 Satz 1 f. MietenWoG Bln erhöht sich die nach § 3 MietenWoG Bln zulässige Miete bei im Gesetz benannten Modernisierungsmaßnahmen um bis zu 1 €/m^2. Auf die Bedingungen einer solchen Mieterhöhung konnten Vermieter nach Inkrafttreten des MietenWoG Bln reagieren und die Durchführung geplanter Modernisierungen davon abhängig 590

machen, ob sie sich nach den Bestimmungen des § 3 i.V.m. § 7 MietenWoG Bln rechnen.

Problematisch werden demgemäß meist nur solche Fallgestaltungen sein, die sich im Übergangszeitraum zwischen Ankündigung und Inkrafttreten des MietenWoG Bln abspielen. So ist es etwa denkbar, dass Bauarbeiten bereits vor Ankündigung des Gesetzes unumkehrbar in Gang waren. Soweit die Anwendung des § 3 i.V.m. § 7 MietenWoG Bln in einem dieser Fälle, in denen z.B. die Kosten einer Modernisierung unvorhersehbar gestiegen sind, unzumutbare Härten erzeugt, leistet die Härtefallregelung des § 8 MietenWoG Bln Abhilfe. 591

Sofern Fallgestaltungen verbleiben, die in den Anwendungsbereich des Gesetzes fallen, auf die Vermieter nicht reagieren konnten und für die keine Ausnahmevorschrift greift, ist der Mietenstopp bei einer durchgeführten Baumaßnahme angemessen. Denn aus Investitionen in Wohngebäude lässt sich kein verbrieftes Recht auf höhere Rendite ableiten. Zwar müssen dauerhafte Verluste aus Gründen des Substanzschutzes abgewendet werden, doch spricht dies nicht dagegen, dass sich die Amortisierung getätigter Investitionen durch den Mietendeckel nach hinten verschiebt. Dass sich die Vermietung von Wohnungen in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in einem regulierten Wohnungsmietmarkt wirtschaftlich *dauerhaft* (und damit auch nach dem Außerkrafttreten des Gesetzes) derart nachteilig entwickelt, dass von einer Substanzgefährdung auszugehen ist, ist schon aufgrund der überschaubaren Geltungsdauer nicht wahrscheinlich (vgl. BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 89). 592

gg. Zwischenergebnis

In der Gesamtschau ergibt sich durch den Mietenstopp des § 3 MietenWoG Bln keine unangemessene Beeinträchtigung der Nutzung des Eigentums. Das Gesetz hat die widerstreitenden Interessen in einen Ausgleich gebracht, in dem es das Eigentum schützende Regelungen in verschiedenen Konstellationen und Regelungen in das Gesetz korporiert hat. 593

b) Mietobergrenzen für Neuvermietungen (§ 4 MietenWoG Bln)

Die in § 4 i.V.m. §§ 6 und 7 MietenWoG Bln geregelten Mietobergrenzen für Neuvermietungen sind angemessen. 594

aa. Differenzierte Regelungen in § 4 i.V.m. §§ 6 und 7 MietenWoG Bln

Mit den Regelungen zu Mietobergrenzen in § 4 i.V.m. §§ 6 und 7 MietenWoG Bln ist ein differenziertes und angemessenes System geschaffen worden, welches die Privatnützigkeit des Eigentums und dessen Sozialbindung in einen Ausgleich gebracht hat. Die Regelung führen zu keinen dauerhaften finanziellen Verlusten der Eigentümer, zu keinen Substanzgefährdungen des Eigentums oder zu sonstigen unzumutbaren Härten für die Eigentümer. 595

Dabei steht außer Frage, dass § 4 i.V.m. §§ 6 und 7 MietenWoG die Möglichkeiten der finanziellen Verwertung des Eigentums an Wohnungen beschränken. Wird Wohnraum nach Inkrafttreten des MietenWoG Bln wiedervermietet oder wird Wohnraum, der zuvor noch nie als Wohnraum vermietet war, erstmalig vermietet, ist nach § 4 MietenWoG Bln eine Miete verboten, welche die Mietobergrenzen überschreitet, die sich aus den §§ 6 und 7 ergeben. 596

Das „Herzstück" der Mietobergrenzen beinhaltet § 6 Abs. 1 MietenWoG Bln. Die dort aufgenommene sogenannte Mietentabelle, legt auf den Quadratmeter bezogene Höchstmietpreise zwischen 3,92 € und 9,80 € fest. Die Werte der Mietentabelle basieren auf dem Berliner Mietspiegel 2013, der die Mietänderungen und Neuvertragsmieten der letzten vier Jahre vor dem 1. September 2012 beinhaltet. Der Mietspiegel 2013 berücksichtigt damit den Zeitraum, in welchem die Schwelle vom ausgeglichenen zum angespannten Wohnungsmarkt noch nicht überschritten wurde (vgl. Agh-Drs. 18/2347, S. 2 und 30 f.). 597

Angesichts der bereits in der Entstehungsphase der Gesetzesinitiative geäußerten Kritik an einer Regelung, die Mietobergrenzen ausgehend von den Durchschnittswerten des Mietspiegels 2013 bestimmt, hat der Gesetzgeber eine Fortschreibung der Werte vorgenommen. Diese berücksichtigt die Reallohnentwicklung im Zeitraum 2012 bis 2018 im Land Berlin und eine Prognose bis 2019 entsprechend der durchschnittlichen jährlichen Entwicklung der Vorjahre (vgl. Agh-Drs. 18/2347, S. 31 f.). Auf diese Weise berücksichtigen die Tabellenwerte des § 6 das Interesse der Eigentümer an einer Wirtschaftlichkeit der Wohnungsvermietung. 598

Das Gesetz beinhaltet darüber hinaus zahlreiche weitere eingriffsmildernde Regelungen. 599

Eine „Milderung" der Tabellenwerte bewirkt erstens § 6 Abs. 2 MietenWoG Bln für Wohnraum in Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen. Bei solchen Wohnungen erhöht sich die Mietobergrenze danach um 10 Prozent. 600

Besondere Berücksichtigung haben in § 6 Abs. 3 MietenWoG Bln zweitens Wohnräume mit moderner Ausstattung gefunden. Für solche Wohnungen erhöht sich die Mietobergrenze nach Satz 1 um 1 Euro. 601

Zur „Entschärfung" der Mietentabelle verpflichtet § 6 Abs. 5 MietenWoG Bln drittens die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung, die Obergrenzen des Absatz 1 nach Ablauf von jeweils zwei Jahren nach dem Inkrafttreten des Gesetzes zum Zwecke der Anpassung an die allgemeine Reallohnentwicklung im Land Berlin durch Rechtsverordnung fortzuschreiben. 602

Für die Miete nach Modernisierung sieht viertens § 7 MietenWoG Bln Modifizierungen der Mietobergrenze vor. Diese erhöht sich nach Durchführung einzeln im Gesetz benannter Maßnahmen gemäß § 7 Abs. 1 Satz f. MietenWoG Bln um 1 €/m^2. 603

Das Gesetz stellt somit sicher, dass die Interessen der Eigentümer hinreichende Berücksichtigung finden. Dabei ergibt sich aus § 8 MietenWoG Bln, dass die Regelungen zu den Mietobergrenzen bei Neuvermietung von der Annahme getragen sind, dass sie regelmäßig ein wirtschaftliches Haushalten mit den Mieteinnahmen erlauben und dass Korrekturen der zulässigen Miethöhe nur in atypischen Ausnahmefällen nötig sind. Auch dieser Annahme wurde im Rahmen der Verbändeanhörung nicht widersprochen. Die Annahme des Gesetzgebers, dass es sich dabei nur um gänzlich atypische Fälle handeln kann, wird durch die bislang nur geringe Zahl der bei der Investitionsbank Berlin eingereichten Härtefallanträge nach § 8 MietenWoG Bln bestätigt (246 Anträge mit Stand vom 31. Juli 2020). 604

bb. Entkopplung von der ortsüblichen Vergleichsmiete zumutbar

Soweit kritisiert wird, dass die Regelungen des MietenWoG Bln eine nahezu vollständige Entkopplung vom Markt bewirken und deshalb unzumutbar seien, überzeugt dies nicht. 605

606

Zur irrigen Annahme, dass das MietenWoG Bln eine verfassungsrechtliche Pflicht zur Kompensation von Eingriffen nach sich ziehe, wurde bereits ausgeführt (siehe oben unter C II. 1.).

Wie ebenfalls ausgeführt, entspricht es nicht der Rechtsprechung, dass zwingend eine Anknüpfung an der ortsüblichen Vergleichsmiete vorzunehmen ist. Das Bundesverfassungsgericht hat vielmehr (lediglich) geurteilt, dass die Orientierung an der ortsüblichen Vergleichsmiete eine Möglichkeit ist, die regelmäßige Wirtschaftlichkeit einer Wohnungsvermietung sicherzustellen (vgl. BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 83). Der relevante Maßstab des Bundesverfassungsgerichts zur Wahrung der Verhältnismäßigkeit ist nicht, ob eine Entkopplung vom Mietmarkt stattfindet, sondern ob die Vermietung nicht mehr wirtschaftlich ist. Die Wirtschaftlichkeit orientiert sich daran, ob durch die Vermietung der Substanzschutz gewährleistet ist und dauerhafte Verluste verhindert werden können und nicht daran, ob mit dem Erwirtschafteten die Darlehenszinsen bedient werden können, die für den Erwerb von Immobilien als Kapitalanlagen aufgenommen wurden (vgl. auch oben unter C II. 1.). 607

Dies wird dadurch unterstrichen, dass der Erste Senat des Bundesverfassungsgerichts in seinem Nichtannahmebeschluss zur Mietpreisbremse die weitere Entfernung der ortsüblichen Vergleichsmiete vom unregulierten Markt für zumutbar gehalten hat: 608

> *„In § 556d Abs. 1 BGB ist insofern eine weitere Entfernung der ortsüblichen Vergleichsmiete von der am unregulierten Markt erzielbaren Miete angelegt, als in Gebieten mit einer regulierten Miete bei Mietbeginn zunehmend solche Mieten einfließen, die sich nicht an der am Markt erzielbaren Höhe orientieren, sondern unter Berücksichtigung der Mietobergrenze abgeschlossen worden sind."* (BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 84 f.).

Das Argument, eine Regulierung des Mietmarktes könne nur entlang der Marktlogik erfolgen, ist daher unzutreffend (vgl. Farahat, JZ 2020, 602 [609]). Das Grundgesetz folgt dem Primat der Demokratie, nicht des Marktes. Auch in anderen Regelungsbereichen der Gesellschaft, etwa im Finanzmarktwesen, benötigt es einer regulierenden Kraft, um menschenwürdige Lebensbedingungen zu gewährleisten. Eine weitgehende Deregulierung stellte sich in einigen der grundlegenden Bereiche des menschlichen Zusammenlebens als nicht allein förderlich heraus. Ein vor 609

allem transaktionsorientierter Blick auf Mietgewinne bedarf jedenfalls unter den Entwicklungen des Berliner Wohnungsmarkts des vergangenen Jahrzehnts einer öffentlich-rechtlichen Einhegung.

Eine zeitlich überschaubare und mit Ausnahmeregelungen verbundene Entkopplung vom Markt bei gleichzeitiger Sicherstellung der Wirtschaftlichkeit ist daher ein zulässiges Mittel, um der Sozialbindung des Eigentums Geltung zu verleihen. Dabei besteht das Eigentum fort, ein privater Markt entwickelt sich auch unterhalb des „Deckels". Dem Markt wirklich entzogen wären Wohnungen erst, wenn sie in Gemeineigentum überführt werden (vgl. Lomfeld, Demokratische Miet-Bestimmung, Verfassungsblog vom 12. September 2019). Dies will das Gesetz nicht. 610

cc. Nichtberücksichtigung der Lage zumutbar

Vor diesem Hintergrund ist die Nichtberücksichtigung der Lage für die Berechnung der Mietobergrenzen zur Erfüllung des Gesetzeszwecks geradezu essenziell, weshalb sich die Regelung auch aus diesem Grund als zumutbar erweist. 611

Der Verzicht auf die weitergehende Differenzierung der Mietobergrenzen nach Wohnlagen dient der Herstellung einheitlicher Lebensbedingungen in Berlin. Die Mietobergrenzen regeln derzeit vor allem die Höhe der Miete bei Wiedervermietung. Wohnungen in unterschiedlichen Lagen sollten grundsätzlich von allen Haushalten anmietbar sein. 612

In der Gesetzesbegründung wird daher ausgeführt: 613

> *„Auf die Berücksichtigung der Wohnlage eines Wohnobjektes wurde bei der Festlegung der Mietobergrenzen verzichtet. Dies dient zum einen der Rechtssicherheit und zum anderen der Erfüllung des Gesetzesziels, Verdrängung entgegen zu wirken und gemischte Stadtquartiere zu erhalten. Dies dient auch der Umsetzbarkeit der Mietobergrenzen in der Praxis und gewährleistet eine einheitliche Behandlung der Mieterinnen und Mieter im gesamten Land Berlin."* (Agh-Drs. 18/2347, S. 31).

Es geht um einen in Berlin zulässigen Höchstzins. Unterhalb des Deckels kann sich der Markt abhängig von der Lage neu justieren. 614

Die Regelung ist angemessen, weil sich die Höhe der Mietobergrenzen von einem Zeitpunkt ableitet, in dem der Wohnungsmarkt in Berlin entspannt war. In der Gesetzesbegründung heißt es hierzu: 615

> *„Durch die Kappungsgrenzen-Verordnung vom 7. Mai 2013 wurde ganz Berlin zu einer Gemeinde im Sinne § 558 Absatz 3 Satz 2 BGB bestimmt, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Hiermit wurde erstmals öffentlich festgestellt, dass das gesamte Stadtgebiet Berlins eine angespannte Wohnungsmarktlage aufweist. Für den Zeitraum davor ist noch von einer weitgehend ausgeglichenen Wohnungsmarktlage auszugehen."* (Agh-Drs. 18/2347, S. 30).

Dass eine einheitliche Regelung für ganz Berlin geboten ist, bestätigt die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts: 616

> *„Für die angestrebte Durchmischung der Wohnbevölkerung ist es ohne Bedeutung, ob ausreichender Wohnraum in anderen Stadtvierteln zur Verfügung steht. Auch die Belange von Wohnungssuchenden würden nicht angemessen berücksichtigt, wenn sie auf Mietwohnungen verwiesen werden, die außerhalb nachgefragter Gemeindeteile liegen. Eine Wohnung bildet den Lebensmittelpunkt der Einzelnen und ihrer Familien und soll nicht allein der Befriedigung elementarer Lebensbedürfnisse, sondern auch der Freiheitssicherung und der Persönlichkeitsentfaltung dienen (vgl. BVerfGE 89, 1 <6>). Das umfasst auch die Lage der Wohnung, etwa in Bezug auf die Entfernung zu kulturellen Einrichtungen, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Naherholungsgebieten oder die Erreichbarkeit mit öffentlichem Nahverkehr."* (BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 82).

Vor diesem Hintergrund ist es angesichts der aktuellen angespannten Lage des Berliner Wohnungsmarktes und zur Erfüllung des Gesetzesziels, Verdrängung entgegenzuwirken und gemischte Stadtquartiere zu erhalten, angemessen, die Preise für Neu- und Wiedervermietungen im gesamten Stadtgebiet im Hinblick auf die Sozialbindung des Eigentums zu begrenzen. 617

Im Hinblick auf die Ausgeglichenheit der Regelung ist vor allem die durch die extreme Wohnungsknappheit und rasante Preisentwicklung privilegierte Marktstellung der Eigentümer zu berücksichtigen. Dieser privilegierten Marktstellung steht der Mieter gegenüber, der seinen Wohnraum nicht frei wählen kann. Er ist auf eine Wohnung in der Nähe seiner Arbeitsstätte, der Schule seiner Kinder und dem Mittelpunkt seines Familien- und Soziallebens angewiesen und kann deshalb mit zunehmender Wohnungsknappheit unter Druck gesetzt werden. 618

Der Landesgesetzgeber hat unter Berücksichtigung dieser Belange eine sachgerechte Abwägung und Entscheidung zwischen der Privatnützigkeit des Eigentums 619

an Wohnraum einerseits und der Sozialbindung desselben vorgenommen. Der Eigentumsschutz als solcher kann nicht dazu führen, dass der Gestaltungsspielraum des Gesetzgebers für substanzielle sozialstaatliche öffentlich-rechtliche Regulierung schwindet (vgl. Farahat, JZ 2020, 602, [607]). Die Privatnützigkeit wird gleichwohl durch verschiedene Instrumente zum Schutz der Eigentümerinteressen (zeitliche Befristung, Inflationsausgleich, Härtefallklausel, Zuschläge, Ausnahmen) gewährleistet, sodass keine einseitige Benachteiligung der Interessen der Vermieter festzustellen ist. In einer Gesamtbetrachtung aller den Regulierungsgegenstand betreffenden Regelungen, ergibt sich dadurch ein ausgewogenes Verhältnis von Privatnützigkeit und Sozialbindung.

c) Absenkung von Bestandsmieten (§ 5 MietenWoG Bln)

Die in § 5 MietenWoG Bln geregelte Absenkung von Bestandsmieten ist angemessen. 620

Es ist verfassungsrechtlich zulässig, die Ausübung von durch Vertrag begründeten oder sonst im bürgerlichen Recht verankerten Rechten zu beschränken. Vermieter müssen auf dem sozialpolitisch umstrittenen Gebiet des Mietrechts mit häufigen Gesetzesänderungen rechnen und können nicht auf den Fortbestand einer ihnen günstigen Rechtslage vertrauen (BVerfGE 71, 230 [252]; siehe zum fehlenden geschützten Vertrauen auf eine gleichbleibende Rechtslage bereits oben unter C III. 1.). 621

Der Landesgesetzgeber ist von der Erkenntnis ausgegangen, dass das Mietniveau in Berlin in vielen Fällen schon jetzt so hoch ist, dass dies zu einer dem Gemeinwesen abträglichen Segregation führt. Die Senkung überhöhter Mieten soll Fehlentwicklungen am Wohnungsmarkt bis zu einem gewissen Grade rückgängig machen, in dem Preisspitzen abgeschnitten werden, die sich seit dem Jahr 2013 herausgebildet haben und die einen wesentlichen Beitrag zur sozialen Entmischung leisten. Es besteht das Bedürfnis, das Mietniveau auf ein sozialverträgliches Maß zu reduzieren. Haushalte mit mittlerem oder geringem Einkommen waren in den letzten Jahren häufig gezwungen, Mietverträge mit überdurchschnittlich hohen Mieten abzuschließen. Diese überhöhten Mieten haben dazu geführt, dass die ortsübliche Vergleichsmiete stieg und für viele Haushalte eine unzumutbare Mietbelastung erreicht wurde. Viele Familien stehen vor dem Risiko, dass schon eine 622

geringfügige Veränderung der finanziellen Verhältnisse den Fortbestand des Mietverhältnisses gefährden kann.

Der Gesetzgeber bezieht sich dabei auf Erhebungen, nach denen der Anteil der Hauptmieterhaushalte mit einer Mietbelastung nettokalt von 30 % und mehr (und damit einer unzumutbaren Mietbelastung) in Berlin zwischen 2011 und 2017 von 21,4 % auf 24,9 % gestiegen ist. Bei denjenigen Wohnungen, die in den letzten 4 Jahren bezogen worden sind, stieg die Mietbelastung nettokalt im gleichen Zeitraum sogar von 20,2 % auf 32,1 % (Agh-Drs. 18/2347, Seite 15 ff.). 623

Die Absenkung der Mietpreisspitzen erhöht für große Bevölkerungsgruppen die Chance, ihre Wohnung auch in Zukunft weiter bewohnen zu können und ihren Lebensmittelpunkt zu erhalten. Die Mieten werden flächendeckend und nachhaltig auf ein sozialverträgliches Maß zurückgeführt. Für die Vermieter wird der Wert der ihnen aus dem Mietvertragsverhältnis zustehenden Forderung gekürzt, aber nicht unmittelbar in ihr Immobilieneigentum eingegriffen. 624

Um die Regelung für die Vermieter zumutbar zu machen, enthält das Gesetz eine Reihe von flankierenden Elementen, die wie ein eigentumsrechtlicher Schutzschirm aufgespannt worden sind: 625

Dazu zählt zunächst die begrenzte Geltungsdauer des Gesetzes. Nach Art. 4 Abs. 2 tritt das MietenWoG Bln nach fünf Jahren außer Kraft. In Umsetzung der Hinweise aus der verfassungsrechtlichen Rechtsprechung ist die Regelung somit „nicht als Dauerrecht angelegt“ (vgl. BVerfG, Beschluss vom 22. November 1994 - 1 BvR 351/19 - „Mietpreisbindung“, juris Rn. 87). 626

Mit Außerkrafttreten des Gesetzes können die Vermieter die ihnen gesetzlich zustehenden zivilrechtlichen Mieterhöhungsrechte nutzen, beispielsweise auf Grundlage des Berliner Mietspiegels 2019 (der von der gesetzlichen Deckelung noch unbeeinflusste Vergleichsmieten ausweist). Dieser wäre dann zwar wegen des zeitlichen Abstandes kein qualifizierter Mietspiegel mehr, die Möglichkeit des Rückgriffs auf einen solchen älteren (und dann einfachen) Mietspiegel sieht das Gesetz in § 558a Abs. 3 BGB aber ausdrücklich vor. Eine weitere Möglichkeit zur Begründung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist die Angabe von Entgelten vergleichbarer Wohnungen (§ 558a Abs. 2 Nr. 4 BGB). Als weitere Möglichkeit bleibt den Vermietern das Begründungsmittel des Sachverständigengutachtens (§ 558a 627

Abs. 2 Nr. 3 BGB). Im Übrigen arbeitet die für Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung an der Erstellung eines Index-Mietspiegels 2021. Dieser ist bereits deshalb erforderlich, weil die Regelungen des MietenWoG Bln nicht alle Wohnungen erfassen. Bei Außerkrafttreten des Gesetzes im Jahr 2025 kann somit auch auf den Mietspiegel 2021 rekurriert werden. Sollten die für das Mietrecht zuständigen Zivilgerichte zu dem Ergebnis kommen, dass nach dem Außerkrafttreten des Gesetzes die vor Inkrafttreten des Gesetzes vereinbarten vertraglichen Mietpreise geschuldet sind, wäre die verfassungsrechtliche Zumutbarkeit der Absenkung der Bestandsmieten wegen der beschränkten Geltungsdauer des Gesetzes erst recht gegeben.

Sofern Vermieter einwenden mögen, dass sie ihre Finanzplanung anders ausgerichtet haben, beispielsweise durch Aufnahme von Darlehen, die sie an den vertraglich vereinbarten Miethöhen ausgerichtet haben, und bei denen sie die monatlichen Rückzahlungsverpflichtungen für das Darlehen durch die Absenkung der Bestandsmieten nicht mehr erwirtschaften können, hat der Gesetzgeber dem – ungeachtet dessen, dass es auf dem Gebiet des Wohneigentums keinen Vertrauensschutz auf gleichbleibende Verhältnisse gibt – durch die Härtefallregelung des § 8 MietenWoG Bln als weiteres flankierendes und das Eigentum schützendes Element entsprochen. Die, wie ausgeführt, geringe Zahl der bisher gestellten Härtefallanträge indiziert jedoch, dass § 5 MietenWoG Bln regelmäßig eine profitable Wohnungsvermietung zulässt. 628

Die Härtefallklausel verhindert wirksam, dass die geplanten Regelungen in atypischen Einzelfällen zu dauerhaften Verlusten des Vermieters oder einer Substanzgefährdung führen. Der Gesetzgeber hat die Fälle, die erwartungsgemäß regelmäßig zu einem Härtefall führen würden und damit keine atypischen Einzelfälle mehr wären, bewusst vom MietenWoG Bln ausgenommen (vgl. § 1 Nr. 3 MietenWoG Bln; siehe dazu Agh-Drs. 18/2347, S. 20). 629

In § 8 Abs. 2 Satz 1 MietenWoG Bln hat der Landesgesetzgeber geradezu schulmäßig diejenigen verfassungsrechtlichen Hinweise übernommen, die sich in der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts zum Wohnungsmietrecht finden. So ist von einer unbilligen Härte insbesondere dann auszugehen, wenn die nach dem Gesetz zulässige Miete auf Dauer zu Verlusten für die Vermieter oder zu Substanzgefährdung der maßgeblichen Wirtschaftseinheit führen würde (siehe 630

BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. - juris Rn. 88: *„Jedenfalls dauerhafte Verluste für den Vermieter oder eine Substanzgefährdung der Mietsache (vgl. BVerfGE 91, 294 <310>) oder der Wegfall jeder sinnvollen Nutzungsmöglichkeit (vgl. BVerfGE 100, 226 <243>) sind nicht ersichtlich.“*).

Der Landesgesetzgeber hat es aber nicht nur bei einer beschränkten Geltungsdauer und einer Härtefallklausel belassen. Er hat vielmehr berücksichtigt, dass eine überhöhte Miete im Sinne des § 5 MietenWoG Bln bei Bestandsmieten nur dann vorliegt, soweit die Mietobergrenzen nach den §§ 6 und 7 um mehr als 20 % überschritten worden sind, selbst wenn kein nach § 8 genehmigter Härtefall vorliegt. Durch den 20-prozentigen Aufschlag auf die Mietobergrenzen wurde den Eigentumsinteressen derjenigen Vermietern Rechnung getragen, die vertragliche Vereinbarungen geschlossen haben, deren Miethöhenerwartung jetzt nicht mehr eintritt. Es wurde somit eine verfassungsrechtliche Konkordanz zwischen den aus den Gründen des Gemeinwohls als notwendig angesehenen Mietobergrenzen, geregelt in den §§ 6 und 7, und den aus Gründen des Eigentumsschutzes als unabdingbar angesehenen Gründen, geregelt durch eine 20-prozentige Überschreitung der Mietobergrenzen, geschaffen. Den Bedürfnissen der Vermieter, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Regelung gültige Mietverträge besitzen, wurde damit Rechnung getragen. 631

Damit aber nicht genug. 632

Der Gesetzgeber hat nämlich ebenfalls berücksichtigt, dass die Absenkung der Bestandsmieten nicht pauschal im gesamten Stadtgebiet erfolgen darf, sondern die Wohnlage eine besondere Berücksichtigung finden muss. Er hat daher in § 5 Abs. 1 Satz 2 und 3 MietenWoG Bln geregelt, dass bei einfachen Wohnlagen 0,28 € und bei mittleren Wohnlagen 0,09 € von der Obergrenze abzuziehen sind. Soweit es gute Wohnlagen angeht, hat er vorgesehen, dass 0,74 € auf die Mietobergrenze aufzuschlagen sind. In sachgerechter Auslegung des Gesetzes sind die Beträge als „je Quadratmeter“ zu lesen (so auch Ziff. 5.2 der AV-MietenWoG Bln vom 2. April 2020).

Der eigentumsrechtliche Schutzschirm wird zu guter Letzt dadurch abgerundet, dass eine Übergangsfrist vorgesehen ist (Art. 4 Abs. 1 Satz 2), sodass die Regelung erst neun Monate nach Inkrafttreten des MietenWoG Bln in Kraft tritt. Im Ergebnis führt dies dazu, dass die Absenkung der Bestandsmieten nur etwas mehr 633

als 4 Jahre gilt und damit kürzer ist als die der anderen Regelungen des Gesetzes. Vermieter hatten durch die Übergangsregelung hinreichend Zeit, sich mit den neuen Regelungen auseinanderzusetzen (so auch BVerfG, Beschluss vom 10. März 2020 - 1 BvQ 15/20 -, juris Rn. 27).

Mit diesem engmaschigen und die Bedürfnisse der Vermieter berücksichtigenden System ist eine zumutbare Regelung geschaffen worden. Das MietenWoG Bln zielt, wie ausgeführt, nicht allein auf den individuellen Schutz der jeweiligen Mieterinnen und Mieter, sondern angesichts der aktuell angespannten Wohnungslage in Berlin auch darauf, im Sinne des Gemeinwohls temporär auf die Wiederherstellung eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen Privatnützigkeit und Sozialbindung hinzuwirken, das der Markt aktuell nicht herstellen kann. 634

Dies entspricht der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs für Menschenrechte (EGMR), der entschieden hat, dass Mietabsenkungen ein angemessenes Mittel zur Mietregulierung darstellen können. Er führt aus: 635

> *„The Court has stated on many occasions that in spheres such as housing, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of a problem of public concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, for example, Mellacher and Others, cited above, § 45; Hutten-Czapska, cited above, § 223; and Edwards, cited above, § 76).”* (EGMR, Urteil vom 10. Juli 2014 - 12027/10 - Statileo/Croatia, Rn. 140).

Selbst starke Absenkungen von Mieten durch Eingriff in bestehende Mietverträge erlaubt der EGMR (vgl. Urteil vom 19. Dezember 1989 - 10522/83 - Mellacher and other vs. Austria - EGMR-E 4, 485 ff.). Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts sind die Regelungen der EMRK „ein übergreifendes gemeinsames Fundament des Grundrechtsschutzes“, so dass „die Grundrechte des Grundgesetzes ebenso wie die der Charta auf der Basis der Menschenrechtskonvention verstanden und angewendet werden und deren Gewährleistungen grundsätzlich in sich aufnehmen“ (BVerfG, NVwZ 2020,53 (56) Rn. 57 f. - Recht auf Vergessen I). Die Entscheidungen des EGMR spielen daher eine bedeutsame Rolle für die innerstaatliche Rechtsentwicklung (Schaefer, EuR 2017, 80). Der Rechtsprechung des EGMR ist eine Bedeutung bei der Auslegung der Grundrechte beizumessen. 636

Mit der im MietenWoG Bln geregelten Absenkung der Bestandsmieten hat der Landesgesetzgeber, dem vorliegend ein weiter Gestaltungsspielraum zur Inhalts- und Schrankenbestimmung zukommt, die Privatnützigkeit und die Sozialbindung des Eigentums in einen gerechten Ausgleich gebracht. Die Interessen der Allgemeinheit sowie der Mieter bilden sich dabei in der Sozialbindung des Eigentums ab und werden dadurch gleichzeitig in ein ausgewogenes Verhältnis mit den Interessen der Eigentümer gebracht. Interessen der Immobilieneigentümer müssen in dem durch das Landesgesetz gesetzten Rahmen zeitweilig zurückstehen. Der Landesgesetzgeber hat eine notwendige Korrektur vorgenommen, die temporär begrenzt ist und bewusst mit die Vermieter schützenden Regelungen, wie der Härtefallklausel, ausgestaltet wurde. 637

Die verfassungsrechtliche Rechtfertigung für dieses Vorgehen ergibt sich auch aus einer an völkerrechtlichen Grundsätzen orientierten Auslegung des nationalen Rechts. Deutschland ist den Rechten aus dem Internationalen Pakt über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte, dem sogenannten UN-Sozialpakt, verpflichtet. In Art. 11 des UN-Sozialpakts ist das Menschenrecht auf eine angemessene Unterkunft garantiert. Nach der Spruchpraxis des UN-Sozialausschusses zählt dazu auch eine bezahlbare Wohnung. Die Kosten der Wohnung dürfen danach nicht so hoch sein, dass andere Grundbedürfnisse darunter leiden. Die Vertragsstaaten sind verpflichtet, die Mieter durch geeignete Maßnahmen vor unangemessen hohen Mieten zu schützen (CESCR General Comment No. 4, The Right to Adequate Housing, E/1992/23, lit. 8c). 638

d) Modernisierungsmaßnahmen

Der Eingriff in Art. 14 Abs. 1 GG ist nicht deshalb unangemessen, weil Modernisierungsmaßnahmen nur eingeschränkt umlagefähig sind (vgl. 1 BvR 515/20, S. 39 f.; vgl. auch 1 BvR 623/20, S. 68). 639

Dass das Vertrauen in eine gleichbleibende Rechtslage verfassungsrechtlich nicht geschützt ist, wurde bereits umfassend dargelegt. Ebenfalls wurde ausgeführt, dass das Vertrauen auf die Amortisation von Investitionen in einer bestimmten Zeit nicht von der Eigentumsgarantie umfasst ist. 640

Die Grenze zu einer unausgewogenen Ausgestaltung ist erst dann überschritten, wenn eine der beiden Gruppen, Mieter oder Vermieter, bei Berücksichtigung aller 641

Bausteine der Regulierung und der tatsächlichen Umstände in Bezug auf den Regulierungsgegenstand einseitig bevorzugt oder benachteiligt wird (vgl. BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 69).

Dies ist hier nicht der Fall. 642

Das MietenWoG Bln berücksichtigt die Interessen der Vermieter bei Modernisierungen, indem es in § 7 MietenWoG Bln Mieterhöhungen in Höhe von bis zu 1 Euro pro Quadratmeter (höchstens 1 Euro über der Mietobergrenze) zulässt. Die auf Seiten der Vermieter anfallenden Kosten können überdies durch die Inanspruchnahme von Fördergeldern gedeckt werden (vgl. Agh-Drs. 18/2347, S. 34).

Die Möglichkeit der Inanspruchnahme von Fördergeldern trägt auch deshalb zu einem ausgewogenen Verhältnis von Privatnützigkeit und Sozialbindung bei, weil auf diese Weise effektiv darauf hingewirkt werden kann, dass während der Laufzeit des MietenWoG Bln nur wirtschaftliche und nachhaltige Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt werden. 643

Das MietenWoG Bln bezweckt die Stabilisierung des Berliner Mietmarkts. Insbesondere soll zu diesem Zweck die rasante Preisentwicklung auf dem Mietmarkt gebremst werden. In der Vergangenheit waren insbesondere modernisierungsbedingte Mieterhöhungen Grund für die zunehmende Verdrängung einkommensschwächerer Mieter (vgl. Mieterhöhungen nach Modernisierungen und Energieeinsparung, Studie des Berliner Mieter-Vereins e.V. vom 1. August 2017, abrufbar unter: http://www.berliner-mieterverein.de/downloads/pm-1725-modernisierung-bmv-kurzstudie.pdf, zuletzt abgerufen am 16. Juli 2020). Oft waren Modernisierungen nicht mit einer Wohnwertverbesserung verbunden (Stichwort: „Raus-Modernisierung“). 644

Vor diesem Hintergrund trägt § 7 MietenWoG Bln zum nötigen „Durchatmen“ des Berliner Mietmarktes bei, als für einen Zeitraum von 5 Jahren nur privilegierte Modernisierungsmaßnahmen eine Erhöhung der Miete rechtfertigen können. Dies sind einerseits Maßnahmen, zu denen die Vermieter gesetzlich verpflichtet sind und andererseits Maßnahmen, die der Gesetzgeber als privilegierungswürdig betrachtet. Bei letzteren handelt es sich um Maßnahmen der energetischen Sanierung und zum Abbau von Barrieren in der Wohnung (vgl. Agh-Drs. 18/2347, S. 33 f.). 645

Das MietenWoG Bln zielt darauf ab, die öffentlich-rechtliche Mietpreisregulierung in einer Art zu gestalten, die den Zielen des Klimaschutzes sowie der besseren Integration von behinderten und alten Menschen nicht zuwiderläuft. Es etabliert damit öffentlich-rechtlich eigenständige sozialpolitische und klimapolitische Maßstäbe. 646

Die Tatsache, dass der Modernisierungsbegriff in § 7 MietenWoG Bln verglichen mit den Regelungen des BGB enger gefasst ist, steht der Angemessenheit des MietenWoG Bln nicht entgegen. Es spricht für die Angemessenheit der Regelung, denn es wäre unangemessen, die Kosten der gesamtgesellschaftlichen Aufgabe des Klimaschutzes einseitig den Mietern aufzuerlegen. Es gibt keinen verfassungsrechtlichen Grundsatz, der besagt, dass Mieter die Kosten einer Modernisierung allein tragen müssen. 647

Soweit vorgebracht wird, dass sich durch § 7 MietenWoG Bln mehr als 40-jährige Abschreibungszeiträume ergäben (1 BvR 623/20, S. 68), überzeugt dies nicht. Dem Rechenbeispiel liegt die Annahme zugrunde, dass das MietenWoG Bln unbefristet gilt. Auch § 7 MietenWoG Bln tritt aber nach 5 Jahren außer Kraft. Die Rechnung, 500 EUR/m² [durchschnittliche Kosten energetischer Sanierung] mit 12 EUR/m² [umlagefähige Kosten pro Jahr] zu dividieren und so einen Abschreibungszeitraum von mehr als 40 Jahren zu ermitteln, lässt die nur befristete Laufzeit des MietenWoG Bln außer Betracht. Im Übrigen überzeugen die angeführten Quellen zu angeblichen Durchschnittskosten energetischer Sanierung nicht, letztlich kommt es darauf aber nicht mehr an. 648

Es ist nicht davon auszugehen, dass das MietenWoG Bln während seiner Laufzeit oder darüber hinaus zu dauerhaften Verlusten führt. Allenfalls erfolgt die Amortisierung von Investitionen mit gewisser zeitlicher Verzögerung. Wenn im Einzelfall dennoch unbillige finanzielle Härten auftreten, gilt die Härtefallregelung des § 8 MietenWoG Bln. 649

Soweit gerügt wird, dass umfassend sanierte Wohnungen anders als Neubauten nicht vom Anwendungsbereich des Gesetzes ausgenommen sind, erschließt sich nicht, warum umfassend sanierte Wohnungen in den nächsten 5 Jahren nochmals in einem Umfang saniert werden müssten, der unter Berücksichtigung des § 7 Abs. 1 MietenWoG Bln zu unbilligen Härten führen würde. Zudem gilt die Mieterhöhungsmöglichkeit bereits für Modernisierungsmaßnahmen, die zwischen dem 650

Stichtag und dem Inkrafttreten des Gesetzes erfolgt sind (vgl. § 7 Abs. 2 MietenWoG Bln).

V. Vereinbarkeit mit dem allgemeinen Gleichheitssatz (Art. 3 Abs. 1 GG)

Die Regelungen des MietenWoG Bln greifen nicht gleichheitswidrig in die Rechte der Eigentümer ein. 651

Der allgemeine Gleichheitssatz des Art. 3 Abs. 1 GG gebietet dem Normgeber, wesentlich Gleiches gleich und wesentlich Ungleiches ungleich zu behandeln (BVerfGE 98, 365 [385]). Er gilt sowohl für ungleiche Belastungen als auch für ungleiche Begünstigungen (vgl. BVerfGE 79, 1 [18]; 126, 400 [416]; 148, 147 [183]; BVerfG, Beschluss vom 26. Mai 2020 - 1 BvL 5/18 -, juris Rn. 93). 652

Art. 3 Abs. 1 GG verwehrt dem Gesetzgeber nicht jedwede Differenzierung. Differenzierungen bedürfen jedoch stets der Rechtfertigung durch Sachgründe, die dem Differenzierungsziel und dem Ausmaß der Ungleichbehandlung angemessen sind (BVerfGE 124, 199 [220]; BVerfG, Beschluss vom 21. Juni 2011 - 1 BvR 2035/07 -, juris Rn. 77; Beschluss vom 7. Februar 2012 - 1 BvL 14/07 -, juris Rn. 40). 653

Zu einer Differenzierung bei ungleichen Sachverhalten ist der Gesetzgeber nur verpflichtet, wenn die tatsächliche Ungleichheit so groß ist, dass sie bei einer am Gerechtigkeitsgedanken orientierten Betrachtungsweise nicht unberücksichtigt bleiben darf (BVerfGE 1, 264 [275 f.]; 67, 70 [85 f.]). 654

Der Gleichheitssatz ist dann verletzt, wenn eine Gruppe von Normadressaten oder Normbetroffenen im Vergleich zu einer anderen anders behandelt wird, obwohl zwischen beiden Gruppen keine Unterschiede von solcher Art und solchem Gewicht bestehen, dass sie die unterschiedliche Behandlung rechtfertigen können (BVerfGE 55, 72 [88]; 88, 87 [97]; 93, 386 [397]; 99, 367 [389]; 105, 73 [110]; 107, 27 [46]; 110, 412 [432]; BVerfGE, Beschluss vom 21. Juni 2011 - 1 BvR 2035/07 -, juris Rn. 77; BVerfG, Beschluss vom 7. Februar 2012 - 1 BvL 14/07 -, juris Rn. 40). 655

Hinsichtlich der verfassungsrechtlichen Anforderungen an den die Ungleichbehandlung (bzw. die Gleichbehandlung) tragenden Sachgrund ergeben sich aus dem allgemeinen Gleichheitssatz je nach Regelungsgegenstand und Differenzierungsmerkmal unterschiedliche Grenzen für den Gesetzgeber, die von gelockerten auf das Willkürverbot beschränkten Bindungen bis hin zu strengen Verhältnismäßigkeitserfordernissen reichen können (BVerfGE 117, 1 [30]; 122, 1 [23]; 126, 400 [416]). 656

Es ist in der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts anerkannt, dass sich eine strengere Bindung des Gesetzgebers aus jeweils betroffenen Freiheitsrechten ergeben kann (BVerfGE 88, 87 [96]; 111, 176 [184]; BVerfG, Beschluss des vom 21. Juni 2011 - 1 BvR 2035/07 -, juris Rn. 78; Beschluss vom 7. Februar 2012 - 1 BvL 14/07 -, juris Rn. 42; BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 94; BVerfG, Beschluss vom 26. März 2019 - 1 BvR 673/17 -, juris Rn. 64; BVerfG, Urteils vom 26. Mai 2020 - 1 BvL 5/18 -, juris Rn. 95). 657

Sofern durch die Regelungen des MietenWoG Bln überhaupt eine Ungleichbehandlung bzw. Gleichbehandlung zu gegenwärtigen ist, ist diese, über das Willkürverbot hinaus, an Verhältnismäßigkeitserfordernissen zu messen (vgl. BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 95). 658

Die Frage der Ungleichheit bzw. Gleichheit lässt sich nur sinnvoll in Bezug auf den Regelungsgegenstand und die Regelungslogik der jeweiligen Inhalte des Gesetzes beantworten. Nachfolgend wird daher eine differenzierende Betrachtung vorgenommen. 659

Im Einzelnen:

1. Mietenstopp (§ 3 MietenWoG Bln)

Die Regelung des § 3 MietenWoG Bln greift nicht gleichheitswidrig in die Rechte der Eigentümer ein. 660

a) Berücksichtigung der Höhe der Vormieten

Die gerügte Gleichbehandlung aller Vermieter unabhängig von der Höhe der Vormieten (vgl. 1 BvR 623/20, S. 74 ff.; 1 BvR 515/20, S. 47 f.) verstößt nicht gegen Art. 3 Abs. 1 GG. 661

aa. Gleichbehandlung von wesentlich Ungleichem?

Mit § 3 MietenWoG Bln liegt insofern schon keine Regelung vor, die eine Gleichbehandlung von wesentlich Ungleichem bewirkt. 662

Das Gesetz unterscheidet nicht zwischen Vermietern, die zuvor einen nach den Regelungen des BGB möglichen maximalen Mietpreis verlangt und solchen, die verglichen damit eine deutlich niedrigere Miete verlangt haben. § 3 MietenWoG Bln „friert" vielmehr sämtliche Mieten mit Ausnahme der Neubauten im Sinne von § 1 Nr. 3 MietenWoG Bln ein. Vermieter, die unter den Anwendungsbereich des MietenWoG Bln fallen, werden somit mit Blick auf die Miethöhe gleich behandelt. 663

Die Gleichbehandlung aller Vermieter ist keine Gleichbehandlung von wesentlich Ungleichem. Denn bei Betrachtung des Regelungsansatzes des Gesetzes sind die Vermieter nicht wesentlich ungleich. Ihre strukturelle Gleichheit ergibt sich daraus, dass der Landesgesetzgeber bei allen Vermietern an diejenigen privatautonomen Vereinbarungen anknüpft, die die Parteien des Mietvertrags jeweils geschlossen haben. Die jeweils vereinbarte Miete wird durch § 3 MietenWoG Bln auf demjenigen Stand „eingefroren", der von den Parteien vereinbart worden ist. Dieser Preis stellt das Ergebnis der in der Vergangenheit von der Vermieterseite beanspruchten Mieterhöhungen dar und ist somit letztlich das Ergebnis privatautonomer Vereinbarungen der Parteien (vgl. AG Berlin-Mitte, Urteil vom 6. Mai 2020 - 123 C 5146/19 -, juris Rn. 41). Alle Vermieter haben denjenigen Mietpreis vereinbart, den sie für den Stichtag als zulässig, ihren Bedürfnissen entsprechend und gleichzeitig auf dem Markt durchsetzbar angesehen haben. Wenn der Landesgesetzgeber an diesem Ergebnis festhält, nimmt er keine Gleichbehandlung von wesentlich Ungleichem vor. 664

Eine Differenzierung unter den Vermietern überzeugt auch mit Blick auf den Regelungszweck des MietenWoG Bln nicht. Bei dem MietenWoG Bln handelt es sich um eine öffentlich-rechtliche Regelung zum Ausgleich von Privatnützigkeit und Sozialbindung. Zu diesem Zweck werden sämtliche Vermieter, die ihr Eigentum privatnützig als Wohnraum vermieten, der Regelung des § 3 MietenWoG Bln unterworfen. Der Wohnraum des öffentlich geförderten Wohnungsbaus ist vom Anwendungsbereich des Gesetzes ausgenommen (§ 1 Nr. 1 MietenWoG Bln). Alle privaten Vermieter, die nicht öffentlich gefördert werden, werden gleich behandelt. 665

bb. Ungleichbehandlung von Mieten in § 3 Abs. 3 MietenWoG Bln

Ungleich behandelt werden allein die auf dem freien Markt vereinbarten Mieten, die unter § 3 Abs. 3 MietenWoG Bln fallen. § 3 Abs. 3 MietenWoG Bln lässt bei der Wiedervermietung pauschalierend höhere Mieten zu, wenn die nach Absatz 1 und 2 zulässige Miete weniger als 5,02 €/m² Wohnfläche monatlich beträgt und die Wohnung zwei Merkmale nach § 6 Abs. 3 MietenWoG Bln aufweist. 666

Dass die von § 3 Abs. 3 MietenWoG Bln erfassten Vormieten trotz ihrer Gemeinsamkeit als am Markt vereinbarte Mieten ungleich behandelt werden, ist hingegen gerechtfertigt. 667

Für die Ungleichbehandlung bestehen Gründe von solcher Art und solchem Gewicht, die die ungleiche Behandlung rechtfertigen. 668

Vorliegend knüpft die Ungleichbehandlung an ein der Art nach sachlich gerechtfertigtes Unterscheidungskriterium an. Den für die Rechtfertigung erforderlichen Sachgrund bilden Bestandsschutzerwägungen. Auch im Rahmen von Art. 3 Abs. 1 GG muss dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz Rechnung getragen werden. Es wurde bereits im Rahmen der Darlegungen zu Art. 14 GG ausgeführt, dass eine Regelung dann unangemessen ist, wenn sie auf Dauer zu Verlusten für den Vermieter oder zu einer Substanzgefährdung der Mietsache führt (vgl. BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 69 m.w.N.). 669

Die Unterscheidung von Mieten unterhalb und oberhalb von 5,02 €/m² ist geeignet und erforderlich, die Wirtschaftlichkeit der Vermietung regelmäßig sicherzustellen. Bei den von § 3 Abs. 3 MietenWoG Bln erfassten Mieten geht der Gesetzgeber davon aus, dass eine Vermietung regelmäßig nicht auf Dauer wirtschaftlich sein könnte, sodass eine Anhebung der zulässigen Miete geboten ist. Dabei ist eine Anhebung auf 5,02 €/m² im Hinblick auf das Differenzierungsziel und das Ausmaß der Ungleichbehandlung angemessen. 5,02 €/m² monatlich entsprechen 80 % der durchschnittlichen Mietobergrenze aus § 6 Abs. 1 MietenWoG Bln in Höhe von 6,28 €/m² Wohnfläche (vgl. Agh-Drs. 18/2347, S. 27). Die Regelung trägt außerdem dazu bei, dass die Härtefallklausel (§ 8 MietenWoG Bln) lediglich in Einzelfällen zur Anwendung kommt. 670

Für den Fall, dass gleichwohl immer noch außergewöhnliche Umstände des Einzelfalls auftreten, die bei der gesetzgeberischen Pauschalierung unberücksichtigt geblieben sind, hat der Gesetzgeber mit der Härtefallregelung des § 8 MietenWoG Bln ein weiteres Korrektiv vorgesehen. Danach können im Einzelfall höhere Mieten als die nach dem Gesetz allgemein zulässigen Mieten genehmigt werden, so dass die Grenze der Substanzgefährdung auch bei Vermietenden, die bisher von den zur Verfügung stehenden Mieterhöhungsmöglichkeiten nicht oder nur moderat Gebrauch gemacht haben, nicht überschritten wird. 671

b) Berücksichtigung der Miete für die eigene Lebensgestaltung

§ 3 MietenWoG Bln verstößt nicht deshalb gegen Art. 3 Abs. 1 GG, weil er private Vermieter und gewerbliche Vermieter unabhängig davon gleichbehandelt, ob die Vermietung zur finanziellen Grundlage für die eigene Lebensgestaltung beiträgt (vgl. 1 BvR 515/20, S. 48). 672

aa. Keine Gleichbehandlung von wesentlich Ungleichem

Die Gleichbehandlung aller Vermieter unabhängig davon, ob die Vermietung zur finanziellen Grundlage für die eigene Lebensgestaltung beiträgt, ist keine Gleichbehandlung von wesentlich Ungleichem, sodass Art. 3 Abs. 1 GG eine Gleichbehandlung gebietet. Denn auch hier unterscheiden sich die Vermieter nicht wesentlich voneinander. 673

Zunächst ist hervorzuheben, dass Eigentümer, die ihr Eigentum für eigene Wohnzwecke nutzen, vom MietenWoG Bln nicht betroffen sind. 674

Solche Eigentümer, die ihr Eigentum privatnützig als Wohnraum vermieten, nutzen den zu vermietenden Wohnraum als Kapitalanlage und haben die Mieten zuvor privatautonom vereinbart. Eine Privilegierung dieser Form der Kapitalanlage vor anderen Formen (z.B. gegenüber dem Kauf von Aktien von Wohnungsunternehmen) würde die Ungleichbehandlung von wesentlich Gleichem erst begründen. Jede Form der Kapitalanlage kann je nach wirtschaftlicher Situation des Anlegers zur Gestaltung der finanziellen Lebensgrundlage mehr oder minder beitragen. Deshalb ist eine Differenzierung nach diesem Merkmal verfehlt. Die Miethöhe kann beispielsweise nicht davon abhängen, ob ein Vermieter einzig von der Vermietung seines Eigentums lebt oder nebenher einer regulären Erwerbstätigkeit nachgeht. 675

bb. Hilfsweise: Rechtfertigung der Gleichbehandlung

Selbst wenn man der Auffassung ist, dass bei einer Vermietung zur privaten Vorsorge im Gegensatz zur unternehmerischen Nutzung die Bedeutung des Eigentums für die Freiheit der Einzelnen stärker hervortritt (vgl. BVerfGE 143, 246 [351 Rn. 297]; BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 101) und mit dieser Begründung private Vermieter, bei denen die Vermietung zur finanziellen Grundlage für die eigene Lebensgestaltung beiträgt, als eigene relevante Vergleichsgruppe ansieht, ergibt sich kein Verstoß gegen Art. 3 Abs. 1 GG. 676

Zwar läge dann eine Gleichbehandlung von Ungleichem vor. Art. 3 Abs. 1 GG gebietet aber nicht, unter allen Umständen Ungleiches ungleich zu behandeln. Der allgemeine Gleichheitssatz ist nicht schon dann verletzt, wenn der Normgeber Differenzierungen, die er vornehmen darf, nicht vornimmt. 677

Es bleibt grundsätzlich dem Gesetzgeber überlassen, diejenigen Sachverhalte auszuwählen, an die er dieselbe Rechtsfolge knüpft, die er also im Rechtssinn als gleich ansehen will. Allerdings muss er die Auswahl sachgerecht treffen. Der normative Gehalt der Gleichheitsbindung erfährt auch insoweit seine Präzisierung jeweils im Hinblick auf die Eigenart des zu regelnden Sachbereichs. Entscheidend ist demnach, ob für eine am Gerechtigkeitsgedanken orientierte Betrachtungsweise die tatsächlichen Ungleichheiten in dem jeweils in Betracht kommenden Zusammenhang so bedeutsam sind, dass der Gesetzgeber sie bei seiner Regelung beachten muss. Der Gleichheitssatz ist daher nur dann verletzt, wenn für die gleiche Behandlung verschiedener Sachverhalte – bezogen auf den in Rede stehenden Sachbereich und seine Eigenart – ein vernünftiger, einleuchtender Grund fehlt (BVerfGE 76, 256 [329]; 86, 81 [87]; 90, 226 [239]; 110, 141 [167]). 678

Dies ist hier nicht der Fall. 679

Zunächst ist festzustellen, dass sich Vermieter, die die Vermietung als Beitrag zu ihrer finanziellen Lebensgrundlage nutzen, keineswegs so sehr von anderen Vermietern unterscheiden, dass es nach Gerechtigkeitserwägungen zwingend erscheint, diese ungleich zu behandeln. Selbst wenn man jedoch annimmt, dass die

Unterschiede nicht hätten außer Betracht bleiben dürfen, wäre die vom Landesgesetzgeber gewählte Gleichbehandlung von hinreichend gewichtigen Rechtfertigungsgründe für die Gleichbehandlung getragen.

Unter Berücksichtigung der konkreten für § 3 MietenWoG Bln vorgesehenen Begrenzungen und mit Blick auf die mit dem MietenWoG Bln verfolgten Ziele (siehe oben B III.) besteht ein plausibler, sachlich vertretbarer Grund für die Gleichbehandlung. 680

Um die rasante Preisentwicklung auf dem Mietenmarkt zu bremsen, angemessenen Wohnraum auch für Bevölkerungsschichten mit mittlerem und geringem Einkommen zu erhalten und Verdrängungsprozessen und sozialem Unfrieden entgegenzuwirken, ist das Mietmoratorium nach § 3 MietenWoG Bln geeignet und erforderlich, die mit der Miethöhenregulierung verbundene Dämpfung der Mieten unterschiedslos und ungeachtet der wirtschaftlichen Bedeutung der Mieteinnahmen für den Vermieter anzuwenden (vgl. BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 101). 681

Eine Differenzierung zwischen denjenigen Vermietern, die die Vermietung zur privaten Vorsorge und denjenigen Vermietern, die die Vermietung zur unternehmerischen Nutzung betreiben, wäre untauglich, um das Regelungsziel des MietenWoG Bln zu erreichen. Eine einheitliche Regelung gelänge nicht einmal innerhalb einzelner Straßenzüge Berlins, selbst innerhalb eines aus Eigentumswohnungen bestehenden Hauses gäbe es sie nicht. Die Erreichung des Gesetzeszwecks wäre im Ergebnis von der eher zufälligen Frage der Durchmischung der Eigentümer und ihrem jeweiligen Eigentumszweck (Eigentum zum Lebensunterhalt oder nicht) abhängig. Der jeweilige Mieter würde nur in Abhängigkeit von dem jeweiligen Zweck der Anschaffung des Objekts durch seinen Vermieter von dem Gesetz profitieren. Hinzu kommt, dass der Zweck der Anschaffung des Eigentums (Nutzung der Miete für den Lebensunterhalt) keine verlässliche Differenzierungsbasis bietet. Denn was als Lebensunterhalt angesehen wird, unterliegt subjektiven Bewertungen. Was für einen Menschen noch als Mindeststandard seines Lebensunterhalts angesehen wird, ist für andere Menschen absoluter Luxus. Zur Lösung des Problems müsste der Landesgesetzgeber somit wirtschaftliche Grenzen setzen. Die wirtschaftliche Lage der Vermieter kann sich aber selbst innerhalb der Geltungsdauer 682

des Gesetzes ändern, was zur Folge hätte, dass man jährliche Einkommensüberprüfungen der jeweils relevanten Vermieter durchführen müsste, mit der Konsequenz, dass sich die Miethöhe je nach dem Ergebnis dieser Überprüfung selbst für eine einzelne Wohnung von Jahr zu Jahr ändert. Die gesetzgeberisch gewollte Mietenstabilität ließe sich damit nicht bewirken.

Die Gleichbehandlung führt nicht zu einer unangemessenen Belastung solcher pri- 683
vaten Vermieter, die ihren Lebensunterhalt durch Vermietung erwirtschaften. Dafür sorgt die befristete Geltungsdauer des Gesetzes, welches im Übrigen durch den Inflationsausgleich und die Härtefallklausel Regelungen vorsieht, die auf den jeweiligen Einzelfall abgestimmt unzumutbare Belastungen vermeiden (BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 101). So sichert beispielsweise § 8 Abs. 2 Satz 3 MietenWoG Bln, dass selbst eine einzelne Wohnung nicht infolge des § 3 MietenWoG Bln dauerhafte Verluste mit sich bringt. Darüber hinaus können sehr niedrige Mieten nach § 3 Abs. 3 MietenWoG Bln weiterhin erhöht werden.

c) Berücksichtigung der finanziellen Leistungsfähigkeit der Mieter

§ 3 MietenWoG Bln verstößt nicht deshalb gegen Art. 3 Abs. 1 GG, weil die Miete 684
für sämtliche Vermieter unabhängig von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Mieter und Wohnungssuchenden „eingefroren" wird (vgl. 1 BvR 515/20, S. 36 f.).

aa. Keine Gleichbehandlung von wesentlich Ungleichem

Eine Gleichbehandlung von wesentlich Ungleichem liegt auch unter diesem Ge- 685
sichtspunkt nicht vor.

Mit Blick auf den Regelungsgegenstand des § 3 MietenWoG Bln sind finanziell 686
besser bzw. schlechter gestellte Mieter keine tauglichen Vergleichsgruppen. Denn die Mieter sind nicht Normadressat des MietenWoG Bln, sie sind vielmehr nur mittelbar betroffen, da sich ihre Interessen in der Sozialbindung des Eigentums der Vermieter widerspiegelt. Die Mieterschaft als solche ist vor dem Hintergrund des legitimen Ziels des Landesgesetzgebers, den Berliner Mietmarkt insgesamt zu stabilisieren, aber nicht derart ungleich, dass sie nicht gleich behandelt werden dürfte. Dies hat, worauf die Kritiker des Berliner Gesetzes nicht verweisen, der Bundesgesetzgeber bei der an der ortsüblichen Vergleichsmiete angelehnten Regelung

ebenfalls nicht getan; auch diese Regelung enthält keine Differenzierung nach der finanziellen Leistungsfähigkeit der Mieter, ohne dass daran verfassungsrechtliche Bedenken bestünden.

bb. Hilfsweise: Rechtfertigung der Gleichbehandlung

Selbst wenn man annimmt, dass zwischen den Mietern anhand der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ein Unterschied zu machen sei, ergibt sich kein Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz. 687

Die Gleichbehandlung der Mieter unabhängig von ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit ist nämlich in hohem Maße sachgerecht. 688

Eine Differenzierung wäre bereits völlig ungeeignet, das gesetzgeberische Ziel der Stabilisierung des gesamten Berliner Mietmarkts zu erreichen. Hinge die Höhe der Miete von der finanziellen Leistungsfähigkeit der Mieter ab, würde es für einkommensschwache Mieter noch viel schwerer, eine Wohnung zu finden, weil nicht davon auszugehen ist, dass Vermieter freiwillig auf eine höhere Miete verzichten, wenn sie die Wahl zwischen einem einkommensstarken und einem einkommensschwachen Mieter haben. Auf einem Mietmarkt wie in Berlin haben Vermieter im Regelfall eine beträchtliche Auswahl an potenziellen Mietern. 689

Zudem wäre bei einer Differenzierung nach finanzieller Leistungsfähigkeit eine einheitliche Regelung nicht einmal innerhalb einzelner Straßenzüge bzw. Wohnhäuser zu erreichen. Die Höhe der Miete würde sich wegen der Mieterfluktuation stets ändern. Bei veränderter wirtschaftlicher Situation eines Mieters würde die Miete sogar innerhalb eines laufenden Mietverhältnisses variieren. Es überzeugt daher nicht, dass die angemessene Miete für ein und dieselbe Wohnung allein aufgrund der Zahlungsfähigkeit der Mieter schwanken soll. 690

Soweit der Erste Senat des Bundesverfassungsgerichts im Beschluss zur „Mietpreisbremse“ auf die Anknüpfung an die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Mieter rekurriert, ging es dem Gericht um die Rücksicht auf die schwächsten Mieter, die bei einer bundeseinheitlichen Regelung nur unzureichend geschützt wären (BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 99: „so dass eine solche Regelung der beabsichtigten Verdrängung einkommens- 691

schwächerer Mieter aus deren angestammten Wohnvierteln nicht effektiv entgegenwirken kann"). Es ergäbe ein grundlegendes Missverständnis, würde man diesen Ausführungen den Gedanken entnehmen, dass eine Differenzierung nach Einkommen im Ergebnis zu einer Verdrängung einkommensschwächerer Mieter führt.

d) Berücksichtigung von Wohnungsmerkmalen (Lage, Größe, Ausstattung)

Eine Verletzung des allgemeinen Gleichheitssatzes liegt nicht deshalb vor, weil für das in § 3 MietenWoG Bln vorgesehene Mietenmoratorium keine Differenzierung nach Lage, Größe und Ausstattung der Wohnung gewählt wurde (vgl. 1 BvR 623/20, S. 72 ff.; 1 BvR 515/20, S. 49; 1 BvF 1/20, S. 91 Rn. 268). 692

aa. Gleichbehandlung von wesentlich Ungleichem?

Eine unzulässige Gleichbehandlung von wesentlich Ungleichem liegt nicht vor. 693

Die Merkmale Lage, Größe und Ausstattung sind vor dem Hintergrund der Regelungslogik des MietenWoG Bln bereits kein taugliches Differenzierungsmerkmal zur Bildung von Vergleichsgruppen im Rahmen von Art. 3 Abs. 1 GG. 694

Wie gezeigt, ist die Berücksichtigung von marktrelevanten Faktoren im Rahmen einer öffentlich-rechtlichen Regelung zur Mietpreisregulierung keineswegs zwingend. Die Regelungen des MietenWoG Bln sind nicht vom zivilrechtlichen Maßstab des Leistungsaustauschs im Mietverhältnis getragen. 695

Ungeachtet dessen gleichen sich die von § 3 MietenWoG Bln erfassten Fallgestaltungen im Hinblick auf die Wohnungsmerkmale. Denn die Wohnungsmerkmale haben im Mietmoratorium mittelbar dadurch Berücksichtigung gefunden, dass sie in die Höhe der privatautonom ausgehandelten Miete eingeflossen sind. § 3 MietenWoG Bln friert die zwischen den Mietvertragsparteien privatautonom verhandelte Miete ein. Die so verhandelte Miete berücksichtigt jedoch das Wohnlagekriterium ebenso wie andere marktrelevante Faktoren (z.B. Größe und Ausstattung der Wohnung). § 3 MietenWoG Bln übernimmt damit die am Markt erfolgte Berücksichtigung aller marktwertbildenden Faktoren. Er behandelt wesentlich Gleiches gleich, wenn er das „Einfrieren" aller Mieten bewirkt. 696

bb. Hilfsweise: Rechtfertigung der Gleichbehandlung

Vertritt man die Ansicht, dass es sich bei der mittelbaren Berücksichtigung der Wohnungsmerkmale um eine Ungleichbehandlung handelt, ist diese jedenfalls gerechtfertigt. 697

Eine Regelung, die nach Wohnungsmerkmalen differenziert, würde dem gesetzgeberischen Ziel zuwiderlaufen, die bislang rasante Preisentwicklung auf dem freien Mietenmarkt zu unterbrechen, um angemessenen Wohnraum auch für Bevölkerungsschichten mit mittlerem und geringem Einkommen zu bezahlbaren Mietpreisen zu erhalten und so Verdrängungsprozessen und sozialem Unfrieden entgegenzuwirken. Der in Berlin bestehenden Situation, die den sozialen Frieden bedroht, wäre damit nicht begegnet worden. Es wird insoweit auf die Ausführungen unter B I. und II. verwiesen. 698

e) Unterscheidung von finanziertem und öffentlich gefördertem Eigentum

Eine Verletzung des allgemeinen Gleichheitssatzes liegt nicht deshalb vor, weil für das in § 3 MietenWoG Bln vorgesehene Mietenmoratorium eine Differenzierung nach frei finanzierten und öffentlich geförderten Eigentümern gewählt wurde. 699

Nach § 1 Nr. 1 MietenWoG Bln ist Wohnraum des öffentlich geförderten Wohnungsbaus vom Anwendungsbereich des MietenWoG Bln ausgenommen, sodass eine Ungleichbehandlung dieser Gruppe besteht. Diese Ungleichbehandlung ist vor dem Hintergrund, dass gemäß Art. 3 Abs. 1 GG Ungleiches ungleich behandelt werden muss, geboten. 700

Wohnraum des öffentlich geförderten Wohnungsbaus und frei finanzierter Wohnraum unterscheiden sich wesentlich voneinander. Beide Gruppen bilden sogar ein Gegensatzpaar: Das Gegenteil von „frei finanziert" ist „öffentlich gefördert". 701

Der Blick auf die Regelungssystematik des MietenWoG Bln zeigt die Notwendigkeit dieser Unterscheidung. Das MietenWoG Bln zielt darauf ab, die Sozialbindung des Eigentums wieder stärker zur Geltung zu bringen. Dies ist bei sozialem Wohnungsbau, der eigenen gesetzlichen Vorschriften folgt, aber bereits der Fall. Der soziale Wohnungsbau war schon vor Inkrafttreten des Gesetzes preisgebunden. Das Modell des sozialen Wohnungsbaus beruht darauf, dass der Eigentümer durch staatliche Subventionen bei der Vermietung auf eine moderate Kostenmiete 702

beschränkt wird. Frei finanzierte Wohnungen hingegen werden ohne staatliche Fördermittel erbaut und können nach Fertigstellung zum grundsätzlich freien Marktpreis vermietet oder verkauft werden.

Die Gesetzesbegründung führt zum Ausschluss des öffentlich geförderten Wohnungsbaus vom Anwendungsbereich des MietenWoG Bln daher wie folgt aus: 703

> *„Mit der sozialen Mietwohnraumförderung wurde ein abgeschlossenes Marktsegment für besonders benachteiligte soziale Gruppen geschaffen, welches den Einflüssen des freien Mietwohnungsmarktes weitgehend entzogen ist. Der soziale Wohnungsbau dient der angemessenen Wohnungsversorgung für soziale Gruppen, die ihren Wohnungsbedarf aufgrund eines geringen Einkommens nicht am freien Wohnungsmarkt decken können, oder denen der Zugang zu dem regulären Wohnungsmarkt verwehrt oder signifikant erschwert wird. Im Gegensatz zu dem freien Mietwohnungsmarkt wird der soziale Wohnungsbau bereits hinreichend durch limitierende Preisbildungsregelungen sowie darauf abgestimmte Zugangsbeschränkungen reguliert. So kommt im sog. ersten Förderweg das Kostenmietprinzip zur Anwendung, der Zugang, die Miethöhenbestimmung und Mietenentwicklung werden spezialgesetzlich durch das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), die Neubaumietenverordnung 1970 (NMV), die II. Berechnungsverordnung (II. BV) sowie die jeweils einschlägigen Wohnungsbauförderungsbestimmungen und Richtlinien über die Anschlussförderung von Sozialwohnungen bestimmt."* (Agh-Drs. 18/2347, S. 19).

Der Unterschied zwischen frei finanziertem und öffentlich gefördertem Eigentum ist daher mit sachgerechten Erwägungen begründet. 704

f) Berücksichtigung von Neubauten

Eine Verletzung des allgemeinen Gleichheitssatzes liegt nicht deshalb vor, weil für das in § 3 MietenWoG Bln vorgesehene Mietenmoratorium Wohnraum, der ab dem 1. Januar 2014 erstmals genutzt und vermietet wurde, vom Anwendungsbereich des Gesetzes ausgenommen ist (vgl. 1 BvR 623/20, S. 70 ff.). 705

aa. Keine Ungleichbehandlung von wesentlich Gleichem

Obwohl sich der betroffene Wohnraum zunächst nur hinsichtlich des Datums der erstmaligen Nutzung und Vermietung unterscheidet, wird man bereits bezweifeln können, ob überhaupt eine Ungleichbehandlung von wesentlich Gleichem gegeben ist. 706

Denn der von § 1 Nr. 3 MietenWoG Bln erfasste Wohnraum unterscheidet sich insofern von bereits zuvor fertiggestellten Wohnungen, als dass die Bau- und Grundstückskosten für nach dem Stichtag des 1. Januar 2014 erstmalig genutzten und vermieteten Wohnraum deutlich gestiegen sind (darauf wird im Detail im Rahmen der nachfolgenden Ausführungen zur Rechtfertigung einer gleichwohl angenommenen Ungleichbehandlung eingegangen). Es ist daher bei diesen Wohnungen regelmäßig davon auszugehen, dass die Refinanzierungsbedingungen im Vertrauen auf die Ausnahme von der bundesrechtlichen Mietpreisbremse vereinbart worden sind. 707

Der Landesgesetzgeber ist vor diesem Hintergrund seiner Verpflichtung nachgekommen, diesen wesentlichen Unterschieden Rechnung zu tragen, indem er bestimmten Wohnraum vom Anwendungsbereich des Gesetzes ausgenommen hat (§ 1 Nr. 3 MietenWoG Bln). Hierbei musste er notwendigerweise eine Grenze ziehen. 708

bb. Rechtfertigung durch sachgerechte Wahl des Stichtags

Selbst wenn man jedoch annehmen würde, dass insofern eine Ungleichbehandlung vorliegt, ist diese gerechtfertigt und die Wahl des vom Landesgesetzgeber gewählten Stichtags (1. Januar 2014) sachgerecht. 709

Dem Gesetzgeber ist es durch Art. 3 Abs. 1 GG nicht verwehrt, zur Regelung bestimmter Lebenssachverhalte Stichtage einzuführen, obwohl jeder Stichtag gewisse Härten mit sich bringt (BVerfGE 122, 151 [178]; 126, 369 [399]). Voraussetzung ist, dass die Einführung eines Stichtags notwendig und die Wahl des Zeitpunkts orientiert am gegebenen Sachverhalt vertretbar ist (BVerfGE 123, 111 [128]; 126, 369 [399]; vgl. BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 105). 710

Beide Voraussetzungen liegen vor. 711

Die mit der Mietobergrenze verfolgten Ziele machen es notwendig, Neubauten ab einem bestimmten Stichtag von deren Geltung auszunehmen. Der Wohnungsmangel auf dem angespannten Berliner Mietmarkt lässt sich dauerhaft nur durch Schaffen zusätzlichen Wohnraums bekämpfen. Eine Regulierung der zulässigen Miethöhe macht Vermietungen aber wirtschaftlich weniger attraktiv. Dies soll jedoch

nicht zu einer Verringerung der Neubautätigkeit führen. Dem wirkt es entgegen, Neubauten, die ab einem bestimmten Stichtag erstmals genutzt worden sind, von der Miethöhenregulierung bei Mietbeginn auszunehmen (BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 106).

Die vom Landesgesetzgeber gewählte Stichtagsregelung ist eine sowohl in sachlicher als auch in zeitlicher Hinsicht differenzierende Lösung. Sie stellt keine unangemessene Bevorzugung oder Benachteiligung dar und führt zu einem vertretbaren Ausgleich der unterschiedlichen Interessen. 712

Wie die Gesetzesbegründung zeigt, knüpft das Datum des 1. Januar 2014 in § 1 Nr. 3 MietenWoG Bln nicht an den Regierungsentwurf des Bundes an, sondern an Entscheidungen der Landespolitik, die ab dem Jahr 2014 wesentlichen Einfluss auf die Bau- und Grundstückskosten in Berlin hatten. 713

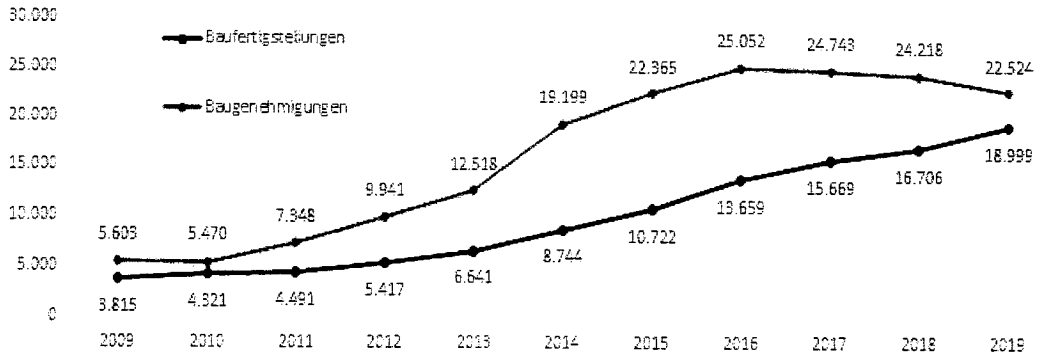
So wurde im Jahr 2014 im Land Berlin die Wohnungsneubauförderung wieder eingeführt. Grundlage dafür sind die Verwaltungsvorschriften für die soziale Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus in Berlin (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2014 - WfB 2014 -) vom 25. März 2014 (Amtsblatt von Berlin Nr. 25 vom 13.6.2014, Seite 1171), 714

Anlage 11.

Die Regelungen traten rückwirkend zum 1. Januar 2014 in Kraft (Ziffer 18, Seite 1175). 715

Dies hatte ein erheblich gestiegenes Neubauvolumen beginnend mit dem Jahr 2014 zur Folge. 716

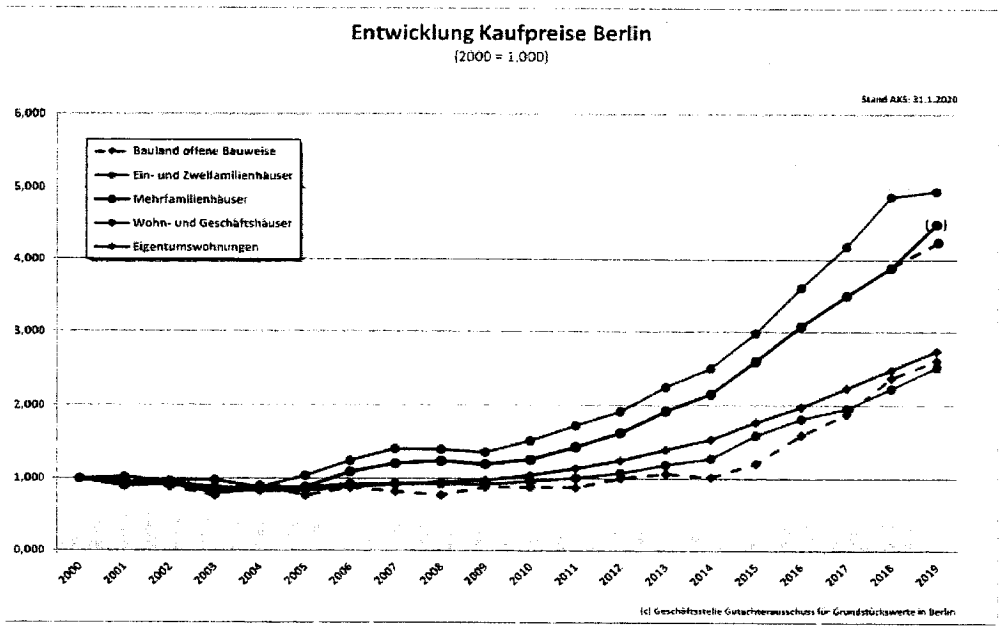
Statistische Auswertungen des Amts für Statistik Berlin-Brandenburg beweisen dies: 717



Daraus ist erkennbar, dass insbesondere die Baugenehmigungen als Frühindikator der Baunachfrage nach einem Tiefpunkt Mitte bis Ende der 2000er-Jahre ab dem Jahr 2014 wieder stark angestiegen sind. Der Anstieg der Baugenehmigungen von 2013 (12.518 Wohneinheiten) auf 2014 (19.199 Wohneinheiten) betrug über 53 %. Der Anstieg der Baufertigstellungen erfolgte danach zeitversetzt zu den Baugenehmigungen. 718

In Konsequenz dieser Wohnungsneubauförderung sind ab 2014 die Bau- und Grundstückskosten in Berlin gestiegen. 719

Auch dies beweisen statistische Auswertungen: 720



Nach jahrelanger Stagnation in den 2000er-Jahren stiegen die Kaufpreise für Bauland, Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäusern sowie Eigentumswohnungen seit dem Jahr 2010 deutlich. Eine sehr dynamische Entwicklung setzte in den Jahren ab 2013/2014 ein. Insbesondere die Kaufpreise in Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern verdoppelten sich nahezu im Zeitraum 2014 bis 2019. 721

Die Gesetzesbegründung weist daher darauf hin, dass bei gesetzlicher Einbeziehung von Neubauten, die nach dem 1. Januar 2014 erstmalig bezugsfertig wurden, deren Vermietungen zu den Mietobergrenzen des § 6 MietenWoG Bln regelmäßig zu wirtschaftlichen Unterdeckungen führen würde. Eine Obergrenze für Wohnungsneubauten ab 2014 hätte damit eine Vielzahl von Härtefallanträgen und damit einen Einbruch des frei finanzierten Mietwohnungsneubaus zur Folge (Agh-Drs. 18/2347, S. 20). 722

Bestreben des Landes Berlin ist es nicht, den Wohnungsneubau zum Erliegen zu bringen. Der Landesgesetzgeber will auch keine Zustände herbeiführen, bei der sich eine Refinanzierung des Objekts unter Verletzung von Art. 14 Abs. 1 GG nicht mehr gewährleisten ließe. Zur Schaffung verfassungsmäßiger Zustände war es daher geboten, die Ausnahme für ab dem 1. Januar 2014 erstmalig bezugsfertig gewordenen Wohnraum zu setzen, um einen verfassungswidrigen Zustand zu vermeiden. Die zeitliche Parallelität des Jahres 2014 mit dem Regierungsentwurf des Bundes zur damaligen Mietrechtsnovelle ist zufällig und hat keinen Zusammenhang zu der Setzung des Datums durch den Landesgesetzgeber, was durch die Gesetzesbegründung eindeutig ist. 723

Die Wahl des Stichtags hat keinen Effekt auf den Vertrauensschutz der Eigentümer. Denn alle vom BGB-Gesetzgeber in der Mietpreisbremse privilegierten Wohnungen sind von dieser Regelung nicht betroffen. 724

Wie jede Pauschalierung führt auch dieser Stichtag zu Grenzfällen, bei denen man im Einzelfall darüber diskutieren kann, ob eine angemessene Regelung gefunden wurde. Gerade deshalb hat sich der Gesetzgeber nicht für eine rein pauschalierende Stichtagsnorm entscheiden. Vielmehr trägt die Härtefallregelung des § 8 MietenWoG Bln auch solchen Einzelfällen Rechnung, in denen die Anwendung des MietenWoG Bln einen unverhältnismäßigen Grundrechtseingriff bewirken 725

könnte. Dies mildert die pauschalierende Differenzierung des § 1 Nr. 3 MietenWoG Bln ab.

g) Berücksichtigung der Sanierung einer Wohnung

§ 3 MietenWoG Bln verstößt nicht deshalb gegen Art. 3 Abs. 1 GG, weil das Gesetz keine Unterscheidung von ab 2014 bezugsfertigen Wohnungen (Neubauten) und umfassend sanierten Wohnungen trifft (vgl. 1 BvR 515/20, S. 49). 726

Eine Gleichbehandlung von Neubauten und umfassend sanierten Wohnungen ist nicht geboten, weil sich Neubauten und umfassend sanierte Wohnungen vor dem Hintergrund des Regelungsgegenstandes des MietenWoG Bln wesentlich voneinander unterscheiden. 727

Beim Ausschluss von Neubauten geht es vor allem um die Schaffung von neuem Wohnraum, während Sanierungen eher zu einer Verknappung des Wohnraumangebots im unteren Preissegment führen. Um eine Ausnahme vom MietenWoG Bln begründen zu können, bedarf es einer baulichen Tätigkeit, die neuen Wohnraum schafft. Dies ist beispielsweise bei einem Dachgeschossausbau erfüllt. Bloße Modernisierungsarbeiten gehen regelmäßig nicht mit einem derart hohen finanziellen Aufwand einher wie die Schaffung neuen Wohnraums. Deshalb lässt sich das Argument der Anreizschaffung für neuen Wohnraum nicht auf die Sanierung erstrecken. 728

Darüber hinaus sind die Kosten der Sanierung in Bezug auf das Mietmoratorium bereits in die vor dem Hintergrund der erfolgten Sanierung geschlossenen Mietverträge „eingefroren". 729

2. Mietobergrenzen (§ 4 MietenWoG Bln)

Die Regelung des § 4 MietenWoG Bln greift nicht gleichheitswidrig in die Rechte der Eigentümer ein. 730

Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf die Aspekte, in denen sich § 4 MietenWoG Bln in Hinblick auf Art. 3 Abs. 1 GG vom Mietenstopp nach § 3 MietenWoG Bln unterscheidet; zum Mietenstopp wurde bereits dargelegt, dass kein Gleichheitsverstoß zu besorgen ist. 731

a) Berücksichtigung der Lage der Wohnung

Eine Verletzung des allgemeinen Gleichheitssatzes liegt nicht deshalb vor, weil für die in § 6 MietenWoG Bln vorgesehenen Mietobergrenzen keine Differenzierung nach Wohnlagen gewählt wurde (vgl. 1 BvR 623720, S. 73; 1 BvR 515/20, S. 48). 732

Die Nichtberücksichtigung der Lage im Rahmen von § 4 MietenWoG Bln stellt eine Gleichbehandlung von Ungleichem dar. Weder die Gleichbehandlung von einfachen, mittleren und teuren Wohnlagen, noch die Gleichbehandlung von Ost- und West-Berlin begründen aber einen Gleichheitsverstoß, da die Ungleichbehandlung jeweils gerechtfertigt ist. Das Bundesverfassungsgericht hat bereits in seinem Beschluss vom 18. Juli 2019 zur bundesrechtlichen Mietpreisbremse ausgeführt, dass der Berliner Gesetzgeber nicht gehalten ist, den räumlichen Geltungsbereich einer Mietpreisbremse auf Teile der Stadt zu beschränken: 733

> *„Der Senat von Berlin hat ausweislich der Verordnungsbegründung von einer Teilausweisung abgesehen, weil Berlin aufgrund seiner polyzentrischen Ausrichtung als einheitlicher Wohnungsmarkt, der sich territorial nicht aufspalten lasse, zu fassen sei."* (BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18.7.2019 - 1 BvL 1/18 -, juris Rdnr. 116).

Vor dem Hintergrund der Regelungssystematik des MietenWoG Bln als öffentlich-rechtlicher Mietpreisregulierung bleiben konsequenterweise preisbildende Faktoren wie die Wohnlage bei der Festsetzung der Mietobergrenze außen vor, da die Preisbildung über den Marktmechanismus gerade gehemmt werden soll (vgl. Farahat, Die Sozialbindung des Eigentums am Beispiel des Berliner Mietendeckels, JZ 2020, 602 [604]). 734

Im Einzelnen:

aa. Gleichbehandlung von Wohnlagen sachgerecht

Die Mietpreisentwicklung in Berlin soll insgesamt stabilisiert werden. Diesem Zweck stünde es entgegen, wenn man Regelungen nur für bestimmte, beispielsweise hochpreisige Wohnlagen festlegt. In der Konsequenz würden die Mieten infolge einer derartigen Differenzierung in den einfachen und mittleren Wohnlagen steigen, was in diesen Wohnlagen zu ungewollten Verdrängungen führen würde. 735

Der Landesgesetzgeber ging davon aus, dass die erhebliche Steigerung der Mieten um 21,3 % im Zeitraum zwischen der Erstellung des Mietspiegels 2012 und 736

des Mietspiegels 2019 vor allem in den bis dahin einfachen und mittleren Wohnlagen zu einer Verdrängung einkommensschwacher Schichten geführt hat (vgl. Agh-Drs. 18/2347, S. 14). Der Gesetzgeber erkannte somit, dass es gerade in den einfachen und mittleren Wohnlagen geboten war, stabilisierende Elemente einzuführen. Hätte der Gesetzgeber die Kritik aufgegriffen und das Regelung nur auf teure Wohnlagen erstreckt, wäre er dem berechtigten Vorwurf ausgesetzt gewesen, sein Ziel nicht erreichen zu können, da man der Verdrängung einkommensschwacher Schichten nicht dadurch entgegenwirken kann, dass man die Mietpreisentwicklung nur in teuren Wohnlagen begrenzt.

Dem Ziel, Mietsteigerungen wieder auf ein zumutbares, der Reallohnentwicklung entsprechendes Maß zu begrenzen, wird der Gesetzgeber gerecht. Denn dieses Ziel lässt sich dadurch fördern, dass man die Mieten, die unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, für die Dauer des Gültigkeitszeitraums des Gesetzes, abgesehen vom Inflationsausgleich, nicht erhöht, damit die in der Zwischenzeit erfolgende Reallohnentwicklung die Spreizung zu den Miethöhen wieder einholen kann. Dies dient dem Ziel, Verdrängungen entgegenzuwirken und eine Durchmischung der Wohnviertel zu erhalten. 737

Die Gesetzesbegründung führt zu § 6 MietenWoG Bln aus: 738

> *„Auf die Berücksichtigung der Wohnlage eines Wohnobjektes wurde bei der Festlegung der Mietobergrenzen verzichtet. Dies dient zum einen der Rechtssicherheit und zum anderen der Erfüllung des Gesetzesziels, Verdrängung entgegen zu wirken und gemischte Stadtquartiere zu erhalten. Dies dient auch der Umsetzbarkeit der Mietobergrenzen in der Praxis und gewährleistet eine einheitliche Behandlung der Mieterinnen und Mieter im gesamten Land Berlin."* (Agh-Drs. 18/2347, S. 31).

Dieses berechtigte und dem sozialen Frieden in der Stadt dienende Anliegen, stellt einen sachgerechten Grund dar, auf eine Differenzierung nach Wohnlagen zu verzichten. 739

Es wäre nicht sachgerecht gewesen, stattdessen nur die Mieten in den mittleren und einfachen Wohnlagen mit einer Mietobergrenze zu versehen. Denn das Ziel der gesetzgeberischen Regelung besteht u.a. darin, eine Durchmischung der Wohnlagen zu gewährleisten bzw. möglichst wieder herbeizuführen. Eine gesetzgeberische Regelung, die den Miethöhenstand in einfachen und mittleren Wohnlagen über fünf Jahre fixieren würde, es aber gleichwohl zuließe, dass sich die 740

Mieten in teuren Wohnlage unreguliert fortentwickeln, würde zu einer Spreizung der Wohnlagen führen, die eine Durchmischung der Wohngebiete in der Zukunft ausschließt. Der Segmentierung einer Stadt würde dadurch Vorschub geleistet. Das mit dem MietenWoG Bln verfolgte Ziel, die soziale Segregation zu verhindern, wäre verfehlt.

bb. Gleichbehandlung von Ost und West sachgerecht

Es ist ebenfalls nicht geboten, eine Differenzierung zwischen Ost-Berlin und West-Berlin vorzunehmen. Mehr als 30 Jahre nach dem Mauerfall ist Berlin zusammengewachsen. Die Stadt ist ein einheitlicher Mietmarkt. Das gesetzgeberische Ziel der Stabilisierung der Mietpreise kann daher nicht differenziert nach (ehemals) Ost- und West-Berlin erfolgen. 741

Ein Verweis auf eine objektiv bessere Bauqualität in West-Berlin (vgl. 1 BvR 515/20, S. 43) geht an der tatsächlichen Situation der Stadt vorbei. Berlin hat sich in den 30 Jahren seit dem Mauerfall rasant entwickelt. Dies gilt in besonderer Weise für den Ostteil der Stadt. Vormals Ostberliner Stadtteile wie Berlin-Mitte, Berlin-Prenzlauer Berg oder Berlin-Pankow haben sich in ihrer Bausubstanz in einer Weise entwickelt, die dem durch die Kritiker des MietenWoG Bln gezeichneten Klischee von der schlechten Bausubstanz in Ostberlin nicht entspricht. 742

Betrachtet man die Wohnlagenkarten des Berliner Mietspiegels 2019, 743



und denkt sich in die Karte den Verlauf der Berliner Mauer hinein, ist festzustellen, dass Ost-Berlin vorwiegend durch eine überwiegend mittlere Wohnlage (orange eingefärbt) geprägt ist. Der größte Teil der überwiegend einfachen Wohnlage (gelb eingefärbt) befindet sich hingegen in den früheren Westsektoren der Stadt. Der höhere Mietspiegelwert für Westobjekte resultiert allein daraus, dass sich überwiegend gute Wohnlagen (rot eingefärbt) prozentual am deutlichsten im westlichen Teil der Stadt befinden.

Die suggerierte Aussage, die Mieten in Ost-Berlin seien strukturell geringer als in West-Berlin, trifft daher nicht zu: Im *Mittel* sind sie von durchschnittlicher Höhe in Ost-Berlin, in West-Berlin ist die Spreizung zwischen einfacher und guter Wohnlage hingegen besonders stark. 744

Letztlich wird dies nicht entscheidend sein. Denn es wäre auch keine Differenzierung zwischen einfachen und guten Wohnlagen vorzunehmen, da dies, wie ausgeführt, die soziale Segregation der Stadt verschärfen würde, was der Landesgesetzgeber verhindern will. Dies stünde dem gesetzgeberischen Ziel diametral entgegen. Gesetzeszweck ist es, Verdrängung entgegen zu wirken und gemischte Stadtquartiere zu erhalten (Agh-Drs. 18/2347, S. 31). 745

b) Berücksichtigung der Wohnungsgröße

§ 4 MietenWoG Bln verstößt nicht deshalb gegen Art. 3 Abs. 1 GG, weil für die in § 6 MietenWoG Bln vorgesehenen Mietobergrenzen keine Differenzierung nach der Größenklasse der Wohnung gewählt wurde (vgl. 1 BvR 623720, S. 72). 746

Wenn gerügt wird, dass die Quadratmeterpreise kleiner und großer Wohnungen ausweislich des Mietspiegels so unterschiedlich seien, dass es einer Ungleichbehandlung bedürfe, geht dies fehl (vgl. 1 BvR 623/20, S. 72 f.). Ebenfalls unzutreffend ist die Argumentation, dass die Mietpreise für Kleinwohnungen regelmäßig deshalb höher als für mittlere und größere Wohnungen sind, weil Kleinwohnungen in der Herstellung teurer sind, was sich insbesondere aus den höheren Kosten von Sanitäreinrichtungen pro qm Wohnfläche ergäbe (vgl. 1 BvR 623/20; S. 73). 747

Die unterschiedlichen Miethöhen zwischen kleineren und größeren Wohnungen haben ihren Grund in ihren unterschiedlichen Marktpreisen. Denn entscheidend für den Marktpreis ist, was die Verdienenden eines Haushalts an Mietpreis zahlen können. Größere Wohnungen werden regelmäßig von Familien mit Kindern bewohnt. Es wohnen also regelmäßig 3 bis 5 Personen (Eltern plus 1 bis 3 Kinder) in größeren Wohnungen. Der Anteil der zum Nettoeinkommen eines Haushalts beitragenden Personen steigt daher nicht proportional mit der Größe der Wohnung. Denn die Kinder können ihrerseits zum Haushaltseinkommen nichts beitragen. Das Einkommen für die Miete einer großen Wohnung wird regelmäßig ebenso durch 1 bis 2 Personen verdient wie das Einkommen für das Aufbringen der Miete einer kleinen Wohnung. Differenzierungen mögen hier bestehen, da Einraumwohnungen gewöhnlich nur durch eine Person bewohnt werden. Gleichwohl steigt das Haushaltseinkommen nicht proportional mit der Zahl der bewohnten Räume. In der Regel steigt mit der Zahl der bewohnten Räume die Zahl der Kinder einer Familie und somit die damit verbundenen Ausgaben. 748

Es ist daher nur natürlich, dass der Marktpreis auf diese Situation reagiert und die Mietpreise nicht proportional zur Größe der Wohnung steigen. Dies gäbe der Markt nicht her. Der Grund für die ungleichen Marktpreise je qm bei Klein- und Großwohnungen liegt somit in den typischen Bewohnern derartiger Wohnungen – Singlehaushalte mit einem Einkommen in Kleinwohnungen, Familien mit 1 bis 2 Einkommen, aber höheren Ausgaben, in größeren Wohnungen. 749

Das Argument, dass sich der verhältnismäßig höhere Preis für Kleinwohnungen aus den Kosten der Sanitäranlagen ergäbe, ist daher unzutreffend. Es ist auch deshalb kaum nachvollziehbar, weil die auf S. 73 f. der Beschwerdebegründung des Verfahrens 1 BvR 623/20 mitgeteilten Kosten u.a. den Preis bei Altbauten bis 1918 beschreiben. Mit Verlaub: Etwas höhere Sanitärkosten einer Kleinwohnung sollten sich im Laufe der letzten mehr als einhundert Jahre derart amortisiert haben, dass sich der Unterschied nicht mehr im heutigen Mietpreis abbildet. 750

Darüber hinaus weist der Methodenbericht des Berliner Mietspiegels 2013 der F+B GmbH auf Seite 40 und der Methodenbericht des Berliner Mietspiegels 2019 auf Seite 41 folgende Berliner Mittelwerte nach Wohnungsgröße aus: 751

Wohnungsgröße	Berliner Mietspiegel 2013 Berliner Mittelwerte Netto-Kaltmiete in €/m²	Berliner Mietspiegel 2019 Berliner Mittelwerte Netto-Kaltmiete in €/m²
unter 40 m²	6,29 €	7,58 €
40 m² bis unter 60 m²	5,57 €	6,73 €
60 m² bis unter 90 m²	5,30 €	6,38 €
90 m² und mehr	5,65 €	7,00 €

Mit Ausnahme der Kleinstwohnungen mit einer Wohnfläche von bis unter 40 m² ist ein eindeutiger Zusammenhang nicht erkennbar. Wohnungen mit einer Wohnfläche mit 90 m² und mehr sind durchschnittlich pro Quadratmeter Wohnfläche teurer als normalgroße Wohnungen mit einer Wohnfläche von 40 bis unter 60 m² und 60 m² bis unter 90 m². 752

Die durch den Landesgesetzgeber gewählte Nichtberücksichtigung der Größenklasse der Wohnung ist auch durch den Gesetzeszweck legitimiert. 753

Das Gesetz will die Mietpreisentwicklung in Berlin insgesamt stabilisieren. Würde man stattdessen die Größenklasse der „großen Wohnungen“ bei der Bestimmung 754

der Mietobergrenzen außen vor lassen, hätte dies zur Folge, dass vor allem Familien mit Kindern, die regelmäßig in größeren Wohnungen leben, betroffen wären. Familien mit Kindern sind jedoch häufig diejenigen Mieter, die unter der Mietpreisentwicklung Berlins der letzten Jahre in besonderer Weise leiden. Familien benötigen größere Wohnungen, wenn sie Kinder haben. Mit jedem Kind stellt sich die Frage nach einer größeren Wohnung. Mit dem Heranwachsen der Kinder wachsen die Bedürfnisse nach einem eigenen Zimmer je Kind, was wiederum einen Umzug nahelegt. Umzüge sind aber kaum noch finanzierbar, da die Angebotspreise für neue Wohnungen stark von den Bestandspreisen abweichen. Gleichzeitig ist das Einkommen aber mit der Mietpreisentwicklung nicht ebenso gestiegen.

Es stellt daher ein sachgerechtes Kriterium des Landesgesetzgebers dar, wenn er für größere Wohnungen ebenfalls Mietobergrenzen festlegt und damit vor allem Familien mit Kindern einen Schutz verschafft. 755

c) Berücksichtigung der Wohnungsausstattung

Das MietenWoG Bln berücksichtigt in § 6 Abs. 3 die Ausstattung der Wohnung, sodass ein Gleichheitsverstoß nicht zu erkennen ist. 756

3. Mietabsenkung (§ 5 MietenWoG Bln)

Die Regelung des § 5 MietenWoG Bln greift ebenfalls nicht gleichheitswidrig in die Rechte der Eigentümer ein. Eine Verletzung des allgemeinen Gleichheitssatzes mangels Differenzierung nach Wohnlagen (vgl. 1 BvR 623720, S. 73; 1 BvR 515/20, S. 48) liegt nicht vor. 757

Die Mietabsenkung unterscheidet sich von den anderen Regelungen insbesondere dadurch, dass sie die Lage der Wohnung berücksichtigt. Wie ausgeführt, stellt die Wohnlage ein berechtigtes Differenzierungskriterium dar. 758

In Bezug auf die Mietabsenkung ist eine Ungleichbehandlung anhand der Lage auch geboten, da sich die zuvor frei vereinbarten und nunmehr abgesenkten Mieten primär an der Lage orientiert haben. Für diese Orientierung ist ein gewisses Maß an Vertrauensschutz nachvollziehbar, da sich die Vermieter möglicherweise wirtschaftlich auf die Berücksichtigung der Lage eingerichtet haben. Dass aber nur ein beschränktes Maß an Vertrauensschutz gewährt wird, wurde dargelegt. 759

Dennoch hat der Landesgesetzgeber den Lageunterschieden bei der Mietabsenkung Rechnung getragen, indem er eine Miete nur dann als überhöht angesehen hat, soweit sie die „nach Berücksichtigung der Wohnlage" bestimmten Mietobergrenzen überschreitet. Da sich die Absenkung auch nicht auf die Durchmischung der Stadtviertel auswirkt, widerspricht dies bei der Mietabsenkung nicht dem Ziel des Gesetzgebers. 760

Die Wohnlage wurde in angemessener Weise berücksichtigt. Die Werte in § 5 Abs. 2 Satz 2 MietenWoG Bln beruhen auf den Durchschnittsmieten in der einfachen, mittleren und guten Wohnlage des Berliner Mietspiegels 2013 und wurden mit der Reallohnentwicklung 2012 bis 2019 fortentwickelt (vgl. Agh-Drs. 18/2347, S. 29 f.). 761

4. Zusammenfassung

Das MietenWoG Bln verstößt nicht gegen Art. 3 Abs. 1 GG. 762

VI. Kein Verstoß gegen den Bestimmtheitsgrundsatz

Die Härtefallregelung des § 8 MietenWoG Bln verstößt nicht gegen den Bestimmtheitsgrundsatz, Art. 20 Abs. 3 GG. 763

Die Beschwerdeführer des Verfahrens 1 BvR 623/20, S. 52 ff. rügen, dass sich aus § 8 MietenWoG Bln nicht mit hinreichender Klarheit ergebe, wann die Vorschrift einen Härtefall rechtfertigt. 764

Die Beschwerdeführer verkennen einerseits die Maßstäbe des Bundesverfassungsgerichts zu den Anforderungen an die Bestimmtheit und andererseits die Tiefe der inhaltlichen Ausgestaltung des § 8 MietenWoG Bln. 765

1. Anforderungen an die Bestimmtheit der Norm

Aus dem Rechtsstaatsprinzip des Art. 20 Abs. 3 GG lässt sich das Gebot der Bestimmtheit einer Norm ableiten. Danach ist der Gesetzgeber gehalten, seine Vorschriften inhaltlich so bestimmt zu fassen, wie dies nach der Eigenart der zu ordnenden Lebenssachverhalte mit Rücksicht auf den Normzweck möglich ist. Der 766

Gesetzgeber ist nicht gezwungen, Regelungstatbestände stets mit genau erfassbaren Maßstäben zu umschreiben (BVerfG, Stattgebender Kammerbeschluss vom 19. Juni 2007 - 1 BvR 1290/05 -, juris Rn 32; BVerfGE 134, 33 [Rn. 112]).

Die Anforderungen an die Bestimmtheit reichen umso weiter, je stärker die Intensität der Einwirkungen auf die Regelungsadressaten ist. Die Rechtsunterworfenen müssen in zumutbarer Weise erkennen können, ob die tatsächlichen Voraussetzungen für die in der Rechtsnorm ausgesprochene Rechtsfolge vorliegen. Dabei reicht es aus, wenn sich dies im Wege der Auslegung der einschlägigen Bestimmung mit Hilfe der anerkannten Auslegungsregeln feststellen lässt (BVerfG, Stattgebender Kammerbeschluss vom 19. Juni 2007 - 1 BvR 1290/05 -, juris Rn 32; BVerfGE 93, 213 [Rn. 55]). Die Rechtsprechung ist zudem gehalten, verbleibende Unklarheiten über den Anwendungsbereich einer Norm durch Präzisierung und Konkretisierung im Wege der Auslegung nach Möglichkeit auszuräumen (BVerfGE 126, 170 [Rn. 73]; BVerfGE 134, 33 [Rn. 112]). 767

Es genügt somit zur Einhaltung der Bestimmtheitsanforderungen, wenn eine gesetzliche Vorschrift auslegungsbedürftig ist, sie aber in Verbindung mit den Gesetzesmaterialien hinreichend deutlich erkennen lässt, was gemeint ist und woran die anwendende Stelle sich zu orientieren hat (BVerfGE 92, 365 [Rn. 156]). 768

Es entspricht daher der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts, dass auslegungsbedürftige Rechtsbegriffe wie "berechtigtes Interesse" oder "überwiegendes schutzwürdiges Interesse" dem Bestimmtheitsgrundsatz genügen. Die Begriffe seien in dem begrenzenden Kontext der Vorschriften hinreichend konkretisiert (BVerfGE 128, 1 [Rn. 170]). 769

2. Unbestimmte Rechtsbegriffe anderer Regelungen

Rechtsnormen, die ähnlich § 8 MietenWoG Bln an die wirtschaftliche Zumutbarkeit anknüpfen, gibt es in zahlreichen Gesetzen. 770

Nach § 906 Abs. 2 BGB kann der Eigentümer die Zuführung von Gasen, Dämpfen, Gerüchen, Rauch, Ruß, Wärme, Geräusch, Erschütterungen und ähnliche von einem anderen Grundstück ausgehende Einwirkungen nicht verbieten, wenn sie durch eine ortsübliche Benutzung des anderen Grundstücks herbeigeführt wird 771

und nicht durch Maßnahmen verhindert werden kann, die Benutzern dieser Art wirtschaftlich zumutbar sind.

Damit hängt der Schutz vor einem Eingriff in das von Art. 14 Abs. 1 GG geschützte Eigentum von der wirtschaftlichen Zumutbarkeit einer Maßnahme ab. Auch hier erläutert die Norm nicht, was „wirtschaftlich zumutbar" ist, ohne dass durchgreifende verfassungsrechtliche Bedenken bestünden. 772

Nach § 12 Abs. 1 EEG müssen Netzbetreiber auf Verlangen der Einspeisewilligen unverzüglich ihre Netze entsprechend dem Stand der Technik optimieren, verstärken und ausbauen, um die Abnahme, Übertragung und Verteilung des Stroms aus erneuerbaren Energien oder Grubengas sicherzustellen. Nach § 12 Abs. 3 S. 1 EGG müssen sie dieser Verpflichtung aber nicht nachgehen, wenn dies wirtschaftlich unzumutbar ist. 773

Der Maßstab für die Beurteilung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit ist auch diesem Gesetz nicht direkt zu entnehmen. Das Erfordernis der wirtschaftlichen Zumutbarkeit ist als Ausprägung des verfassungsrechtlich verankerten Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit zu verstehen und trägt als Korrektiv des Netzerweiterungsanspruchs maßgeblich zur Grundrechtskonformität der Regelung bei (Ludwigs, in: Theobald/Kühling, EEG, Stand: Dezember 2020, § 12 Rn. 43). 774

Die Beispiele zeigen, dass die wirtschaftliche Zumutbarkeit in einer Vielzahl von Gesetzen als Generalklausel formuliert und in ihrem Inhalt nach und nach durch die Praxis und im Zweifel durch die Rechtsprechung ausgeformt wird (vgl. auch Tietzsch, WuM 2020, S. 121 [131]). Relevante Verfassungsrechtsverstöße ergeben sich daraus nicht. 775

3. § 8 MietenWoG Bln

An diesen Maßstäben gemessen, erfüllt § 8 MietenWoG Bln die an die Bestimmtheit zu stellenden Anforderungen. 776

Nach § 8 Abs. 1 S. 1 MietenWoG Bln kann die Investitionsbank Berlin zur Vermeidung einer unbilligen Härte auf Antrag der Vermieter für das laufende Mietverhältnis sowie alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine höhere als die nach den §§ 3 bis 6 zulässige Miete genehmigen, soweit dies aus Gründen, die nicht im Verant- 777

wortungsbereich der Vermieter liegen, erforderlich ist. In § 8 Abs. 1 S. 2 MietenWoG Bln wird in Form nicht abschließender Regelbeispiele erläutert, welche Gründe im Verantwortungsbereich von Vermietern liegen können. § 8 Abs. 2 MietenWoG Bln beschreibt, wann eine unbillige Härte insbesondere vorliegt und definiert die Begrifflichkeiten „Verlust", „Substanzgefährdung" und „Wirtschaftseinheit".

Durch die in § 8 Abs. 1 S. 2 MietenWoG Bln aufgezählten Beispiele und die Definitionen des § 8 Abs. 2 MietenWoG Bln gibt der Gesetzgeber der Exekutive Maßstäbe an die Hand, anhand derer diese das Vorliegen eines Härtefalles beurteilen kann. Die Norm stellt die Beurteilung eines Härtefalls damit nicht in das freie Belieben der Exekutive, sondern gibt dieser eine Entscheidungsrichtlinie vor. 778

Eine weiter gehende Regelungstiefe ist dem Gesetzgeber wegen der zahlreichen und durchaus diversen Sachverhalte, die es zu beurteilen geben wird, nicht möglich. Der Gesetzgeber kann nicht jeden Sachverhalt durch eine gesetzliche Regelung präventiv erfassen. Er muss in der Lage bleiben, der Vielgestaltigkeit des Lebens Herr zu werden. Durch § 8 MietenWoG Bln sollen wirtschaftliche Härten vermieden werden. Ob eine unbillige Härte vorliegt, kann nur einzelfallabhängig und unter Berücksichtigung aller tatsächlichen und rechtlichen Gesichtspunkte zu entscheiden sein (vgl. Agh-Drs. 18/2347, S. 35). Der Gesetzgeber hat sich daher unbestimmter Rechtsbegriffe bedient, aber gleichzeitig eine Leitlinie zur Entscheidungsfindung vorgegeben. Der Gesetzgeber ist nicht gezwungen, Regelungstatbestände stets mit genau erfassbaren Maßstäben zu umschreiben (BVerfG, Stattgebender Kammerbeschluss vom 19. Juni 2007 - 1 BvR 1290/05 -, juris Rn 32; BVerfGE 134, 33 [Rn. 112]). 779

Der Gesetzgeber hat zudem die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung dazu ermächtigt, durch Rechtsverordnung die für einen Härtefall maßgeblichen Kriterien näher zu bestimmen (BVerfGE 128, 1 [Rn. 217]). Dies ist durch die HärteVO, GVBl. für Berlin, 76. Jg., Nr. 27 vom 16. Juni 2020, S. 522 (Anlage 8) geschehen. 780

VII. Kein Verstoß gegen das Rückwirkungsverbot

Das Argument, § 3 Abs. 1 MietenWoG Bln verletze das Rückwirkungsverbot, ist deshalb unbegründet, weil die Bestimmung keine (echte) rückwirkende Regelung 781

enthält. Darüber hinaus sind die vor Inkrafttreten des Gesetzes liegenden Begrenzungen der Mieterhöhung (in Höhe von wenigen Prozent für einige Monate) nicht vom Schutzbereich der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG umfasst. Schließlich verkennt die Rüge, dass die formale Unterscheidung zwischen „unechter" oder „echter" Rückwirkung in der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts inzwischen einer differenzierten Betrachtung folgt, die hier zum Ergebnis hat, dass kein Verfassungsverstoß vorliegt.

1. Keine echte Rückwirkung des Gesetzes

§ 3 Abs. 1 S. 1 des Gesetzes regelt, dass eine Miete „verboten" ist, die höher ist als die an einem zurückliegenden Stichtag (18. Juni 2019) wirksam vereinbarte Miete. Vereinzelt ist daher argumentiert worden, § 3 Abs. 1 S. 1 MietenWoG Bln wirke auf den Stichtag zurück (Papier, Gutachten vom Dezember 2019, S. 21). 782

Dies trifft nicht zu. Während des Gesetzgebungsverfahrens beschloss der Berliner Senat am 18. Juni 2019 ein Eckpunktepapier, das Grundzüge des geplanten „Mietenstopps" festlegte (Anlage 10). Nachdem Vermieterverbände die Eigentümer dazu animiert hatten, noch während des Gesetzgebungsverfahrens in großem Stil Mietenerhöhungen durchzusetzen, regelte § 3 Abs. 1 S. 1, dass die zum Stichtag wirksam vereinbarte Miete Grundlage der zu bestimmenden Obergrenze sein soll. 783

Damit ist keine (echte) rückwirkende Geltung des Verbots ab dem Stichtag verbunden. Gesetze wirken üblicherweise ex nunc bzw. ab einem in Zukunft liegenden Zeitpunkt. So ist es hier: Das Gesetz ist am Tag nach seiner Verkündung in Kraft getreten (Art. 4 Abs. 1 Satz 1 [für § 5 gilt dies neun Monate später]). Es hat die Rechtslage für den Zeitraum von dem Stichtag bis zu seinem Inkrafttreten nicht geändert; die bis zum Inkrafttreten des Gesetzes vereinbarte Miete wurde von dem Mieter bis zum Inkrafttreten des Gesetzes geschuldet (LG Berlin, Urteil vom 31. Juli 2020 - 66 S 95/20 -, welches im Übrigen die formelle und materielle Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes bestätigt: https://www.berlin.de/gerichte/presse/pressemitteilungen-der-ordentlichen-gerichtsbarkeit/2020/pressemitteilung.967839.php). 784

Von einem Anspruch des Mieters auf Kondiktion eines Mietzinses, der den am Stichtag wirksam vereinbarten Betrag überschreitet (Papier, Gutachten Dezember 2019, S. 21), kann nicht die Rede sein (ebenso Wienfort, Ein Stichtag macht noch 785

keine Rückwirkung, verfassungsblog vom 13. Januar 2020, https://verfassungsblog.de/ein-stichtag-macht-noch-keine-rueckwirkung/).

2. „Echte" und „unechte" Rückwirkung

Während für den Bereich des materiellen Strafrechts die Norm des Art. 103 Abs. 2 GG eine unüberschreitbare Grenze der Rückwirkung gesetzlicher Regelungen postuliert – die Strafbarkeit muss gesetzlich bestimmt worden sein bevor die Tat begangen wurde – hat das Bundesverfassungsgericht in seiner gefestigten Rechtsprechung den Grundsatz formuliert, dass (unecht) rückwirkende Gesetze einer besonderen Rechtfertigung bedürfen: 786

> *„Wenn der Gesetzgeber die Rechtsfolge eines der Vergangenheit zugehörigen Verhaltens nachträglich belastend ändert, bedarf dies einer besonderen Rechtfertigung vor dem Rechtsstaatsprinzip und den Grundrechten des Grundgesetzes unter deren Schutz Sachverhalte ‚ins Werk gesetzt' worden sind (…) Die Grundrechte wie auch das Rechtsstaatsprinzip garantieren im Zusammenwirken die Verlässlichkeit der Rechtsordnung als wesentliche Voraussetzung für die Selbstbestimmung über den eigenen Lebensentwurf und damit als eine Grundbedingung freiheitlicher Verfassungen. (…)*
>
> *Eine Rechtsnorm entfaltet ‚echte' Rückwirkung, wenn ihre Rechtsfolge mit belastender Wirkung schon vor dem Zeitpunkt ihrer Verkündung für bereits abgeschlossene Tatbestände gelten soll. (…) Soweit belastende Rechtsfolgen einer Norm erst nach ihrer Verkündung eintreten, tatbestandlich aber von einem bereits ins Werk gesetzten Sachverhalt ausgelöst werden (‚tatbestandliche Rückanknüpfung'), liegt eine ‚unechte' Rückwirkung vor. (…) Eine solche unechte Rückwirkung ist nicht grundsätzlich unzulässig."* (BVerfGE 127, 1 [16 f.]).

Zusammenfassend ist mithin festzustellen, dass rückwirkende gesetzliche Regelungen einer besonderen Rechtfertigung bedürfen; insbesondere muss der Gesetzgeber abwägen zwischen dem Gewicht des (rückwirkenden) Grundrechtseingriffs einerseits und dem grundrechtlich geschützten Vertrauen in den Fortbestand einer Rechtsposition andererseits. 787

3. Kein aus Art. 14 Abs. 1 GG abgeleiteter Vertrauensschutz

Unter Beachtung dieser Grundsätze ergibt sich unter Berücksichtigung des aus Art. 14 Abs. 1 GG abgeleiteten Vertrauensschutzes keine weitergehende Rechtsposition. Die in Rede stehende Vermögensposition – Differenz zwischen der zum 788

Stichtag wirksam vereinbarten Miete zu einer später verlangten höheren Miete – ist von dem Grundrecht des Art. 14 Abs. 1 GG nicht geschützt. Da hier der besondere Aspekt des Rückwirkungsverbots aufgerufen ist, werden diese Fragen nachfolgend und nicht bei den Ausführungen zu Art. 14 Abs. 1 GG thematisiert:

Es wurde ausgeführt, dass der grundrechtliche Schutz des Eigentums in Hinblick auf seine Sozialbindung nicht jede auf den Markt zu realisierende Gewinnerwartung umfasst (Farahat, JZ 2020, 602). Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts findet keine Abwägung zwischen dem Grundrechtsschutz (Art. 14 Abs. 1) und der Gemeinwohlverpflichtung (Art. 14 Abs. 2 GG) statt, da die Vermögensposition nicht unter den Schutzbereich der Eigentumsgarantie fällt: 789

> *„Auf dem sozialpolitisch umstrittenen Gebiet des Mietrechts müssen Vermieterinnen und Vermieter aber mit häufigen Gesetzesänderungen rechnen und können nicht auf den Fortbestand einer ihnen günstigen Rechtslage vertrauen. Ihr Vertrauen, mit der Wohnung höchstmögliche Mieteinkünfte erzielen zu können, wird durch die Eigentumsgarantie nicht geschützt, weil ein solches Interesse seinerseits vom grundsätzlich geschützten Eigentum nicht umfasst ist."* (BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juni 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 76).

Durch das Verbot, eine Miethöhe nicht zu überschreiten, die die am 18. Juni 2019 wirksam vereinbarte Miete überschreitet, ist die Dispositionsbefugnis der Wohnungseigentümer nicht beschränkt worden; Eigentümer von Wohnungsmiethäusern müssen dadurch auch nicht dauerhaft Verluste realisieren. 790

Dafür sind die Summen, um die es geht, viel zu niedrig. 791

Betrachtet man die Rechtsprechung der Berliner Zivilgerichte zu den Mieterhöhungen des streitgegenständlichen Zeitraums (18. Juni 2019 bis 12. Februar 2020), ergeben sich folgende Beträge: 792

In dem Verfahren des Amtsgericht Mitte zum Urteil vom 6. Mai 2020 (123 C 5146/19; juris) ging es um eine Erhöhung um 48,27 € von derzeit 436,79 € auf 485,06 € monatlich ab dem 01.10.2019. Für den gesamten in Rede stehenden Zeitraum der „Rückwirkung" ergibt sich mithin ein Gesamtbetrag von ca. 196,00 €. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. 793

Für die Eigentümerin und Klägerin in dem Verfahren vor dem Landgericht Berlin zum Urteil vom 12. März 2020 (67 S 274/19; juris) ging es um eine Mieterhöhung 794

von 895,00 € auf 964,61 € ab dem 1. Juni 2019, mithin also um einen Gesamtbetrag von ca. 660,00 €. Das Landgericht Berlin hat das Verfahren durch Beschluss vom 12. März 2020 gem. Art. 100 Abs. 1 GG ausgesetzt und dem Bundesverfassungsgericht vorgelegt (2 BvL 4/20).

Nach dem Beschluss des Amtsgerichts Mitte von Berlin vom 18. Mai 2020 (113 C 5055/19) war eine Mieterhöhung um 77,40 € von 516,00 € auf monatlich 593,40 € ab September 2019 streitig, mithin ein Gesamtbetrag von 395,00 €. Das Amtsgericht Mitte hat durch Beschluss vom 18. Mai 2020 gem. Art. 100 Abs. 1 GG ausgesetzt und dem Bundesverfassungsgericht vorgelegt (2 BvL 5/20). 795

Die Beispiele verdeutlichen, dass die relevanten Beträge die Dispositionsbefugnis der Eigentümer nicht derart beschränken, dass ein Verstoß gegen den aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG folgenden Vertrauensschutz vorliegt. Erst recht sind diese Summen nicht geeignet, um zu argumentieren, dass damit dauerhafte Verluste der Eigentümer einhergingen. 796

Im Übrigen wäre eine durch Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG geschützte Rechtsposition des Eigentümers auch nicht schutzwürdig. Der Gesetzgeber ist berechtigt – und zur Durchsetzung des Gesetzeszwecks möglicherweise sogar verpflichtet –, für eine Gesetzesänderung an einen Stichtag anzuknüpfen (siehe etwa BVerfG, Beschluss vom 15. Oktober 1996 - 1 BvL 44/92 -, juris Rn. 116). Das Amtsgericht Mitte von Berlin hat in einem der zivilgerichtlichen Verfahren zu der in Rede stehenden Stichtagsregelung in Hinblick auf das Gesetzgebungsverfahren folgendes ausgeführt: 797

> *„Der Gesetzgeber hat die sog. Stichtagsregelung in der Annahme der Gefahr, dass Vermietende die lange Dauer der politischen Diskussion und des sich anschließenden Gesetzgebungsverfahrens nutzen, um noch vor Inkrafttreten des Gesetzes eine Mieterhöhung zu erwirken, geschaffen (vgl. Begründung zum Änderungsantrag v. 21.01.2020, S. 6).*
>
> *Diese Annahme hat sich als zutreffend herausgestellt. Nachdem im Mai 2019 in der Presse Details aus den Beratungen des Senats zu lesen waren, rief etwa der Verband Haus & Grund Berlin seine Mietglieder auf, möglichst rasch jegliche Mieterhöhungsmöglichkeit zu nutzen, um dem drohenden Mietenstopp zuvorzukommen (vgl. Haus und Grund, https://haus-und-grund-berlin.de/warum-sie-noch-vor-dem-18.-juni-2019-die-miete-erhoehen-muessen/;Tietzsch,WuM 2020, 121/122). Die tatbestandliche Rückanknüpfung hat sich damit aufgrund der Anknüpfung an die wirksam vereinbarte Miete zum Stichtag als geeignet*

und erforderlich erwiesen, um den Gesetzeszweck, den Anstieg der Mieten in Bestandsmietverhältnissen zu bremsen, zu sichern. Sie ist auch verhältnismäßig im engeren Sinne, denn durch den Senatsbeschluss und die vorhergehende öffentliche Diskussion war für Vermietende – und die hiesige Klägerin – absehbar, dass eine entsprechende Vorschrift mit hoher Wahrscheinlichkeit geschaffen werden würde, so dass sie ihr Verhalten daran ausrichten konnten bzw. hätten ausrichten können." (AG Mitte, Beschluss vom 6. Mai 2020 - 123 C 5146/19 - juris, Rn. 46 f.).

Kurzum: Der Berliner Senat hat während des Gesetzgebungsverfahrens klargestellt, dass das Gesetz eine Begrenzung der Erhöhung wirksam vereinbarter Mieten bewirken soll; während des Gesetzgebungsverfahrens hat der Berliner Senat durch die Veröffentlichung des sogenannten Eckpunktpapiers vom 18. Juni 2019 diese Absicht bekräftigt und konkretisiert. Spätestens von diesem Zeitpunkt an gab es kein schutzwürdiges Vertrauen eines Vermieters mehr auf die Zulässigkeit der Erhöhung der vereinbarten Miete. 798

VIII. Keine Verletzung der Vertrags- und Berufsfreiheit

Die Regelungen des MietenWoG Bln greifen nicht ungerechtfertigt in die durch Art. 2 Abs. 1 GG geschützte Vertragsfreiheit und die durch Art. 12 Abs. 1 GG geschützte Berufsfreiheit ein. 799

1. Keine Verletzung der Vertragsfreiheit – Art. 2 Abs. 1 GG

Angesichts der bisherigen Ausführungen, insbesondere zu Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG, verbleibt für die Betrachtung von durch Art. 2 Abs. 1 GG geschützte Rechtspositionen wenig Raum. Erfasst werden Vermieter von Wohnraum, die keine Eigentümer der Mietwohnungen sind und sich deshalb nicht auf den Schutz des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG berufen können (BVerfGE 74, 129 [Rn. 62]). Darüber hinaus schützt Art. 2 Abs. 1 GG Wohnungssuchende, die sich durch ihre Bereitschaft, eine hohe Miete zu zahlen, Vorteile auf dem Wohnungsmarkt verschaffen wollen (BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 90 m.w.N). 800

Die Vertragsfreiheit gewährleistet die Privatautonomie als Selbstbestimmung des Einzelnen im Rechtsleben (BVerfGE 8, 274 [328]; 72, 155 [170]; stRspr). Ihre Grenzen ergeben sich durch die Entfaltungsfreiheit anderer, Art. 2 Abs. 1 2. Hs. 801

GG. Die Vertragsfreiheit bedarf deshalb der Ausgestaltung durch die Rechtsordnung (BVerfGE 114, 73 [Rn. 60]). Preisrechtliche Vorschriften, die durch sozialpolitische Ziele hinreichend legitimiert werden, sind demnach verfassungsrechtlich nicht ausgeschlossen, sondern konkretisieren im Rahmen von Art. 14 GG die Sozialbindung des Eigentums (vgl. BVerfGE 87, 114 [Rn. 114]).

Die Normen des MietenWoG Bln bewegen sich innerhalb der Schranken der verfassungsmäßigen Rechtsordnung. Durch die Regelungen verfolgt der Gesetzgeber ein legitimes Ziel, die Normen sind zur Zielerreichung geeignet, erforderlich und angemessen. Es kann auf die Ausführungen zu Art. 14 GG verwiesen werden (vgl. BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, juris Rn. 90 m.w.N). 802

Der Eingriff in Art. 2 Abs. 1 GG ist daher verfassungsrechtlich gerechtfertigt. 803

2. Keine Verletzung der Berufsfreiheit – Art. 12 Abs. 1 GG

Die Regelungen des MietenWoG Bln greifen nicht ungerechtfertigt in die durch Art. 12 Abs. 1 GG geschützte Berufsfreiheit ein. 804

a) Keine Eröffnung des Schutzbereichs

Die Regelungen des MietenWoG Bln eröffnen als Preisregulierung nicht den Schutzbereich des Art. 12 Abs. 1 GG (Tietzsch, WuM 2020, 121 [125]). 805

Art. 12 Abs. 1 GG gewährt keinen Schutz auf einen unveränderten Markt und schützt nicht vor einer Veränderung der Rahmenbedingungen der unternehmerischen Entscheidungen. Marktteilnehmer haben keinen Anspruch darauf, dass die Wettbewerbsbedingungen für sie gleichbleiben. Insbesondere verleiht Art. 12 Abs. 1 GG keinen Anspruch auf eine erfolgreiche Marktteilhabe oder künftige Erwerbsmöglichkeiten. Die Möglichkeit bestimmte Erträge zu erzielen, unterliegt dem Risiko laufender Veränderungen je nach den Verhältnissen am Markt und damit nach Maßgabe seiner Funktionsbedingungen (BVerfGE 110, 274 [Rn. 44]). 806

Vor diesem Hintergrund ist der Schutzbereich nicht eröffnet. Die Regelungen des MietenWoG Bln sind Resultat der rasanten Preisentwicklung des Berliner Mietmarktes. Mit ihnen will der Gesetzgeber, Bestandsmieter vor einer Verdrängung schützen und den Angebotsmietmarkt für breitere Bevölkerungsgruppen zu öffnen. 807

Dass dies veränderte Erwerbsbedingungen der Vermieter zur Folge hat, begründet keinen durch Art. 12 Abs. 1 GG verliehenen Schutz, sondern ist bloßer Reflex einer allgemeinen Marktbeeinflussung (vgl. zur Verfassungsmäßigkeit der Weinwirtschaftsabgabe BVerfGE 37, 1 [Rn. 54]).

b) Kein Eingriff in das Grundrecht

Selbst wenn der Schutzbereich des Art. 12 Abs. 1 GG eröffnet sein sollte, würden die Regelungen des MietenWoG Bln nicht in die Berufsfreiheit eingreifen. Es fehlt an einem unmittelbaren Eingriff oder einer berufsregelnden Tendenz. 808

In die durch Art. 12 Abs. 1 GG geschützte Berufsfreiheit kann auf unmittelbare oder mittelbare Weise eingegriffen werden. Dies bedeutet jedoch nicht, dass jede Rechtsnorm, die Rückwirkungen auf die Berufstätigkeit entfaltet, einen Eingriff in Art. 12 Abs. 1 GG darstellt (BVerfGE 113, 29 [Rn. 91]). Preisrechtliche Regelungen können erst dann die Berufsfreiheit des Art. 12 Abs. 1 GG berühren, wenn sie infolge ihrer Gestaltung in einem engen Zusammenhang mit der Ausübung eines Berufs stehen und objektiv eine berufsregelnde Tendenz haben (BVerfGE 110, 274 [Rn. 45 m.w.N.]). 809

Dies trifft auf die Regelungen des MietenWoG Bln nicht zu. 810

Die Regelungen des MietenWoG Bln haben das Ziel, die rasante Preisentwicklung auf dem freien Mietmarkt so weit zu stoppen, dass Bestandsmieter vor Verdrängung geschützt werden und breiten Bevölkerungsschichten der Zugang zum Angebotsmietmarkt möglich ist. Sozialem Unfrieden soll entgegengewirkt werden (vgl. Agh-Drs. 18/2347, S. 2, 17).

Um dieses Ziel zu erreichen, sollen die Regelungen des MietenWoG Bln einen Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern gewährleisten. Ihre Zwecksetzung ist dabei berufsneutral: Die Regelungen entfalten gegenüber sämtlichen Vermietern Wirkung, unabhängig davon, ob die Vermietung in Ausübung einer beruflichen Tätigkeit erfolgt oder nicht. Ihr Zweck besteht nicht in einer Begrenzung beruflicher Tätigkeiten, sondern in der Sicherung der durch Art. 14 Abs. 2 GG verfassungsrechtlich zu beachtenden Sozialpflichtigkeit des Eigentums. 811

812

Die Regelungen beziehen sich damit weder unmittelbar auf die berufliche Tätigkeit als Vermieter von Wohnimmobilien noch haben sie eine objektiv berufsregelnde Tendenz (vgl. Schuldt, Mietpreisbremse, 2017, S. 199).

c) Verfassungsrechtliche Rechtfertigung

Selbst wenn die Regelungen des MietenWoG Bln als Eingriff qualifiziert werden würden, wären sie verfassungsrechtlich gerechtfertigt. 813

§ 3 MietenWoG Bln setzt zunächst nur diejenige Miethöhe fest, die von Vermietenden auf dem freien Mietmarkt gewählt wurde. Nur für den Fall, dass diese Miete unverhältnismäßig hoch ist, erfolgt eine Herabsetzung nach § 5 MietenWoG Bln. Für Neu-Mietverträge setzt § 4 MietenWoG Bln in Verbindung mit der Mietentabelle des § 6 MietenWoG Bln eine maximal zulässige Miete fest. Hierbei differenziert die Tabelle 12-fach je nach Wohnungstyp. Vermietende können die dort fest gesetzte Miete aufgrund von Modernisierungen nach § 7 Abs. 1 MietenWoG Bln erhöhen. § 8 MietenWoG Bln ermöglicht eine Überschreitung der Mietobergrenze bei Vorliegen eines Härtefalles. 814

Die Regelungen wirken damit in keiner Weise auf die Freiheit der Berufswahl zurück, sondern könnten lediglich als Berufsausübungsregelungen verstanden werden. Hiermit würden sie den schwächsten Eingriff in Art. 12 Abs. 1 GG darstellen, der gerechtfertigt ist, wenn der Eingriff auf vernünftigen Erwägungen des Gemeinwohls beruht und verhältnismäßig ist (vgl. BVerfGE 98, 265 [Rn. 155]; BVerfG, Beschluss vom 11. Februar 1992 - 1 BvR 1531/90 -, juris Rn. 55; BVerwG, Urteil vom 20. August 1986 - BVerwG 8 C 16.84 -, juris Rn. 46). Das Grundgesetz billigt dem Gesetzgeber im Zusammenhang mit Berufsausübungsregelungen ein erhebliches Maß an Gestaltungsfreiheit zu, das umso größer ist, wenn die beanstandete Regelung keinen unmittelbar berufsregelnden Charakter hat (BVerfGE 109, 64 [Rn. 194]; BVerfGE 77, 308 [Rn. 90 m.w.N.]). 815

Anhand dieses Maßstabs sind die Regelungen verfassungsrechtlich gerechtfertigt. Sie werden – wie im Rahmen des Sachverhaltes dargelegt – durch hinreichende Gründe des Allgemeinwohls gestützt. Zudem wird bei einer Gesamtabwägung zwischen der Schwere des Eingriffs und dem Gewicht der ihn rechtfertigenden Gründe die Grenze der Zumutbarkeit gewahrt. 816

D. Zusammenfassung

Das MietenWoG Bln ist mit dem Grundgesetz vereinbar. 817

Dem Land Berlin steht die Gesetzgebungskompetenz zu. Das MietenWoG Bln ist nicht der Materie des bürgerlichen Rechts aus dem Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung gemäß Art. 72 Abs. 1 GG zuzuordnen. Die im MietenWoG Bln geregelten öffentlich-rechtlichen Verbote überhöhter Mieten unterscheiden sich in ihrer normativen Struktur grundlegend von den Regelungen zur zulässigen Miethöhe im Bürgerlichen Gesetzbuch. Das Land kann sich vielmehr auf die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz der Länder aus Art. 70 Abs. 1 GG stützen, die die Materie des Wohnungswesens umfasst. Dieser Materie ist das MietenWoG Bln zuzuordnen. Denn es regelt öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen und dient damit dem sozialstaatlichen Zweck einer sozial gerechten Wohnungsversorgung. 818

Das Land Berlin hat die verfassungsrechtlichen Grenzen der Kompetenzausübung eingehalten. Das Gesetz erzeugt keine Kollision mit Bundesrecht im Sinne von Art. 31 GG. Es regelt mit seinen Verboten nicht denselben *rechtlichen* Gegenstand, wie die mietvertragsrechtlichen Regeln des Bundes. Den von den Regelungen des MietenWoG Bln erfassten Sachverhalt der Vereinbarung von Mieten, die unabhängig von ihrem Abstand zur ortsüblichen Vergleichsmiete überhöht sind, weil sie in ihrer Vielzahl Probleme für die sozialstaatliche Aufgabe der sozial gerechten Wohnungsversorgung begründen oder verschärfen, regelt das Mietvertragsrecht nicht. 819

Mit dem MietenWoG Bln hat das Land Berlin seine Pflicht zur Rücksichtnahme auf eine abgeschlossene Regelungskonzeption des Bundes nicht verletzt. Denn die Regelungen des sozialen Mietrechts des Bundes liefern zur Bewältigung der Probleme sozialer Wohnungsversorgung in großen Städten schon keine abgeschlossene Konzeption. Jedenfalls aber ist die Gesetzgebungskompetenz für die Materie des Wohnungswesens, auf die sich die Konzeption des Landes Berlin stützen kann, die speziellere Kompetenz und daher sachlich vorrangig. 820

Das MietenWoG Bln verletzt keine Grundrechte. Sofern das Gesetz Eingriffe in Eigentumsrechte aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG bewirkt, sind diese aus Gründen des Gemeinwohls gerechtfertigt. Der Gesetzgeber hat ein ausgewogenes System 821

geschaffen, welches durch die Berücksichtigung von Ausnahmen und Härtefallregelungen die Belange der Privatnützigkeit des Eigentums und des Gemeinwohls in einen Ausgleich gebracht hat. Dauerhafte finanzielle Verluste oder Substanzgefährdungen des Eigentums sind daher nicht zu befürchten, was durch die beschränkte Geltungsdauer des Gesetzes unterstrichen wird.

Das Gesetz verstößt nicht gegen den allgemeinen Gleichheitssatz des Artikels 3 Abs. 1 GG. Sofern überhaupt Ungleichbehandlungen vorliegen, sind diese durch sachliche Gründe gerechtfertigt. Eine Verletzung des Rückwirkungsverbots ist ebenfalls nicht festzustellen. Das Gesetz verstößt auch nicht gegen Art. 12 Abs. 1 GG oder Art. 2 Abs. 1 GG. 822

Zehn Abschriften nebst Anlagen anbei.

Univ.-Professor

Rechtsanwalt

Professor
Rechtsanwalt

Anlagenverzeichnis

Nummer	Anlage
1	Abgeordnetenhaus Berlin – Drucksache 18/2347 vom 28. November 2019
2	Abgeordnetenhaus Berlin – Wortprotokoll Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen vom 11. Dezember 2019
3	Investitionsbank Berlin – IBB Wohnungsmarktbericht 2019
4	Holm, Berlin: Mehr Licht als Schatten. Wohnungspolitik unter Rot-Rot-Grün, in: Rink/Egner (Hrsg.), Lokale Wohnungspolitik – Beispiele aus deutschen Städten, Nomos 2020, Seite 43 ff.
5	Egner/Rink, Lokale Wohnungspolitiken im Vergleich, in: Rink/Egner (Hrsg.), Lokale Wohnungspolitik – Beispiele aus deutschen Städten, Nomos 2020, Seite 309 ff.
6	Pressemitteilung der Arbeitsagentur Regionaldirektion Berlin-Brandenburg vom 1. Juli 2020: Corona-Folgen: Arbeitsmarkt in Berlin weiter stark unter Druck; in Brandenburg günstigere Entwicklung
7	Vorlage des Senats von Berlin zur Mietenbegrenzungsverordnung vom 19. Mai 2020
8	Härtefallverordnung des Landes Berlin vom 5. Juni 2020
9	Ausführungsvorschriften zum Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (AV-MietenWoG Bln)
10	Vorlage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zu Eckpunkten für ein Berliner Mietengesetz vom 17. Juni 2019
11	Wohnungsbauförderbestimmungen 2014 vom 25. März 2014

Den

Rechtsanwälten

Dr.

und

Herrn

Professor

wird hiermit in den Verfahren der

Bundesverfassungsrechtlichen Normenkontrollen
zu den Aktenzeichen 2 BvF 1/20, 2 BvL 4/20 und 2 BvL 5/20

zum Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin – MietenWoG Bln – in der Fassung des Art. 1 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020 (GVBl 2020, S. 50)

Vollmacht

zur Vertretung des Abgeordnetenhauses von Berlin erteilt.

Sie sind, einzeln oder gemeinsam, berechtigt, alle in diesen Verfahren erforderlichen Handlungen vorzunehmen.

Abgeordnetenhaus von Berlin:

Abgeordnetenhaus von Berlin
Der Direktor

19.8.2020

Datum

BAND III AS. 436 - 629

2 BvL 4/20

früher AR 3041/20

Eingang: 22.04.2020

Eingang B2: 11.05.2020

Verfahren

zur verfassungsrechtlichen Prüfung,

ob Artikel 1 § 3 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) in der Fassung vom 11. Februar 2020 (Gesetz- und Verordnungsblatt S. 50) mit Artikel 72 Absatz 1, Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 des Grundgesetzes in Verbindung mit § 557 Absatz 1, § 558 Absatz 1 und 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs unvereinbar und deshalb nichtig ist

Aussetzungs- und Vorlagebeschluss
vom 12. März 2020 - 67 S 274/19 -

ja	nein	
☐	☐	Pressemitteilung
☐	☐	JURIS
☐	☐	Homepage
☐	☐	Fachpresse
☐	☐	BVerfG-K
☐	☐	Venice Commission
☐	☐	Ausgangsgericht
☐	☐	Ausgangsbehörde

Übersetzung ins Englische

☐	☐	Entscheidung
☐	☐	Pressemitteilung

Verfahren in der Zuständigkeit des 2. Senats (Mietrecht; Mietendeckel Berlin)

Art. 72 Abs. 1; 74 Abs. 1 Nr. 1 GG

Vorlegendes Gericht: **Landgericht Berlin,** Littenstraße 12-17, 10179 Berlin

Beteiligte des Ausgangsverfahrens:

1. [redacted]
2. [redacted]
3. [redacted]

Bevollmächtigte:

1. Rechtsanwälte [redacted] (Vollmacht Bl. d.A.; Az.: [redacted] Str. 926/19 KR03 KR/ds) **zu 1,2**
2. Rechtsanwälte [redacted] (Vollmacht Bl. d.A.; Az.: 594/20 MD03) **zu 3**

Achtung! Nicht abrufbar aus der Datenbank:

Senat von Berlin, Senatskanzlei
Jüdenstraße 1, 10178 Berlin

Bev.:
a) [redacted]
b) [redacted]

Berichterstatter: BVR Huber

Weggelegt:

AKTE aufzubewahren bis :
danach Archivgut (§35b Abs.5 S.1 bzw. Abs.6 BVerfGG)

SONDERHEFT aufzubewahren bis:
danach Archivgut (§35b Abs.5 S.2 bzw. Abs.6 BVerfGG)

Karlsruhe, den

Kostenrechnung – Kostenvermerk – Bl.

Geprüft gem. § 3 Abs. 5 KostVfg bis Bl.

Das Verfahren ist erledigt

Entscheidung des Senats				Entscheidung der Kammern		Auf sonstige Weise
Urteil	Beschluss	Beschluss gemäß § 24 BVerfGG	Mitent-schieden	Beschluss gemäß § 81 a Satz 1 BVerfGG	Mitent-schieden	☐ Verfahren gegenstandslos ☐ Vorlagebeschl. aufgehoben ☐ Abgabe an 1. Senat ☐ Sonstiges
Bl.	Bl.	Bl.		Bl.		Bl.

Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18/2347
28.11.2019

18. Wahlperiode

Vorlage – zur Beschlussfassung –

Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung

Der Senat von Berlin
StadtWohn IV A 36/IV A 31
Tel.: 90139 4775, 4771

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r b l a t t

Vorlage - zur Beschlussfassung -

über **Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung**

A. Problem

Im Land Berlin ist seit einigen Jahren eine sich stetig verschärfende Anspannung des Wohnungsmarktes zu verzeichnen, die mit ebenso stetig steigenden Mieten einhergeht.

Die Hauptursache dieser Wohnungsmarktentwicklung ist die seit Jahren steigende Nachfrage nach Wohnraum im Land Berlin. Diese Nachfrage konnte bislang nicht durch eine entsprechende Angebotserweiterung – vor allem durch Wohnungsneubau – gedeckt werden. Die Folgen dieses Missverhältnisses von Angebot und Nachfrage betreffen Mieterinnen und Mieter, die steigende Angebotsmieten häufig mangels Alternativen ebenso hinnehmen müssen wie Mieterhöhungen im Bestandsmietverhältnis, insbesondere nach Modernisierung. Vor allem für einkommensschwache Bevölkerungsschichten droht die Verdrängung aus dem sozialen Umfeld. Die gegenwärtige Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt gefährdet daher den sozialen Frieden in der Stadt.

Die Aufgabe eines Sozialstaates ist es, diesem Kräfteungleichgewicht sowie der drohenden Verdrängung einkommensschwacher Bevölkerungsschichten wirksame Maßnahmen entgegenzusetzen.

Die mietpreisrechtlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) haben sich allein nicht als hinreichend wirksam erwiesen. Das Land Berlin hat deshalb in den letzten Jahren zahlreiche Maßnahmen zur Verbesserung der Situation der Mieterinnen und Mieter ergriffen. Hervorzuheben sind insbesondere die im Jahr 2014 wieder aufgenommene Förderung des Neubaus mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen, das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, die Umstellung der Berliner Liegenschaftspolitik, die Ausweisung von Sozialen Erhaltungsgebieten, die Entwicklung neuer Wohngebiete oder der Abschluss von Kooperationsvereinbarungen mit den städtischen

Wohnungsbaugesellschaften. All diese Maßnahmen sind Teil einer Gesamtstrategie zur Entspannung des Wohnungsmarktes in Berlin und zur Entlastung der Berliner Mieterinnen und Mieter. Sie werden für eine nachhaltige Wohnungspolitik auch in Zukunft nicht entbehrlich sein. Jedoch haben auch sie es bislang nicht hinreichend vermocht, dem Preisanstieg auf dem Berliner Wohnungsmarkt wirksam entgegenzutreten. Es bedarf deshalb weiterer Komponenten einer sozialen Wohnungsmarktpolitik im Land Berlin.

B. Lösung

Seit der Föderalismusreform 2006 und der damit erfolgten Streichung des Kompetenztitels für das „Wohnungswesen" aus Artikel 74 Absatz 1 Nummer 18 des Grundgesetzes (GG) sind die Länder befugt, auf Grundlage des Artikels 70 Absatz 1 GG ein öffentlich-rechtlich ausgestaltetes Mietpreisrecht zu schaffen.

Ein unverzügliches öffentlich-rechtliches Eingreifen in den Berliner Wohnungsmarkt ist erforderlich, um bereits absehbaren Fehlentwicklungen entgegenzusteuern und die Bevölkerung vor allzu raschen Veränderungen der Stadtgesellschaft, umfassenden Verdrängungsprozessen und dadurch bedingten sozialen Verwerfungen zu schützen. Um den weiteren Mietanstieg im Land Berlin effektiv zu unterbinden, ist es notwendig, auf die Marktentwicklung selbst Einfluss zu nehmen und weitere Maßnahmen zur Mietbegrenzung zu ergreifen, um die Bezahlbarkeit des Wohnraumes bis zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu sichern.

Das vorliegende Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen im Land Berlin (MietenWoG Bln) soll die bislang rasante Preisentwicklung auf dem freien Mietenmarkt nicht nur bremsen, es soll die Mieten auch auf ein sozialverträgliches Maß zurückführen, um angemessenen Wohnraum auch für Bevölkerungsschichten mit mittlerem und geringem Einkommen zu bezahlbaren Mietpreisen zu erhalten und zugänglich zu machen und so Verdrängungsprozessen und sozialem Unfrieden entgegenzuwirken. Mit diesem Ziel sieht das Gesetz neben flankierenden Maßnahmen vor allem eine Kombination von „Mietenstopp" und „Mietobergrenzen" vor.

Das MietenWoG Bln verbietet es mit einer Geltungsdauer von fünf Jahren, für bestehende Wohnraummietverhältnisse höhere Wohnraummieten zu fordern, als sie grundsätzlich am 18. Juni 2019 wirksam vereinbart beziehungsweise geschuldet waren (Mietenstopp). Vorgesehen ist unter Berücksichtigung der zu erwartenden Inflation eine Verordnungsermächtigung, wonach die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung erstmals ab dem Jahr 2022 die Zulässigkeit einer jährlichen Anpassung der gedeckelten Mieten um bis zu 1,3 Prozent regelt.

Bei den Mietobergrenzen handelt es sich um auf die Wohnfläche bezogene gesetzlich bestimmte Miethöchstpreise. Sie basieren auf dem Berliner Mietspiegel 2013, der die Mietänderungen und Neuvertragsmieten der letzten vier Jahre vor dem Stichtag 1. September 2012 beinhaltet. Der Mietspiegel 2013 berücksichtigt damit im Wesentlichen den Zeitraum, in welchem die Schwelle vom ausgeglichenen zum angespannten Wohnungsmarkt noch nicht überschritten wurde.

Diese Mietobergrenzen erlangen an verschiedenen Stellen des Gesetzes Bedeutung. Sie finden unmittelbare Anwendung auf die Erst- und die Wiedervermietung von Wohnraum. In diesen Fällen darf grundsätzlich keine über die Mietobergrenzen hinausgehende Miete gefordert werden. Bei Bestandsmietverhältnissen begrenzen sie den Ausgleich um die jährlich zu erwartende Inflation. Sie kommen hier zudem beim Instrument der Herabsenkung von Mieten zur Anwendung. Eine Kappung erfolgt auf Antrag der Mieterinnen und Mieter, soweit die Miete die unter Berücksichtigung der Wohnlage erhöhte oder verminderte Mietobergrenze um mehr als 20 Prozent überschreitet.

Nach Durchführung einzeln benannter dem Klimaschutz oder dem Abbau von Barrieren in der Wohnung dienender Maßnahmen sind nach dem Gesetz Mieterhöhungen ohne besonderes Genehmigungsverfahren zulässig, wenn sich hierdurch die bisherige Miete um nicht mehr als 1 Euro pro Quadratmeter erhöht und auch die Mietobergrenze um nicht mehr als 1 Euro überschritten wird. Solche Modernisierungsumlagen bedürfen lediglich der Anzeige bei der Investitionsbank Berlin. Im Übrigen sollen Modernisierungskosten nicht auf die Miete umgelegt werden. Hierdurch sind allerdings nicht die Modernisierungsmaßnahmen selbst ausgeschlossen. Deren Kosten werden künftig insbesondere unter Inanspruchnahme von Förderprogrammen, welche das Land verstärkt auflegen wird, zu decken sein.

Um zu verhindern, dass Vermieterinnen und Vermieter durch die Regelungen dauerhafte finanzielle Verluste oder Substanzgefährdungen ihres Eigentums erleiden, sieht das Gesetz eine Härtefallregelung vor, wonach im Einzelfall höhere Mieten als die nach dem Gesetz allgemein zulässigen genehmigt werden können.

Zur Kompensation besonderer Härten für einkommensschwache Mieterinnen und Mieter sieht das Gesetz einen auf Antrag zu zahlenden Mietzuschuss vor, soweit aufgrund eines Härtefalles eine über der Mietobergrenze liegende Miete genehmigt wurde.

Die Entscheidung über die Kappung obliegt der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung. Für die Modernisierungsmieterhöhung, die Härtefallentscheidung und die Entscheidung über den Mietzuschuss ist die Investitionsbank Berlin zuständig. Im Übrigen werden die Aufgaben nach dem MietenWoG Bln von den Bezirksämtern wahrgenommen. Sie werden durch das Gesetz befugt, die Einhaltung der sich aus diesem Gesetz ergebenden Anforderungen zu überwachen und durchzusetzen. Mieterinnen und Mieter können bei Verdacht eines Verstoßes diesen beim Bezirksamt anzeigen.

C. Alternative / Rechtsfolgenabschätzung

Ein Verzicht auf die landesrechtliche Regelung zur Begrenzung der Wohnraummieten ist zwar denkbar. Er stellt jedoch angesichts des zu beobachtenden Versagens der Marktmechanismen derzeit keine sinnvolle Alternative dar. Es bestünde die Gefahr einer unkontrollierten Entwicklung mit erheblichen negativen Folgen für die Mieterinnen und Mieter aufgrund weiter steigender Mietforderungen.

Der im MietenWoG Bln vorgesehene Mietenstopp wird das Steigen der Bestandsmieten im Land Berlin erheblich verlangsamen. Er bewirkt das „Einfrieren" der Mieten auf ihrem Stand vom 18. Juni 2019 und sieht ab 2022 lediglich einen jährlichen Inflationsausgleich von bis zu 1,3 Prozent vor. Langfristig wird das Gesetz den Anstieg der Mietpreise jedoch nicht nur bremsen. Vielmehr wird es sie mithilfe der bei Neu- und Wiedervermietung geltenden Mietobergrenzen auf ein sozialverträgliches Maß zurückführen. Die für privilegierte Modernisierungsmaßnahmen vorgesehenen Sonderregelungen sowie die vom Land verstärkt aufgelegten Modernisierungsförderprogramme werden einen Sanierungsstopp im Land verhindern. Durch die Ausnahme von Neubauten aus dem Anwendungsbereich des Gesetzes werden künftige Wohnungsbauaktivitäten auch weiterhin ermöglicht.

Das Gesetz bietet in vielerlei Hinsicht einen stärkeren Schutz vor Mieterhöhungen als die Bestimmungen des BGB. Es macht diese jedoch wegen der unterschiedlichen Ansatzpunkte und Regelungsinhalte nicht obsolet und führt ebenso wenig zu deren Verdrängung. Die Regelungen des MietenWoG Bln sind jedoch dort, wo sie gegenüber den privatrechtlichen Regelungen zu stärkeren Auswirkungen auf den Mietpreis führen, regelmäßig über § 134 BGB auch von den Zivilgerichten zu beachten. Insofern wird eine einheitliche Rechtsdurchsetzung sowohl vor den Zivil- als auch vor den Verwaltungsgerichten sichergestellt.

Bereits jetzt absehbar sind die Folgen des Gesetzes für die Erstellung eines Mietspiegels nach § 558c BGB. Da der Mietspiegel gemäß § 558c Absatz 1 BGB eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete bietet und nach § 558 Absatz 2 Satz 2 BGB Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz festgelegt worden ist, bei der Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht zu berücksichtigen ist, wird ab Inkrafttreten des MietenWoG Bln voraussichtlich keine hinreichende Datengrundlage für die Erstellung eines Mietspiegels zur Verfügung stehen. Der im Mai 2019 veröffentlichte Berliner Mietspiegel 2019 wird im Mai 2021 noch als einfacher Mietspiegel mit dem Charakter eines antizipierten Sachverständigengutachtens zu bewerten sein. Vermieterinnen und Vermieter könnten dann auch auf andere Begründungsmittel (z.B. Mieten von mindestens drei Vergleichswohnungen) zurückgreifen.

D. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter

Das Gesetz hat keine erkennbaren gleichstellungspolitischen Auswirkungen. Alle Menschen sind von den Vorschriften in gleicher Weise betroffen.

E. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Das Gesetz wird im Geltungszeitraum von fünf Jahren nach überschlägiger Schätzung Entlastungen für Mieterinnen und Mieter von insgesamt 2.545 Mio. Euro bewirken. Dem werden Mindereinnahmen bei den Vermieterinnen und Vermietern in gleicher Höhe gegenüberstehen. Diese Schätzung beruht auf den Angaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, die ihre voraussichtlichen Mindereinnahmen im Geltungszeitraum von fünf Jahren auf 296 Mio. Euro beziffert haben. Dabei wurde ein Zuschlag von 50 Prozent berücksichtigt, weil die

Auswirkungen bei den anderen Vermieterinnen und Vermietern umfänglicher sein werden. Um zu verhindern, dass die finanziellen Einbußen im Einzelfall eine dauerhafte wirtschaftliche Überforderung bewirken, sieht das Gesetz eine Härtefallregelung vor.

Zu erwarten sind auch Auswirkungen auf Wirtschaftszweige, die im engen sachlichen Zusammenhang mit der Wohnungswirtschaft stehen. Diese Kostenauswirkungen sind nicht zu beziffern.

F. Gesamtkosten

Für die Umsetzung des Gesetzes wird mit Mehrkosten für den Landeshaushalt im Jahr 2020 von rund 11,1 Mio. Euro, in 2021 von 29,6 Mio., in 2022 von 29,0 Mio. Euro und in den beiden Folgejahren von jeweils 24,9 Mio. Euro gerechnet. Im Fünfjahreszeitraum resultieren aus dem Gesetz damit schätzungsweise Kosten für das Land Berlin im Umfang von 119,5 Mio. Euro. Die Mehrkosten setzen sich aus den Verwaltungskosten für die Investitionsbank Berlin, den Mietzuschusszahlungen und den Personal- und Sachkosten bei den Bezirksämtern und der für das Wohnungswesen sowie der für Wirtschaft zuständigen Senatsverwaltung und im Bereich der Berliner Justiz zusammen.

Niedrigere Mietzahlungen (Absenkung oder Verzicht auf künftige Anhebungen) der Mieter führen zu negativen Auswirkungen bei den von den Vermietern zu zahlenden Ertragsteuern (Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einkommensteuer). Die im Gesetzentwurf genannten Wirkungen führen zu Steuermindereinnahmen für das Land Berlin (Landes- und Gemeindeanteile) von rund 421 Mio. Euro.

Darüber hinaus dürfte es zu Auswirkungen bei weiteren Steuerarten kommen: So insbesondere bei der Grunderwerbsteuer, die aufgrund der sinkenden Attraktivität des Berliner Immobilienmarktes künftig vermutlich niedriger ausfallen dürfte. Geringe negative Auswirkungen dürften darüber hinaus auch bei der Zweitwohnungsteuer zu erwarten sein, da deren Bemessungsgrundlage geringer ausfällt.

G. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Das Gesetz hat keine Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg. Es werden keine unmittelbaren Angelegenheiten des Landes Brandenburg berührt.

H. Zuständigkeit

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Der Senat von Berlin
StadtWohn IV A 36/IV A 31
Tel.: 90139 4775, 4771

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e
- zur Beschlussfassung -

über **Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung**

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung

Vom ...

Artikel 1
Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin
(MietenWoG Bln)

Erster Abschnitt

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Anwendungsbereich

Dieses Gesetz gilt für Wohnraum mit Ausnahme

1. von Wohnraum des öffentlich geförderten Wohnungsbaus,
2. von Wohnraum, für den Mittel aus öffentlichen Haushalten zur Modernisierung und Instandsetzung gewährt wurden und der einer Mietpreisbindung unterliegt,
3. von Wohnraum, der ab dem 1. Januar 2014 erstmalig bezugsfertig wurde,
4. von Wohnraum in einem Wohnheim und
5. von Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege zur Überlassung an Personen mit dringendem Wohnbedarf, mit Pflege- oder Teilhabebedarf mietet oder vermietet.

§ 2 Zuständigkeit, Aufgaben und Befugnisse

(1) Aufgaben nach § 5 werden von der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung durchgeführt. Die Durchführung der Aufgaben nach den §§ 7 bis 9 obliegt der Investitionsbank Berlin. Im Übrigen obliegt die Durchführung der Aufgaben nach diesem Gesetz den Bezirksämtern.

(2) Die Bezirksämter überwachen die Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes, soweit nicht nach Absatz 1 andere Behörden für die Durchführung zuständig sind. Sie können alle Maßnahmen treffen, die zur Umsetzung dieses Gesetzes erforderlich sind. Sie sind insbesondere befugt, Vermieterinnen und Vermietern zu untersagen, eine höhere als die nach diesem Gesetz zulässige Miete zu fordern oder entgegenzunehmen. Mieterinnen, Mieter, Vermieterinnen und Vermieter sowie die für diese handelnden Personen sind verpflichtet, der zuständigen Stelle auf Verlangen die erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen.

(3) Die nach diesem Gesetz zuständigen Stellen sind befugt, personenbezogene Daten zu verarbeiten und insbesondere einander zu übermitteln, soweit dies zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach diesem Gesetz erforderlich ist.

(4) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, Ausführungsvorschriften für die Anwendung dieses Gesetzes zu erlassen.

Zweiter Abschnitt

Zulässige Miethöhe

§ 3 Mietenstopp

(1) Vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen ist es verboten, eine Miete zu fordern, die die am 18. Juni 2019 (Stichtag) wirksam vereinbarte Miete überschreitet. Wurde vertraglich eine Staffel- oder Indexmiete vereinbart, ist die zu diesem Stichtag geschuldete Miete maßgeblich. War der Wohnraum zum Stichtag nicht vermietet, ist die Miete zum Ende der letzten Vermietung vor dem Stichtag maßgebend. Mängelbedingte Mietminderungen bleiben außer Betracht. Vermieterinnen und Vermieter haben den Mieterinnen und Mietern unaufgefordert vor Abschluss eines neuen Mietvertrages und jederzeit auf Verlangen der Mieterinnen und Mieter oder des zuständigen Bezirksamtes die zum Stichtag oder in den Fällen des Satzes 3 die zum Ende der letzten Vermietung vereinbarte oder geschuldete Miete schriftlich oder elektronisch mitzuteilen.

(2) Wurde der Wohnraum nach dem Stichtag erstmalig vermietet, tritt an die Stelle des Stichtages der Tag des Beginns des Mietverhältnisses.

(3) Beträgt die nach Absatz 1 und 2 zulässige Miete weniger als 5,02 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich und weist die Wohnung eine moderne Ausstattung nach § 6 Absatz 3 auf, so darf die Miete bei Wiedervermietung um 1 Euro, höchstens jedoch auf 5,02 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich erhöht werden.

(4) Die durch Absatz 1 und 2 festgeschriebenen Höchstwerte erhöhen sich ab dem 1. Januar 2022 jährlich um den Prozentsatz der seit dem Stichtag eingetretenen Inflation, höchstens jedoch um 1,3 Prozent. Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung stellt den maßgeblichen Prozentsatz durch Rechtsverordnung fest.

(5) Miete im Sinne dieses Gesetzes ist die Nettokaltmiete einschließlich aller Zuschläge für Mobiliar und Ausstattungsgegenstände.

§ 4 Mietobergrenzen

Wird Wohnraum nach Inkrafttreten dieses Gesetzes erstmalig oder wieder vermietet oder die Miete erhöht, ist es unbeschadet der Regelungen des § 3 verboten, für dieses und alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine Miete zu fordern, welche die sich aus den §§ 6 und 7 ergebenen Mietobergrenzen überschreitet.

§ 5 Überhöhte Mieten

(1) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung senkt auf Antrag der Mieterinnen und Mieter überhöhte Mieten durch Verwaltungsakt mit Wirkung ab dem auf den Tag der Antragstellung folgenden Kalendermonat ab.

(2) Eine Miete ist überhöht, soweit sie die nach Berücksichtigung der Wohnlage bestimmte Mietobergrenze aus den §§ 6 oder 7 Absatz 1 um mehr als zwanzig Prozent überschreitet und nicht nach § 8 genehmigt ist. Zur Berücksichtigung der Wohnlage sind bei einfachen Wohnlagen 0,28 Euro und bei mittleren Wohnlangen 0,09 Euro von der Obergrenze abzuziehen. Bei guten Wohnlagen sind 0,74 Euro auf die Mietobergrenze aufzuschlagen.

(3) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, die Wohnlagezuordnung durch Rechtsverordnung festzusetzen.

§ 6 Mietentabelle

(1) Obergrenzen zur Bestimmung der monatlich zulässigen Miete ergeben sich in Abhängigkeit von der Wohnfläche einer Wohnung nach Maßgabe der folgenden Tabelle:

Nummer	Erstmalige Bezugsfertigkeit der Wohnung und Ausstattung	Mietpreis pro Quadratmeter
1.	bis 1918 mit Sammelheizung und mit Bad	6,45 Euro
2.	bis 1918 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,00 Euro
3.	bis 1918 ohne Sammelheizung und ohne Bad	3,92 Euro
4.	1919 bis 1949 mit Sammelheizung und mit Bad	6,27 Euro
5.	1919 bis 1949 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,22 Euro
6.	1919 bis 1949 ohne Sammelheizung und ohne Bad	4,59 Euro
7.	1950 bis 1964 mit Sammelheizung und mit Bad	6,08 Euro
8.	1950 bis 1964 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,62 Euro

9.	1965 bis 1972 mit Sammelheizung und mit Bad	5,95 Euro
10.	1973 bis 1990 mit Sammelheizung und mit Bad	6,04 Euro
11.	1991 bis 2002 mit Sammelheizung und mit Bad	8,13 Euro
12.	2003 bis 2013 mit Sammelheizung und mit Bad	9,80 Euro

(2) Liegt der Wohnraum in Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, erhöht sich die Mietobergrenze nach Absatz 1 um zehn Prozent.

(3) Für Wohnraum mit moderner Ausstattung erhöht sich die Mietobergrenze nach Absatz 1 um 1 Euro. Eine moderne Ausstattung liegt vor, wenn der Wohnraum wenigstens drei der folgenden fünf Merkmale aufweist:

1. schwellenlos von der Wohnung und vom Hauseingang erreichbarer Personenaufzug,
2. Einbauküche,
3. hochwertige Sanitärausstattung,
4. hochwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume,
5. Energieverbrauchskennwert von weniger als 120 kWh/(m² a).

(4) Vermieterinnen und Vermieter haben den Mieterinnen und Mietern unaufgefordert innerhalb von zwei Monaten nach Inkrafttreten dieses Gesetzes und vor Abschluss eines neuen Mietvertrages Auskunft über die zur Berechnung der Mietobergrenze maßgeblichen Umstände zu erteilen.

(5) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, die Obergrenzen zur Bestimmung der monatlich zulässigen Miete in Absatz 1 nach Ablauf von jeweils zwei Jahren nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes zum Zwecke der Anpassung an die allgemeine Reallohnentwicklung im Land Berlin durch Rechtsverordnung fortzuschreiben.

§ 7 Miete nach Modernisierung

(1) Beabsichtigen Vermieterinnen und Vermieter nach Inkrafttreten dieses Gesetzes, die Kosten einer Modernisierungsmaßnahme

1. aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung,
2. zur Wärmedämmung der Gebäudehülle, der Kellerdecke, der obersten Geschossdecke oder des Daches,
3. zur Nutzung erneuerbarer Energien,
4. zur energetischen Fenstererneuerung,
5. zum Heizanlagenaustausch,
6. zum Aufzugsanbau oder
7. zum Abbau von Barrieren durch Schwellenbeseitigung, Türverbreiterung oder Badumbau

auf die Miete umzulegen, ist der Investitionsbank Berlin die Mieterhöhung lediglich anzuzeigen, wenn sich die Miete hierdurch um nicht mehr als 1 Euro pro Quadratmeter erhöht und die Mietobergrenze nach § 6 um nicht mehr als 1 Euro überschritten wird. Die Mieterhöhung ist insoweit auch mit Wirkung für nachfolgende Mietverhältnisse zulässig. Die Kosten der Modernisierung werden auch dann im Sinne des Satzes 1 umgelegt, wenn die Modernisierung nicht vermietete Wohnräume betrifft. Mehrfache Modernisierungsmaßnahmen nach Satz 1 sind im Geltungszeitraum dieses Gesetzes zulässig, soweit die Miete hierdurch insgesamt um nicht mehr als 1 Euro pro Quadratmeter erhöht wird. Andere Modernisierungskosten sind im Geltungsbereich dieses Gesetzes nicht auf die Miete umlegbar.

(2) Absatz 1 gilt entsprechend für Modernisierungsumlagen, die zwischen dem Stichtag und dem Inkrafttreten des Gesetzes erfolgt sind. Die Mieterhöhung ist ab Inkrafttreten des Gesetzes zulässig, wenn die Anzeige innerhalb von drei Monaten nach diesem Zeitpunkt erfolgt.

§ 8 Härtefälle

(1) Die Investitionsbank Berlin kann zur Vermeidung einer unbilligen Härte auf Antrag der Vermieterinnen und Vermieter für das laufende Mietverhältnis sowie alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine angemessene Erhöhung der nach den §§ 3 bis 6 zulässigen Miete genehmigen, soweit dies aus Gründen, die nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter liegen, erforderlich ist. Die Investitionsbank Berlin hat innerhalb von drei Monaten nach vollständiger Antragstellung über den Antrag zu entscheiden und die Entscheidung den Vermieterinnen und Vermietern sowie den Mieterinnen und Mietern bekanntzugeben.

(2) Eine unbillige Härte liegt insbesondere vor, wenn die Beibehaltung der nach den §§ 3 bis 6 zulässigen Miete auf Dauer zu Verlusten für die Vermieterinnen und Vermieter oder zur Substanzgefährdung der Mietsache führen würde.

(3) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung die für einen Härtefall maßgeblichen Kriterien näher zu bestimmen.

Dritter Abschnitt

Ergänzende Vorschriften und Schlussbestimmungen

§ 9 Mietzuschuss

Wird nach § 8 eine Miete genehmigt, die die Mietobergrenze nach § 6 überschreitet, können die Mieterinnen und Mieter einen Mietzuschuss entsprechend den Bestimmungen des § 2 des Wohnraumgesetzes Berlin vom 1. Juli 2011, das zuletzt durch Gesetz vom 20. Juli 2017 (GVBl. S. 380) geändert worden ist, bei der Investitionsbank Berlin beantragen. Der Mietzuschuss darf höchstens dem die Mietobergrenze überschreitenden Betrag entsprechen.

§ 10 Rechtsbehelfe

(1) Ein Vorverfahren nach § 68 der Verwaltungsgerichtsordnung ist auch dann erforderlich, wenn ein Verwaltungsakt nach diesem Gesetz von der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung erlassen worden ist.

(2) Rechtsbehelfe gegen Maßnahmen und Entscheidungen nach diesem Gesetz haben keine aufschiebende Wirkung. Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung entscheidet über den Widerspruch gegen einen auf Grundlage dieses Gesetzes erlassenen Verwaltungsakt und damit verbundene Maßnahmen der Verwaltungsvollstreckung.

§ 11 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. seiner Pflicht zur Mitwirkung nach § 2 Absatz 2 Satz 4 nicht, nicht richtig oder nicht vollständig nachkommt,
2. seiner Pflicht zur Mitteilung nach § 3 Absatz 1 Satz 5 nicht, nicht richtig oder nicht vollständig nachkommt,
3. die Auskunft nach § 6 Absatz 4 nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt oder
4. ohne erforderliche Genehmigung nach § 8 oder ohne erforderliche Anzeige nach § 7 Absatz 1 eine höhere als die nach den §§ 3 bis 7 zulässige Miete fordert.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Artikel 2

Änderung des Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetzes

Die Anlage zu § 2 Absatz 4 Satz 1 des Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Oktober 2006 (GVBl. S. 930), das zuletzt durch Gesetz vom 25. September 2019 (GVBl. S. 611) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Nummer 1 wird wie folgt geändert:

   a) In Absatz 4 wird der Punkt am Ende durch ein Semikolon ersetzt.

   b) Folgender Absatz 5 wird angefügt:

   „(5) die Kappung überhöhter Mieten nach § 5 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin."

2. Nummer 15 wird wie folgt geändert:

   a) In Absatz 6 wird der Punkt am Ende durch ein Semikolon ersetzt.

   b) Folgender Absatz 7 wird angefügt:

   „(7) die Ordnungsaufgaben nach dem Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin, soweit nicht die Investitionsbank Berlin oder die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung zuständig sind."

Artikel 3

Änderung des Investitionsbankgesetzes

Das Investitionsbankgesetz vom 25. Mai 2004, das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 24. November 2015 (GVBl. S. 422) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 3 wird wie folgt geändert:
   a) Absatz 4 wird wie folgt geändert:
      aa) In Nummer 1 wird nach den Wörtern „§ 28 Absatz 2 bis 4 des Wohnraumförderungsgesetzes“ das Wort „und“ durch ein Komma ersetzt.
      bb) In Nummer 2 wird nach dem Wort „Zustandes“ das Wort „und“ angefügt.
      cc) Nach Nummer 2 wird folgende Nummer 3 angefügt:
         „3. Maßnahmen gemäß den §§ 7 bis 9 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin“
   b) In Absatz 5 werden nach dem Wort „Wohnungsbindungsgesetzes“ das Wort „und“ durch ein Komma ersetzt und nach dem Wort „Wohnraumförderungsgesetzes“ die Wörter „und nach § 11 Absatz 1 Nummer 1 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin“ eingefügt.
2. In § 17 Absatz 2 Satz 1 werden nach dem Wort „Förderprogrammen“ ein Komma und danach die Wörter „die Durchführung der Aufgaben nach dem Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin“ eingefügt.

Artikel 4

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

(1) Dieses Gesetz tritt vorbehaltlich Satz 2 am Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft. Artikel 1 § 5 tritt neun Monate nach der Verkündung in Kraft.

(2) Artikel 1 tritt fünf Jahre nach seinem Inkrafttreten außer Kraft. Artikel 1 §§ 9 bis 11 sind auch nach dem Außerkrafttreten anzuwenden, soweit und solange sie Wirkung für den Geltungszeitraum dieses Gesetzes entfalten.

A. Begründung

a) Allgemeines

1. Problem

Im Land Berlin ist seit einigen Jahren eine sich stetig verschärfende Anspannung des Wohnungsmarktes zu verzeichnen, die mit ebenso stetig steigenden Mieten einhergeht.

Am deutlichsten zeichnet sich diese Entwicklung bei den Neu- und Wiedervermietungspreisen ab. Von 2006 bis 2018 verdoppelten sich die Angebotsmieten nettokalt in Berlin von 5,53 Euro auf 11,09 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich (Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung). Sie weisen damit nicht nur im bundesdeutschen Vergleich, sondern auch im Vergleich mit anderen Großstädten und Metropolen eine besonders hohe Preisdynamik auf. Die Mittelwerte der im Berliner Mietspiegel abgebildeten ortsüblichen Vergleichsmieten erhöhten sich vom Berliner Mietspiegel 2013 (Erhebungsstichtag 01.09.2012) bis zum Berliner Mietspiegel 2019 (Erhebungsstichtag 01.09.2018) von 5,54 Euro auf 6,72 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich, dieses bedeutet ein Anstieg bei den Bestandsmieten um 21,3 %. Der Reallohnindex erhöhte sich dem gegenüber im Zeitraum 2012 bis 2018 nur um 11,4 %. Im Betrachtungszeitraum stiegen damit die Bestandsmieten gegenüber den Reallöhnen wesentlich schneller.

Auch die Entwicklung der Leerstandsquote im Land Berlin weist eindeutig auf ein sich zuspitzendes Wohnraumproblem hin. Als Indikator für einen „funktionierenden" Wohnungsmarkt gilt eine Leerstandsquote zwischen 2 % und 3 % (sog. Fluktuationsreserve). Während diese Zahl in Berlin noch im Jahr 2011 – mit Ausnahme einiger Segmente – überschritten war und damit eher auf eine noch zu geringe Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt hinwies, lag sie schon in den Jahren 2012 und 2013 unterhalb des empfohlen Wertekorridors. Im Jahr 2018 lag die Leerstandsquote im Land Berlin bei den Mitgliedsunternehmen des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. bei nur 1,7 % (Quelle: BBU und CBRE-empirica).

Zudem deutet die Entwicklung der Mietbelastungsquoten im Land Berlin darauf hin, dass das Problem steigender Mietpreise nicht nur die Neu- und Wiedervermietung, sondern den gesamten Mietenmarkt und damit auch die Bestandsmietverhältnisse betrifft. Zur Bestimmung einer zumutbaren Mietbelastung wird in Politik und Wissenschaft gängiger Weise das Verhältnis der zu zahlenden Miete zum Gesamteinkommen eines Haushaltes betrachtet. Dabei wird häufig eine Quote von 30 % bei Betrachtung der Nettokaltmiete oder von 40 % bei Betrachtung der Bruttokaltmiete als Zumutbarkeitsgrenze bewertet. Hier zeichnet sich hinsichtlich beider Maßstäbe in den letzten Jahren dasselbe Bild ab. Der Anteil der Personen mit einer Mietbelastungsquote bruttokalt von über 40 % lag im Jahr 2002 in Berlin bei 11,9 % und damit unter der gesamtdeutschen Quote von 13,3 %. Diese Zahl ist seitdem in Berlin konstant gestiegen und erreichte 2014 einen Wert von 14,5 %. Demgegenüber betrug die Zahl für die gesamte Bundesrepublik im Jahr 2014

13,0 %, sie nahm also eine gegenteilige Entwicklung (Quelle: Expertise RegioKontext). Ebenso stieg der Anteil der Hauptmieterhaushalte mit einer Mietbelastung nettokalt von 30 % und mehr in Berlin zwischen 2011 und 2017 von 21,4 % auf 24,9 % an. In der Gruppe von Hauptmieterhaushalten, die die Wohnung innerhalb der letzten vier Jahre bezogen haben, stieg die Mietbelastung nettokalt im gleichen Zeitraum sogar von 20,2 % auf 32,1 % (Quelle: Sonderuntersuchung mit Daten des Sozioökonomischen Panel zur Mietbelastung).

Die Hauptursache dieser Wohnungsmarktentwicklung ist die seit Jahren steigende Nachfrage nach Wohnraum im Land Berlin. Sie konnte bislang nicht durch eine entsprechende Angebotserweiterung – vor allem durch Wohnungsneubau – gedeckt werden. Die Folgen dieses Missverhältnisses von Angebot und Nachfrage betreffen jedoch nicht allein die Mietpreise. Sie betreffen vor allem die Mieterinnen und Mieter, die steigende Angebotsmieten häufig mangels Alternativen ebenso hinnehmen müssen wie Mieterhöhungen im Bestandsmietverhältnis, insbesondere nach Modernisierung. Vor allem für einkommensschwache Bevölkerungsschichten droht die Verdrängung aus dem sozialen Umfeld. Die gegenwärtige Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt gefährdet daher den sozialen Frieden in der Stadt.

Die Aufgabe eines Sozialstaates (Artikel 20 Absatz 1 des Grundgesetzes – GG) ist es, diesem Kräfteungleichgewicht von Mieterinnen und Mietern einerseits und Vermieterinnen und Vermietern andererseits sowie der drohenden Verdrängung einkommensschwacher Bevölkerungsschichten wirksame Maßnahmen entgegenzusetzen. Unterstrichen wird diese Pflicht auch von Artikel 28 der Verfassung von Berlin.

Wie die vorangestellte Darstellung der Marktentwicklung zeigt, haben sich die mietpreisrechtlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) allein nicht als hinreichend wirksam erwiesen. Das Land Berlin hat deshalb in den letzten Jahren zahlreiche Maßnahmen zur Verbesserung der Situation der Mieterinnen und Mieter ergriffen. Hervorzuheben sind insbesondere die im Jahr 2014 wieder aufgenommene Förderung des Neubaus mietpreis- und belegungsgebundener Wohnungen, das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung, die Umstellung der Berliner Liegenschaftspolitik, die Ausweisung von sozialen Erhaltungsgebieten, die Entwicklung neuer Wohngebiete oder der Abschluss von Kooperationsvereinbarungen mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften. All diese Maßnahmen sind Teil einer Gesamtstrategie zur Entspannung des Wohnungsmarktes im Land Berlin und zur Entlastung der Berliner Mieterinnen und Mieter. Sie werden für eine nachhaltige Wohnungspolitik auch in Zukunft nicht entbehrlich sein. Jedoch haben auch diese Anstrengungen es bislang nicht hinreichend vermocht, dem Preisanstieg auf dem Berliner Wohnungsmarkt wirksam entgegenzutreten. Es bedarf deshalb im Land Berlin weiterer Komponenten einer sozialen Wohnungsmarktpolitik.

2. Lösung

Seit der Föderalismusreform 2006 und der damit erfolgten Streichung des Kompetenztitels für das „Wohnungswesen" aus Artikel 74 Absatz 1 Nummer 18 GG sind die Länder befugt, auf Grundlage des Artikels 70 Absatz 1 GG ein öffentlich-rechtlich ausgestaltetes Mietpreisrecht zu schaffen.

Zwar ist das zivilrechtlich ausgestaltete Mietrecht Gegenstand des „bürgerlichen Rechts" im Sinne Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 GG und unterliegt insoweit der konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz des Bundes. Ungeklärt ist bislang jedoch, ob und inwieweit die Länder nach der im Zuge der Föderalismusreform 2006 erfolgten Streichung der Gesetzgebungskompetenz des Bundes für das „Wohnungswesen" aus Artikel 74 Absatz 1 Nummer 18 GG befugt sind, auf Grundlage des Artikels 70 Absatz 1 GG, öffentlich-rechtliche Bestimmungen zum Mietpreisrecht zu treffen. Der Rechtsprechung lässt sich hierzu lediglich die Aussage entnehmen, dass die Abgrenzung des Kompetenztitels für das „bürgerliche Recht" von den anderen Kompetenztiteln des Grundgesetzes in erster Linie historisch, das heißt vor allem in der Tradition der Weimarer Reichsverfassung zu erfolgen hat (BVerfG, Beschluss vom 10.03.1976 – 1 BvR 355/67, Rn. 43 ff.).

Eben diese vom Bundesverfassungsgericht geforderte historische Betrachtung zeigt, dass das Mietpreisrecht nicht immer Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern in der Annahme überlassen war, sie würden unter sich ausmachen, welche Miete sie als angemessen betrachten. Vielmehr waren Mieterschutzbestimmungen, insbesondere Mietpreisbestimmungen stets auch öffentlich-rechtlich geprägt, sie hatten sogar ihren Ursprung und zeitweise ihren Schwerpunkt im öffentlichen Recht. So betrachteten etwa die Anfang des 20. Jahrhunderts erlassenen Mieterschutzverordnungen oder das Reichsmietengesetz von 1922 den Mieterschutz ebenso als behördliche Angelegenheit, wie es später die sog. Preisstoppverordnung von 1936 tat, auf deren Grundlage noch bis zum Erlass des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe im Jahr 1974 die zuständigen Behörden über Mietpreise entschieden. Einzelne Gebiete der Bundesrepublik wurden sogar noch später aus der Preisbindung für Altbauwohnungen entlassen, bis diese letztlich mit dem Gesetz zur dauerhaften sozialen Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin von 1987 für den freien Wohnungsmarkt abgeschafft wurde.

Die genannten Beispiele für ein öffentlich-rechtliches Mietpreisrecht waren nicht etwa auf die Gesetzgebungskompetenz für das bürgerliche Recht gestützt. Sie beruhten vielmehr auf dem Kompetenztitel für das Wohnungswesen, wie sie bis zur Föderalismusreform I in Artikel 74 Absatz 1 Nr. 18 GG und zuvor in Art. 10 Nr. 4 der Verfassung des Deutschen Reiches vom 11.8.1919 enthalten war. Wenn also das Mietpreisrecht schon vor Geltung des Grundgesetzes und auch unter dessen Geltung stets von zivilrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Bestandteilen geprägt war, so kann die bloße Streichung des Begriffs „Wohnungswesen" aus Artikel 74 Absatz 1 Nummer 18 GG a.F. keine Aufhebung dieser Zweiteilung bewirkt haben. Sie hat vielmehr bewirkt, dass solche Regelungen, die bis dahin auf Grundlage dieses Kompetenztitels erlassen werden konnten, nunmehr von den Ländern

auf Grundlage des Artikels 70 Absatz 1 GG erlassen werden können. Das Mietpreisrecht ist somit nicht allein dem Zivilrecht vorbehalten, es kann ebenso als Regelung des „Wohnungswesens" öffentlich-rechtlich ausgestaltet werden. Von der dafür gegebenen Gesetzgebungskompetenz, die nunmehr von Artikel 70 Absatz 1 GG umfasst ist, macht das Land Berlin mit dem MietenWoG Bln Gebrauch.

Ein unverzügliches öffentlich-rechtliches Eingreifen in den Berliner Wohnungsmarkt ist erforderlich, um bereits absehbaren Fehlentwicklungen entgegenzusteuern und die Bevölkerung vor allzu raschen Veränderungen der Stadtgesellschaft, umfassenden Verdrängungsprozessen und dadurch bedingten sozialen Verwerfungen zu schützen.

Um den weiteren Mietanstieg im Land Berlin effektiv zu unterbinden, ist es notwendig, auf die Marktentwicklung selbst Einfluss zu nehmen und weitere öffentlich-rechtliche Maßnahmen zur Mietbegrenzung im Land Berlin zu ergreifen, um die Bezahlbarkeit des Wohnraumes bis zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu sichern.

Das vorliegende MietenWoG Bln soll die bislang rasante Preisentwicklung auf dem freien Mietenmarkt nicht nur bremsen, es soll die Mieten auch auf ein sozialverträgliches Maß zurückführen, um – dem Auftrag aus Artikel 28 Absatz 1 der Verfassung von Berlin folgend – angemessenen Wohnraum auch für Bevölkerungsschichten mit mittlerem und geringem Einkommen zu bezahlbaren Mietpreisen zu erhalten und zugänglich zu machen und so Verdrängungsprozessen und sozialem Unfrieden entgegenzuwirken. Mit diesem Ziel sieht das Gesetz vier selbständige Regelungsinstrumente vor, die jeweils unterschiedliche Bereiche des Mietenmarktes betreffen und dort unabhängig voneinander Wirkung entfalten: Ein Mietenmoratorium (§ 3) richtet sich gegen eine weitere allgemeine Anhebung der Bestandsmieten, die in Berlin in den letzten Jahren deutlich oberhalb der Steigerungen der Reallohnentwicklung lag, so dass sich zunehmend breite Bevölkerungsschichten wegen regelmäßiger Mieterhöhungen ihre langjährig bewohnte Wohnung nicht mehr leisten können. Für die Neuvermietung von Wohnungen gilt ein „Mietendeckel" in Form von Obergrenzen (§§ 4, 6). Hierdurch sollen nicht nur künftige Mietsteigerungen gebremst werden, sondern auch Fehlentwicklungen am Wohnungsmarkt teilweise rückgängig gemacht werden, indem Preisspitzen abgeschnitten werden, die sich seit etwa dem Jahr 2013 herausgebildet haben und die einen wesentlichen Beitrag zur sozialen Entmischung leisten. Verstärkt wird dies durch die Möglichkeit, im Einzelfall besonders hohe Mieten auch in Bestandsmietverhältnissen zu kappen (§ 5). Schließlich sollen Missbräuche im Zusammenhang mit der Modernisierung von Wohnraum bekämpft werden, die ebenfalls einen wesentlichen Beitrag zur Anhebung des Mietenniveaus leisten (§ 7).

Das MietenWoG Bln verbietet es mit einer Geltungsdauer von fünf Jahren, für bestehende Wohnraummietverhältnisse höhere Wohnraummieten zu fordern, als sie grundsätzlich am 18. Juni 2019 wirksam vereinbart beziehungsweise geschuldet waren (Mietenstopp). Vorgesehen ist unter Berücksichtigung der zu erwartenden Inflation lediglich eine Verordnungsermächtigung, wonach die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung erstmals ab dem Jahr

2022 die Zulässigkeit einer jährlichen Anpassung der gedeckelten Mieten um bis zu 1,3 Prozent regelt.

Bei den Mietobergrenzen handelt es sich um auf die Wohnfläche bezogene gesetzlich bestimmte Miethöchstpreise. Sie basieren auf dem Berliner Mietspiegel 2013, der die Mietänderungen und Neuvertragsmieten der letzten vier Jahre vor dem Stichtag 1. September 2012 beinhaltet. Der Mietspiegel 2013 berücksichtigt damit im Wesentlichen den Zeitraum, in welchem die Schwelle vom ausgeglichenen zum angespannten Wohnungsmarkt noch nicht überschritten wurde.

Diese Mietobergrenzen erlangen an verschiedenen Stellen des Gesetzes Bedeutung. Sie finden unmittelbare Anwendung auf die Erst- und die Wiedervermietung von Wohnraum. In diesen Fällen darf grundsätzlich keine über die Mietobergrenzen hinausgehende Miete gefordert werden. Bei Bestandsmietverhältnissen begrenzen sie den Ausgleich um die jährlich zu erwartende Inflation. Sie kommen hier zudem beim Instrument der Kappung von Mieten zur Anwendung. Eine Kappung erfolgt auf Antrag der Mieterinnen und Mieter, soweit die Miete die unter Berücksichtigung der Wohnlage erhöhte oder verminderte Mietobergrenze um mehr als 20 Prozent überschreitet.

Nach Durchführung einzeln benannter dem Klimaschutz oder dem Abbau von Barrieren in der Wohnung dienender Maßnahmen sind nach dem Gesetz Mieterhöhungen ohne besonderes Genehmigungsverfahren zulässig, wenn sich hierdurch die bisherige Miete um nicht mehr als 1 Euro pro Quadratmeter erhöht und auch die Mietobergrenze um nicht mehr als 1 Euro überschritten wird. Solche Modernisierungsumlagen bedürfen lediglich der Anzeige bei der Investitionsbank Berlin. Im Übrigen sollen Modernisierungsumlagen nicht stattfinden. Hierdurch sind allerdings nicht die Modernisierungsmaßnahmen selbst ausgeschlossen. Deren Kosten werden etwa unter Inanspruchnahme von Förderprogrammen, welche das Land künftig verstärkt auflegen wird, zu decken sein.

Um zu verhindern, dass Vermieterinnen und Vermieter durch die Regelungen dauerhafte finanzielle Verluste oder Substanzgefährdungen ihres Eigentums erleiden, sieht das Gesetz eine Härtefallregelung vor, wonach im Einzelfall höhere Mieten als die nach dem Gesetz allgemein zulässigen genehmigt werden können.

Zur Kompensation besonderer Härten für einkommensschwache Mieterinnen und Mieter sieht das Gesetz einen auf Antrag zu zahlenden Mietzuschuss vor, soweit aufgrund eines Härtefalles eine über der Mietobergrenze liegende Miete genehmigt wurde.

Die Entscheidung über die Kappung einer Miete obliegt der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung. Für die Modernisierungsmieterhöhung, die Härtefallentscheidung und die Entscheidung über den Mietzuschuss ist die Investitionsbank Berlin zuständig. Im Übrigen werden die Aufgaben nach dem MietenWoG Bln von den Bezirksämtern wahrgenommen. Sie werden durch das Gesetz befugt, die Einhaltung der sich aus diesem Gesetz ergebenden Anforderungen zu

überwachen und durchzusetzen. Mieterinnen und Mieter können bei Verdacht eines Verstoßes diesen beim Bezirksamt anzeigen.

b) Einzelbegründung

Zu Artikel 1 – MietenWoG Bln

Zu § 1 (Anwendungsbereich)

§ 1 legt den Anwendungsbereich dieses Gesetzes fest. Das Gesetz gilt nur für vermieteten Wohnraum, erfasst werden also rund 1,5 Millionen nicht preisgebundene Wohnungen. Vom Anwendungsbereich ausgenommen sind die in den Nummern 1 bis 5 genannten Ausnahmen.

Nach Nummer 1 findet dieses Gesetz auf Wohnraum des öffentlich geförderten Wohnungsbaus keine Anwendung. Mit der sozialen Mietwohnraumförderung wurde ein abgeschlossenes Marktsegment für besonders benachteiligte soziale Gruppen geschaffen, welches den Einflüssen des freien Mietwohnungsmarktes weitgehend entzogen ist.

Der soziale Wohnungsbau dient der angemessenen Wohnungsversorgung für soziale Gruppen, die ihren Wohnungsbedarf aufgrund eines geringen Einkommens nicht am freien Wohnungsmarkt decken können, oder denen der Zugang zu dem regulären Wohnungsmarkt verwehrt oder signifikant erschwert wird. Im Gegensatz zu dem freien Mietwohnungsmarkt wird der soziale Wohnungsbau bereits hinreichend durch limitierende Preisbildungsregelungen sowie darauf abgestimmte Zugangsbeschränkungen reguliert. So kommt im sog. ersten Förderweg das Kostenmietprinzip zur Anwendung, der Zugang, die Miethöhenbestimmung und Mietenentwicklung werden spezialgesetzlich durch das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), die Neubaumietenverordnung 1970 (NMV), die II. Berechnungsverordnung (II. BV) sowie die jeweils einschlägigen Wohnungsbauförderungsbestimmungen und Richtlinien über die Anschlussförderung von Sozialwohnungen bestimmt.

Nach Nummer 2 ist Wohnraum ausgenommen, für den Mittel aus öffentlichen Haushalten zur Modernisierung und Instandsetzung gewährt wurden und der einer Mietpreisbindung unterliegt. Auch für Wohnungen, die nach den Wohnungsmodernisierungsbestimmungen 2018 und den Folgebestimmungen gefördert werden, gelten die Bestimmungen des WoFG. Hier wird die Miethöhe in öffentlich-rechtlichen Förderverträgen bestimmt. Für die Wohnungen, die im Rahmen der Modernisierungsförderung in den 1990er und 2000er Jahren Zuwendungen in Form von Zuschüssen und Darlehen erhalten haben, wurden Mietobergrenzen ebenfalls vertraglich vereinbart. Die Ausnahme greift nur für die Dauer der Mietpreisbindung.

Nach Nummer 3 werden zur Aufrechterhaltung der Neubauaktivitäten im Land Berlin die ab 1. Januar 2014 erstmals bezugsfertigen Wohnungen vom Anwendungsbereich dieses Gesetzes ausgenommen. Mit dem ab 2014 wieder gestiegenen Neubauvolumen sowie der Wiedereinführung der

Wohnungsneubauförderung in Berlin sind die Bau- und Grundstückskosten gestiegen; in den letzten Jahren sogar erheblich. Regelmäßig würden Vermietungen von Neubauwohnungen zu den Mietobergrenzen nach § 6 zu wirtschaftlichen Unterdeckungen führen. Eine Obergrenze für Wohnungsneubauten ab 2014 hätte damit eine Vielzahl von Härtefallanträgen und damit einen Einbruch des freifinanzierten Mietwohnungsneubaus zur Folge. Gerade der Wohnungsneubau ist auf hohem Niveau beizubehalten, um eine Marktentspannung mittelfristig erzielen zu können und damit gleichzeitig die Voraussetzungen für das planmäßige Auslaufen des Gesetzes zu bewirken.

Ausgenommen ist Wohnraum, der ab dem 1. Januar 2014 erstmalig bezugsfertig wurde. Umfangreiche Modernisierungen genügen zur Begründung der Ausnahme nach Nummer 3 ebenso wenig wie die bloße Umnutzung von bislang gewerblich genutztem Raum. Es bedarf vielmehr einer baulichen Tätigkeit, die neuen Wohnraum schafft. Diese Voraussetzung wird etwa regelmäßig bei einem Dachgeschossausbau erfüllt sein. Maßgebend ist die Anzeige zur Aufnahme der Nutzung des neugeschaffenen Wohnraumes.

Die Ausnahme von seit 2014 errichteten Neubauten bezieht sich nicht nur auf die Erstvermietung, sondern auf alle Regelungen dieses Gesetzes.

Nach Nummer 4 werden Wohnheime vom Anwendungsbereich dieses Gesetzes ausgenommen. Unter diese Regelung fallen vor allem die Studenten- und Seniorenwohnheime. Die Ausnahme für Wohnheime ist erforderlich, da deren Räumlichkeiten dem allgemeinen Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen. Für die Abgrenzung des Wohnheimes von anderen Wohnformen ist es wesentlich, dass die Einzelwohnräume in räumlicher, funktioneller, sachlicher und persönlicher Hinsicht eine Einheit bilden. Die räumliche Einheit ist in der Regel gewahrt, wenn die Einzelwohnräume zusammenhängend im gleichen Haus oder in einer zusammengehörigen Gruppe von Häusern untergebracht sind. Zur funktionellen Einheit gehört vor allem eine Heimleitung. Die sachliche Einheit besteht darin, dass gleichartige Wohnbedürfnisse befriedigt werden. Persönliche Einheit bedeutet, dass nur Angehörige eines begrenzten, durch gemeinsame Merkmale gekennzeichneten Personenkreises Aufnahme finden. Durch solche Merkmale unterscheidet sich der Betrieb eines Wohnheimes auch von der privaten, insbesondere der gewerbsmäßigen Zimmervermietung.

Die Anmietung von Trägerwohnungen durch juristische Personen des öffentlichen Rechts oder anerkannte private Träger der Wohlfahrtspflege unterfällt regelmäßig dem Gewerbemietrecht. Die Nummer 5 regelt die Ausnahme der Anmietung von Trägerwohnungen für die Überlassung an Personen mit dringendem Wohnbedarf, mit Pflegebedarf und/oder Teilhabebedarf. Die Nutzerinnen und Nutzer der Trägerwohnungen werden ebenfalls vom Anwendungsbereich dieses Gesetzes ausgenommen, weil diese mit einem normalen Mietverhältnis regelmäßig nicht vergleichbar sind, da zum Beispiel Betreuungsleistungen mit der Nutzung der Trägerwohnung verbunden sind und abgegolten werden müssen. Als anerkannt im Sinne dieser Vorschrift gelten ebenfalls privat-gewerbliche Träger, die die in Rede

stehenden Leistungen in den Trägerwohnungen in öffentlich-rechtlicher Finanzierung anbieten.

Zu § 2 (Zuständigkeit, Aufgaben und Befugnisse)

In § 2 sind allgemeine Bestimmungen über Zuständigkeiten, Aufgaben und Befugnisse vorangestellt.

Zu Absatz 1

Die Regelung des Absatzes 1 legt die Zuständigkeiten für die Durchführung der Aufgaben nach diesem Gesetz fest.

Nach Satz 1 obliegt die Durchführung der Aufgaben nach § 5 (Kappung überhöhter Mieten) der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung. Die Durchführung der Aufgaben nach § 7 (Miete nach Modernisierung), § 8 (Härtefälle) und § 9 (Mietzuschuss) obliegt der Investitionsbank Berlin (IBB). Die IBB ist als rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts Teil der mittelbaren Staatsverwaltung des Landes Berlin und als solche befugt, Verwaltungs- und Ordnungsaufgaben wahrzunehmen. Im Bereich des sozialen Wohnungsbaus nimmt sie solche Aufgaben auch bereits seit vielen Jahren wahr. Aufgrund ihrer in diesem Zusammenhang erworbenen umfassenden Kenntnisse und ihrer Erfahrung in der Prüfung und Genehmigung von Modernisierungen, der Förderung von Modernisierungsmaßnahmen, der Beurteilung von Härtefällen und der Festlegung angemessener Mieterhöhungen zur Abwendung von Substanzgefährdungen der Mietsache ist die IBB daher für den Vollzug der sich aus den genannten Paragraphen ergebenden Aufgaben besonders geeignet. Die Zuweisung dieser Aufgaben wird zudem durch die in Artikel 3 vorgenommene Änderung des Investitionsbankgesetzes – IBBG nachvollzogen.

Alle nicht in der Zuständigkeit der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung und der IBB liegenden Aufgaben nach diesem Gesetz werden gemäß Satz 2 von den Bezirksämtern durchgeführt. Dies betrifft vor allem die in Absatz 2 geregelte Überwachung und Durchsetzung der Vorschriften dieses Gesetzes. Die grundsätzliche Zuständigkeit der Bezirke entspricht Artikel 67 Absatz 2 Satz 1 Verfassung von Berlin (VvB).

Zu Absatz 2

Absatz 2 regelt Aufgaben und Eingriffsbefugnisse der Bezirke sowie der IBB.

Nach Satz 1 überwachen die Bezirksämter die Einhaltung der Vorschriften des MietenWoG Bln, soweit nicht nach Absatz 1 andere Behörden für die Durchführung zuständig sind. Hiermit ist abstrakt die den Bezirken zukommende Aufgabe beschrieben.

Die Bezirke können nach Satz 2 alle Maßnahmen treffen, die zur Umsetzung des Gesetzes erforderlich sind. Die Vorschrift beinhaltet eine

generalklauselartig formulierte Eingriffsbefugnis, die es erlaubt, alle materiellen Anforderungen des Gesetzes effektiv umzusetzen. Den Bezirksämtern wird hierbei ein Ermessen eingeräumt. Gesetzliche Grenzen dieses Ermessens ergeben sich insbesondere aus dem grundrechtlichen Verhältnismäßigkeitsgebot. Mit Blick darauf sind nach dem Wortlaut der Vorschrift klarstellend nur Maßnahmen erlaubt, „die zur Umsetzung dieses Gesetzes erforderlich sind".

Nach Satz 3 sind die Bezirksämter insbesondere befugt, Vermieterinnen und Vermietern zu untersagen, eine höhere als die nach diesem Gesetz zulässige Miete zu fordern oder entgegenzunehmen. Hierin findet sich eine beispielhafte Konkretisierung der Generalklausel. Mit den Worten „eine höhere als die nach diesem Gesetz zulässige Miete" nimmt die Vorschrift auf Regelungen Bezug, aus denen sich im Einzelfall – sei es von Gesetzes wegen oder auf Grundlage etwaig ergangener Verwaltungsakte – die zulässige Miethöhe ergibt. Die Untersagungsverfügung dient dazu, die Einhaltung des rechtmäßigen Zustandes durchzusetzen. Sie kann wie jeder andere Verwaltungsakt gegebenenfalls mit Mitteln des Verwaltungsvollstreckungsrechts durchgesetzt werden.

Nach Satz 4 sind Mieterinnen, Mieter, Vermieterinnen und Vermieter sowie die für sie handelnden Personen verpflichtet, der zuständigen Stelle auf Verlangen die erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen. Je nach dem, für welche Aufgabe nach diesem Gesetz die Informationen benötigt werden, kann zuständige Stelle im Sinne der Vorschrift entweder das zuständige Bezirksamt, die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung oder die IBB sein. Die Vorschrift formuliert nicht lediglich verfahrensrechtliche Mitwirkungspflichten. Sie beinhaltet auch eine weitere beispielhafte Konkretisierung der Generalklausel des Satzes 1 und damit eine eigenständige Eingriffsbefugnis. Auskünfte und Unterlagen können auch unabhängig von laufenden Genehmigungs- oder Kappungsverfahren verlangt werden, etwa im Rahmen stichprobenartiger Kontrollen oder auf Grund von Hinweisen auf Verstöße gegen dieses Gesetz.

Auskünfte und Unterlagen können nicht nur von Vermieterinnen, Vermietern, Mieterinnen und Mietern, sondern auch von den für diese handelnden Personen verlangt werden. Mit letzteren sind etwa Hausverwaltungen oder sonstige Beauftragte gemeint. Unbenommen ist es der zuständigen Stelle, Auskünfte oder Unterlagen auch von anderen Personen auf Grundlage des Satzes 2 einzuholen.

Das Verlangen von erforderlichen Unterlagen und Auskünften steht im Ermessen der zuständigen Stelle.

Zu Absatz 3

Absatz 3 beinhaltet eine Rechtsgrundlage für die Verarbeitung personenbezogener Daten im Sinne von Artikel 6 Absatz 1 Satz 1 Buchstabe e und Absatz 3 Buchstabe b der Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien

Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Datenschutz-Grundverordnung – DSGVO, ABl. L 119 vom 4.5.2016, S. 1; L 314 vom 22.11.2016, S. 72).

Hiernach sind die nach diesem Gesetz zuständigen Stellen befugt, personenbezogene Daten zu verarbeiten und insbesondere einander zu übermitteln, soweit dies zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach dem MietenWoG Bln erforderlich ist. Die Vorschrift formuliert die Voraussetzungen der Datenverarbeitung ganz allgemein und macht sie vom Inhalt und Umfang der sich aus dem Gesetz ergebenden Aufgaben abhängig. „Erforderlich" ist nur die Verarbeitung von personenbezogenen Daten, die für die Aufgabenerfüllung unbedingt benötigt werden. Die besondere Nennung der gegenseitigen Datenübermittlung dient der Klarstellung, da auch die Datenübermittlung eine Form der Datenverarbeitung ist. Erforderlich kann etwa die Übermittlung der von der IBB oder der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung erlassenen Verwaltungsakte an die Bezirksämter sein, um diese zur Wahrnehmung der Gesetzesüberwachung über die im Einzelfall geltende Rechtslage in Kenntnis zu setzen.

Zu Absatz 4

Durch Absatz 4 wird die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung ermächtigt, Verwaltungsvorschriften zur Ausführung dieses Gesetzes zu erlassen (Ausführungsvorschriften). Die Vorschrift beinhaltet eine „Ermächtigung" im Sinne des § 6 Absatz 2 Buchstabe a) des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes (AZG).

Zu § 3 (Mietenstopp)

§ 3 beinhaltet materiell-rechtliche Regelungen zum Mietenstopp. Die Vorschrift trifft gemeinsam mit den nachfolgenden Bestimmungen eine Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums im Sinne des Artikel 14 Absatz 1 Satz 2 GG, die der Sozialpflichtigkeit des Eigentums nach Artikel 14 Absatz 2 GG besonderes Gewicht beimisst. Dieses Gewicht der Sozialpflichtigkeit des Eigentums an Wohnraum wird dabei durch Artikel 28 Absatz 1 Satz 2 VvB gestützt, wonach das Land unter anderem die Erhaltung von angemessenem Wohnraum insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen fördern soll.

In der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts ist seit jeher anerkannt, dass ein schutzwürdiger Vertrauenstatbestand weder auf bloße Renditeerwartungen noch auf das Gleichbleiben der äußeren Rahmenbedingungen für das wirtschaftliche Handeln von Marktteilnehmern besteht (BVerfG, Beschluss vom 4. Dezember 1985, 1 BvL 23/84, Rn. 71; vgl. auch BGH, Urteil vom 4. November 2015, VIII ZR 217/14, Rn. 36). Insbesondere kommt dem Eigentümer kein (grundgesetzlich geschütztes) Recht auf die einträglichste Verwertung seines Eigentums zu (BVerfG, Beschluss vom 22. November 1994, 1 BvR 351/91, Rn. 64).

Diese Maßgaben hat das Bundesverfassungsgericht nicht etwa nur mit Blick auf bürgerlich-rechtliche Mietpreisbestimmungen aufgestellt. Sie bilden

vielmehr den allgemeinen Rahmen für mietpreisrechtliche Bestimmungen. Denn die Frage der Verhältnismäßigkeit einer mietpreisrechtlichen Regelung ist nicht abhängig von ihrer Rechtsnatur.

Es ist deshalb angesichts der beschriebenen angespannten Wohnungsmarktlage zulässig, mit Blick auf die soziale Funktion des Wohnungsmietpreisrechts (vgl. Art. 14 Absatz 2 GG und Artikel 28 Absatz 1 Satz 2 GG) und das öffentliche Interesse an Regelungen mit dem Ziel, der direkten oder indirekten Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Wohnquartieren entgegenzuwirken (vgl. dazu BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18, Rn. 55, 60, 71 f.) Mieterhöhungen im Bestand für die Dauer von fünf Jahren grundsätzlich auszuschließen. Dies gilt umso mehr, als das MietenWoG Bln keinen starres „Einfrieren" der Mieten bewirkt, sondern einen Inflationsausgleich ebenso zulässt wie Mieterhöhungen bei Wiedervermietung besonders günstiger Wohnungen. Die dadurch zugelassenen Preisänderungen dienen dem Ausgleich der widerstreitenden Interessen, vermeiden wirtschaftliche Härtefälle und tragen insgesamt zur Verhältnismäßigkeit des Mietenstopps bei (vgl. hierzu BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019, 1 BvL 1/18, Rn. 89).

Zu Absatz 1

Nach Satz 1 ist es verboten, eine Miete zu fordern, welche die am 18. Juni 2019 wirksam vereinbarte Miete überschreitet. Das „Einfrieren" bestehender Mietverhältnisse ist ein insgesamt angemessenes Mittel zur dauerhaften Entspannung der Mietpreise im Land Berlin. Hierfür spricht insbesondere, dass die Mieten auf einem Stand gestoppt werden, den die Mietvertragsparteien selbst nach den Regeln des BGB verhandelt haben.

Lediglich klarstellend ist dieser Regelung vorangestellt, dass sie unter dem Vorbehalt der nachfolgenden Regelungen steht. In Bezug genommen sind damit die Regelungen zur Kappung von Mieten, zu Mietobergrenzen, zur Modernisierungsmieterhöhung und zu Härtefällen sowie die Sonderreglungen für die erstmalige Vermietung einer Wohnung und die Wiedervermietung einer Wohnung.

Der 18. Juni 2019 wird als Stichtag legal definiert. An diesem Tag hat der Senat von Berlin die „Eckpunkte für ein Berliner Mietengesetz (Mietendeckel)" beschlossen, in denen unter anderem festgehalten ist, dass Mieten für fünf Jahre nicht erhöht werden sollen. Das vollständige Eckpunktepapier des Senats wurde noch am selben Tag von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht und später im Amtsblatt für Berlin veröffentlicht. Seit dem 18. Juni 2019 war somit öffentlich bekannt, dass der Tag des Senatsbeschlusses als Anknüpfungspunkt für das künftige Verbot von Mieterhöhungen dienen sollte. Ab diesem Zeitpunkt war der Inhalt dieser Regelung in seinen konkreten Umrissen daher allgemein vorhersehbar. Die Vermieterinnen und Vermieter konnten folglich auch nicht mehr uneingeschränkt darauf vertrauen, dass das zu diesem Zeitpunkt noch geltende Recht auch zukünftig unverändert fortbestehen würde. Vielmehr war es ihnen grundsätzlich möglich, ihre

wirtschaftlichen Dispositionen der zukünftigen Änderung anzupassen. Der durch Satz 1 bewirkten tatbestandlichen Rückanknüpfung auf den Stichtag kann somit kein schutzwürdiges Vertrauen der Vermieterinnen und Vermieter entgegengehalten werden, was die Durchbrechung des rechtsstaatlichen Rückwirkungsverbots vorliegend rechtfertigt (vgl. BVerfG, Urteil vom 3.12.1997 - 2 BvR 882/97, Rn. 38).

Die Notwendigkeit, einen Stichtag festzulegen und diesen auf den Eckpunktebeschluss des Senats zu legen, ergibt sich auch aus der öffentlich geführten Debatte um die Idee eines Gesetzes zum „Einfrieren" von Mieten. Ohne eine auf den Zeitpunkt des Beschlusses der Eckpunkte im Senat fallende Stichtagsregelung wäre der Gesetzeszweck nicht in gleicher Weise erreichbar, weil ansonsten durch vermehrte Mieterhöhungen im Zeitraum zwischen Ankündigung des Gesetzes und dessen Inkrafttreten unerwünschte Mitnahmeeffekte eintreten würden. Dies hätte einen dem Gesetzeszweck gegenteiligen Effekt zur Folge. Dem Gesetzgeber steht aber ein Gestaltungsraum zu, um aufgetretenen Missständen einer Gesetzeslage alsbald abzuhelfen, ohne dass Dispositionen der Gesetzesadressaten die Neuregelung kurz vor ihrem Erlass durch Ausnutzung der bisherigen Regelung unterlaufen können (vgl. BVerfG, Urteil vom 3.12.1997 - 2 BvR 882/97, Rn. 50). Insofern stehen den wirtschaftlichen Interessen der Vermieterinnen und Vermieter vorliegend überwiegende und zwingende Gründe des Allgemeinwohls gegenüber, welche die tatbestandliche Rückanknüpfung auf den Stichtag rechtfertigen.

Die Regelung stellt auf eine wirksame Vereinbarung über die Miethöhe ab. Hierdurch wird grundsätzlich ein Eingriff in bereits vor dem Stichtag zustande gekommene vertragliche Vereinbarungen vermieden und somit der Vertrauensschutz gewährleistet. Als Vereinbarungen in diesem Sinne sind insbesondere solche zu verstehen, die durch Zustimmung der Mieterin oder des Mieters zu einem Mieterhöhungsverlangen zustande kommen. Vereinbarungen über die Miethöhe, die erst nach dem Stichtag zustande gekommen sind, finden für die Bestimmungen der nach diesem Gesetz zulässigen Miethöhe keine Berücksichtigung.

Die Verwendung des Wortes „verboten" soll verdeutlichen, dass es sich hierbei um ein gesetzliches Verbot im Sinne des § 134 BGB handelt. Das bedeutet: Rechtsgeschäfte sind insoweit nichtig, als sie gegen das Verbot verstoßen. Soweit eine Überschreitung der Stichtagsmiete nicht genehmigt wurde, liegt hierin ein Verstoß gegen ein gesetzliches Verbot mit der Folge der Nichtigkeit des Rechtsgeschäftes. Ohne Rechtsgrund gezahlte Miete kann die Mieterin oder der Mieter nach den Vorschriften des Bereicherungsrechts (§§ 812 ff. BGB) zurückverlangen. Daneben ist das behördliche Einschreiten gegen Verstöße gegen das MietenWoG Bln möglich.

Bei einer Staffel- oder Indexmiete ist nach Satz 2 nicht maßgeblich, welche Miete zum Stichtag vereinbart war, sondern welche Miete zum Stichtag geschuldet war. Auch in Mietverhältnissen mit solchen Mietpreisvereinbarungen sollen fünf Jahre lang keine Mieterhöhungen stattfinden. Zwar wird hierdurch in bestehende vertragliche Vereinbarungen eingegriffen. Jedoch ist dieser Eingriff durch das Interesse an einer

allgemeinen Dämpfung der Mietpreise und durch das Ziel, auch mittelbare Verdrängungseffekte insbesondere für Bevölkerungsschichten mit geringem Einkommen zu bekämpfen, gerechtfertigt. Weder ist das Vertrauen von Vermieterinnen und Vermietern in den Fortbestand einer ihnen günstigen Rechtslage noch ist das Interesse an größtmöglichen Gewinnen unüberwindbar von Artikel 14 Absatz 1 GG geschützt (vgl. BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18, Rn. 76).

Nach Satz 3 ist die Miete zum Ende der letzten Vermietung vor dem Stichtag maßgebend, wenn der Wohnraum zum Stichtag nicht vermietet war. Es kommt dann auf die zum Abschluss des letzten Mietverhältnisses wirksam vereinbarte oder geschuldete Miete an.

Satz 4 stellt klar, dass mängelbedingte Mietminderungen bei der Bemessung der Stichtagsmiete außer Betracht bleiben.

Nach Satz 5 haben Vermieterinnen und Vermieter den Mieterinnen und Mietern unaufgefordert vor Abschluss eines Mietvertrages und jederzeit auf Verlangen der Mieterin oder des Mieters oder des zuständigen Bezirksamtes die zum Stichtag oder in den Fällen des Satzes 3 die zum Ende der letzten Vermietung vereinbarte oder geschuldete Miete schriftlich oder elektronisch mitzuteilen. Die Vorschrift versetzt die genannten Personen insbesondere bei nach dem Stichtag abgeschlossenen Mietverträgen in die Lage, die Zulässigkeit der verlangten Miete zu überprüfen. Die in Satz 5 geregelte Auskunftspflicht ist somit zur Durchführung des Gesetzes zwingend erforderlich. Auch soweit sie das Verhältnis der Mietvertragsparteien zueinander unmittelbar regelt, dient sie der Durchsetzung der materiellen Anforderungen des MietenWoG Bln. Sie stellt insofern einen Annex zu diesen Regelungen dar und ist von der Kompetenz des Landesgesetzgebers für das Wohnungswesen umfasst.

Zu Absatz 2

Wurde der Wohnraum nach dem Stichtag erstmalig vermietet, tritt nach Absatz 2 an die Stelle des Stichtages der Tag des Beginns des Mietverhältnisses. In den hier erfassten Fallkonstellationen gibt es keinen in der Vergangenheit liegenden Anknüpfungspunkt für die Bestimmung der im Einzelfall zulässigen Miete.

Von einer erstmaligen Vermietung als Wohnraum ist etwa dann auszugehen, wenn Räume bislang nur als Gewerberäume vermietet wurden oder wenn nicht mehr dieselbe Mietsache vermietet wird, weil etwa die Wohnungsgröße erheblich geändert worden ist.

Zu Absatz 3

Beträgt die nach Absatz 1 und 2 zulässige Miete weniger als 5,02 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich und weist die Wohnung eine moderne Ausstattung nach § 6 Absatz 3 auf, so darf die Miete bei Wiedervermietung um 1 Euro, höchstens jedoch auf 5,02 Euro je Quadratmeter Wohnfläche

monatlich erhöht werden. 5,02 Euro pro Quadratmeter monatlich entsprechen 80 Prozent der durchschnittlichen Mietobergrenze aus § 6 Absatz 1 in Höhe von 6,28 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (siehe Einzelbegründung zu § 6 Absatz 1).

Zu Absatz 4

Nach Satz 1 erhöhen sich die durch Absatz 1 festgeschriebenen Höchstwerte ab dem 1. Januar 2022 jährlich um den Prozentsatz der seit dem Stichtag eingetretenen Inflation, höchstens jedoch um 1,3 Prozent, soweit die Mietobergrenzen nach §§ 6 und 7 hierdurch nicht überschritten werden. Hierdurch erfolgt keine Erhöhung der vereinbarten Mieten von Gesetzes wegen. Lediglich die nach Absatz 1 höchstens zulässige Miete wird erhöht. Es bedarf also für die Geltendmachung einer Mieterhöhung weiterhin eines Mieterhöhungsverlangens, das sich an den Regelungen des BGB messen lassen muss und im Einzelfall hiernach unzulässig sein kann, obwohl das MietenWoG Bln eine jährliche Erhöhung der gesetzlichen Höchstmiete von bis zu 1,3 Prozent vorsieht.

Die jährliche Erhöhung dient einer Anpassung an die zu erwartende Inflationsrate. Zum Schutz der Mieterinnen und Mieter ist die Anpassung auf höchstens 1,3 Prozent beschränkt. Der Prozentsatz von 1,3 ergibt sich aus dem (gerundeten) geometrischen Mittel der durchschnittlichen Veränderung der Verbraucherpreise zwischen 2009 und 2018. Für die Zukunft ist auf dieser Grundlage von einer langfristig vergleichbaren durchschnittlichen Verbraucherpreisentwicklung auszugehen.

Die jährliche Anpassung der Höchstwerte erfolgt lediglich, soweit die Mietobergrenze nach § 6 noch nicht überschritten ist. Für die Mietobergrenze sieht § 6 Absatz 5 eine eigenständige Regelung für die Anpassung an die allgemeine Preis- und Lohnentwicklung im Land Berlin vor.

Satz 2 enthält die Ermächtigung der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung, den nach Satz 1 maßgeblichen Prozentsatz durch Rechtsverordnung festzustellen.

Zu Absatz 5

Absatz 5 definiert den Mietenbegriff. Miete im Sinne dieses Gesetzes ist danach die Nettokaltmiete einschließlich aller etwaigen Zuschläge für Mobiliar und Ausstattungsgegenstände.

Der Ansatz eines einheitlichen und alle Zuschläge umfassenden Mietenbegriffs bietet die größte Rechtssicherheit insbesondere in Verfahrensfragen: Von der zulässigen Miethöhe hängen zahlreiche Instrumente dieses Gesetzes ab, die es erfordern, die im Einzelfall unzulässige Miete eindeutig benennen zu können. Beispielhaft können etwa die Untersagungsverfügung oder die Frage der Anzeige- oder Genehmigungsbedürftigkeit von Modernisierungsmieterhöhungen genannt werden. Hier würden Streitigkeiten über Zuschläge, die von diesem Gesetz nicht eindeutig erfasst und geregelt sind, die Verfahren unnötig erschweren. Zudem begegnet

der einheitliche Mietenbegriff etwaigen Versuchen, die Regelungen des Gesetzes zu umgehen. Hierin liegt die sachliche Rechtfertigung der Gleichbehandlung aller Wohnungen ohne Rücksicht auf deren Ausstattung oder sonstige Nutzungsvorteile.

Ein vermieterseitiges Interesse an der Deckung der Kosten für jegliche zur Verfügung gestellten Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände oder für sonstige Vorteile kann, soweit es nicht schon bei den Regelungen zu Mietobergrenzen und zulässigen Zuschlägen hinreichend Berücksichtigung findet, im Rahmen der Mieterhöhungsmöglichkeiten nach den §§ 7 und 8 geltend gemacht werden.

Zu § 4 (Mietobergrenzen)

§ 4 trifft Regelungen zur Anwendbarkeit der Mietobergrenzen. Wird Wohnraum nach Inkrafttreten dieses Gesetzes erstmalig oder wieder vermietet oder die Miete erhöht, ist es hiernach unbeschadet der Regelungen des § 3 verboten, für dieses und alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine Miete zu fordern, welche die sich aus den §§ 6 und 7 ergebenen Mietobergrenzen überschreitet.

Die Bestimmung einer Mietobergrenze bei Wiedervermietung ist ein insgesamt angemessenes Mittel, um die Mietpreise in Berlin dauerhaft zu entspannen und auf ein sozialverträgliches Maß zurückzuführen. Das Bundesverfassungsgericht hat hierzu festgehalten, die Regulierung der Miethöhe bei Mietbeginn verstoße weder gegen die Garantie des Eigentums aus Artikel 14 Absatz 1 GG noch gegen die Vertragsfreiheit aus Artikel 2 Absatz 1 GG oder den allgemeinen Gleichheitssatz aus Artikel 3 Absatz 1 GG (BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18, Rn. 51). Solche Regelungen dürfen insbesondere mit dem Ziel erlassen werden, der direkten oder indirekten Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Wohnquartieren entgegenzuwirken (BVerfG, a.a.O., Rn. 60).

Die Wiedervermietung einer Wohnung liegt vor, wenn diese bei Inkrafttreten des Gesetzes bereits vermietet war und später an einen neuen Mieter oder an eine neue Mieterin vermietet wird.

Von einer erstmaligen Vermietung als Wohnraum ist etwa dann auszugehen, wenn Räume bislang nur als Gewerberäume vermietet wurden oder wenn nicht mehr dieselbe Mietsache vermietet wird, weil etwa die Wohnungsgröße erheblich geändert worden ist.

Durch die Worte „unbeschadet des § 3“ wird klargestellt, dass auch bei Wiedervermietung grundsätzlich der Mietenstopp nach § 3 gilt. Liegt jedoch die im Vormietverhältnis vereinbarte Miete über der sich aus §§ 6 und 7 ergebenden Mietobergrenze, so kann lediglich eine Miete in Höhe der Mietobergrenze verlangt werden.

Die Regelung des § 8 stellt sicher, dass die gesetzlich bestimmten Mietobergrenzen im Einzelfall nicht zu unzumutbaren Härten führen.

Zu § 5 (Überhöhte Mieten)

§ 5 trifft Bestimmungen zur Kappung überhöhter Mieten. Der Anwendungsbereich der Vorschrift beschränkt sich auf solche Mieten, die nicht schon von Gesetzes wegen durch die Mietobergrenze „gedeckelt" sind. Die Vorschrift sieht die Kappung somit nur in Bestandsmietverhältnissen vor, also für Mietverhältnisse über Wohnraum, der nicht nach Inkrafttreten des Gesetzes erstmalig vermietet oder wiedervermietet wurde (vgl. § 4).

Zu Absatz 1

Absatz 1 bestimmt dazu ganz allgemein, dass die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung auf Antrag der Mieterinnen und Mieter überhöhte Mieten mit Wirkung frühestens ab dem auf den Tag der Antragstellung folgenden Kalendermonat kappt. Bei der Kappung handelt es sich um einen privatrechtsgestaltenden Verwaltungsakt, der die im Einzelfall zulässige Miethöhe selbst bestimmt und nicht lediglich feststellt, welche Miethöhe nach dem Gesetz zulässig ist.

Die Antragsabhängigkeit der Kappung verringert den Verwaltungsaufwand, indem sie den Mieterinnen und Mietern eine Art Vorprüfung überlässt, ob in ihrem Fall eine Kappung in Betracht kommt.

Zu Absatz 2

Satz 1 definiert den in Absatz 1 verwendeten Begriff „überhöhte Mieten". Eine Miete ist danach überhöht, soweit sie die nach Berücksichtigung der Wohnlage erhöhte oder verminderte Mietobergrenze aus den §§ 6 oder 7 um mehr als zwanzig Prozent überschreitet und nicht nach § 8 genehmigt ist. Zielrichtung der Vorschrift ist das Absenken besonders hoher Mieten. Ausgangspunkt der politischen Diskussion um die Kappung war § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStrG). Im Ergebnis hat § 5 MietenWoG Bln jedoch nur wenig mit § 5 WiStrG gemein. Lediglich die Zwanzig-Prozent-Marke lässt eine Anlehnung an das WiStrG noch erkennen. Im Übrigen ist zur Definition der überhöhten Mieten ein völlig eigenständiger Ansatz gewählt worden, der statt auf die ortsübliche Vergleichsmiete auf die nach Berücksichtigung der Wohnlage erhöhte oder verminderte Mietobergrenze Bezug nimmt. Dieser Maßstab wird häufig strenger sein als der des § 5 WiStrG.

Nach Satz 2 sind zur Berücksichtigung der Wohnlage bei einfachen Wohnlagen 0,28 Euro und bei mittleren Wohnlagen 0,09 Euro von der Mietobergrenze abzuziehen. Bei guten Wohnlagen sind nach Satz 3 0,74 Euro auf die Mietobergrenze aufzuschlagen. Diese Werte beruhen auf den Durchschnittsmieten in der einfachen, mittleren und guten Wohnlage des Berliner Mietspiegels 2013 (Erhebungsstichtag 01.09.2012):

einfache Wohnlage	5,29 €/m² mtl.
mittlere Wohnlage	5,46 €/m² mtl.
gute Wohnlage	6,19 €/m² mtl.

Diese Werte wurden mit der Reallohnentwicklung 2012 bis 2019 fortentwickelt:

Reallohnindex 2012 bis 2018	11,4 %
Reallohnentwicklung jährlich im Durchschnitt:	1,8 %
Reallohnentwicklung 2012 bis 2019	13,4 % (=111,4 % x 101,8%/100,0%)

Die bis 2019 fortentwickelten Werte lauten:

einfache Wohnlage	6,00 €/m² mtl.
mittlere Wohnlage	6,19 €/m² mtl.
gute Wohnlage	7,02 €/m² mtl.

Die durchschnittliche Mietobergrenze beträgt 6,28 €/m² mtl. (siehe Einzelbegründung zu § 6 Absatz 1). Die Differenzen zwischen der durchschnittlichen Mietobergrenze und den Wohnlagen betragen deshalb:

einfache Wohnlage	- 0,28 €/m² mtl. (6,00 € - 6,28 €)
mittlere Wohnlage	- 0,09 €/m² mtl. (6,19 € - 6,28 €).
gute Wohnlage	+ 0,74 €/m² mtl. (7,02 € - 6,28 €)

Zu Absatz 3

Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird nach Absatz 3 ermächtigt, die Wohnlagezuordnung durch Rechtsverordnung festzusetzen. Die Bewertung der Wohnlage soll also nicht im (möglicherweise streitigen) Einzelfall geschehen. Vielmehr soll im Sinne der rechtssicheren Bestimmung der Wohnlage eine allgemein bindende Festsetzung der Wohnlagen für ganz Berlin erfolgen.

Zu § 6 (Mietentabelle)

§ 6 legt die Höhe der Mietobergrenzen fest.

Zu Absatz 1

Die Höhe der Mietobergrenzen leitet sich von einem Zeitpunkt ab, als der Berliner Wohnungsmarkt noch entspannt war.

Durch die Kappungsgrenzen-Verordnung vom 7. Mai 2013 wurde ganz Berlin zu einer Gemeinde im Sinne § 558 Absatz 3 Satz 2 BGB bestimmt, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Hiermit wurde erstmals öffentlich festgestellt, dass das gesamte Stadtgebiet Berlins eine angespannte Wohnungsmarktlage aufweist. Für den Zeitraum davor ist noch von einer weitgehend ausgeglichenen Wohnungsmarktlage auszugehen.

Diese Feststellung wird zum einen bestätigt durch die ab Januar 2014 wieder aufgenommene öffentliche Förderung des Wohnungsneubaus. Vor allem wird sie aber bekräftigt durch die Entwicklung der Leerstandsquote im Land Berlin. Wegen der für Umzüge und Sanierungen erforderlichen Fluktuationsreserve von mindestens 2 – 3 % kann von einer besonders angespannten Wohnungsmarktlage erst bei einer Leerstandsquote von unter 2 %

ausgegangen werden. Noch zum Erhebungszeitpunkt des Zensus im Jahr 2011 lag der erfasste Leerstand aller Wohnungen in Berlin oberhalb der Fluktuationsreserve. Erst seither weisen alle Messsysteme deutlich abnehmende Leerstände nach. So lagen in den Jahren 2012 und 2013 die ausgewiesenen Indizes von BBU und CBRE-empirica bereits unterhalb von 2 % und damit jenseits des üblichen Fluktuationskorridors von 2 – 3 %.

Die vorstehenden Ausführungen belegen, dass noch im Jahr 2011, und teilweise auch noch im Jahr 2012, von einem weitgehend ausgeglichenen Wohnungsmarkt in Berlin auszugehen ist. Mieten, die in diesem Zeitraum vereinbart wurden, können folglich als angemessen bewertet werden. Bei der Frage des zeitlichen Anknüpfungspunktes für die Ermittlung von bezahlbaren Mietoberwerten ist daher auf diesen Zeitrahmen abzustellen.

Der Berliner Mietspiegel 2013 stellt eine Übersicht über die in Berlin am 1. September 2012 üblicherweise gezahlten Mieten dar. Seine Werte bilden somit den zum vorerst letzten Mal entspannten Berliner Wohnungsmarkt aussagekräftig ab. Es ist daher sachgerecht, für die Bestimmung von bezahlbaren Mietoberwerten den Berliner Mietspiegel 2013 als Ausgangspunkt heranzuziehen.

In Anlehnung an den Mietspiegel 2013 werden die Mietobergrenzen nach dem Kriterium der erstmaligen Bezugsfertigkeit gegliedert. Eine Differenzierung nach Baualter (Bezugsfertigkeit) bildet die unterschiedliche Beschaffenheit und Mietpreisstrukturen der Wohnungen gut ab. Die Beschaffenheit und Miethöhe einer Wohnung wird wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise geprägt.

Die in der Mietspiegeltabelle des Berliner Mietspiegels 2013 abgebildeten erheblichen Unterschiede in der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmieten nach Ausstattung mit Sammelheizung, Bad und Innen-WC im Altbau werden durch entsprechend differenzierte Mietobergrenzen nachvollzogen. Darüber hinaus enthaltende Abschläge im Berliner Mietspiegel 2013 für minderausgestattete Wohnungen hinsichtlich Sammelheizung und Bad sowie der Zuschlag für nach 2002 fertiggestellte Wohnungen werden herangezogen, um spezifische Mietobergrenzen für die Wohnungen zu definieren.

Um einheitliche Mietobergrenzen für Gesamt-Berlin festlegen zu können, wurde die Differenzierung von Ost und West aufgegeben. Auf die Berücksichtigung der Wohnlage eines Wohnobjektes wurde bei der Festlegung der Mietobergrenzen verzichtet. Dies dient zum einen der Rechtssicherheit und zum anderen der Erfüllung des Gesetzesziels, Verdrängung entgegen zu wirken und gemischte Stadtquartiere zu erhalten. Dies dient auch der Umsetzbarkeit der Mietobergrenzen in der Praxis und gewährleistet eine einheitliche Behandlung der Mieterinnen und Mieter im gesamten Land Berlin.

Die Fortschreibung der nach Bezugsfertigkeitsklassen und Ausstattung gegliederten Durchschnittsmieten aus dem Berliner Mietspiegel 2013 erfolgte anhand der Reallohnentwicklung im Zeitraum 2012 bis 2018 im Land Berlin sowie der Prognose bis 2019 entsprechend der durchschnittlichen jährlichen

Entwicklung der Vorjahre seit 2012. Die Reallohnentwicklung bildet den um die Preisentwicklung bereinigten Lohnzuwachs ab. Sie zeigt auf, welche Mietzuwächse für die Mieterinnen und Mieter durch den zwischenzeitlichen Lohnzuwachs tatsächlich leistbar sind.

Herleitung der Mietobergrenzen (nettokalt in Euro/m² monatlich)
unter Berücksichtigung der Mittelwerte aus dem Berliner Mietspiegel 2013 und der Entwicklung des Reallohnindexes

Bezugsfertigkeit mit Ausstattung	Mittelwerte Berliner Mietspiegel 2013 Berliner Mittelwerte pro m² monatlich	Reallohnindex 2012/2018	Geometrisches Mittel Reallohnindex 2012-2018 jährlich	Fortschreibung Reallohnindex 2012-2019	Mietoberwerte
bis 1918 mit Sammelheizung (SH) mit Bad, mit Innen-WC	5,69 €	11,4%	1,8%	13,4%	6,45 €
bis 1918 mit SH oder mit Bad, mit Innen-WC	4,41 €	11,4%	1,8%	13,4%	5,00 €
bis 1918 ohne SH und ohne Bad, mit Innen-WC	3,46 €	11,4%	1,8%	13,4%	3,92 €
1919 bis 1949 mit SH, mit Bad und mit Innen-WC	5,53 €	11,4%	1,8%	13,4%	6,27 €
1919 bis 1949 mit SH oder mit Bad, mit Innen-WC	4,60 €	11,4%	1,8%	13,4%	5,22 €
1919 bis 1949 ohne SH und ohne Bad, mit Innen-WC	4,05 €	11,4%	1,8%	13,4%	4,59 €
1950 bis 1964 mit SH, mit Bad und mit Innen-WC	5,36 €	11,4%	1,8%	13,4%	6,08 €
1950 bis 1964 mit SH oder mit Bad und mit Innen-WC	4,96 €	11,4%	1,8%	13,4%	5,62 €
1965 bis 1972 mit SH, mit Bad und mit Innen-WC	5,25 €	11,4%	1,8%	13,4%	5,95 €
1973 bis 1990 mit SH, mit Bad und mit Innen-WC	5,33 €	11,4%	1,8%	13,4%	6,04 €
1991 bis 2002 mit SH, mit Bad und mit Innen-WC	7,17 €	11,4%	1,8%	13,4%	8,13 €
2003 bis 2013 mit SH, mit Bad und mit Innen-WC	8,64 €	11,4%	1,8%	13,4%	9,80 €
Durchschnitt alle Wohnungen (nachrichtlich)	5,54 €	11,4%	1,8%	13,4%	6,28 €

F+B GmbH Hamburg, Endbericht Berliner Mietspiegel 2013
Altbau bis 1918 mit SH oder mit Bad, mit Innen-WC = - 1,28 €

Altbau bis 1918 ohne SH und ohne Bad, mit Innen-WC = - 2,23 €

Altbau 1919- 1949 mit SH oder mit Bad, mit Innen-WC = - 0,93 €
Altbau 1919- 1949 ohne SH und ohne Bad, mit Innen-WC = -1,48 €

Neubau 1950 bis 1964 mit Sammelheizung oder mit Bad, mit Innen-WC = -0,40 €

Neubau 2003 bis 2011 = + 1,47 €
Neubau 1973 bis 1990 (West) = 6,63 €/m² Grundgesamtheit 33.500 WE, Neubau 1973 bis 1990 (Ost) = 5,12 €/m² Grundgesamtheit 204.200 WE; gewichteter Durchschnitt =5,33 €/m² mtl.

Quelle: Statistischer Bericht N I 1 – vj 1/19 Vierteljährliche Verdiensterhebung in Berlin 1. Quartal 2019
Tabelle 6 Nominal- und Reallohnindex der Bruttomonatsverdienste einschließlich Sonderzahlungen aller Arbeitnehmer/-innen im Produzierenden Gewerbe und Reallohnindex Stand 2012: 94,2 ; Stand 2018: 104,9 Entwicklung 2012/2018: 104,9/94,2= 111,4
Geometrisches Mittel 2012-2018 jährlich: 1,114^(1/6) = 1,018
Fortschreibung 2012 bis 2019: 1,114*1,018=1,134
F+B GmbH Hamburg, Endbericht Berliner Mietspiegel 2013
Spalte 2003 bis 2014 und Zuschlag 1,47 €

Zu Absatz 2

Für vermietete Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen enthalten die Berliner Mietspiegel keine Aussagen über die ortsüblichen Mieten. Die Baukosten zur Errichtung eines Ein- und Zweifamilienhauses liegen regelmäßig deutlich über den für die Errichtung von Mietwohnungen in größeren Mehrfamilienhäusern. Deshalb kommt für diese Wohnungen auf die jeweilige Mietobergrenze nach Absatz 1 ein Zuschlag von zehn Prozent zur Anwendung.

Zu Absatz 3

Nach Satz 1 erhöht sich bei Vorliegen einer modernen Ausstattung des Wohnraums die Mietobergrenze nach Absatz 1 um 1 Euro. Nach Satz 2 ist Wohnraum modern ausgestattet, wenn dieser wenigstens drei der folgenden fünf Merkmale aufweist: schwellenlos von der Wohnung und vom Hauseingang erreichbarer Personenaufzug; Einbauküche; hochwertige Sanitärausstattung; hochwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume; Energieverbrauchskennwert von weniger als 120 kWh/(m² a).

Die nähere Bestimmung der modernen Ausstattung erfolgte unter Zugrundelegung der für die Mietparteien neben der Ausstattung mit Sammelheizung und Bad wesentlichen Kriterien für eine moderne Wohnung.

Zu Absatz 4

Mieterinnen und Mieter können nur einen Antrag auf Kappung überhöhter Mieten nach § 5 stellen, wenn sie die notwendigen Angaben zur Bestimmung der Mietobergrenze kennen. Vermieterinnen und Vermieter werden daher nach Absatz 4 verpflichtet, den Mieterinnen und Mietern unaufgefordert Auskunft über alle Umstände zu erteilen, die für die Bestimmung der maßgebenden Mietobergrenze maßgebend sind. Gleiches gilt auch bei Vermietung einer neuen Wohnung. Die Auskunftspflicht des Absatzes 4 ist somit zur Durchführung des Gesetzes erforderlich und insofern von der Annexkompetenz des Landesgesetzgebers umfasst.

Zu Absatz 5

Absatz 5 enthält die Ermächtigung der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung, die Obergrenzen zur Bestimmung der monatlich zulässigen Miete in Absatz 1 nach Ablauf von jeweils zwei Jahren nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes zum Zwecke der Anpassung an die allgemeine Reallohnentwicklung im Land Berlin durch Rechtsverordnung fortzuschreiben. Der Reallohn beschreibt das Verhältnis von Nominallohn und Preisniveau. Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung hat ihre Fortschreibung an diesen beiden Kriterien auszurichten und hierbei einen gerechten Ausgleich zwischen den mieter- und vermieterseitigen Interessen herzustellen. Die Fortschreibung dient so langfristig der Wahrung der Verhältnismäßigkeit der Mietobergrenzen (vgl. dazu BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019, 1 BvL 1/18, Rn. 89).

Zu § 7 (Miete nach Modernisierung)

Zu Absatz 1

Absatz 1 trifft Regelungen zur Mieterhöhung nach einer Modernisierung. Die Ausgangslage sind dabei der Mietenstopp (§ 3) sowie die Regelung zur Miete bei Wiedervermietung (§ 4). Grundsätzlich sind hiernach Mieterhöhungen ausgeschlossen oder nur in begrenztem Maß zulässig. Lediglich nach Durchführung einzeln benannter, privilegierter Maßnahmen lässt die Regelung des Absatzes 1 Mieterhöhungen in Höhe von bis zu 1 Euro pro Quadratmeter zu, höchstens aber bis zu 1 Euro über der Mietobergrenze zu.

Beabsichtigen die Vermieterinnen und Vermieter, die Kosten einer Modernisierung auf die Miete umzulegen, so ist der IBB die Mieterhöhung nach Satz 1 lediglich anzuzeigen, wenn sich die Miete hierdurch um nicht mehr als 1 Euro pro Quadratmeter erhöht, die Mietobergrenze nach § 6 um nicht mehr als 1 Euro überschritten wird und wenn es sich um eine der abschließend aufgezählten privilegierten Modernisierungsmaßnahmen handelt. Genannt sind hier einerseits Maßnahmen, zu denen die

Vermieterinnen und Vermieter gesetzlich verpflichtet sind. Andererseits werden Maßnahmen aufgezählt, die der Gesetzgeber als privilegierungswürdig betrachtet. Dabei handelt es sich um Maßnahmen der energetischen Sanierung und zum Abbau von Barrieren in der Wohnung.

Soweit die Voraussetzungen des Satzes 1 nicht erfüllt sind, sollen Modernisierungsumlagen nicht stattfinden. Vermieterinnen und Vermieter sind dadurch jedoch nicht gehindert, weitergehende Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen. Deren Kosten können durch die Inanspruchnahme von Förderprogrammen gedeckt werden.

Satz 2 stellt klar, dass die Mieterhöhung insoweit auch mit Wirkung für nachfolgende Mietverhältnisse zulässig ist. Das bedeutet, dass die gemäß Satz 1 angezeigte Miete an die Stelle der Stichtagsmiete tritt und unter Umständen auch die Mietobergrenze anhebt.

Satz 3 bestimmt, dass die Kosten einer Modernisierung auch dann im Rahmen des Satzes 1 umgelegt werden können, wenn die Modernisierung nicht vermietete Wohnräume betrifft. Die Regelung etabliert einen eigenständigen Umlagebegriff, der nicht mit der Modernisierungsumlage im Sinne des § 559 BGB identisch ist. Hierdurch wird sichergestellt, dass alle an der Mietsache vorgenommenen Modernisierungsmaßnahmen der Vermieterinnen und Vermieter Berücksichtigung finden. Die Ermittlung der anzusetzenden Kosten wird sich an den Regelungen zur Umlage von Modernisierungsmaßnahmen in Bestandsmietverhältnissen orientieren.

Nach Satz 4 sind im Geltungszeitraum des Gesetzes auch mehrere lediglich anzeigepflichtige Modernisierungsmaßnahmen möglich. Allerdings dürfen die hierdurch ausgelösten Mieterhöhungen insgesamt nicht mehr als 1,00 Euro pro Quadratmeter betragen. Hierdurch werden aufeinanderfolgende und lediglich der Anzeigepflicht unterliegende Modernisierungsmaßnahmen ausgeschlossen („Kettenmodernisierungen"). Eine solche Regelung ist zur Verhinderung der Umgehung der gesetzlichen Regelungen erforderlich.

Satz 5 stellt klar, dass andere als die zuvor genannten Modernisierungskosten im Geltungsbereich des MietenWoG Bln nicht auf die Miete umgelegt werden können.

Zu Absatz 2

Nach Satz 1 gelten die Vorschriften über die Anzeige einer nach Inkrafttreten des Gesetzes beabsichtigten Modernisierungsumlage entsprechend für Umlagen, die zwischen dem Stichtag und dem Inkrafttreten des Gesetzes erfolgt sind. Die Vorschrift stellt die Gleichbehandlung aller Vermieterinnen und Vermieter sicher, die nach dem 18. Juni 2019 die Kosten einer Modernisierungsmaßnahme umlegen.

Nach Satz 2 ist die Mieterhöhung ab Inkrafttreten des Gesetzes zulässig, wenn die Anzeige innerhalb von drei Monaten nach diesem Zeitpunkt erfolgt. Die Regelung sichert den Vermieterinnen und Vermietern die Vorteile einer bereits erfolgten Umlage bereits ab Inkrafttreten des Gesetzes und nicht erst

ab dem Zeitpunkt der Anzeige, soweit die übrigen Voraussetzungen des Absatzes 1 Satz 1 erfüllt sind.

Zu § 8 (Härtefälle)

Zu Absatz 1

Die IBB kann nach Satz 1 zur Vermeidung einer unbilligen Härte auf Antrag der Vermieterinnen und Vermieter eine angemessene Erhöhung der nach §§ 3 bis 6 zulässigen Miete genehmigen, soweit dies aus Gründen, die nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter liegen, erforderlich ist. Durch die Regelung sollen wirtschaftliche Härten vermieden werden. Die Genehmigung gilt sowohl für das zum Zeitpunkt der Antragstellung geltende Mietverhältnis als auch für alle nachfolgenden Mietverhältnisse.

Ob eine unbillige Härte vorliegt, ist einzelfallabhängig und unter Berücksichtigung aller tatsächlichen und rechtlichen Gesichtspunkte zu entscheiden. Unbillig kann eine wirtschaftliche Härte etwa dann sein, wenn die Vermieterinnen und Vermieter zur Erfüllung einer Rechtspflicht Ausgaben tätigen, die mithilfe der regelmäßigen Mieteinnahmen nicht refinanzierbar sind.

Nicht zu berücksichtigen sind allerdings solche Gründe aus dem Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter. Damit soll insbesondere eine Berufung auf vermieterseitig vermeidbare Umstände ausgeschlossen sein.

Nach Satz 2 hat die IBB innerhalb von drei Monaten nach vollständiger Antragstellung über den Antrag zu entscheiden und die Entscheidung den Vermieterinnen und Vermietern sowie den Mieterinnen und Mietern bekanntzugeben.

Zu Absatz 2

Nach Absatz 2 liegt eine unbillige Härte insbesondere vor, wenn die Beibehaltung der nach §§ 3 bis 6 zulässigen Miete auf Dauer zu Verlusten für die Vermieterinnen und Vermieter oder zur Substanzgefährdung der Mietsache führen würde. Die Regelung gibt wörtlich die Grenze wieder, die das Bundesverfassungsgericht in ständiger Rechtsprechung für eine mietpreisrechtliche Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Eigentums gezeichnet hat (zuletzt BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18, Rn. 88). Sie stellt damit sicher, dass das Grundrecht auf Eigentum auf Grund dieses Gesetzes oder durch dieses Gesetz nicht verfassungsrechtlich unzulässige Beeinträchtigungen erfährt. Für eine verfassungskonforme Anwendung der Norm werden weitere Maßgaben des Gerichts zum Inhalt der Eigentumsgarantie zu berücksichtigen sein, so insbesondere, dass es zur Eigentumsgarantie gehört, aus der vertraglichen Überlassung des Eigentumsgegenstands zur Nutzung durch andere den Ertrag zu ziehen, der zur finanziellen Grundlage für die eigene Lebensgestaltung beiträgt (BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18, Rn. 53).

Zu Absatz 3

Absatz 3 enthält die Ermächtigung der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung, die maßgeblichen Kriterien für das Vorliegen eines Härtefalles durch Rechtsverordnung näher zu bestimmen.

Zu § 9 (Mietzuschuss)

Werden aufgrund eines vermieterseitigen Härtefalls nach § 8 Mieten oberhalb der Mietobergrenze genehmigt, so können die betroffenen Mieterinnen und Mieter einen Mietzuschuss entsprechend den Bestimmungen des § 2 Wohnraumgesetz Berlin bei der IBB beantragen. Hierdurch sollen übermäßige Mietbelastungen von Mieterinnen und Mietern vermieden werden.

Der Mietzuschuss gilt abweichend von § 2 Wohnraumgesetz Berlin auch für nicht preisgebundene Wohnungen und ist in der Höhe auf den die Mietobergrenze überschreitenden Betrag begrenzt. Im Übrigen gelten hinsichtlich der Antragsberechtigung und der Berechnung des Mietzuschusses die Bestimmungen des § 2 Wohnraumgesetz Berlin.

Zu § 10 (Rechtsbehelfe)

Zu Absatz 1

Nach Absatz 1 ist ein Vorverfahren nach § 68 der Verwaltungsgerichtsordnung auch dann erforderlich, wenn ein Verwaltungsakt nach diesem Gesetz von der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung erlassen worden ist. Hiermit wird von der Regelungsmöglichkeit des § 68 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 VwGO Gebrauch gemacht, der ein Widerspruchsverfahren bei Verwaltungsakten oberster Landesbehörden nur vorsieht, wenn ein Gesetz dies bestimmt. Die Vorschrift betrifft lediglich die Widersprüche gegen die Kappungsentscheidung nach § 5 und dient wegen der Vielzahl der zu erwartenden Streitfälle der Entlastung der Gerichte.

Zu Absatz 2

Nach Satz 1 haben Rechtsbehelfe gegen Maßnahmen und Entscheidungen nach diesem Gesetz keine aufschiebende Wirkung. Der Ausschluss der aufschiebenden Wirkung steht mit der Gewährleistung des Artikels 19 Absatz 4 GG im Einklang, da die Betroffenen effektiven Rechtsschutz gegen die Vollziehung durch die Anordnung der aufschiebenden Wirkung erlangen können (BVerfG, Beschluss vom 15. Februar 1982 - 2 BvR 1492/81).

Nach Satz 2 entscheidet die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung über den Widerspruch gegen einen auf Grundlage dieses Gesetzes erlassenen Verwaltungsakt und damit verbundene Maßnahmen der Verwaltungsvollstreckung. Durch die zentrale Zuständigkeit für alle Widerspruchsverfahren nach dem MietenWoG Bln wird die einheitliche Auslegung und Anwendung des Gesetzes im Land sichergestellt.

Zu § 11 (Ordnungswidrigkeiten)

In § 11 werden Verstöße gegen dieses Gesetz als Ordnungswidrigkeiten geregelt. Die Verwirklichung der Ordnungswidrigkeitstatbestände setzt auf der subjektiven Tatbestandsseite jeweils Vorsatz oder Fahrlässigkeit voraus.

Zu Absatz 1

Nach Nummer 1 handelt ordnungswidrig, wer seiner Pflicht zur Mitwirkung nach § 2 Absatz 2 Satz 4 nicht, nicht richtig oder nicht vollständig nachkommt. Nach dieser Vorschrift müssen Mieterinnen, Mieter, Vermieterinnen und Vermieter sowie die für diese handelnden Personen (also beispielsweise Hausverwalter oder sonstige Beauftragte) dem zuständigen Bezirksamt auf Verlangen aller erforderlichen Auskünfte erteilen und Unterlagen vorlegen. Die Ordnungswidrigkeitsregelung dient somit der Sicherstellung der ordnungsgemäßen Überwachung der Vorschriften des Gesetzes durch die Bezirksämter und stellt sicher, dass diese die hierfür erforderlichen Maßnahmen treffen können.

Nummer 2 sanktioniert die nicht ordnungsgemäße Erfüllung der Mitteilungspflicht des Vermieters nach § 3 Absatz 1 Satz 5. Teilen die Vermieterinnen und Vermieter also vor Abschluss eines neuen Mietvertrages den Mieterinnen und Mietern die zum 18. Juni 2019 (Stichtag) vereinbarte oder geschuldete Miete nicht unaufgefordert schriftlich oder elektronisch mit, so handeln sie ordnungswidrig im Sinne dieser Vorschrift. Gleiches gilt, wenn die Vermieterinnen und Vermieter im laufenden Mietverhältnis auf Verlangen der Mieterinnen und Mieter die Höhe der zum Stichtag vereinbarten oder geschuldeten Miete nicht mitteilen. Weiterhin handeln Vermieterinnen und Vermieter ordnungswidrig, die Mieterinnen und Mietern von zum Stichtag nicht vermieteten Wohnungen nicht die zum Ende der letzten Vermietung vor dem Stichtag geltende Miethöhe mitteilen.

Nummer 3 legt die nicht ordnungsgemäße Auskunft der Vermieterinnen und Vermieter nach § 6 Absatz 4 als Ordnungswidrigkeit fest. Nach dieser Vorschrift haben die Vermieterinnen und Vermieter den Mieterinnen und Mietern innerhalb von zwei Monaten nach Inkrafttreten des Gesetzes sowie vor Abschluss eines neuen Mietvertrages Auskunft über die zur Berechnung der Mietobergrenze maßgebenden Umstände zu erteilen. Diese Auskunft ist für die Prüfung der Einhaltung der Obergrenzen durch die Mieterinnen und Mieter erforderlich. Die Ordnungswidrigkeitsregelung in Nummer 3 stellt diese Auskunftserteilung sicher.

Nach Nummer 4 handeln Vermieterinnen und Vermieter ordnungswidrig, die ohne erforderliche Genehmigung nach § 8 oder ohne erforderliche Anzeige nach § 7 Absatz 1 eine höhere als die nach §§ 3 bis 7 zulässige Miete fordern. Der Ordnungswidrigkeitstatbestand dient der Sicherstellung der Miethöheregelungen dieses Gesetzes.

Zu Absatz 2

Absatz 2 legt die Obergrenze des Bußgeldrahmens für die Ordnungswidrigkeitstatbestände des Absatzes 1 in zulässiger Abweichung von § 17 Absatz 1 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) auf bis zu 500.000 Euro fest. § 17 Absatz 2 OWiG ist zu beachten. Die Festlegung der Obergrenze in dieser Höhe ist erforderlich, um auch bei schwerwiegenden Verstößen gegen die Vorschriften des Gesetzes – etwa bei beharrlich wiederholten Ordnungswidrigkeiten – die gewinnabschöpfende sowie die präventive Funktion der Geldbuße zu gewährleisten.

Zu Artikel 2 – Änderung des ASOG

Artikel 2 beinhaltet Änderungen des Zuständigkeitskataloges Ordnungsaufgaben (ZustKat Ord). Der Nummer 1 wird ein neuer Absatz 5 angefügt, der die Zuständigkeit der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung für die Kappung überhöhter Mieten nach § 5 des MietenWoG Bln regelt. Die Nummer 15 ZustKat Ord wird um einen neuen Absatz 7 ergänzt, der die Zuständigkeit der Bezirke für den Vollzug der Ordnungsaufgaben nach dem MietenWoG Bln klarstellt, soweit keine Zuständigkeit der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung oder der IBB gegeben ist.

Zu Artikel 3 – Änderung des Investitionsbankgesetzes - IBBG

Artikel 3 setzt die im MietenWoG Bln geregelten Zuständigkeiten der IBB auch im IBBG um und dient insofern der Vereinheitlichung des Berliner Landesrechts. Die im MietenWoG Bln geregelten Zuständigkeiten der IBB für die Ordnungsaufgaben nach §§ 7 bis 9 werden unter Berücksichtigung der Systematik des IBBG in § 3 Absatz 4 in einer neuen Nummer 3 geregelt. Die Zuständigkeit der IBB für die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten nach § 11 Absatz 1 Nummer 1 des MietenWoG Bln wird in § 3 Absatz 5 IBBG ergänzt. Die Änderung des § 17 Absatz 2 Satz 1 IBBG stellt sicher, dass die im IBBG bereits angelegte Fachaufsicht der zuständigen Senatsverwaltung auch auf die Aufgaben nach dem MietenWoG Bln erstreckt wird. Fachliche zuständige Senatsverwaltung ist die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung.

Zu Artikel 4 – Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Zu Absatz 1

Satz 1 regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.

Satz 2 bestimmt, dass die Regelung des Artikel 1 § 5 zur Kappung überhöhter Mieten neun Monate nach Verkündung des Gesetzes in Kraft tritt. Diese Regelung gewährleistet den Aufbau von ausreichenden personellen Kapazitäten für die Bearbeitung der zu erwartenden Anträge auf Kappung der

Mieten und stellt so einen ordnungsgemäßen Vollzug dieser gesetzlichen Regelung sicher.

Zu Absatz 2

Satz 1 regelt das Außerkrafttreten des MietenWoG Bln fünf Jahre nach seinem Inkrafttreten. Da auch nach dem Außerkrafttreten noch Entscheidungen über Mietzuschüsse und Ordnungswidrigkeiten ergehen können, die auf den Geltungszeitraum des Gesetzes zurückwirken, ist in Satz 2 die weitere Anwendung des § 9 bis § 11 geregelt, soweit und solange sie noch Wirkung für den Geltungszeitraum des MietenWoG Bln entfalten.

c) Wesentliche Ansichten der angehörten Verbände und Institutionen

Im Rahmen der Anhörung der beteiligten Fachkreise und Verbände gemäß § 39 der gemeinsamen Geschäftsordnung für die Berliner Verwaltung, Besonderer Teil (GGO II) wurde insgesamt 23 Institutionen die Möglichkeit gegeben, zu dem Gesetzentwurf Stellung zu nehmen. Die Verbände und Fachkreise konnten Ihre Stellungnahmen schriftlich binnen einer zweiwöchigen Frist abgeben. Zusätzlich bestand für die beteiligten Institutionen auch die Möglichkeit, Einwände und Fragen in einem am 9. September 2019 bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen durchgeführten mündlichen Anhörungstermin anzubringen.

Von der Möglichkeit der mündlichen und schriftlichen Stellungnahme haben folgende 22 Verbände und Institutionen Gebrauch gemacht:

- BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
- Berliner MieterGemeinschaft e.V.
- Berliner Mieterverein e.V., Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund
- Berliner Volksbank
- BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e.V.
- Bündnis Junge Genossenschaften Berlin
- Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine e.V.
- BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland Landesverband Berlin e.V.
- Deutscher Anwaltsverein (DAV)
- Deutscher Gewerkschaftsbund Bezirk Berlin-Brandenburg (DGB)
- Fachgemeinschaft Bau Berlin und Brandenburg e.V.
- Genossenschaftsbeauftragter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
- Handwerkskammer Berlin
- Industrie- und Handelskammer zu Berlin (IHK)
- Investitionsbank Berlin (IBB)
- Landesarmutskonferenz Berlin
- LIGA der Spitzenverbände der Freien Wohlfahrtspflege in Berlin
- Mieterschutzbund Berlin e.V.
- Paritätischer Wohlfahrtsverband Landesverband Berlin e.V.

- Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V.
- Republikanischer Anwältinnen- und Anwälteverein e.V. (RAV)
- ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Insbesondere die Vermieterverbände (BBU, BFW, Haus- und Grund, ZIA) und die IHK kritisierten die aus ihrer Sicht fehlende Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin. Zudem führen nach ihrer Auffassung einzelne Regelungen des Gesetzes zu Eingriffen in die Vertragsfreiheit und zu Ungleichbehandlungen von Vermieterinnen und Vermietern. Weiterhin befürchten sie eine durch das Gesetz eintretende Rechtsunsicherheit sowie negative Auswirkungen auf den Berliner Mietspiegel.

Die Vermieterverbände, die Vertreter der Genossenschaften und auch die Berliner Volksbank gehen von Mindereinnahmen aufgrund des Gesetzes aus und befürchten, dass dies neben einer Reduzierung der Neubauaktivitäten auch eine verminderte Instandhaltung und energetische Modernisierung der Bestände zur Folge haben werde. Die Berliner Volksbank und auch die IBB weisen zudem auf die nach ihrer Einschätzung verminderten Beleihungswerte für Kreditnehmerinnen und -nehmer und die Reduzierung der Kreditvergabemöglichkeiten hin.

Die Mieterverbände (Berliner Mieterverein, Mieterschutzbund, Berliner MieterGemeinschaft), der RAV und der DGB begrüßen den Gesetzentwurf grundsätzlich, da die derzeitigen Entwicklungen des Wohnungsmarktes eine öffentlich-rechtliche Regulierung erfordern. Sie sehen jedoch noch die Notwendigkeit zur Klarstellung in mehreren Punkten und Nachschärfung verschiedener Regelungen. Insbesondere die Ausnahme des Neubaus ab Januar 2014 und die Berücksichtigung von Modernisierungen der letzten 15 Jahre sollten überprüft werden.

Die Liga der Spitzenverbände der Freien Wohlfahrtspflege in Berlin begrüßt die Ausnahme von Trägerwohnungen im Gesetz. Sie weist jedoch darauf hin, dass nicht nur Menschen mit dringendem Wohnbedarf, sondern auch Menschen mit Pflege- und Teilhabebedarf in Trägerwohnungen leben, die vom Gesetz ausgenommen werden sollten. Die Ausnahme von Trägerwohnungen sei notwendig, da es den Menschen mit besonderem Wohnbedarf ohne die vertraglich vereinbarte Unterstützung eines freien gemeinnützigen Trägers oft nicht möglich ist, eigenen Wohnraum anzumieten.

Die Genossenschaftsvertreter, aber auch weitere Institutionen wie der BBU und der DAV, weisen darauf hin, dass die Regelungen des Gesetzes die Selbstverwaltung der Genossenschaften beeinträchtigen könnten und sprechen sich für eine Ausnahme der Genossenschaften von dem Anwendungsbereich des Gesetzes aus.

Die Handwerkskammer, die IHK und die Fachgemeinschaft Bau weisen auf die möglichen negativen Auswirkungen des Gesetzes auf die Baubranche hin und führen ergänzend aus, dass aufgrund von Verunsicherungen bereits jetzt Auftragsrückgänge zu verzeichnen seien.

Im Rahmen der Verbändeanhörung wurde zudem mehrfach die Befürchtung geäußert, das Anknüpfen an die Einkommensverhältnisse könnte einen Anreiz bieten, Wohnungen nicht an einkommensschwache Mieterinnen und Mieter zu vergeben. Diese Befürchtung ist jedoch unbegründet und beruht auf einem Missverständnis des Kappungsinstruments, welches bei der erstmaligen Vermietung und der Neuvermietung gar nicht zur Anwendung kommt. Hier gelten die Mietobergrenzen von Gesetzes wegen und nicht erst wegen einer Kappungsentscheidung.

Mit den Hinweisen und Argumenten der beteiligten Fachkreise und Verbände wurde sich im Rahmen der Erstellung des Gesetzentwurfs intensiv auseinandergesetzt. Viele der Anregungen und Hinweise erwiesen sich als berechtigt und wurden berücksichtigt. Nicht im Gesetzestext übernommene Einwände führten aber teilweise zu ergänzenden Ausführungen und Erläuterungen in der Gesetzesbegründung.

d) Umgang mit der Stellungnahme des RdB

Der Rat der Bürgermeister hat am 21. November 2019 wie folgt Stellung genommen:

„Der Rat der Bürgermeister stimmt der von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen eingebrachten Vorlage Nr. R-701/2019 unter Beachtung folgender Hinweise zu:

Der Rat der Bürgermeister lehnt eine Aufgabenwahrnehmung durch die Bezirke ab. Der Rat der Bürgermeister fordert den Senat darüber hinaus auf, die in den Stellungnahmen der Bezirke und dem Protokoll der Ausschusssitzung des RdB-Fachausschusses Finanzen, Personal und Wirtschaft vom 08.11.2019 enthaltenen Hinweise im Detail zu prüfen und im Sinne einer rechtmäßigen und verlässlichen Verwaltungsumsetzung zu realisieren."

Hierzu nimmt der Senat wie folgt Stellung:

Die Umsetzung des Gesetzes kann nicht ohne Beteiligung der Bezirke erfolgen. Gemäß § 3 Absatz 1 AZG nimmt die Hauptverwaltung die Aufgaben von gesamtstädtischer Bedeutung wahr. Hierzu gehören Leitungsaufgaben, die Polizei-, Justiz- und Steuerverwaltung und einzelne andere Aufgabenbereiche, die wegen ihrer Eigenart zwingend einer Durchführung in unmittelbarer Regierungsverantwortung bedürfen. Alle anderen Aufgaben der Verwaltung nehmen nach § 3 Absatz 2 AZG die Bezirksverwaltungen wahr. Die ministeriellen Aufgaben hinsichtlich der Erarbeitung und Erlasses von Rechts- und Ausführungsvorschriften zur Umsetzung des Mietendeckels obliegen damit dem Senat. Die Umsetzung der einzelnen Regelungen durch Verwaltungshandeln ist laut AZG Aufgabe der Bezirksämter. Hiermit wird die notwendige Bürgernähe gewährleistet. Eine gänzliche Entlastung der Bezirke ist mit der grundsätzlichen Aufgabenverteilung in Berlin nicht vereinbar. Auch die Bezirksämter müssen ihren Beitrag zur Umsetzung dieses wichtigen mietenpolitischen Projektes leisten.

Die teilweise geäußerten Bedenken hinsichtlich der ausreichenden Anzahl von bezirklichen Stellen werden nicht geteilt. Die Anzahl und auch die Verteilung der Beschäftigungspositionen auf die einzelnen Bezirksämter wurde auf der Grundlage der Anzahl von nicht preisgebundenen Wohnungen in den Bezirken ermittelt. Die sich hieraus ergebenden Beschäftigungspositionen von 3,0 bis 5,5 pro Bezirksamt werden als ausreichend eingeschätzt, auch im Verhältnis der notwendigen Aufgabenwahrnehmung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

Auch die inhaltlichen Kritikpunkte an dem Gesetzentwurf teilt der Senat nicht. Die Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlins und die Verhältnismäßigkeit der einzelnen Maßnahmen des Gesetzes wurden im Zuge der Erarbeitung des Gesetzentwurfes sorgfältig geprüft.

Zum Erhalt und Ausbau der von einigen Bezirken geforderten Investitionsbereitschaft in den Neubau wurde der Wohnraum, der ab dem 1. Januar 2014 erstmalig bezugsfertig wird, vom Anwendungsbereich des Gesetzes ausgenommen.

Die Forderung nach der Einbeziehung des sozialen Wohnungsbaus in den Anwendungsbereich des Gesetzes ist abzulehnen, da in diesem Marktsegment mit der sozialen Mietwohnraumförderung ein abgeschlossenes Mietensystem für besonders benachteiligte soziale Gruppen geschaffen wurde, welches den Einflüssen des freien Mietwohnungsmarktes weitgehend entzogen ist.

Auch die von einigen Bezirken geforderte Herausnahme der Wohnungsgenossenschaften aus dem Anwendungsbereich ist nicht möglich, da das Gesetz aus Gründen der Gleichbehandlung allen Wohnraum unabhängig von der Eigentümer- und Vermieterstellung behandelt. Eine Ausnahmereglung für Genossenschaften wäre eine Abkehr von dieser Gesetzessystematik und würde zu Gleichbehandlungsproblemen mit anderen Vermietergruppen führen.

B. Rechtsgrundlage

Artikel 59 Absatz 2 Verfassung von Berlin

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Das Gesetz wird im Geltungszeitraum von fünf Jahren nach überschlägiger Schätzung Entlastungen für Mieterinnen und Mieter von insgesamt 2.545 Mio. Euro bewirken. Dem werden Mindereinnahmen bei den Vermieterinnen und Vermietern in gleicher Höhe gegenüberstehen. Diese Schätzung beruht auf den Angaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften, die ihre voraussichtlichen Mindereinnahmen im Geltungszeitraum von fünf Jahren auf 296 Mio. Euro beziffert haben. Dabei wurde ein Zuschlag von 50 Prozent berücksichtigt, weil die Auswirkungen bei den anderen Vermieterinnen und Vermietern umfänglicher sein

werden. Um zu verhindern, dass die finanziellen Einbußen im Einzelfall eine dauerhafte wirtschaftliche Überforderung bewirken, sieht das Gesetz eine Härtefallregelung vor.

Zu erwarten sind auch Auswirkungen auf Wirtschaftszweige, die im engen sachlichen Zusammenhang mit der Wohnungswirtschaft stehen. Diese Kostenauswirkungen sind nicht bezifferbar.

D. Gesamtkosten

Für die Umsetzung des Gesetzes wird mit Mehrkosten für den Landeshaushalt im Jahr 2020 von rund 11,1 Mio. Euro, in 2021 von 29,6 Mio., in 2022 von 29,0 Mio. Euro und in den beiden Folgejahren von jeweils 24,9 Mio. Euro gerechnet. Im Fünfjahreszeitraum resultieren aus dem Gesetz damit schätzungsweise Kosten für das Land Berlin im Umfang von 119,5 Mio. Euro.

Die Mehrkosten setzen sich aus den Verwaltungskosten für die Investitionsbank Berlin, den Mietzuschusszahlungen und den Personal- und Sachkosten bei den Bezirksämtern und der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung zusammen.
Niedrigere Mietzahlungen (Absenkung oder Verzicht auf künftige Anhebungen) der Mieter führen zu negativen Auswirkungen bei den von den Vermietern zu zahlenden Ertragsteuern (Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einkommensteuer). Die im Gesetzentwurf genannten Wirkungen führen zu Steuermindereinnahmen für das Land Berlin (Landes- und Gemeindeanteile) von rund 421 Mio. Euro.

Darüber hinaus dürfte es zu Auswirkungen bei weiteren Steuerarten kommen: So insbesondere bei der Grunderwerbsteuer, die aufgrund der sinkenden Attraktivität des Berliner Immobilienmarktes künftig vermutlich niedriger ausfallen dürfte. Geringe negative Auswirkungen dürften darüber hinaus auch bei der Zweitwohnungsteuer zu erwarten sein, da deren Bemessungsgrundlage geringer ausfällt.

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Das Gesetz hat keine Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg. Es werden keine unmittelbaren Angelegenheiten des Landes Brandenburg berührt.

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Für die Umsetzung des MietenWoG Bln im Artikel 1 sind rund 119,5 Mio. Euro für den Geltungszeitraum von fünf Jahren erforderlich (siehe titelscharfe Darstellung in der untenstehenden Tabelle).

Die Umsetzung und Kontrolle des Gesetzes soll durch die Bezirksämter, die Investitionsbank Berlin und bei der für Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung erfolgen.

Der Investitionsbank Berlin sollen für die Bearbeitung der Anzeigen von Mieterhöhungen bei Modernisierung, der Härtefälle sowie der Bewilligung von Mietzuschuss Verwaltungskosten erstattet werden.

Für die Bezirksämter sind insbesondere für die Überwachung der Einhaltung der Vorschriften und Verfolgung der Ordnungswidrigkeiten die Personalkosten zu berücksichtigen.

Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung ist für die Bearbeitung der Anträge auf Kappung der Mieten zuständig und fungiert gleichzeitig als Widerspruchsbehörde. Für die Umsetzung dieser Aufgaben sowie für die IT-Lösungen mit den Bezirken und der Investitionsbank Berlin sind Personal- und Sachmittel eingeplant.

Die titelscharfen finanziellen Auswirkungen (einschließlich Personalkosten) sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Kapitel	Titel	Bezeichnung	VE in Euro		HH-Ansatz in Euro					Summe in Euro
			2020	2021	2020	2021	2022	2023	2024	2020-2024
1200	51715	Betriebs- und Nebenkosten im Rahmen des Facility Managements	1.100.000		75.000	275.000	275.000	275.000	275.000	**1.175.000**
1200	51820	Mietausgaben für die Nettokaltmiete aufgrund vertraglicher Verpflichtungen aus dem Facility Management	6.680.000	5.010.000	500.000	1.670.000	1.670.000	1.670.000	1.670.000	**7.180.000**
1200	54002	Personal- und Organisationsmanagement (ohne Aus- und Fortbildung)			25.000	25.000	0	0	0	**50.000**
1200	51168	Geräte, Ausstattungs- und Ausrüstungsgegenstände für die verfahrensabhängige IKT			83.000	83.000	83.000	46.000	46.000	**341.000**
1200	51185	Dienstleistungen für die verfahrensabhängige IKT			83.000	83.000	83.000	46.000	46.000	**341.000**
1200	51925	Nutzerspezifische Nebenkosten im Rahmen des Facility Managements			500.000	0	0	0	0	**500.000**
1200	52501	Aus- und Fortbildung			100.000	70.000	0	0	0	**170.000**
1200	81240	Investitionen für die verfahrensabhängige IT			350.000	350.000	50.000	50.000	50.000	**850.000**
1200	81259	Geräte, technische Einrichtungen, Ausstattungen für die verfahrensabhängige IKT			25.000	0	0	0	0	**25.000**
1210	53101	Veröffentlichungen und Dokumentationen im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit			100.000	100.000	0	0	0	**200.000**
1240	42811	Entgelte der nichtplanmäßigen Tarifbeschäftigten			3.461.000	9.696.000	9.696.000	5.607.000	5.607.000	**34.067.000**
1240	54010	Dienstleistungen	37.400.000		2.540.000	9.350.000	9.350.000	9.350.000	9.350.000	**39.940.000**
1240	51140	Geräte, Ausstattungs- und Ausrüstungsgegenstände			270.000	40.000	0	0	0	**310.000**
1240	68128	Mietzuschuss gemäß Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung	4.800.000	4.800.000	0	4.800.000	4.800.000	4.800.000	4.800.000	**19.200.000**
2512	51160	Dienstleistungen für die verfahrensunabhängige IKT			35.200	35.200	35.200	20.300	20.300	**146.200**
2729	97101	Pauschale Mehrausgaben			2.923.000	3.009.000	3.009.000	3.009.000	3.009.000	**14.959.000**
Summe					**11.070.200**	**29.586.200**	**29.051.200**	**24.873.300**	**24.873.300**	**119.454.200**

Zur Unterstützung der Modernisierungsmaßnahmen können die erforderlichen Ausgaben aus den Haushaltsplan des Sondervermögens der Wachsenden Stadt und Nachhaltigkeitsfonds (SIWANA), Deckungskreis Wohnungsbau und -modernisierung, Eigenkapitalzuführung an Wohnungsunternehmen, Grundstückserwerbe, geleistet werden.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Aufgrund der Tatsache, dass eine öffentlich-rechtliche Mietenbegrenzung für den nicht preisgebundenen Wohnungsbestand seit der Wiedervereinigung grundsätzlich nicht mehr existiert und in den anderen Bundesländern landesrechtliche Regelungen zur öffentlich-rechtlichen Mietenbegrenzung für diese Wohnungsbestände bisher nicht ergriffen wurden, können die personellen Auswirkungen nur grob geschätzt werden.

Den Bezirken obliegt die Umsetzung des Artikels 1 §§ 2, 3 und 11 des Gesetzes durch Erteilung von Bescheiden (Feststellung der Stichtagsmiete gegenüber den Mietvertragsparteien und Feststellung der Verpflichtung zur Auskunftserteilung) sowie Durchsetzung des Bescheides mittels Verwaltungszwang, Abgabe von Widersprüchen inklusive Stellungnahme und die Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten inklusive der Prozessvertretung im Falle eines Einspruchs. Hierfür werden 48 Beschäftigungspositionen eingeplant, die insgesamt rund 40.000 Vorgänge pro Jahr bei einer durchschnittlichen Bearbeitungszeit pro Vorgang von 0,25 Arbeitstagen bearbeiten können. Zu berücksichtigen ist, dass die Rechtslage im Rahmen des § 3 des Gesetzes über ein gesetzliches Verbot festgelegt ist und ein Tätigwerden der Verwaltung nicht erforderlich ist, um Recht zu schaffen. Es geht um die Durchsetzung einer bestehenden Rechtslage bzw. die nachträgliche Verfolgung von Fehlverhalten. Da die Sach- und Rechtslage für beide Mietvertragsparteien verhältnismäßig leicht erkennbar ist, wird von überwiegend rechtskonformem Verhalten beider Seiten ausgegangen.

Die Aufteilung der Beschäftigungspositionen auf die Bezirke ist wie folgt geplant:

Bezirk	Aufteilung der 48 zusätzlichen Stellen nach Anzahl der nicht preisgebundenen Wohnungen in den Bezirken
Mitte	5,0
Friedrichshain-Kreuzberg	4,0
Pankow	5,5
Charlottenburg-Wilmersdorf	4,5
Spandau	3,0
Steglitz-Zehlendorf	3,5
Tempelhof-Schöneberg	4,0
Neukölln	4,0
Treptow-Köpenick	3,5
Marzahn-Hellersdorf	3,5
Lichtenberg	4,5
Reinickendorf	3,0
Berlin insgesamt	**48,0**

Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung ist für die Bearbeitung von Anträgen der Mieterinnen und Mieter auf Kappung überhöhter Mieten nach Artikel 1 § 5 zuständig. Nach Artikel 4 Absatz 1 gilt Artikel 1 § 5 erst neun Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes. Die meisten Anträge werden vermutlich zu Beginn der Anwendbarkeit der Regelung gestellt werden, so dass die Zahl im zeitlichen Verlauf variiert. Von Oktober 2020 bis Dezember 2022 sind 130 Beschäftigungspositionen, in 2023 und 2024 jeweils 65 Beschäftigungspositionen vorgesehen. 130 Beschäftigungspositionen ermöglichen, ausgehend von einer Bearbeitungszeit pro Vorgang von 0,2 Arbeitstagen, die Bearbeitung von rund 136.000 Vorgängen jährlich. Dabei wird davon ausgegangen, dass von den knapp 340.000 Mieterinnen und Mieter, die einen erfolgreichen Antrag stellen können, etwa 1/5 im ersten Jahr einen entsprechenden Antrag stellen und die Zahl von Mieterinnen

und Mietern, die einen Antrag stellen, der abzulehnen ist, ebenso hoch ist wie die Zahl der erfolgreichen Anträge. Die Bewertungsvermutung liegt bei E10 für 120 bzw. 60 Personen in der Sachbearbeitung und bei E 12 für 10 bzw. 5 Führungskräfte.

Für die Bearbeitung von Widersprüchen gegen im Rahmen des Gesetzes erteilte Bescheide ist gemäß Artikel 1 § 10 Absatz 2 die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung verantwortlich. Die eingeplanten 10 Beschäftigungspositionen (einschließlich Führungskraft und Stellvertretung) ermöglichen die Bearbeitung von rund 5.000 Vorgängen pro Jahr, ausgehend von einer Bearbeitungszeit von 0,4 Tagen pro Vorgang. Die Bewertungsvermutung für die Sachbearbeitung liegt bei E11. Für die Führungskraft liegt die Bewertungsvermutung bei E14 und für die Stellvertretung bei E 12.

Für die ministerielle Umsetzung dieses Gesetzes sind bei der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung insgesamt fünf zusätzliche Beschäftigungspositionen erforderlich (zwei mit der Eingruppierung E 14, eine mit der Eingruppierung E 11 und zwei mit der Eingruppierung E 10). Die Beschäftigten haben zur Umsetzung des Gesetzes die Fachaufsicht und Anleitung gegenüber der IBB zu gewährleisten, die notwendigen Rechtsverordnungen und Ausführungsvorschriften zu erarbeiten, auftretende Fragen mit den Bezirken und der IBB zu klären sowie einheitliche Formulare und unterstützende IT-Verfahren zu organisieren.

Zur Umsetzung dieses Gesetzes fallen darüber hinaus zahlreiche Querschnittsaufgaben im Bereich Personal und Finanzen, sowie im IT-Bereich an. Es sind daher sechs Beschäftigungspositionen für Querschnittsaufgaben (eine E13, zwei E12 und drei E10) und zwei Beschäftigungspositionen für die zentrale IT-Stelle (eine E10 und eine E11) in der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung vorgesehen.

Insgesamt belaufen sich die voraussichtlichen Personalkosten für den Zeitraum 2020 bis 2024 auf rund 49,0 Mio. Euro. Die Jahresbeträge sind in der Tabelle unter Buchstabe a) in Kapitel 1240, Titel 42811 - Entgelte der nichtplanmäßigen Tarifbeschäftigen – für die Beschäftigungspositionen in der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung und in Kapitel 2729, Titel 97101 – Pauschale Mehrausgaben – für die Beschäftigungspositionen bei den Bezirken dargestellt. Die Finanzierung der Beschäftigungspositionen in den Bezirken erfolgt im Rahmen der Basiskorrektur.

Berlin, den 27.11.2019

Der Senat von Berlin

Michael Müller
.....
Regierender Bürgermeister

Katrin Lompscher
.....
Senatorin für
Stadtentwicklung und Wohnen

Anlage zur Vorlage
an das Abgeordnetenhaus

Wortlaut der zitierten Rechtsvorschriften

Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland

Artikel 2
(1) Jeder hat das Recht auf die freie Entfaltung seiner Persönlichkeit, soweit er nicht die Rechte anderer verletzt und nicht gegen die verfassungsmäßige Ordnung oder das Sittengesetz verstößt.

Artikel 3
(1) Alle Menschen sind vor dem Gesetz gleich.

Artikel 14
(1) Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.
(2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.

Artikel 19
(4) Wird jemand durch die öffentliche Gewalt in seinen Rechten verletzt, so steht ihm der Rechtsweg offen. Soweit eine andere Zuständigkeit nicht begründet ist, ist der ordentliche Rechtsweg gegeben. Artikel 10 Abs. 2 Satz 2 bleibt unberührt.

Artikel 20
(1) Die Bundesrepublik Deutschland ist ein demokratischer und sozialer Bundesstaat.

Artikel 70
(1) Die Länder haben das Recht der Gesetzgebung, soweit dieses Grundgesetz nicht dem Bunde Gesetzgebungsbefugnisse verleiht.

Artikel 74
(1) Die konkurrierende Gesetzgebung erstreckt sich auf folgende Gebiete:
1. das bürgerliche Recht, das Strafrecht, die Gerichtsverfassung, das gerichtliche Verfahren (ohne das Recht des Untersuchungshaftvollzugs), die Rechtsanwaltschaft, das Notariat und die Rechtsberatung;

...

18. den städtebaulichen Grundstücksverkehr, das Bodenrecht (ohne das Recht der Erschließungsbeiträge) und das Wohngeldrecht, das Altschuldenhilferecht, das Wohnungsbauprämienrecht, das Bergarbeiterwohnungsbaurecht und das Bergmannssiedlungsrecht;

Verfassung von Berlin

Artikel 28
(1) Jeder Mensch hat das Recht auf angemessenen Wohnraum. Das Land fördert die Schaffung und Erhaltung von angemessenem Wohnraum, insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen, sowie die Bildung von Wohnungseigentum.

Artikel 67
(2) Die Bezirke nehmen alle anderen Aufgaben der Verwaltung wahr. Der Senat kann Grundsätze und allgemeine Verwaltungsvorschriften für die Tätigkeit der Bezirke erlassen. Er übt auch die Aufsicht darüber aus, daß diese eingehalten werden und die Rechtmäßigkeit der Verwaltung gewahrt bleibt.

Bürgerliches Gesetzbuch

§ 121 Anfechtungsfrist
(1) Die Anfechtung muss in den Fällen der §§ 119, 120 ohne schuldhaftes Zögern (unverzüglich) erfolgen, nachdem der Anfechtungsberechtigte von dem Anfechtungsgrund Kenntnis erlangt hat. Die einem Abwesenden gegenüber erfolgte Anfechtung gilt als rechtzeitig erfolgt, wenn die Anfechtungserklärung unverzüglich abgesendet worden ist.
(2) Die Anfechtung ist ausgeschlossen, wenn seit der Abgabe der Willenserklärung zehn Jahre verstrichen sind.

§ 134 Gesetzliches Verbot
Ein Rechtsgeschäft, das gegen ein gesetzliches Verbot verstößt, ist nichtig, wenn sich nicht aus dem Gesetz ein anderes ergibt.

§ 555b Modernisierungsmaßnahmen
Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,
1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
2. durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt,
3. durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
4. durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,
5. durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,
6. die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a sind, oder
7. durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.

§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete
(3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze). Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die

Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.

§ 559b Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung

(2) Der Mieter schuldet die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Erklärung. Die Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn

1. der Vermieter dem Mieter die Modernisierungsmaßnahme nicht nach den Vorschriften des § 555c Absatz 1 und 3 bis 5 angekündigt hat oder
2. die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent übersteigt.

§ 812 Herausgabeanspruch

(1) Wer durch die Leistung eines anderen oder in sonstiger Weise auf dessen Kosten etwas ohne rechtlichen Grund erlangt, ist ihm zur Herausgabe verpflichtet. Diese Verpflichtung besteht auch dann, wenn der rechtliche Grund später wegfällt oder der mit einer Leistung nach dem Inhalt des Rechtsgeschäfts bezweckte Erfolg nicht eintritt.

(2) Als Leistung gilt auch die durch Vertrag erfolgte Anerkennung des Bestehens oder des Nichtbestehens eines Schuldverhältnisses.

§ 813 Erfüllung trotz Einrede

(1) Das zum Zwecke der Erfüllung einer Verbindlichkeit Geleistete kann auch dann zurückgefordert werden, wenn dem Anspruch eine Einrede entgegenstand, durch welche die Geltendmachung des Anspruchs dauernd ausgeschlossen wurde. Die Vorschrift des § 214 Abs. 2 bleibt unberührt.

(2) Wird eine betagte Verbindlichkeit vorzeitig erfüllt, so ist die Rückforderung ausgeschlossen; die Erstattung von Zwischenzinsen kann nicht verlangt werden.

§ 814 Kenntnis der Nichtschuld

Das zum Zwecke der Erfüllung einer Verbindlichkeit Geleistete kann nicht zurückgefordert werden, wenn der Leistende gewusst hat, dass er zur Leistung nicht verpflichtet war, oder wenn die Leistung einer sittlichen Pflicht oder einer auf den Anstand zu nehmenden Rücksicht entsprach.

Baugesetzbuch

§ 172 Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)

(1) Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen

1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Absatz 3),
2. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Absatz 4) oder
3. bei städtebaulichen Umstrukturierungen (Absatz 5)

der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. In den Fällen des Satzes 1 Nummer 1 bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Auf die Satzung ist § 16 Absatz 2 entsprechend anzuwenden. Die Landesregierungen werden ermächtigt, für die Grundstücke in Gebieten einer Satzung nach Satz 1 Nummer 2 durch Rechtsverordnung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren zu

bestimmen, dass die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung erfolgen darf. Ein solches Verbot gilt als Verbot im Sinne des § 135 des Bürgerlichen Gesetzbuchs. In den Fällen des Satzes 4 ist § 22 Absatz 2 Satz 3 und 4, Absatz 6 und 8 entsprechend anzuwenden.
(2) Ist der Beschluss über die Aufstellung einer Erhaltungssatzung gefasst und ortsüblich bekannt gemacht, ist § 15 Absatz 1 auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des Absatzes 1 entsprechend anzuwenden.

(3) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nummer 1 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

(4) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nummer 2 und Satz 4 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Sie ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage oder ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist. Die Genehmigung ist ferner zu erteilen, wenn 1.
die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient,

1a. die Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung dient,
2. das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum oder Teileigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll,
3. das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll,
4. ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist,
5. das Gebäude im Zeitpunkt der Antragstellung zur Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht zu Wohnzwecken genutzt wird oder
6. sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern; eine Frist nach § 577a Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verkürzt sich um fünf Jahre; die Frist nach § 577a Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entfällt.

In den Fällen des Satzes 3 Nummer 6 kann in der Genehmigung bestimmt werden, dass auch die Veräußerung von Wohnungseigentum an dem Gebäude während der Dauer der Verpflichtung der Genehmigung der Gemeinde bedarf. Diese

Genehmigungspflicht kann auf Ersuchen der Gemeinde in das Wohnungsgrundbuch eingetragen werden; sie erlischt nach Ablauf der Verpflichtung.

(5) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nummer 3 darf die Genehmigung nur versagt werden, um einen den sozialen Belangen Rechnung tragenden Ablauf auf der Grundlage eines Sozialplans (§ 180) zu sichern. Ist ein Sozialplan nicht aufgestellt worden, hat ihn die Gemeinde in entsprechender Anwendung des § 180 aufzustellen. Absatz 4 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden.

§ 173 Genehmigung, Übernahmeanspruch

(1) Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt; § 22 Absatz 5 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt; im Baugenehmigungs- oder Zustimmungsverfahren wird über die in § 172 Absatz 3 bis 5 bezeichneten Belange entschieden.

(2) Wird in den Fällen des § 172 Absatz 3 die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde unter den Voraussetzungen des § 40 Absatz 2 die Übernahme des Grundstücks verlangen. § 43 Absatz 1, 4 und 5 sowie § 44 Absatz 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.

(3) Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat die Gemeinde mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern. In den Fällen des § 172 Absatz 4 und 5 hat sie auch Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte zu hören. In den Fällen des § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6 hat sie die nach Satz 2 anzuhörenden Personen über die Erteilung einer Genehmigung zu informieren.

(4) Die landesrechtlichen Vorschriften, insbesondere über den Schutz und die Erhaltung von Denkmälern, bleiben unberührt.

§ 174 Ausnahmen

(1) § 172 ist nicht auf Grundstücke anzuwenden, die den in § 26 Nummer 2 bezeichneten Zwecken dienen, und auf die in § 26 Nummer 3 bezeichneten Grundstücke.

(2) Befindet sich ein Grundstück der in Absatz 1 bezeichneten Art im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung, hat die Gemeinde den Bedarfsträger hiervon zu unterrichten. Beabsichtigt der Bedarfsträger ein Vorhaben im Sinne des § 172 Absatz 1, hat er dies der Gemeinde anzuzeigen. Der Bedarfsträger soll auf Verlangen der Gemeinde von dem Vorhaben absehen, wenn die Voraussetzungen vorliegen, die die Gemeinde berechtigen würden, die Genehmigung nach § 172 zu versagen, und wenn die Erhaltung oder das Absehen von der Errichtung der baulichen Anlage dem Bedarfsträger auch unter Berücksichtigung seiner Aufgaben zuzumuten ist.

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz - WoFG)

§ 20 Gesamteinkommen

Maßgebendes Einkommen ist das Gesamteinkommen des Haushalts. Gesamteinkommen des Haushalts im Sinne dieses Gesetzes ist die Summe der Jahreseinkommen der Haushaltsangehörigen abzüglich der Frei- und Abzugsbeträge nach § 24. Maßgebend sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Antragstellung.

§ 21 Begriff des Jahreseinkommens

(1) Jahreseinkommen im Sinne dieses Gesetzes ist, vorbehaltlich der Absätze 2 und 3 sowie der §§ 22 und 23, die Summe der positiven Einkünfte im Sinne des § 2 Abs. 1, 2 und 5a des Einkommensteuergesetzes jedes Haushaltsangehörigen. Bei den Einkünften im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Einkommensteuergesetzes ist § 7g Abs. 1 bis 4 und 7 des Einkommensteuergesetzes nicht anzuwenden. Ein Ausgleich mit negativen Einkünften aus anderen Einkunftsarten und mit negativen Einkünften des zusammenveranlagten Ehegatten ist nicht zulässig.

(2) Zum Jahreseinkommen gehören:

1.1 der nach § 19 Abs. 2 und § 22 Nr. 4 Satz 4 Buchstabe b des Einkommensteuergesetzes steuerfreie Betrag von Versorgungsbezügen,

1.2 die einkommensabhängigen, nach § 3 Nr. 6 des Einkommensteuergesetzes steuerfreien Bezüge, die auf Grund gesetzlicher Vorschriften aus öffentlichen Mitteln versorgungshalber an Wehr- und Zivildienstbeschädigte oder ihre Hinterbliebenen, Kriegsbeschädigte und Kriegshinterbliebene sowie ihnen gleichgestellte Personen gezahlt werden,

1.3 die den Ertragsanteil oder den der Besteuerung unterliegenden Anteil nach § 22 Nr. 1 Satz 3 Buchstabe a des Einkommensteuergesetzes übersteigenden Teile von Leibrenten,

1.4 die nach § 3 Nr. 3 des Einkommensteuergesetzes steuerfreien Kapitalabfindungen auf Grund der gesetzlichen Rentenversicherung und auf Grund der Beamten-(Pensions-)Gesetze,

1.5 die nach § 3 Nr. 1 Buchstabe a des Einkommensteuergesetzes steuerfreien
- a) Renten wegen Minderung der Erwerbsfähigkeit nach den §§ 56 bis 62 des Siebten Buches Sozialgesetzbuch,
- b) Renten und Beihilfen an Hinterbliebene nach den §§ 63 bis 71 des Siebten Buches Sozialgesetzbuch,
- c) Abfindungen nach den §§ 75 bis 80 des Siebten Buches Sozialgesetzbuch,

1.6 die Lohn- und Einkommensersatzleistungen nach § 32b Abs. 1 Nr. 1 des Einkommensteuergesetzes, mit Ausnahme der nach § 3 Nr. 1 Buchstabe d des Einkommensteuergesetzes steuerfreien Mutterschutzleistungen und des nach § 3 Nr. 67 des Einkommensteuergesetzes steuerfreien Elterngeldes bis zur Höhe der nach § 10 des Bundeselterngeld- und Elternzeitgesetzes anrechnungsfreien Beträge,

1.7 die Hälfte der nach § 3 Nr. 7 des Einkommensteuergesetzes steuerfreien

a) Unterhaltshilfe nach den §§ 261 bis 278a des Lastenausgleichsgesetzes, mit Ausnahme der Pflegezulage nach § 269 Abs. 2 des Lastenausgleichsgesetzes,
b) Beihilfe zum Lebensunterhalt nach den §§ 301 bis 301b des Lastenausgleichsgesetzes,
c) Unterhaltshilfe nach § 44 und Unterhaltsbeihilfe nach § 45 des Reparationsschädengesetzes,
d) Beihilfe zum Lebensunterhalt nach den §§ 10 bis 15 des Flüchtlingshilfegesetzes, mit Ausnahme der Pflegezulage nach § 269 Abs. 2 des Lastenausgleichsgesetzes,

1.8 die nach § 3 Nr. 1 Buchstabe a des Einkommensteuergesetzes steuerfreien Krankentagegelder,

1.9 die Hälfte der nach § 3 Nr. 68 des Einkommensteuergesetzes steuerfreien Renten nach § 3 Abs. 2 des Anti-D-Hilfegesetzes,

2.1 die nach § 3b des Einkommensteuergesetzes steuerfreien Zuschläge für Sonntags-, Feiertags- oder Nachtarbeit,

2.2 der nach § 40a des Einkommensteuergesetzes vom Arbeitgeber pauschal besteuerte Arbeitslohn,

3.1 der nach § 20 Abs. 9 des Einkommensteuergesetzes steuerfreie Betrag (Sparer-Pauschbetrag), soweit die Kapitalerträge 100 Euro übersteigen,

3.2 (weggefallen)

3.3 die auf erhöhte Absetzungen entfallenden Beträge, soweit sie die höchstmöglichen Absetzungen für Abnutzung nach § 7 des Einkommensteuergesetzes übersteigen, und die auf Sonderabschreibungen entfallenden Beträge,

4.1 der nach § 3 Nr. 9 des Einkommensteuergesetzes steuerfreie Betrag von Abfindungen wegen einer vom Arbeitgeber veranlassten oder gerichtlich ausgesprochenen Auflösung des Dienstverhältnisses,

4.2 der nach § 3 Nr. 27 des Einkommensteuergesetzes steuerfreie Grundbetrag der Produktionsaufgaberente und das Ausgleichsgeld nach dem Gesetz zur Förderung der Einstellung der landwirtschaftlichen Erwerbstätigkeit,

4.3 die nach § 3 Nr. 60 des Einkommensteuergesetzes steuerfreien Leistungen aus öffentlichen Mitteln an Arbeitnehmer des Steinkohlen-, Pechkohlen- und Erzbergbaues, des Braunkohlentiefbaues und der Eisen- und Stahlindustrie aus Anlass von Stilllegungs-, Einschränkungs-, Umstellungs- oder Rationalisierungsmaßnahmen,

5.1 die nach § 22 Nr. 1 Satz 2 des Einkommensteuergesetzes dem Empfänger nicht zuzurechnenden Bezüge, die ihm von nicht zum Haushalt rechnenden Personen gewährt werden, und die Leistungen nach dem Unterhaltsvorschussgesetz,

5.2 die nach § 3 Nummer 48 des Einkommensteuergesetzes steuerfreien allgemeinen Leistungen nach § 17 des Unterhaltssicherungsgesetzes,

5.3 (weggefallen)

5.4 die Hälfte des für die Kosten zur Erziehung bestimmten Anteils an Leistungen zum Unterhalt
a) des Kindes oder Jugendlichen in Fällen
aa) der Vollzeitpflege nach § 39 in Verbindung mit § 33 oder mit § 35a Abs. 2 Nr. 3 des Achten Buches Sozialgesetzbuch oder
bb) einer vergleichbaren Unterbringung nach § 21 des Achten Buches Sozialgesetzbuch,

b) des jungen Volljährigen in Fällen der Vollzeitpflege nach § 41 in Verbindung mit den §§ 39 und 33 oder mit den §§ 39 und 35a Abs. 2 Nr. 3 des Achten Buches Sozialgesetzbuch,

5.5 die Hälfte der laufenden Leistungen für die Kosten des notwendigen Unterhalts einschließlich der Unterkunft sowie der Krankenhilfe für Minderjährige und junge Volljährige nach § 13 Abs. 3 Satz 2, § 19 Abs. 3, § 21 Satz 2, § 39 Abs. 1 und § 41 Abs. 2 des Achten Buches Sozialgesetzbuch,

5.6 die Hälfte des Pflegegeldes nach § 37 des Elften Buches Sozialgesetzbuch für Pflegehilfen, die keine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft mit dem Pflegebedürftigen führen,

6.1 die Hälfte der als Zuschüsse erbrachten
a) Leistungen zur Förderung der Ausbildung nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz,
b) Leistungen der Begabtenförderungswerke, soweit sie nicht von Nummer 6.2 erfasst sind,
c) Stipendien, soweit sie nicht von Buchstabe b, Nummer 6.2 oder Nummer 6.3 erfasst sind,
d) Berufsausbildungsbeihilfen und des Ausbildungsgeldes nach dem Dritten Buch Sozialgesetzbuch,
e) Beiträge zur Deckung des Unterhaltsbedarfs nach dem Aufstiegsfortbildungsförderungsgesetz,

6.2 die als Zuschuss gewährte Graduiertenförderung,

6.3 die Hälfte der nach § 3 Nr. 42 des Einkommensteuergesetzes steuerfreien Zuwendungen, die auf Grund des Fulbright-Abkommens gezahlt werden,

7.1 das Arbeitslosengeld II und das Sozialgeld nach § 19 Absatz 1 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch,

7.2 die Leistungen der Hilfe zum Lebensunterhalt nach den §§ 27 bis 30 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch,

7.3 die Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach § 42 Nummer 1, 2 und 4 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch mit Ausnahme der Leistungen für einmalige Bedarfe,

7.4 die Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz,

7.5 die Leistungen der ergänzenden Hilfe zum Lebensunterhalt nach § 27a des Bundesversorgungsgesetzes oder nach einem Gesetz, das dieses für anwendbar erklärt, mit Ausnahme der Leistungen für einmalige Bedarfe, soweit diese Leistungen die bei ihrer Berechnung berücksichtigten Kosten für Wohnraum übersteigen,

8. die ausländischen Einkünfte nach § 32b Abs. 1 Nr. 2 und 3 des Einkommensteuergesetzes.

(3) Aufwendungen zum Erwerb, zur Sicherung und zur Erhaltung von Einnahmen nach Absatz 2 mit Ausnahme der Nummern 5.3 bis 5.5 dürfen in der im Sinne des § 22 Abs. 1 und 2 zu erwartenden oder nachgewiesenen Höhe abgezogen werden.

§ 22 Zeitraum für die Ermittlung des Jahreseinkommens

(1) Bei der Ermittlung des Jahreseinkommens ist das Einkommen zu Grunde zu legen, das in den zwölf Monaten ab dem Monat der Antragstellung zu erwarten ist. Hierzu kann auch von dem Einkommen ausgegangen werden, das innerhalb der letzten zwölf Monate vor Antragstellung erzielt worden ist. Änderungen sind zu berücksichtigen, wenn sie im Zeitpunkt der Antragstellung innerhalb von zwölf

Monaten mit Sicherheit zu erwarten sind; Änderungen, deren Beginn oder Ausmaß nicht ermittelt werden können, bleiben außer Betracht.

(2) Kann die Höhe des zu erwartenden Einkommens nicht nach Absatz 1 ermittelt werden, so ist grundsätzlich das Einkommen der letzten zwölf Monate vor Antragstellung zu Grunde zu legen.

(3) Bei Personen, die zur Einkommensteuer veranlagt werden, kann bei Anwendung des Absatzes 1 von den Einkünften ausgegangen werden, die sich aus dem letzten Einkommensteuerbescheid, den Vorauszahlungsbescheiden oder der letzten Einkommensteuererklärung ergeben; die sich hieraus ergebenden Einkünfte sind bei Anwendung des Absatzes 2 zu Grunde zu legen.

(4) Einmaliges Einkommen, das in einem nach Absatz 1 oder 2 maßgebenden Zeitraum anfällt, aber einem anderen Zeitraum zuzurechnen ist, ist so zu behandeln, als wäre es während des anderen Zeitraums angefallen. Einmaliges Einkommen, das einem nach Absatz 1 oder 2 maßgebenden Zeitraum zuzurechnen, aber in einem früheren Zeitraum angefallen ist, ist so zu behandeln, als wäre es während des nach Absatz 1 oder 2 maßgebenden Zeitraums angefallen. Satz 2 gilt nur für Einkommen, das innerhalb von drei Jahren vor Antragstellung angefallen ist.

§ 23 Pauschaler Abzug

(1) Bei der Ermittlung des Jahreseinkommens wird von dem nach den §§ 21 und 22 ermittelten Betrag ein pauschaler Abzug in Höhe von jeweils 10 Prozent für die Leistung von
1. Steuern vom Einkommen,
2. Pflichtbeiträgen zur gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung und
3. Pflichtbeiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung

vorgenommen.

(2) Werden keine Pflichtbeiträge nach Absatz 1 Nr. 2 oder 3 geleistet, so werden laufende Beiträge zu öffentlichen oder privaten Versicherungen oder ähnlichen Einrichtungen in der tatsächlich geleisteten Höhe, höchstens bis zu jeweils 10 Prozent des sich nach den §§ 21 und 22 ergebenden Betrages abgezogen, wenn die Beiträge der Zweckbestimmung der Pflichtbeiträge nach Absatz 1 Nr. 2 oder 3 entsprechen. Dies gilt auch, wenn die Beiträge zu Gunsten eines zum Haushalt rechnenden Angehörigen geleistet werden. Die Sätze 1 und 2 gelten nicht, wenn eine im Wesentlichen beitragsfreie Sicherung oder eine Sicherung, für die Beiträge von einem Dritten geleistet werden, besteht.

§ 24 Frei- und Abzugsbeträge

(1) Bei der Ermittlung des Gesamteinkommens werden folgende Freibeträge abgesetzt:
1. 4.500 Euro für jeden schwerbehinderten Menschen mit einem Grad der Behinderung
   a) von 100 oder
   b) von wenigstens 80, wenn der schwerbehinderte Mensch häuslich pflegebedürftig im Sinne des § 14 des Elften Buches Sozialgesetzbuch ist;

2. 2.100 Euro für jeden schwerbehinderten Menschen mit einem Grad der Behinderung von unter 80, wenn der schwerbehinderte Mensch häuslich pflegebedürftig im Sinne des § 14 des Elften Buches Sozialgesetzbuch ist;
3. 4.000 Euro bei jungen Ehepaaren bis zum Ablauf des fünften Kalenderjahres nach dem Jahr der Eheschließung; junge Ehepaare sind solche, bei denen keiner der Ehegatten das 40. Lebensjahr vollendet hat;
4. 600 Euro für jedes Kind unter zwölf Jahren, für das Kindergeld nach dem Einkommensteuergesetz oder dem Bundeskindergeldgesetz oder eine Leistung im Sinne des § 65 Abs. 1 des Einkommensteuergesetzes oder des § 4 Abs. 1 des Bundeskindergeldgesetzes gewährt wird, wenn die antragsberechtigte Person allein mit Kindern zusammenwohnt und wegen Erwerbstätigkeit oder Ausbildung nicht nur kurzfristig vom Haushalt abwesend ist;
5. bis zu 600 Euro, soweit ein zum Haushalt rechnendes Kind eigenes Einkommen hat und das 16., aber noch nicht das 25. Lebensjahr vollendet hat.

(2) Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen werden bis zu dem in einer notariell beurkundeten Unterhaltsvereinbarung festgelegten oder in einem Unterhaltstitel oder Unterhaltsbescheid festgestellten Betrag abgesetzt. Liegen eine notariell beurkundete Unterhaltsvereinbarung, ein Unterhaltstitel oder ein Unterhaltsbescheid nicht vor, können Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen wie folgt abgesetzt werden:
1. bis zu 3.000 Euro für einen Haushaltsangehörigen, der auswärts untergebracht ist und sich in der Berufsausbildung befindet;
2. bis zu 6.000 Euro für einen nicht zum Haushalt rechnenden früheren oder dauernd getrennt lebenden Ehegatten oder Lebenspartner;
3. bis zu 3.000 Euro für eine sonstige nicht zum Haushalt rechnende Person.

Gesetz über den Sozialen Wohnungsbau in Berlin (Wohnraumgesetz Berlin - WoG Bln)

§ 2 Anspruch auf Mietzuschuss zur Sicherung tragbarer Mieten im Bestand öffentlich geförderter Wohnungen (Erster Förderweg)

(1) Mieterhaushalte im öffentlich geförderten Wohnungsbau (Erster Förderweg) mit einem Einkommen von bis zu 40 Prozent über den Einkommensgrenzen nach § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 2. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1610) geändert worden ist, haben auf Antrag, soweit die weiteren Voraussetzungen vorliegen, einen Anspruch auf einen Zuschuss zur Miete. Der Anspruch auf einen Mietzuschuss besteht, höchstens unter Zugrundelegung der angemessenen Wohnflächen in Absatz 2 und vorbehaltlich der Regelungen in den Absätzen 4 bis 10, in Höhe des Betrages der Bruttowarmmiete, der 30 Prozent des anrechenbaren Gesamteinkommens übersteigt.

(2) Folgende Wohnflächen sind angemessen:
a) 50 m² bei einem Einpersonenhaushalt;
b) 65 m² bei einem Zweipersonenhaushalt;
c) 80 m² bei einem Dreipersonenhaushalt;
d) 90 m² bei einem Vierpersonenhaushalt;
e) zusätzlich 12 m² für jede weitere zum Haushalt gehörende Person.

In Einzelfällen kann die zuständige Stelle eine Überschreitung der angemessenen Wohnflächen um bis zu höchstens 20 Prozent zulassen.

(3) Die maßgebliche Wohnfläche ergibt sich aus dem Mietvertrag. Das anrechenbare Gesamteinkommen ist nach den §§ 20 bis 24 des Wohnraumförderungsgesetzes zu ermitteln.

(4) Mieterhaushalte in Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln in Form von Aufwendungshilfen gefördert wurden und deren erste Förderphase mit einer Dauer von 15 Jahren nach dem 31. Dezember 2002 endete, haben nur dann einen Anspruch auf einen Mietzuschuss nach Absatz 1, wenn der Mietvertrag vor dem 1. Januar 2016 abgeschlossen worden ist. Die anrechnungsfähige Bruttowarmmiete wird bei Wohnungen nach Satz 1 auf höchstens 14 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche monatlich begrenzt.

(5) Leistungsempfangende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch und dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch erhalten abweichend von Absatz 1, höchstens unter Zugrundelegung der angemessenen Wohnfläche gemäß Absatz 2, einen Mietzuschuss in Höhe des Anteils der Bruttowarmmiete, der nach einem Verfahren zur Kostensenkung nicht mehr vom Leistungsträger übernommen wird.

(6) Zweckbestimmte Leistungen Dritter zur Senkung der Mietbelastung, die nicht unter Absatz 5 fallen, sind bei der Berechnung der Mietbelastung gemäß Absatz 1 zu berücksichtigen.

(7) Der Mietzuschuss wird für die angemessene Wohnfläche gemäß Absatz 2 gewährt. Der Mietzuschuss beträgt für Mieterhaushalte mit Einkommen gemäß den Einkommensgrenzen nach § 9 Absatz 2 des Wohnraumförderungsgesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 2. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1610) geändert worden ist, höchstens

a) 5 Euro pro Quadratmeter,
b) 3,75 Euro pro Quadratmeter bei einer Überschreitung dieser Einkommensgrenzen von bis zu 20 Prozent,
c) 2,50 Euro pro Quadratmeter bei einer Überschreitung dieser Einkommensgrenzen von bis zu 40 Prozent.

Zudem darf der Mietzuschuss die Hälfte der Bruttowarmmiete nicht übersteigen. Die in Satz 2 genannten Beträge verändern sich am 1. April 2019 und sodann am 1. April eines jeden darauf folgenden Jahres um den Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der Veränderung vorausgehenden Monat Oktober gegenüber dem Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der letzten Veränderung vorausgehenden Monat Oktober erhöht oder verringert hat. Die jeweils veränderten Beträge sind jährlich zum 1. Januar im Amtsblatt für Berlin bekannt zu machen.

(8) Wer einen Mietzuschuss beantragt oder erhält, hat

1. alle Tatsachen anzugeben, die für die Leistung erheblich sind, und auf Verlangen der zuständigen Stelle Auskunft zu erteilen sowie der Erteilung der erforderlichen Auskünfte durch Dritte zuzustimmen,
2. Änderungen in den Verhältnissen, die für den Mietzuschuss erheblich sind, unverzüglich mitzuteilen,

3. Beweismittel zu bezeichnen und auf Verlangen des zuständigen Leistungsträgers Beweisurkunden vorzulegen oder ihrer Vorlage zuzustimmen.

Satz 1 gilt entsprechend für diejenigen, die einen geleisteten Mietzuschuss zu erstatten haben. Kommen diejenigen, die einen Mietzuschuss beantragen oder erhalten, ihren Mitwirkungspflichten nach Satz 1 nicht nach und wird hierdurch die Aufklärung des Sachverhalts erheblich erschwert, kann die zuständige Stelle ohne weitere Ermittlungen den Mietzuschuss bis zur Nachholung der Mitwirkung ganz oder teilweise versagen oder entziehen, soweit die Voraussetzungen des Mietzuschusses nicht nachgewiesen sind. Der Bewilligungsbescheid muss einen Hinweis über die Mitwirkungspflichten der Sätze 1 bis 3 enthalten.

(9) Soweit der Bewilligungsbescheid aufgehoben worden ist, ist ein bereits erbrachter Mietzuschuss zu erstatten. Der zu erstattende Betrag ist durch schriftlichen Verwaltungsakt festzusetzen. Die Festsetzung soll, sofern der Mietzuschuss auf Grund eines Verwaltungsaktes erbracht worden ist, mit der Aufhebung des Verwaltungsaktes verbunden werden.

(10) Näheres zum Verfahren und zur Vermeidung unbilliger Härten im Einzelfall regeln Verwaltungsvorschriften der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung. Diese kann die Verfahren nach den Absätzen 1 bis 9 auf Stellen außerhalb der Berliner Verwaltung (Private) zur Ausführung in den Handlungsformen des öffentlichen Rechts unter ihrer Fachaufsicht übertragen. Der Übertragungsakt ist im Amtsblatt für Berlin zu veröffentlichen. Der Private unterliegt insoweit den für die Berliner Verwaltung geltenden Regelungen, insbesondere dem Berliner Datenschutzgesetz und dem Gesetz über das Verfahren der Berliner Verwaltung. Vorverfahren finden nicht statt.

Allgemeines Gesetz zum Schutz der öffentlichen Sicherheit und Ordnung in Berlin
(Allgemeines Sicherheits- und Ordnungsgesetz - ASOG Bln)

Anlage
Zuständigkeitskatalog Ordnungsaufgaben (ZustKat Ord)
(zu § 2 Abs. 4 Satz 1)
Zweiter Abschnitt Ordnungsaufgaben der Bezirksämter

Nummer 15
Bau- und Wohnungswesen

Zu den Ordnungsaufgaben der Bezirksämter gehören auf dem Gebiet des Bau- und Wohnungswesens:

(1) die Bauaufsicht und die Feuersicherheitsaufsicht, soweit nicht die für Bau- und Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung (Nummer 1 Absatz 1) oder die für Umweltschutz zuständige Senatsverwaltung (Nummer 10 Absatz 10) zuständig ist, einschließlich

a) der Bauaufsicht hinsichtlich der Wasserversorgung und Entwässerung von Grundstücken,
b) der Bauaufsicht bei elektrischen und Aufzugsanlagen,

c) der Ordnungsaufgaben für nicht genehmigungsbedürftige Feuerungsanlagen im Sinne der §§ 22 ff. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes , sofern sie nicht Teile von überwachungsbedürftigen Anlagen im Sinne des § 2 Nummer 30 des Produktsicherheitsgesetzes sind,
d) der Brandsicherheitsschau und der Betriebsüberwachung,
e) der Genehmigung von ortsfesten Behältern für brennbare oder sonstige schädliche Flüssigkeiten, soweit nicht das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (Nummer 30 Absatz 2) zuständig ist,
f) der Schutzmaßnahmen bei Ausführung der nach der Bauordnung genehmigungspflichtigen Bauten in bautechnischer Hinsicht,
g) des Schutzes gegen Verunstaltung,
h) der Ordnungsaufgaben nach dem Schornsteinfeger-Handwerksgesetz , insbesondere der Aufsicht über die für einen Bezirk bestellte Schornsteinfegerin oder den für einen Bezirk bestellten Schornsteinfeger einschließlich des Erlasses der Widerspruchsbescheide bezüglich der Feuerstättenbescheide,
i) der Zulassung von Ausnahmen von Bauverboten nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm ,
j) der Ordnungsaufgaben auf Grund des Energieeinsparungsgesetzes sowie der hierzu erlassenen Rechtsverordnungen, soweit nicht Rechtsvorschriften eine andere Zuständigkeit begründen,
k) der Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz ,
l) der Ordnungsaufgaben auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes sowie der hierzu erlassenen Rechtsverordnungen;

(2) die Ordnungsaufgaben nach dem Berliner Straßengesetz, soweit keine Zuständigkeit der Hauptverwaltung besteht;

(3) die Wohnungsaufsicht einschließlich der Aufsicht über Gemeinschaftsunterkünfte, die Arbeitgeberinnen und Arbeitgeber den bei ihnen beschäftigten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern selbst oder auf Grund eines Rechtsverhältnisses mit Dritten durch diese zum Gebrauch überlassen;

(4) die Ordnungsaufgaben nach dem Gesetz über das Vermessungswesen in Berlin, soweit keine Zuständigkeit der Hauptverwaltung besteht, und der Verordnung über die Grundstücksnummerierung;

(5) die Verwaltung und Unterhaltung öffentlicher Schutzbauten;

(6) die Ordnungsaufgaben nach dem Wohnungsbindungsgesetz, dem Wohnraumförderungsgesetz sowie dem Zweckentfremdungsverbot-Gesetz, soweit nicht die für das Bau- und Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung (Nummer 1 Absatz 3 und 4) zuständig ist.

Gesetz über die Errichtung der Investitionsbank Berlin als rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts (Investitionsbankgesetz - IBBG)

§ 3 Verwaltungshandeln

(1) Die Investitionsbank ist berechtigt, ein Siegel mit der Aufschrift "Investitionsbank Berlin" zu führen.

(2) Die Investitionsbank ist ferner berechtigt, zur Durchführung von Fördermaßnahmen hoheitlich tätig zu werden, insbesondere Verwaltungsakte zu erlassen und öffentlich-rechtliche Verträge zu schließen. Sie kann nach Maßgabe gesetzlicher Bestimmungen als Widerspruchsbehörde tätig werden.

(3) Die Investitionsbank ist öffentliche Behörde im Sinne des § 43 der Grundbuchverfügung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Januar 1995 (BGBl. I S. 114), die zuletzt durch Verordnung vom 18. März 1999 (BGBl. I S. 497) geändert worden ist. Sie darf Einsicht nehmen in die Verzeichnisse der Grundbuchämter nach § 12 a der Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), die zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. Oktober 2001 (BGBl. I S. 2710) geändert worden ist.

(4) Die Investitionsbank nimmt Ordnungsaufgaben wahr, soweit es sich um

1. Maßnahmen gemäß § 25 des Wohnungsbindungsgesetzes und § 33 des Wohnraumförderungsgesetzes wegen Verstößen gegen die Vorschriften des § 8 Absatz 1 und 3 , der §§ 8a , 8b , 9 und 21 des Wohnungsbindungsgesetzes sowie § 28 Absatz 2 bis 4 des Wohnraumförderungsgesetzes und
2. Maßnahmen zur Sicherung des für die Zweckbestimmung des Wohnraums nach dem Wohnungsbindungsgesetz und dem Wohnraumförderungsgesetz erforderlichen baulichen Zustandes handelt.

(5) Die Investitionsbank ist zuständig für die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 26 Absatz 1 Nummer 4 des Wohnungsbindungsgesetzes und § 52 Absatz 1 Nummer 4 und 5 des Wohnraumförderungsgesetzes.

(6) Im Rahmen der ihr nach § 5 Absatz 2 Nummer 1 Buchstabe d obliegenden Aufgabe der Wohnungsbauförderung soll die Investitionsbank Berlin jährlich bei 20 Prozent der im Ersten Förderungsweg (Sozialer Wohnungsbau) geförderten Wohnungen die Prüfung

a) der Einhaltung der preisrechtlich zulässigen Miete,
b) der letzten Betriebskostenabrechnung sowie
c) der ausreichenden Instandhaltung der Objekte

durchführen. Ergänzend hierzu berät die Investitionsbank Berlin die Eigentümer, insbesondere älterer der im Ersten Förderungsweg (Sozialer Wohnungsbau) geförderten Objekte, zu Möglichkeiten der behutsamen Modernisierung mit dem Ziel von Betriebskosteneinsparungen.

(7) Mieterinnen und Mietern von Wohnraum, dessen Errichtung oder Modernisierung und Instandsetzung durch die Investitionsbank Berlin gefördert worden ist, erteilt die Investitionsbank auf deren Anforderung hin Auskunft über die Förderbestimmungen, soweit diese sich auf den jeweiligen Mietvertrag auswirken.

§ 17 Aufsicht

(1) Die Bank untersteht der Aufsicht des Landes Berlin. Die Staatsaufsicht wird von der für das Kreditwesen zuständigen Senatsverwaltung ausgeübt.

(2) Die Fachaufsicht über die Durchführung von Förderprogrammen und sonstigen Maßnahmen des Landes Berlin übt die für die jeweilige Aufgabe fachlich zuständige Senatsverwaltung aus. Diese kann Richtlinien zur Durchführung der hoheitlichen Aufgaben erlassen. Für die Ausübung der Fachaufsicht gilt § 8 Abs. 2 und 3 des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung.

Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Datenschutz-Grundverordnung)

Artikel 6 Rechtmäßigkeit der Verarbeitung

(1) Die Verarbeitung ist nur rechtmäßig, wenn mindestens eine der nachstehenden Bedingungen erfüllt ist:

a) Die betroffene Person hat ihre Einwilligung zu der Verarbeitung der sie betreffenden personenbezogenen Daten für einen oder mehrere bestimmte Zwecke gegeben;

b) die Verarbeitung ist für die Erfüllung eines Vertrags, dessen Vertragspartei die betroffene Person ist, oder zur Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen erforderlich, die auf Anfrage der betroffenen Person erfolgen;

c) die Verarbeitung ist zur Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung erforderlich, der der Verantwortliche unterliegt;

d) die Verarbeitung ist erforderlich, um lebenswichtige Interessen der betroffenen Person oder einer anderen natürlichen Person zu schützen;

e) die Verarbeitung ist für die Wahrnehmung einer Aufgabe erforderlich, die im öffentlichen Interesse liegt oder in Ausübung öffentlicher Gewalt erfolgt, die dem Verantwortlichen übertragen wurde;

f) die Verarbeitung ist zur Wahrung der berechtigten Interessen des Verantwortlichen oder eines Dritten erforderlich, sofern nicht die Interessen oder Grundrechte und Grundfreiheiten der betroffenen Person, die den Schutz personenbezogener Daten erfordern, überwiegen, insbesondere dann, wenn es sich bei der betroffenen Person um ein Kind handelt.

Unterabsatz 1 Buchstabe f gilt nicht für die von Behörden in Erfüllung ihrer Aufgaben vorgenommene Verarbeitung.

(3) Die Rechtsgrundlage für die Verarbeitungen gemäß Absatz 1 Buchstaben c und e wird festgelegt durch

a) Unionsrecht oder

b) das Recht der Mitgliedstaaten, dem der Verantwortliche unterliegt.

Der Zweck der Verarbeitung muss in dieser Rechtsgrundlage festgelegt oder hinsichtlich der Verarbeitung gemäß Absatz 1 Buchstabe e für die Erfüllung einer Aufgabe erforderlich sein, die im öffentlichen Interesse liegt oder in Ausübung öffentlicher Gewalt erfolgt, die dem Verantwortlichen übertragen wurde. Diese Rechtsgrundlage kann spezifische Bestimmungen zur Anpassung der Anwendung der Vorschriften dieser Verordnung enthalten, unter anderem Bestimmungen darüber, welche allgemeinen Bedingungen für die Regelung der Rechtmäßigkeit der Verarbeitung durch den Verantwortlichen gelten, welche Arten von Daten verarbeitet werden, welche Personen betroffen sind, an welche Einrichtungen und für welche Zwecke die personenbezogenen Daten offengelegt werden dürfen, welcher Zweckbindung sie unterliegen, wie lange sie gespeichert werden dürfen und welche Verarbeitungsvorgänge und -verfahren angewandt werden dürfen, einschließlich Maßnahmen zur Gewährleistung einer rechtmäßig und nach Treu und Glauben erfolgenden Verarbeitung, wie solche für sonstige besondere Verarbeitungssituationen gemäß Kapitel IX. Das Unionsrecht oder das Recht der Mitgliedstaaten müssen ein im öffentlichen Interesse liegendes Ziel verfolgen und in einem angemessenen Verhältnis zu dem verfolgten legitimen Zweck stehen.

Gesetz über die Zuständigkeiten in der Allgemeinen Berliner Verwaltung (Allgemeines Zuständigkeitsgesetz - AZG)

§ 6 Allgemeine Verwaltungsvorschriften

(1) Verwaltungsvorschriften zur Ausführung von Gesetzen (Ausführungsvorschriften) und andere allgemeine Verwaltungsvorschriften für die Behörden und nichtrechtsfähigen Anstalten der Berliner Verwaltung erläßt der Senat.

(2) Die zuständige Senatsverwaltung kann erlassen
a) Ausführungsvorschriften, soweit sie in einem Gesetz dazu ermächtigt ist;
b) Verwaltungsvorschriften für die ihr nachgeordneten Sonderbehörden und nichtrechtsfähigen Anstalten der Hauptverwaltung;
c) Verwaltungsvorschriften für die Bezirksverwaltungen, sofern sie im wesentlichen Verfahrensabläufe oder technische Einzelheiten regeln;
d) Verwaltungsvorschriften in Personalangelegenheiten der Dienstkräfte und Versorgungsempfänger sowie der zu Aus- und Fortbildungszwecken beschäftigten Personen;
e) zur Gewährleistung der inneren Sicherheit gemeinsame Verwaltungsvorschriften für die Dienstkräfte des Landes Berlin und der landesunmittelbaren, Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts.

Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG)

§ 36 Nebenbestimmungen zum Verwaltungsakt

(1) Ein Verwaltungsakt, auf den ein Anspruch besteht, darf mit einer Nebenbestimmung nur versehen werden, wenn sie durch Rechtsvorschrift zugelassen ist oder wenn sie sicherstellen soll, dass die gesetzlichen Voraussetzungen des Verwaltungsaktes erfüllt werden.

§ 49 Widerruf eines rechtmäßigen Verwaltungsaktes

(2) Ein rechtmäßiger begünstigender Verwaltungsakt darf, auch nachdem er unanfechtbar geworden ist, ganz oder teilweise mit Wirkung für die Zukunft nur widerrufen werden,
1. wenn der Widerruf durch Rechtsvorschrift zugelassen oder im Verwaltungsakt vorbehalten ist;
2. wenn mit dem Verwaltungsakt eine Auflage verbunden ist und der Begünstigte diese nicht oder nicht innerhalb einer ihm gesetzten Frist erfüllt hat;
3. wenn die Behörde auf Grund nachträglich eingetretener Tatsachen berechtigt wäre, den Verwaltungsakt nicht zu erlassen, und wenn ohne den Widerruf das öffentliche Interesse gefährdet würde;
4. wenn die Behörde auf Grund einer geänderten Rechtsvorschrift berechtigt wäre, den Verwaltungsakt nicht zu erlassen, soweit der Begünstigte von der Vergünstigung noch keinen Gebrauch gemacht oder auf Grund des Verwaltungsaktes noch keine Leistungen empfangen hat, und wenn ohne den Widerruf das öffentliche Interesse gefährdet würde;
5. um schwere Nachteile für das Gemeinwohl zu verhüten oder zu beseitigen.

Gesetz über das Verfahren der Berliner Verwaltung

§ 1 Anwendungsbereich

(1) Für die öffentlich-rechtliche Verwaltungstätigkeit der Behörden Berlins gilt das Verwaltungsverfahrensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar

2003 (BGBl. I S. 102), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2015 (BGBl. I S. 2010) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, soweit nicht in den §§ 2 bis 6 dieses Gesetzes etwas anderes bestimmt ist.

Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO)
§ 68
(1) Vor Erhebung der Anfechtungsklage sind Rechtmäßigkeit und Zweckmäßigkeit des Verwaltungsakts in einem Vorverfahren nachzuprüfen. Einer solchen Nachprüfung bedarf es nicht, wenn ein Gesetz dies bestimmt oder wenn

1. der Verwaltungsakt von einer obersten Bundesbehörde oder von einer obersten Landesbehörde erlassen worden ist, außer wenn ein Gesetz die Nachprüfung vorschreibt, oder
2. der Abhilfebescheid oder der Widerspruchsbescheid erstmalig eine Beschwer enthält.

§ 80
(2) Die aufschiebende Wirkung entfällt nur

1. bei der Anforderung von öffentlichen Abgaben und Kosten,
2. bei unaufschiebbaren Anordnungen und Maßnahmen von Polizeivollzugsbeamten,
3. in anderen durch Bundesgesetz oder für Landesrecht durch Landesgesetz vorgeschriebenen Fällen, insbesondere für Widersprüche und Klagen Dritter gegen Verwaltungsakte, die Investitionen oder die Schaffung von Arbeitsplätzen betreffen,
4. in den Fällen, in denen die sofortige Vollziehung im öffentlichen Interesse oder im überwiegenden Interesse eines Beteiligten von der Behörde, die den Verwaltungsakt erlassen oder über den Widerspruch zu entscheiden hat, besonders angeordnet wird.

Die Länder können auch bestimmen, daß Rechtsbehelfe keine aufschiebende Wirkung haben, soweit sie sich gegen Maßnahmen richten, die in der Verwaltungsvollstreckung durch die Länder nach Bundesrecht getroffen werden.

Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG)
§ 17 Höhe der Geldbuße
(1) Die Geldbuße beträgt mindestens fünf Euro und, wenn das Gesetz nichts anderes bestimmt, höchstens eintausend Euro.

Gemeinsame Geschäftsordnung für die Berliner Verwaltung, Besonderer Teil (GGO II)
§ 39 – Anhörung beteiligter Fachkreise und Verbände
(1) Die Vertretungen der beteiligten Fachkreise oder Verbände können nach frühzeitiger Beteiligung der anderen Senatsmitglieder bei der Vorbereitung von Gesetzentwürfen angehört werden, wenn und soweit dies angezeigt erscheint. Über Zeitpunkt, Art und Umfang der Anhörung entscheidet das federführende Mitglied des Senats; soweit ein Gesetzentwurf für die Richtlinien der Regierungspolitik von

Bedeutung ist, hat dieses dazu das Einverständnis des Regierenden Bürgermeisters bzw. der Regierenden Bürgermeisterin einzuholen.
(2) Die anzuhörenden Stellen sollen den Wortlaut eines Gesetzentwurfs nur insoweit erhalten, als es zur Abgabe einer sachgerechten Stellungnahme unbedingt erforderlich ist. Sie sind gegebenenfalls auf die Notwendigkeit vertraulicher Behandlung hinzuweisen. Bei der Anhörung ist darauf zu achten, dass die Entscheidungsfreiheit des Senats nicht beeinträchtigt wird.
(3) Gesetzentwürfe (Absatz 1) oder Teile davon (Absatz 2), die den beteiligten Fachkreisen oder Verbänden zur Anhörung übermittelt werden, sind gleichzeitig den Fraktionen des Abgeordnetenhauses zuzuleiten. Diese Entwürfe sind dem Präsidenten bzw. der Präsidentin des Abgeordnetenhauses über die Senatskanzlei zu übersenden. Das Anschreiben ist von dem zuständigen Mitglied des Senats schlusszuzeichnen; darin ist anzugeben, welchen Fachkreisen oder Verbänden der Entwurf gleichzeitig zugänglich gemacht worden ist.
(4) Die Beteiligung bestimmter Stellen in den gesetzlich vorgesehenen Fällen bleibt unberührt.

Abgeordnetenhaus BERLIN

18. Wahlperiode

Plenar- und Ausschussdienst

Wortprotokoll

Öffentliche Sitzung

Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen

Zu TOP 3 unter Zuladung des Ausschusses für Verfassungs- und Rechtsangelegenheiten, Geschäftsordnung, Verbraucherschutz, Antidiskriminierung

49. Sitzung
11. Dezember 2019

Beginn: 10.06 Uhr
Schluss: 19.15 Uhr
Vorsitz: Ülker Radziwill (SPD)

Vor Eintritt in die Tagesordnung

Siehe Beschlussprotokoll.

Punkt 1 der Tagesordnung

Aktuelle Viertelstunde

Keine Wortmeldungen.

Punkt 2 der Tagesordnung

Bericht aus der Senatsverwaltung

Siehe Inhaltsprotokoll.

Kanzlei [redacted]

Von: [redacted]
Gesendet: Donnerstag, 2. Juli 2020 10:41
An: Dr. [redacted]
Betreff: WG: Gebührennachweis 01.06.2020 bis 30.06.2020 für: 205157
Anlagen: Gebuehrennachweis_20200601_20200630.pdf

Rechtsanwälte Dr. [redacted] & Prof. Dr. [redacted]

Telefon (49)-30-[redacted] elefax (49)-30[redacted] nternet: www[redacted]e

Diese Nachricht ist vertraulich und ausschließlich für den Adressaten bestimmt. Falls Sie die Daten irrtümlich erhalten haben, nehmen Sie bitte Kontakt mit dem Absender auf und löschen Sie die Daten auf jedem Computer und Datenträger.
is message is confidential and intended solely for the use by the addressee. If you received this message in error, please contact the sender and delete the data from any computer and data carrier.

-----Ursprüngliche Nachricht-----
Von: [redacted]rennachweis@handelsregister.de <gebuehrennachweis@handelsregister.de>
Gesendet: Donnerstag, 2. Juli 2020 10:28
An: [redacted]
Betreff: Gebührennachweis 01.06.2020 bis 30.06.2020 für: 205157

Sehr geehrte Teilnehmerin, sehr geehrter Teilnehmer,

Sie sind unter der Kundennummer 205157 im gemeinsamen Registerportal der Länder angemeldet. Anbei schicken wir Ihnen den Gebührennachweis für den im Betreff angegebenen Abrechnungszeitraum.

tte beachten Sie:

Diese Email wurde automatisch erstellt. Bitte schicken Sie daher keine E-Mails an die Absender-Adresse dieser E-Mail!
Für Fragen zu dem Gebührennachweis erreichen Sie uns unter der E-Mail-Adresse
mailto:service@handelsregister.de

Bitte beachten Sie die Warnhinweise der Landesjustizverwaltungen und des Bundesministeriums der Justiz zu Zahlungsaufforderungen im Zusammenhang mit der Nutzung von Onlinediensten unter:
http://www.justiz.de/onlinedienste/index.php#hinweis

Mit freundlichen Grüßen

Servicestelle des gemeinsamen Registerportals der Länder

beim Amtsgericht Hagen
Heinitzstr. 42
58097 Hagen

Tel.: +49 (0)2331 985 112
Fax: +49 (0)211 87565 114 100
Mail: service@handelsregister.de

Servicestelle des gemeinsamen Registerportals der Länder
beim Amtsgericht Hagen
Heinitzstr. 42
58097 Hagen

Telefon: +49 (0)2331 985 112
Telefax: +49 (0)211 87565 114 100

[redacted]

G E B Ü H R E N N A C H W E I S

Datum: 02.07.2020
Kundennummer: 205157
Benutzername: [redacted]com

Pos	Gebühren für Registereinsicht (gemäß Übersicht)	Betrag EUR
1	01.06.-30.06.2020	4,50 €
	anfallende Kosten:	4,50 €

Dieser Gebührennachweis dient lediglich Ihrer Information und stellt keine Zahlungsaufforderung dar. Bitte bewahren Sie den Gebührennachweis bis zum Erhalt der Rechnung auf.

Rückfragen und etwaige Einwendungen gegen diese Aufstellung richten Sie bitte an die Servicestelle des gemeinsamen Registerportals.

Die Rechnung geht Ihnen in den nächsten Tagen per Post zu. Bitte leisten Sie keine Vorauszahlungen.

Warnhinweis: Es sind gefälschte Rechnungen über die Internet-Registerauskunft im Umlauf.
Bitte beachten Sie, dass die Gebühren a u s s c h l i e ß l i c h von der zentralen Zahlstelle Justiz (ZZJ) in Nordrhein-Westfalen im Namen der Servicestelle des Registerportals angefordert werden. Mit dem Einzug dieser Gebühren werden k e i n e privaten bzw. justizfremden Stellen beauftragt.

Mit freundlichen Grüßen
Servicestelle des gemeinsamen Registerportals

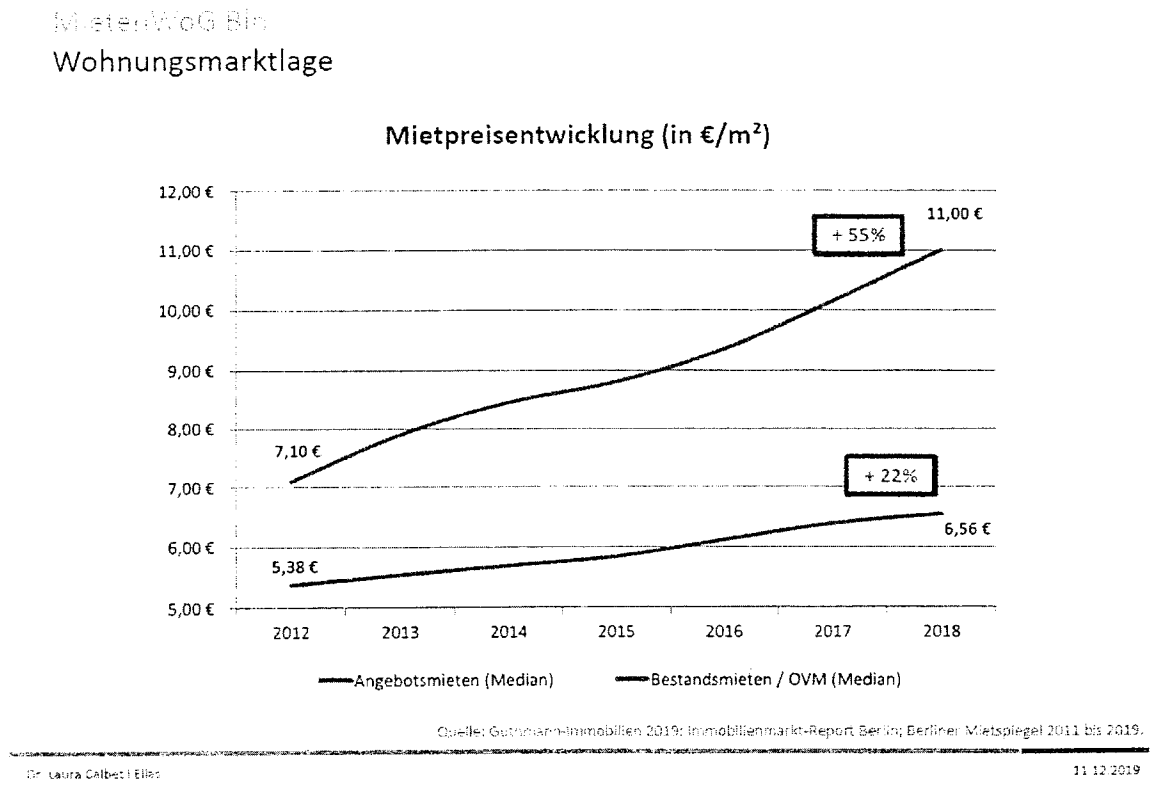
Übersicht über die kostenpflichtigen Einsichtnahmen (chronologisch)

Datum	Zeit	Blatt	Art	Gericht	Ihr Geschäftszeichen	Geb.
23.06.	13:58	HRB 17259	AD	Kiel		4,50 €
					1 Einsichtnahme:	**4,50 €**

Erläuterung:
---
für die A R T des Blattes bedeuten:
AD = Aktueller Ausdruck
CD = Chronologischer Ausdruck
HD = Historischer Ausdruck
DK = Freigegebene Dokumente
SI = Strukturierter Registerinhalt

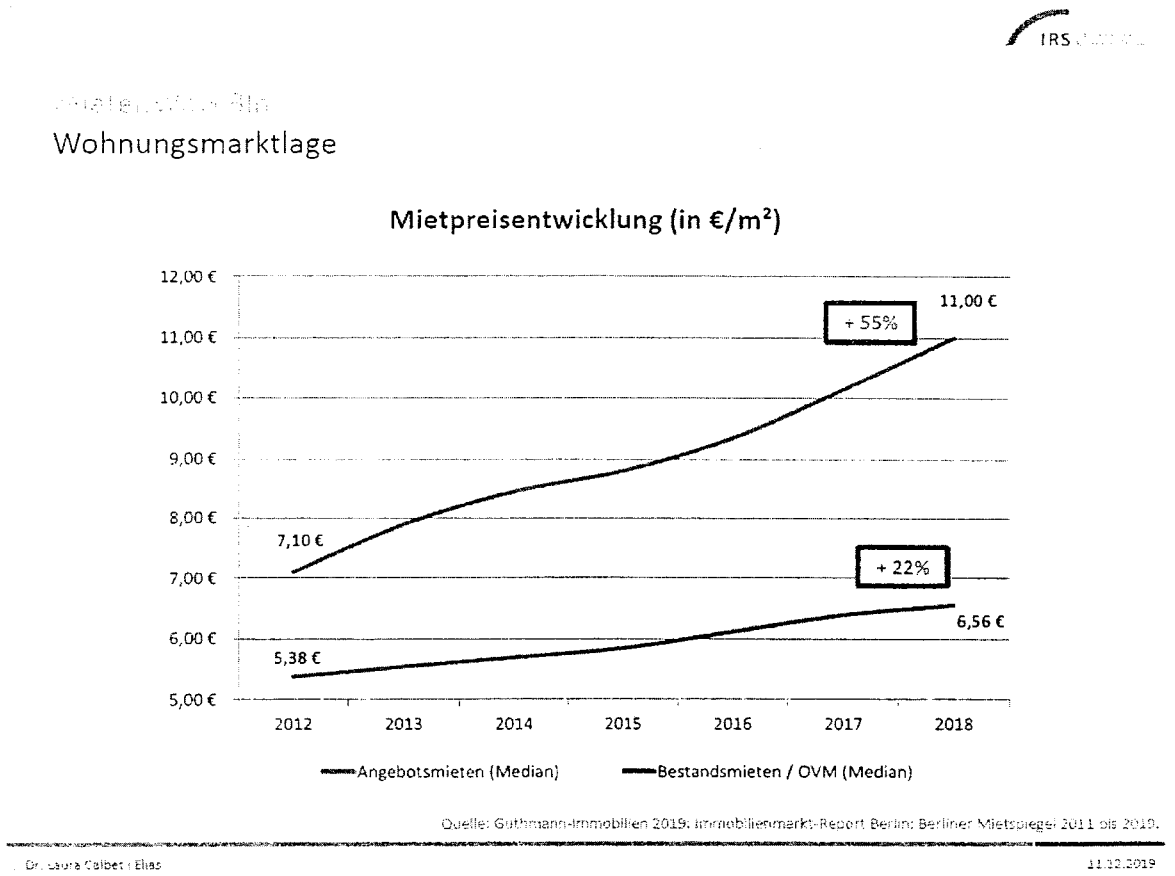
Vorsitzende Ülker Radziwill: Dann haben wir jetzt eine kleine Anhörung extra für Herrn Voigtländer gemacht, damit er seinen Flieger noch rechtzeitig erreichen kann. Jetzt setzen wir unsere normale Anhörung fort, und die Stellungnahmen der weiteren fünf Anzuhörenden sind jetzt an der Reihe, und wir hören konzentriert zu. – Jetzt hat Frau Dr. Calbet Elias das Wort. – Bitte sehr!

Dr. Laura Calbet Elias (Leibniz-Institut für Raumbezogene Sozialforschung e. V.): Vielen Dank, Frau Ausschussvorsitzende! Sehr geehrte Damen und Herren! Ich bin gebeten worden, Ihnen die aktuelle Wohnungsversorgungslage in Berlin darzustellen. Alle Expert/inn/en sind sich einig, dass in Berlin eine hochangespannte Lage am Wohnungsmarkt zu verzeichnen ist. Die geringe Bautätigkeit in den Zweitausenderjahren zusammen mit dem Bevölkerungswachstum bzw. dem Wachstum der Anzahl von Haushalten hat seit 2013 zu dieser Anspannung geführt. Als Indikator für die Verfestigung einer angespannten Marktsituation gilt vor allem die Unterversorgung mit Wohnungen bzw. die Entwicklung der Wohnversorgungsquote.



Negative Wohnversorgungsquoten, das sind weniger Wohnungen als melderechtlich registrierte Haushalte, verweisen auf eine sehr deutliche Anspannung, weil der lokale Wohnungsmarkt von einer permanenten Unterversorgung geprägt ist. Die Lücke zwischen der Anzahl der Haushalte und der Anzahl der Wohnungen hat sich in Berlin zwischen 2011 und

2018 von ca. 6 000 auf weit über 70 000 fehlende Wohnungen vergrößert. Damit liegt die Wohnversorgungsquote seit acht Jahren kontinuierlich im deutlich negativen Bereich.



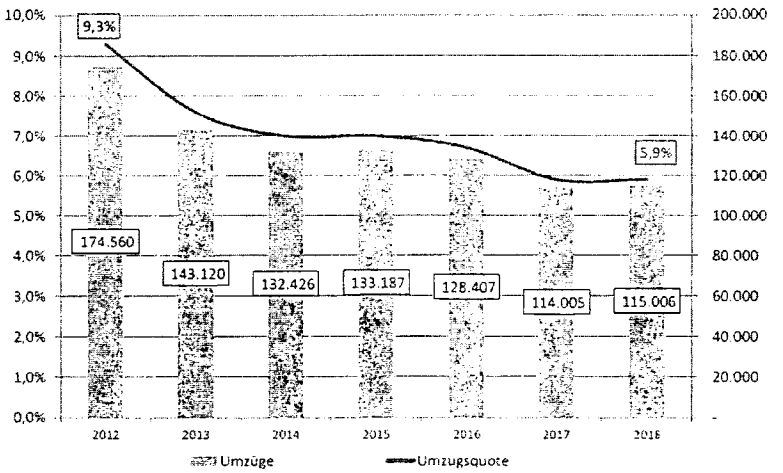
Diese angespannte Marktsituation gilt als wesentliche Ursache der Mietpreissteigerungen in den letzten Jahren. Die Mietpreise sind zwischen 2012 und 2018 bei Bestandsmieten um 22 Prozent gestiegen, bei Neu- und Wiedervermietungen sogar um 55 Prozent. Anhand dieser Zahlen zeigt sich auch die immer größer werdende Differenz zwischen Bestands- und Angebotsmieten. Steigende Mietpreise und eine zunehmende Differenz zwischen Bestands- und Angebotsmieten haben verschiedene Versorgungseffekte. Ich werde Versorgungseffekte auf soziostruktureller Ebene besprechen.

- stz/ko -

IBS

Umzugsquote

Umzüge und Umzugsquote in Berlin
(Anteil der abgeschlossenen Neuverträge zum Gesamtwohnungsbestand)



Quelle: Techem 2019: Umzugsquote in den deutschen Bundesländern 2013-2017, und eigene Berechnungen.

Dr. Laura Calbet Elias 11.12.2019

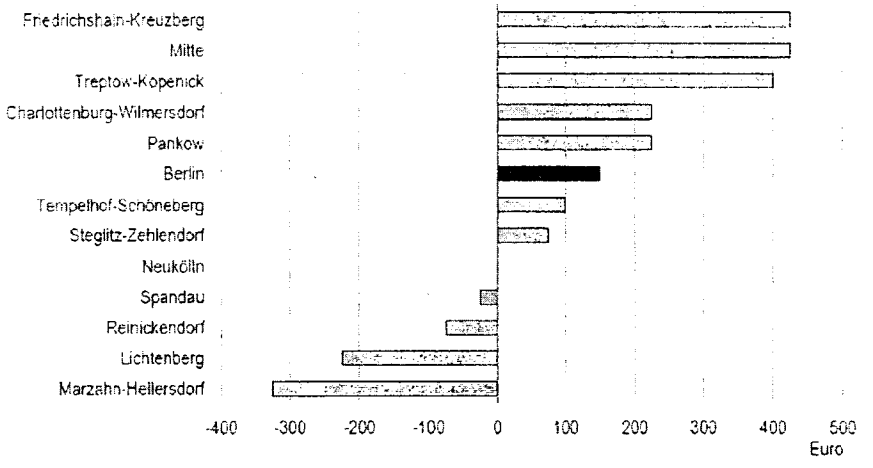
Zum Rückgang der Umzugsquote, die schon angesprochen wurde: Zwischen 2012 und 2018 verringerte sich die Umzugsquote in Berlin von 9,3 Prozent auf 5,9 Prozent. Prozentual sind die Umzüge mit 34 Prozent sogar stärker zurückgegangen als das bereits stark geschrumpfte Angebot an Mietwohnungen. Der Rückgang der Umzugsmobilität beruht im Wesentlichen darauf, dass jeder Umzug mit einer Steigerung der Mietkosten verbunden ist, selbst wenn die Wohnfläche sich verkleinert. Gezeigt werden kann das anhand der vielen Alg-II-Haushalte, von denen, trotz einer Kürzung der Transferleistungen oder eine Bedrohung davon, knapp die Hälfte in ihren Wohnungen verblieben, weil sie keine preiswertere Alternative finden konnten. Dies musste auch die die Senatsverwaltung für Soziales anerkennen und hat dementsprechend die Richtwerte der Kosten der Unterkunft mehrfach anheben müssen. Der Rückgang der Umzüge hemmt auch die den Märkten zugeschriebenen Verteilungspotenziale, weil das Mieten adäquater Wohnungen erschwert wird.

- stz/ko -

IRS

Verdrängung

Einkommensvorsprung von Neumieterhaushalten gegenüber Altmietern
(Einkommensunterschied zwischen Einzug vor 2015 und ab 2015)



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statement 4.12.2019.

Dr. Laura Calbet i Elias 11.12.2019

Zu Fragen der Verdrängung: Die Mietpreisentwicklung führt zu einer nachweisbaren Veränderung der Sozialstruktur der Quartiere. So belegen Zahlen des Amts für Statistik Berlin-Brandenburg anhand der Einkommensunterschiede zwischen neu Zugezogenen und Alteingesessenen, dass Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen durch solche mit überdurchschnittlichen Einkommen ersetzt wurden. Ein ähnliches Ergebnis lieferte auch eine Erhebung von TOPOS und ASUM aus dem Jahr 2016. Die Verdrängungsquote wird in einer Studie von Fabian Behrendt und Henning Mason zu Menschen, die aus Friedrichshain und Kreuzberg auszogen, mit 20 Prozent beziffert. Das ist eine beispiellos hohe Zahl. Verdrängungsprozesse führen häufig zu einem Verlust von sozialen Netzwerken und sind, wie gezeigt, meist mit höheren Mietkosten verbunden. Insbesondere für solche ökonomisch schlecht gestellten Haushalte noch leistbare Wohnungen ballen sich in wenigen Quartieren. Dies führt zu einer unfreiwilligen Segregation und der Konzentration von Problemlagen in den Randbezirken. Auch die Abwanderung ins Umland hat das Amt für Statistik auf den angespannten Wohnungsmarkt zurückgeführt. Damit verbunden sind längere Arbeitswege, steigender Verkehr, höhere Energiekosten usw.

Ich komme zum Schluss. Das Bundesverfassungsgericht hat in seinem Urteil vom 18. Juli dieses Jahres die Notwendigkeit bekräftigt, Mieter/innen vor steigenden Mietpreisen zu schützen. In dem Urteil hat es dargelegt, dass die Politik zum Wohl der Allgemeinheit in der Verantwortung ist, die Bürger/innen vor Gentrifizierung zu schützen. Die existierende Mietregulierung hat die explodierende Steigung der Mieten nicht aufhalten können. Wie ich Ihnen

gezeigt habe, ist die Wohnversorgungslage in Berlin so gravierend und hat so dramatische Konsequenzen für die soziostrukturelle Entwicklung der Stadt, dass der vom Bundesverfassungsgericht geforderte Schutz vor Verdrängung durch eine weitere Regulierung gewährleistet werden muss. Das Gesetz wird nach meinen aktuellen Erkenntnissen die Umzugsquoten steigen lassen und damit die Verteilungsmechanismen des Marktes wieder in Gang setzen, der soziostrukturellen Verdrängung aus der Innenstadt etwas entgegensteuern und die Segregation in einzelne Randbezirke erschweren. Aus Sicht der Wissenschaft würde ich zudem ein Monitoring empfehlen, um die Effekte des Gesetzes genau zu verfolgen und unerwünschte Auswirkungen rechtzeitig zu berichtigen. Soll das Land Berlin seiner Versorgungspflicht gegenüber den Bürger/inne/n nachgehen, ist aus meiner Sicht eine weitere Regulierung, wie sie im Gesetz vorgesehen ist, eine adäquate politische Maßnahme. – Vielen Dank!

Vorsitzende Ülker Radziwill: Vielen Dank, Frau Calbet Elias! – Jetzt hat Herr Eckhardt das Wort. – Bitte sehr! – Herr Eckhardt muss seine Präsentation noch hochfahren. Dann hat Frau Kern vom BBU das Wort.

Maren Kern (Vorstand des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.): Sehr geehrte Frau Senatorin Lompscher! Frau Vorsitzende! Sehr geehrte Abgeordnete! Liebe Gäste! Zunächst ganz herzlichen Dank, dass wir als BBU eingeladen worden sind. Wir sind offensichtlich heute der einzige Vermieterverband, der hier zu Wort kommen darf, und das, obwohl wir für unsere kritische, aber auch konstruktive Stimme bekannt sind.

Ich möchte vorwegschicken, um das, was ich jetzt sage, ein bisschen einordnen zu können: Wir haben regelmäßig immer wieder auf Fehlentwicklungen in dieser Stadt aufmerksam gemacht, teilweise auch gewarnt. Dazu gehörte u. a. die Kritik an der Privatisierung landeseigener Wohnungsunternehmen, an dem Verkauf von Landesgrundstücken nach dem Höchstpreisprinzip und auch die Warnung vor dem zunehmend angespannten Berliner Wohnungsmarkt ab 2010. Wir waren in der Tat der erste wohnungswirtschaftliche Akteur, der darauf hingewiesen hat.

Zu dem Mietendeckel hatten wir uns bereits in der Anhörung bei der Senatsverwaltung geäußert und dazu eine umfangreiche Stellungnahme abgegeben. Mit Blick auf die heutige Anhörung und die neuere Version haben wir gestern eine weitere, auch relativ umfangreiche Stellungnahme abgegeben, die Ihnen allen eigentlich zugegangen sein müsste. Ansonsten werden wir sie Ihnen gerne noch mal zeitnah zuschicken.

Vorsitzende Ülker Radziwill: Die ist uns zugegangen. Sie haben die Ausschussmitglieder direkt angeschrieben, soweit ich das mitbekommen habe. Das Ausschussbüro hatte es noch nicht. Ich habe es weitergeleitet, und wir können es sicherheitshalber noch mal weitergeben.

Maren Kern (Vorstand des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.): Wunderbar! Ich kann in der Kürze der Zeit auf diese vielen Einzelpunkte nicht eingehen. Ich will nur ein paar grundsätzliche Punkte ansprechen.

Wir haben grundsätzliche Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit, und die sind im Grunde genommen mit dem neuen Entwurf nicht weniger, sondern eher mehr geworden. Es gibt mittlerweile das Gutachten von Prof. Dr. Ulrich Battis. Vom Bundesinnenministerium gibt es eine Stellungnahme. Es gibt das neuerliche Gutachten von Herrn Papier. Das muss ich hier alles,

IBB Wohnungsmarktbericht 2019

www.ibb.de

Investitionsbank Berlin

IBB Wohnungsmarktbericht 2019

Schwerpunktthema: Wie wohnt Berlin?
Wohnsituation und Wohnkosten von Berliner Haushalten

Investitionsbank
Berlin

Geleitwort



Katrin Lompscher

Senatorin für Stadtentwicklung
und Wohnen des Landes Berlin

Der IBB Wohnungsmarktbericht dokumentiert die Entwicklung des Berliner Immobilienmarktes der letzten zehn Jahre und damit vor allem eine immer angespanntere Marktlage. Das Wachstum Berlins ist immens und wird auf absehbare Zeit anhalten. Die Nachfrage nach Wohnraum zu bedienen bleibt eine der vordringlichsten Herausforderungen des Berliner Senats. Wir benötigen bezahlbaren Wohnraum, insbesondere für Menschen mit geringen und mittleren Einkommen, um Berlin als soziale und lebenswerte Stadt zu erhalten.

Deshalb ist der zügige Neubau von Wohnungen ein wichtiges Ziel. 2018 beschloss der Senat ein umfangreiches Handlungsprogramm zur Beschleunigung des Wohnungsbaus. Dieses beinhaltet eine Vielzahl von Maßnahmen, wie beispielsweise die Planung zusätzlicher Stadtquartiere, die behutsame Ergänzung bestehender Quartiere und die Forcierung der Mehrfachnutzung und höheren baulichen Ausnutzung von öffentlichen Grundstücken. Seit einigen Jahren werden in Berlin weit über 20.000 Wohnungen pro Jahr genehmigt. Dieser erfreulichen Entwicklung steht jedoch der Umstand gegenüber, dass wir im Jahr 2018 mit einem Bauüberhang von rund 64.000 Wohnungen konfrontiert waren. Die Behörden werden weiter engagiert daran arbeiten, den Wohnungsbau planerisch gezielt vorzubereiten und mit Genehmigungen, Bauberatung und Förderung die Umsetzung zu unterstützen.

Schwerpunkt dieses Berichts ist die Zusatzerhebung „Wohnen" des Mikrozensus 2018. Alle vier Jahre ermöglicht diese einen detaillierten Einblick in die Wohnsituation der Berliner Haushalte. Berlin ist eine Stadt der Mieterinnen und Mieter, daher werden vor allem die mietenden Haushalte im Hinblick auf drei Punkte betrachtet: ihre Struktur, die ihnen zur Verfügung stehenden Wohnflächen und Wohnräume sowie ihre Wohnkostenbelastung. Eine zentrale Erkenntnis des Berichts ist, dass knapp 40 Prozent der Haushalte mehr als 30 Prozent ihres jeweiligen Nettoeinkommens für ihre Bruttokaltmiete aufwenden. Die besorgniserregende Entwicklung der vergangenen Jahre zeigt sich hier überdeutlich, denn besonders hoch ist die Belastung für Haushalte, die ab 2015 ihre Wohnung bezogen haben.

Damit Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen durch diese Entwicklung nicht aus ihren Kiezen verdrängt werden, hat Berlin u. a. den Milieuschutz stark ausgebaut. Hierzu gibt es aktuelle Planungen, die Zahl der derzeit 59 sozialen Erhaltungsgebiete (Milieuschutzgebiete) weiter zu erhöhen. Um allen Berliner Mieterinnen und Mietern eine Atempause vor Mieterhöhungen zu verschaffen, hat das Abgeordnetenhaus von Berlin das Gesetz zur Einführung eines Mietendeckels beschlossen, welches überhöhte Mieten verbietet und gleichzeitig den Bedürfnissen gemeinwohlorientierter Vermieterinnen und Vermieter Rechnung trägt. Der IBB Wohnungsmarktbericht 2019 zeigt uns erneut, wie notwendig die wohnungspolitischen Maßnahmen des Senats für alle Berlinerinnen und Berliner sind.

Vorwort



Dr. Jürgen Allerkamp

Vorsitzender des Vorstands der Investitionsbank Berlin (IBB)

Der Berliner Wohnungsmarkt stand auch 2019 vor großen Herausforderungen. Trotz nachlassender Zuwanderungsdynamik gewinnt Berlin jährlich Menschen hinzu und erreichte 2018 einen Bevölkerungsstand von 3.644.826 Personen. Getragen wird das Bevölkerungswachstum insbesondere von jungen Erwachsenen, die Berlin als attraktiven Studien- und Arbeitsort, gerade auch in der Digitalwirtschaft, identifizieren. Vom Wachstum Berlins profitiert auch das Umland, welches 2018 stärker zulegte als die Bundeshauptstadt selbst.

Auf das starke Bevölkerungswachstum und den nahezu nicht existenten Wohnungsleerstand reagiert Berlin seit mehreren Jahren mit anhaltender Bauaktivität. Bis 2030 prognostiziert die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen einen Neubaubedarf von 194.000 Wohnungen. Die Anzahl neu genehmigter Wohnungen lag 2018 auf hohem Niveau, die Summe der fertiggestellten Wohnungen überstieg mit 16.706 den Vorjahreswert wieder deutlich. Herausforderungen für den weiteren Wohnungsbau entstanden durch Kapazitätsengpässe in der Bauwirtschaft und längere Realisierungszeiten. Entsprechend nahm der Bauüberhang erneut kräftig zu und beträgt nun rund 64.000 Wohnungen. Hier ruht nach wie vor ein enormes Potenzial zur Marktentlastung, dem weiterhin unser Augenmerk gilt. Zur Unterstützung des Baus bezahlbarer Wohnungen hat das Land Berlin 2019 die Wohnungsbau-Förderbestimmungen weiter verbessert.

Das sich verknappende Wohnungsangebot hat in den vergangenen Jahren zu einem dynamischen Anstieg der Angebotsmieten geführt. 2019 deutete sich erstmals eine Abflachung dieser Entwicklung an. So stiegen die mittleren Angebotsmieten geringfügig um 0,13 EUR/m² auf 10,45 EUR/m². Vor allem sehr kleine und sehr große Neubauwohnungen sind durch überdurchschnittliche Angebotsmieten gekennzeichnet, gleiches gilt praktisch für die gesamte Innenstadt.

Die Bedingungen am Wohnungsmarkt spiegeln sich in den Wohnkosten der privaten Haushalte wider. Grund genug für uns, den Wohn- und Mietkostenbelastungen im diesjährigen Schwerpunktthema intensiver nachzugehen. Hierfür haben wir wichtige Erkenntnisse der Mikrozensus-Zusatzerhebung Wohnen 2018, welche alle vier Jahre stattfindet, herausgearbeitet. Diese zeigen, dass viele Berliner Haushalte mit hohen Wohnkostenbelastungen von mindestens 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens konfrontiert sind – insbesondere diejenigen, die ihre Wohnung ab 2015 bezogen haben.

2020 wird für den Berliner Wohnungsmarkt ein Schlüsseljahr: Seine Weiterentwicklung wird auch maßgeblich durch das „Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietbegrenzung" bestimmt werden. Erstmals im Juni 2019 thematisiert, wurde das Gesetz im Januar 2020 durch das Abgeordnetenhaus verabschiedet und soll die Miethöhe von rund 1,5 Millionen Mietwohnungen in Berlin, die bis Ende 2013 gebaut wurden, deckeln. Ich mache keinen Hehl aus meiner Sorge, dass durch eine Zurückhaltung wichtiger Wohnungsbau-Investoren die erwünschte Marktentlastung in Form zusätzlicher Wohnungen ausbleibt. Umso wichtiger ist es, durch zusätzliche Anstrengungen den Wohnungsneubau voranzubringen. Wir als IBB wollen hier weiterhin unseren Beitrag leisten.

Mit dem IBB Wohnungsmarktbericht 2019 laden wir Sie wieder dazu ein, die aktuellen Entwicklungen am Berliner Wohnungsmarkt zu beleuchten und sich ein eigenes Bild von den künftigen Herausforderungen für die Bundeshauptstadt zu machen.

Inhaltsverzeichnis

Geleitwort der Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Berlin, Katrin Lompscher 4

Vorwort des Vorsitzenden des Vorstands der Investitionsbank Berlin, Dr. Jürgen Allerkamp 5

Inhaltsverzeichnis 6

1. Ergebnisse im Überblick 8

1.1 Ausgewählte Daten im Überblick 10

1.2 Wohnungspolitisches Stadtgeschehen 2019 11

2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 12

3. Entwicklung der Wohnungsnachfrage 14

3.1 Bevölkerungsentwicklung 14

3.2 Einwohnerentwicklung 22

3.3 Haushaltsentwicklung 28

4. Entwicklung des Wohnungsangebots 36

4.1 Bautätigkeit 36

4.1.1 Gesamtstädtisches Baugeschehen 36

4.1.2 Baugeschehen in den Berliner Bezirken und Planungsräumen 40

4.2 Wohnungsbestand 43

4.3 Strukturveränderungen im Wohnungsbestand 45

4.4 Geförderter Mietwohnungsbau 50

4.4.1 Entwicklung im geförderten Mietwohnungsbestand 50

4.4.2 Neubauförderung im Mietwohnungsbau 52

4.5 Entwicklung der Angebotspreise und -mieten 55

4.5.1 Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser 55

4.5.2 Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen 59

4.5.3 Angebotsmieten 64

4.6 Mietspiegel und Mieten im Sozialen Wohnungsbau 69

4.7 Wohnflächen und Leerstände 72

Die Zahlen für *Einwohner* und *Bevölkerung* basieren auf verschiedenen Datengrundlagen und können daher voneinander abweichen (siehe Glossar, S. 112).

Tab. 21 Weitere Zahlen im Tabellenband; Download unter [illegible]

5. Fazit 74

6. Schwerpunktthema: Wie wohnt Berlin? Wohnsituation und Wohnkosten von Berliner Haushalten 78

6.1 Wohnflächen und Wohnräume 79

6.2 Mietkostenbelastung 81

6.3 Eigentümerwohnungen 86

6.4 Fazit 87

7. Bezirksprofile 88

7.1 Bezirksprofil Mitte 88

7.2 Bezirksprofil Friedrichshain-Kreuzberg 90

7.3 Bezirksprofil Pankow 92

7.4 Bezirksprofil Charlottenburg-Wilmersdorf 94

7.5 Bezirksprofil Spandau 96

7.6 Bezirksprofil Steglitz-Zehlendorf 98

7.7 Bezirksprofil Tempelhof-Schöneberg 100

7.8 Bezirksprofil Neukölln 102

7.9 Bezirksprofil Treptow-Köpenick 104

7.10 Bezirksprofil Marzahn-Hellersdorf 106

7.11 Bezirksprofil Lichtenberg 108

7.12 Bezirksprofil Reinickendorf 110

8. Erläuterungen und Glossar 112

9. Abbildungs- und Tabellenverzeichnis 114

9.1 Abbildungsverzeichnis 114

9.2 Tabellenverzeichnis 117

Impressum

Der vorliegende Bericht und ein ergänzender Tabellenband mit einem ausführlichen Zahlenwerk sind als Download unter folgender Internetadresse abrufbar:
Hier finden Sie auch zusätzliche interaktive Darstellungen, laufende Aktualisierungen sowie eine Zusammenfassung in deutscher und englischer Sprache.

1. Ergebnisse im Überblick

Fachkräftemangel und Kapazitätsengpässe führen die Bauwirtschaft an die Kapazitätsgrenze

Der konjunkturelle Aufschwung Berlins zeigte sich 2019 verhaltener als in den Jahren zuvor. Dies ist vor allem auf den Fachkräftemangel sowie Kapazitätsengpässe insbesondere in der Bauwirtschaft zurückzuführen, die 2019 an ihre Grenzen stieß. Steigende Auftragszahlen bei gleichzeitig nur geringer Ausweitung der Beschäftigung verzögern die Fertigstellung von Bauprojekten zunehmend. Dies ist besonders für den angespannten Berliner Wohnungsmarkt relevant: Allein 580 Mio. EUR an Bauaufträgen entfielen auf den Wohnungsbau.

Rückgang des Bevölkerungswachstums in Berlin

Die Berliner Bevölkerung verzeichnete 2018 einen Zuwachs von 31.331 Personen. Die Wachstumsdynamik nahm damit erneut ab und sank erstmals seit 2011 unter 1 %. Ungeachtet dessen erreichte Berlin 2018 einen Bevölkerungsstand von 3.644.826 Personen, was den höchsten Wert seit dem Zweiten Weltkrieg darstellte. Getragen wurde das Wachstum dabei zu fast 90 % weiterhin vor allem durch den Zuzug von außen. Neben der Hauptstadt wuchs auch das Berliner Umland, zwischen 2014 und 2018 um 5,5 %. Dieser Anstieg um 51.645 Personen stand damit für ein prozentual stärkeres Bevölkerungswachstum als in der Hauptstadt.

Zu- und Fortzüge auf Höchststand

Sowohl die Zuzüge nach Berlin als auch die Fortzüge aus Berlin nahmen 2018 deutlich zu und lagen auf Rekordniveau (ohne Sonderfälle 2015/2016). In der langjährigen Betrachtung zeigten sich dabei relativ stabile Zu- und Fortzugsbewegungen, bezogen auf die alten und die neuen Bundesländer sowie das Berliner Umland. Schwankungen in der Berliner Bevölkerungsentwicklung ergaben sich fast ausschließlich aus dem auslandsbezogenen Wanderungsgeschehen (Zu- und Fortzüge).

Die 18- bis unter 30-Jährigen dominieren das Berliner Bevölkerungswachstum

Per Saldo betrachtet wuchs Berlin vor allem durch Außenwanderungsgewinne in der Altersgruppe der 18- bis unter 30-Jährigen. Regelmäßig entfielen mindestens vier Fünftel der gesamten Netto-Bevölkerungsgewinne auf diese Altersklasse. Im Gegensatz hierzu verliert Berlin vor allem bei älteren Personen und zunehmend auch bei Familien. Hinweise hierfür waren die sinkenden Überschüsse bei den 30- bis 45-Jährigen sowie die steigenden Verluste bei Kindern unter sechs Jahren. Damit bestätigte sich, dass der Eintritt in das Schulleben weiterhin eine bedeutende Rolle als Zeitpunkt für einen Wohnortwechsel spielt.

Bauintensität nimmt zu

Die Fertigstellungsquote stieg 2018 auf den Höchstwert von 4,5 fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner (2017: 4,2) an. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen nahm seit 2010 kontinuierlich zu und erreichte 2018 einen neuen Höchstwert von 16.706 Wohnungen. Vor allem aufgrund der Baugenehmigungen lässt sich annehmen, dass der Schwerpunkt der Bauaktivitäten weiterhin im Osten der Stadt liegen wird.

Geschosswohnungen dominieren den Wohnungsneubau

2018 wurden 24.218 neue Wohnungen zum Bau genehmigt. Mit rund 81 % entfiel der überwiegende Anteil erneut auf den Geschosswohnungsbau. Dessen Einzelwert lag damit im dritten Jahr in Folge stabil auf hohem Niveau. Die Anzahl der genehmigten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ist hingegen bereits seit 2014 rückläufig und erreichte 2018 einen neuen Tiefststand. Der Neubau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern dominierte 2018 insbesondere in den Bezirken Lichtenberg, Spandau, Pankow und Friedrichshain-Kreuzberg.

Umwandlungs- und Verkaufsaktivitäten rückläufig

Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen wuchs in Berlin in den vergangenen Jahren stetig an. 2018 allerdings sank das Umwandlungsvolumen auf das Niveau von 2016 ab. Ein Grund hierfür kann die zunehmende Zahl an Erhaltungsverordnungsgebieten in Berlin sein. Im Durchschnitt wurden 2018 0,78 % des Berliner Mietwohnungsbestandes in Wohneigentum umgewandelt. Auch die Verkaufsaktivitäten fielen im Betrachtungszeitraum auf einen neuen Tiefstwert. Zwischen 2009 und 2018 wurden insgesamt 133.119 Wohnungen veräußert (inklusive Mehrfachverkäufen), 8 % davon im Jahr 2018. Mit einem weiteren Rückgang von 10 % gegenüber dem Vorjahr setzte sich somit der seit 2015 anhaltende Trend verminderter Verkaufszahlen auch 2018 fort.

Rückgang der neu bewilligten Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung

2018 waren 191.529 Berliner Wohnungen mietpreis- und belegungsgebunden, was einem Anteil von 11,6 % am Berliner Mietwohnungsmarkt entsprach. Die räumliche Verteilung der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen zeigte eine deutliche Konzentration in den östlichen Bezirken mit besonderem Schwerpunkt in Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf. Die Bewilligungszahl für den Bau neuer Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung sank 2019 erstmals seit 2014 ab. Es wurden 1.778 Wohnungen gefördert.

Verschnaufpause bei den Angebotsmieten

Im Jahr 2019 betrug die mittlere Angebotsmiete in Berlin 10,45 EUR/m² und lag damit nur leicht höher als im Vorjahr (+0,13 EUR/m²). Zum Ende des Betrachtungsjahres zeichnete sich zudem ein leichtes Absinken ab. Ähnlich fiel das Bild für das Teilsegment der Bestandswohnungen aus, da diese durch

ihre große Anzahl das Gesamtbild deutlich prägten. Im Neubau stagnierten die Angebote auf höherem Niveau: Wie im Vorjahr wurden auch hier 2019 Werte von durchschnittlich mehr als 14,00 EUR/m² ermittelt. In der Gesamtbetrachtung zeigt sich damit in den Jahren 2018/2019 eine Stagnation, nachdem die Jahresdurchschnitte zuvor mehr als ein Jahrzehnt lang fast konstant gestiegen waren. Die Angebotsmieten im Berliner Umland wuchsen hingegen 2019 deutlich stärker als in der Bundeshauptstadt. Über alle Umlandgemeinden ergab sich ein mittlerer Mietpreis von 9,47 EUR/m².

Anstieg der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen

Die Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen nahmen in Berlin seit Jahren kontinuierlich zu, im 4. Quartal 2019 auf durchschnittlich 4.777 EUR/m² über alle Teilsegmente hinweg. Gegenüber dem Vorjahr bedeutete dies einen Zuwachs um 9,4 % bzw. 409 EUR/m². Seit 2015 betrug der Anstieg knapp 50 %, sodass 2019 für eine Wohnung mit 100 m² durchschnittlich 150.000 EUR mehr bezahlt werden musste als noch vier Jahre zuvor. Besonders die mittleren Angebotskaufpreise im Bestand haben im Betrachtungszeitraum deutlich zugelegt, wodurch sich die Teilsegmente Bestand und Neubau 2019 preislich annäherten. Räumlich konzentrierten sich die hochpreisigen Angebote in der Innenstadt sowie entlang des S-Bahn-Rings. Im Berliner Umland wurden, mit Ausnahme des teureren Südwestens, 2019 größtenteils Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen von unter 3.000 EUR/m² ausgewiesen. Der Durchschnitt lag insgesamt bei 3.212 EUR/m².

Städtevergleich

Die Entwicklungen in der Bundeshauptstadt werden im Kontext vier anderer Großstädte dargestellt. Die Bevölkerung stieg in Leipzig mit 8,0 % anteilig am stärksten, während Berlin mit 175.000 Personen den höchsten absoluten Anstieg verzeichnete. Beim Vergleich der Fertigstellungsquoten positionierte sich Berlin (3,9) im Mittelfeld, deutlich übertroffen durch München (5,8) und Hamburg (5,3). Das Wachstum der Angebotsmieten bremste sich in allen Großstädten, mit Ausnahme von Köln, ab. Die höchste mittlere Angebotsmiete wurde in München, die niedrigste in Leipzig ausgewiesen (rund 10 EUR Differenz). Berlin lag mit 10,45 EUR/m² im Mittelfeld. Das höchste Einkommen privater Haushalte wurde erneut in München erzielt, gefolgt von Hamburg und Köln. Das Einkommen in Leipzig lag unterhalb des Berliner Niveaus.

Schwerpunktthema: Mikrozensus Zusatzerhebung 2018

Das diesjährige Schwerpunktthema analysiert Ergebnisse aus der aktuellen Zusatzerhebung Wohnen des Mikrozensus 2018. Die Berliner Mieterinnen und Mieter verfügten durchschnittlich über 37,5 m² pro Person bzw. 66,6 m² pro Mietwohnung. Besonders kleine Wohnflächen wurden dabei bei Alleinerziehenden verzeichnet, während ältere Haushalte oftmals überdurchschnittliche Wohnflächen zur Verfügung hatten. Die Mietbelastung der Berliner Mieterinnen und Mieter lag durchschnittlich bei mehr als 28 % des Haushaltseinkommens, rund zwei Fünftel der Haushalte verorteten sich sogar bei mindestens 30 % Mietbelastung (bruttokalt). Tendenziell waren die unteren, teilweise aber auch bereits mittlere Einkommensklassen von überdurchschnittlichen Mietbelastungen betroffen. Dies war der Fall bei rund jedem zweiten Haushalt mit nur einem Einkommen (so beispielsweise auch Alleinerziehende). Unter den Einpersonenhaushalten wendete knapp jeder zehnte sogar mindestens 50 % des Einkommens für die Miete auf. Neben der Haushaltsstruktur zeigten sich auch auf Ebene der Bezirke deutliche Unterschiede der Mietbelastung. So war in Neukölln annähernd die Hälfte der Haushalte (46,2 %) Mietbelastungen von mindestens 30 % ausgesetzt, ähnlich auch in Reinickendorf und Spandau.

Die Betrachtung des Wohneigentums erbrachte gegenüber der vorherigen Erhebung von 2014 eine deutliche Zunahme der sogenannten Eigentümerwohnungen (vom Eigentümer bewohnte Wohnungen). Deren Anteil stieg in Berlin auf rund 17 % an. Mit wachsendem Alter zeigten sich dabei steigende Eigentümerquoten: Immerhin ein Viertel der über 65-Jährigen verfügte demnach über selbst genutztes Wohneigentum. Allerdings wies rund ein Achtel dieser Haushalte noch offene Verpflichtungen bei Immobilienkrediten auf.

Mietendeckel

Ein zentraler Aspekt der wohnungspolitischen Diskussion in Berlin 2019 war das Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung, kurz Mietendeckel. Das Gesetz vom 11. Februar 2020 (GVBl. Seite 50) trat am 23.02.2020 in Kraft. Demnach sind die Mieten von rund 1,5 Millionen Mietwohnungen ab dem Inkrafttreten für fünf Jahre eingefroren, geringe Anpassungen sind ab 2022 möglich. Der Stichtag für die Festlegung der Miethöhe bei Wiedervermietung ist der 18. Juni 2019, höchstens darf eine Miete in Höhe des maßgeblichen Mietoberwertes verlangt werden. Die Grundlagen der Mietobergrenzen sind die mit der Reallohnentwicklung fortgeschriebenen Werte des Berliner Mietspiegels 2013. Neun Monate nach der Verkündung ist eine Miete verboten, die mehr als 20 Prozent über der unter Berücksichtigung der Wohnlage maßgeblichen Mietobergrenze liegt. (Weitere Ausführungen können dem Gesetz entnommen werden.)

Der Berliner Mietendeckel hat bundesweite Diskussionen über mögliche Regelungen in zunehmend angespannten Wohnungsmärkten ausgelöst. Neben den inhaltlichen Diskussionen über die Effizienz und die möglichen Folgen für die Investitionsbereitschaft stehen vor allem die juristischen Fragen im Vordergrund. Bisher veröffentlichte Gutachten über den Gesetzesentwurf kommen zu unterschiedlichen Urteilen über die Vereinbarkeit des Gesetzes mit dem Grundgesetz, insbesondere hinsichtlich der Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin und der verfassungsrechtlich geschützten Grundrechte (z. B. Eigentumsrechte).

1.1 Ausgewählte Daten im Überblick

Kennzahl	Berlin 2018	Veränderung gegenüber 2017	Trendpfeil 2020
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen			
Bruttoinlandsprodukt (BIP) (2010 = 100), preisbereinigt	123,5	+3,1 %	↗
Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen – in %)	8,1	-0,9 %-Punkte	↘
Preisindex für Verbraucherpreise (2010 = 100)	112,2	+2,2 %-Punkte	↗
Baukosten pro m² Wohnfläche (Neubau) (in EUR) – Wohngebäude	1.569	+1,6 %	↗
Preisindex Neubau Wohngebäude (2015 = 100)	112,8	+6,3 %	↗
Wohnungsnachfrage			
Bevölkerung (am Ort der Hauptwohnung)	3.644.800	+0,9 %	↗
Zahl der Haushalte	2.026.300	+1,2 %	↗
Personen je Haushalt (durchschnittliche Haushaltsgröße)	1,8	+0,3 %	→
Anteil Einpersonenhaushalte (in %)	52,9	+0,5 %-Punkte	→
Bedarfsgemeinschaften nach SGB II je 100 Haushalte	13,0	-1,0 %-Punkte	↘
Mittleres mtl. Haushaltsnettoeinkommen in EUR	2.100	+3,7 %	↗
Wohnungsangebot			
Wohnungsbestand	1.949.252	+0,9 %	↗
– darunter Mietwohnungen	1.644.400	+0,3 %	→
– darunter Sozialmietwohnungen (nach WoBindG)	97.872	-5,4 %	↘
Fertiggestellte Wohnungen (insgesamt)	16.706	+6,6 %	↗
– darunter im Neubau fertiggestellte Wohnungen	14.327	+12,1 %	↗
Baugenehmigungen (insgesamt)	24.218	-2,1 %	↘
– darunter Baugenehmigungen für Neubau	20.739	-3,4 %	↘
Mieten und Wohnungsmarkt			
Belegungsdichte (Einwohner je Wohnung)	1,9	±0,0 %	→
Wohnfläche je Wohneinheit (in m²)	73,2	±0,0 %	→
Wohnfläche je Einwohner (in m²)	38,1	±0,0 %	→
Mietenindex Nettokaltmiete (2015 = 100)	105,6	+2,2 %	↗
Index Wohnnebenkosten (2015 = 100)	102,7	±0,0 %	→
Angebotsmieten (in EUR nettokalt/m² Wohnfläche)*	10,45	+1,3 %	→
Angebotskaufpreise (Eigentumswohnungen) (in EUR/m² Wohnfläche)*	4.633	+10,3 %	↗

*Auswertungszeitraum: 2019, Veränderung zu 2018; Datengrundlage: empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG)

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen; empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG)

Ergänzende und ausführliche Daten im Tabellenband zum Wohnungsmarktbericht unter www.ibb.de/wohnungsmarktbericht

1.2 Wohnungspolitisches Stadtgeschehen 2019

Die Wohnungspolitik 2019 war von zahlreichen Ereignissen geprägt. In chronologischer Reihenfolge sind hier vor allem hervorzuheben:

Januar 2019	Jahresbericht zur Umwandlungsverordnung: Die Maßnahme im Milieuschutzgebiet zeigt Wirkung.
Februar 2019	Mietenkonzept 2019 beschlossen: Die zum 1. April 2019 anstehenden planmäßigen Mieterhöhungen im Sozialen Wohnungsbau werden ausgesetzt.
März 2019	Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften korrigieren die Neubauprognose nach oben – von 24.019 Wohnungen auf 26.149 Wohnungen.
	Der Berliner Mietspiegel 2019 wird veröffentlicht.
Juni 2019	**18. Juni:** Der Senat beschließt Eckpunkte für ein Berliner Mietengesetz/Mietendeckel.
	Die Initiative Deutsche Wohnen & Co. enteignen übergibt 77.000 Unterschriften für ein Volksbegehren an die Senatsverwaltung für Inneres und Sport.
Juli 2019	Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg tritt in Kraft.
	„Gemeinsam Stadt machen!": „Leitlinien für Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern an der Stadtentwicklung" veröffentlicht
	„Berlin baut auf Dich" – Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen startet Kampagne zum Wohnungsneubau
August 2019	Berlin erarbeitet Strategie für eine integrierte Infrastrukturplanung in der wachsenden Stadt
	Der Senat beschließt Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030: 194.000 neue Wohnungen und 14 neue Stadtquartiere bis 2030.
	Berlin weitet die Wohnungsneubauförderung mit verbesserten Förderkonditionen weiter aus.
	30. August: Der Senat veröffentlicht Referentenentwurf zum Mietendeckel.
September 2019	Der Senat beschließt „Leitlinien für die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern an der räumlichen Stadtentwicklung".
Oktober 2019	**22. Oktober:** Der Senat nimmt den Entwurf des „Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung" zur Kenntnis und leitet ihn zur weiteren Beratung an den Rat der Bürgermeister.
November 2019	**26. November:** Der Senat beschließt die Einbringung des Gesetzentwurfes zum Mietendeckel in das Abgeordnetenhaus.
Dezember 2019	Der Wohnraumbedarfsbericht Berlin zur Entwicklung auf dem Berliner Wohnungsmarkt wird vom Senat veröffentlicht.
	Bewilligung von 1.778 Wohnungen im Rahmen der sozialen Neubauförderung (IBB Wohnungsneubaufonds)

2. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Nur noch verhaltenes Wirtschaftswachstum

Die konjunkturelle Dynamik der Weltwirtschaft ist verhalten. Der globale Markt leidet unter den Handelsstreitigkeiten zwischen den USA und China. Nach einer ersten Einigung konnten eine Ausweitung gestoppt, der strategische Konflikt um die technologische Führerschaft aber nicht gelöst werden. In Europa belastet überdies die Unsicherheit rund um den Ausstieg des Vereinigten Königreichs Großbritannien und Nordirland aus der Europäischen Union das Wirtschaftsklima. Die Auswirkungen treffen insbesondere den Industriesektor und aufgrund der vielfältigen Außenhandelsbeziehungen vor allem die deutsche Industrie. Dank robuster Binnenwirtschaft und intakter Arbeitsmärkte spiegelt sich die industrielle Schwäche in vielen entwickelten Ländern aber nicht in gleicher Weise in der Wirtschaftsentwicklung wider.

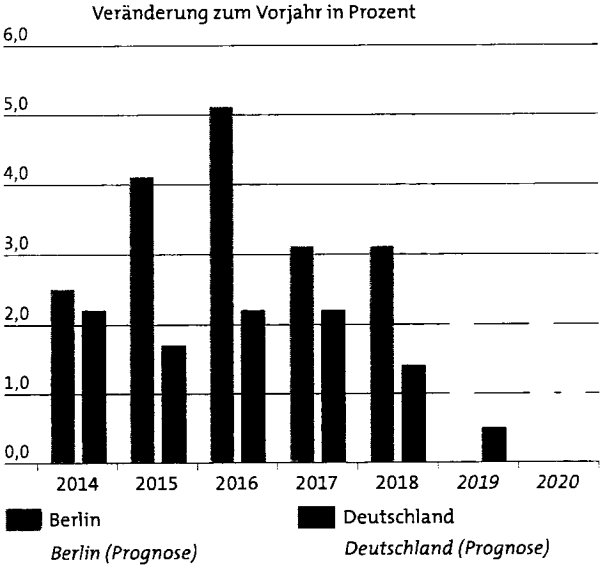
In Berlin bleibt die gute Entwicklung grundsätzlich erhalten, allerdings lässt der konjunkturelle Schwung auch hier nach. Zwar steht die Hauptstadt-Konjunktur auf einer breiten Basis: Der Konsum der Berliner Haushalte bleibt hoch und zusammen mit dem gut gefüllten Investitionsfonds der öffentlichen Hand wird sich die stabile konjunkturelle Dynamik auch 2020 fortsetzen. Allerdings führt das lang anhaltende Wachstum zu einer Überlastung der Berliner Wirtschaft und es kommen mehr und mehr bremsende Effekte zum Zuge. Vor allem Fachkräfteknappheit belastet die Expansion der Wirtschaft zunehmend. Die daraus resultierenden Kapazitätsengpässe machen besonders der Bauindustrie und den unternehmensnahen Dienstleistungen zu schaffen. Zudem werden die Unsicherheiten rund um die Einführung eines Mietendeckels in Berlin die Investitionsdynamik zumindest in der Bau- und Immobilienwirtschaft beeinträchtigen. Alles in allem dürfte aber das Berliner Wachstum dank der starken Binnennachfrage im Vergleich mit den anderen Bundesländern weiterhin überdurchschnittlich hoch ausfallen.

Attraktiver Arbeitsmarkt ist ein wichtiger Umzugsgrund

In Berlin wächst die Zahl der neuen Jobs seit Jahren überdurchschnittlich stark. So ist allein die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in ganz Berlin zur Jahresmitte 2019 im Vorjahresvergleich noch einmal deutlich um 53.400 auf 1,53 Millionen gestiegen. Mit einer Wachstumsrate von 3,6 % liegt Berlin weiterhin an der Spitze aller Bundesländer – zwei Prozentpunkte über dem bundesdeutschen Schnitt. Allein in den letzten fünf Jahren hat sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Berlin um insgesamt 260.000 erhöht.

Abb. 01 Bruttoinlandsprodukt in Berlin und Deutschland 2014–2020

Veränderung zum Vorjahr in Prozent



Quellen: Statistische Ämter der Länder, Destatis, eigene Berechnungen Investitionsbank Berlin

Denn der Personalbedarf in den Unternehmen ist nach wie vor hoch. Fachkräfte werden in vielen Branchen gesucht. Zum Beispiel in dem überdurchschnittlich gut entlohnten Bereich Information und Kommunikation, der Teil des Berliner Förderclusters IKT, Medien und Kreativwirtschaft ist. Er ist seit vielen Jahren der bedeutendste Wachstumstreiber in der deutschen Hauptstadt. Hier stieg die Wirtschaftsleistung so stark wie in keinem anderen Sektor: in den letzten zehn Jahren um 6,8 % p. a. Als wichtiger Start-up-Standort nimmt Berlin vor allem im Bereich der Digitalwirtschaft deutschlandweit die Spitzenposition ein und ist im internationalen Maßstab weithin sichtbar. Jede zehnte deutsche Gründung in der Digitalwirtschaft erfolgte in Berlin. Inzwischen sind gut 10.000 Unternehmen und knapp 100.000 Personen in diesem Bereich tätig. Seit 2008 ist die Zahl der Beschäftigten mit jährlich 9,3 % viermal so stark gewachsen wie in der übrigen Wirtschaft. Zudem ist jeder siebte neue Job in Berlin in der Digitalwirtschaft entstanden.

In Berlin waren 2019 laut Agentur für Arbeit immer noch rund 27.000 Stellen unbesetzt. Viele der neuen Jobs in den innovativen Bereichen können aber aufgrund der hohen Anforderungen an die Qualifikation nicht allein vom Berliner Arbeitsmarkt bedient werden. Zwar hat sich der Arbeitsmarkt äußerst dynamisch entwickelt, gleichwohl waren Mitte 2019 im Schnitt immer noch mehr als 152.000 Erwerbslose gemeldet. Das entspricht einer Arbeitslosenquote von 7,8 % (Deutschland: 4,9 %). Allerdings hat sich das Tempo des Abbaus der Arbeitslosigkeit im Laufe des Jahres 2019 merklich

abgeschwächt. Daher werden gemeldete offene und vor allem neu geschaffene Stellen oft von Personen angenommen, die dafür extra nach Berlin ziehen. Es kommen viele junge Menschen im Alter zwischen 20 und 30 Jahren an die Spree. Das liegt neben dem beliebten Berliner Flair auch an den guten Ausbildungs- und Arbeitsmöglichkeiten. Die deutsche Hauptstadt ist eine der wichtigsten Wissenschaftsregionen in Europa: An vier Universitäten, insgesamt elf staatlichen, zwei konfessionellen und rund 30 staatlich anerkannten privaten Hochschulen lehren, forschen und studieren über 200.000 Menschen aus aller Welt. Zudem ziehen vermehrt Familien mit Kindern im Schulalter nach Berlin. Dies geschieht in der Regel nur, wenn mindestens ein Elternteil einen Job in der Stadt aufgenommen hat. Dagegen sind es vor allem ältere Menschen über 50 Jahre, die aus der wuseligen Hauptstadt wegziehen.

Wohnangebot in Berlin zu knapp

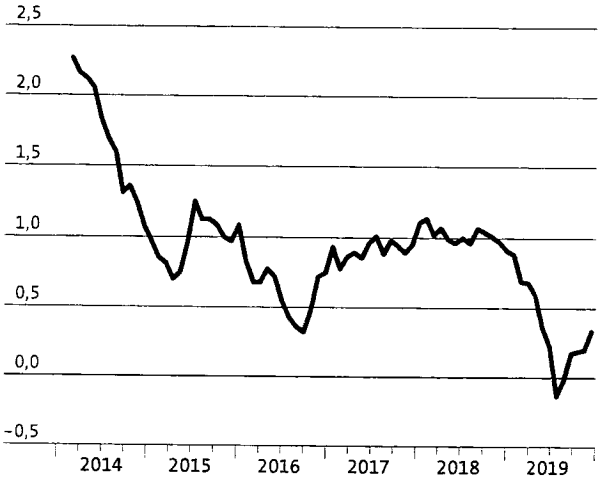
Auch wenn sich das Investitionsklima in der Hauptstadt eingetrübt hat, dürften die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen Berlins 2020 grundsätzlich intakt bleiben und die Wirtschaft wieder über dem Bundesschnitt wachsen. Steigende Bevölkerungszahlen, expandierende Beschäftigung und höhere Einkommen lassen die Nachfrage nach Wohnungen auf hohem Niveau weiterbestehen. Derzeit fehlen 135.000 Wohnungen, davon 96.000 Wohnungen aufgrund mehrjähriger Angebotsunterdeckung und 39.000 für eine notwendige Fluktuationsreserve.

Nachhaltig mietpreisdämpfend wäre in der angespannten Situation ein Mehrklang aus zielgerichtetem Entwickeln, raschem Genehmigen und effizientem Bauen, wobei dem Neubau und dessen zielgerichteter Förderung eine zentrale Bedeutung zukommen muss. 2018 gab es nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg 16.706 Baufertigstellungen, darunter 14.327 Neubauten. Das entspricht zwar einer Steigerung von 6,6 % gegenüber dem Vorjahr, im Jahr davor betrug der Anstieg allerdings noch 14,7 %. Aufgrund der seit zwei Jahren rückläufigen Wohnungsgenehmigungen dürfte die Zahl fertiggestellter Wohnungen auch im Jahr 2019 die Zahl von 17.000 nicht übersteigen.

Berliner Bauwirtschaft hat ihre Kapazitätsgrenze erreicht

Die Verzögerungen bei der Fertigstellung von Gebäuden deuten auf akute Kapazitätsengpässe in der Bauwirtschaft hin. Das bestätigen die rekordhohen Auftragsbestände des Berliner Bauhauptgewerbes, die Mitte 2019 gut 1,45 Mrd. EUR erreicht haben. Darunter befinden sich allein aus dem Bereich Wohnungsbau noch nicht abgearbeitete Aufträge im Wert von mehr als 580 Mio. EUR. Ob die Auftragsbestände bald abgebaut werden können, hängt einerseits von einer möglichen Kapazitätsausweitung in der Bauwirtschaft ab und andererseits vom Volumen der neu hinzukommenden Aufträge. Allerdings hat die Bauwirtschaft die Beschäftigung zuletzt nur mäßig ausgeweitet, entlastend für die Branche dürfte mittelfristig dagegen das Gesetz zur Mietenbegrenzung wirken.

Abb. 02 Zinsentwicklung von Hypothekenpfandbriefen und Öffentlichen Pfandbriefen mit 10 Jahren Restlaufzeit 2014–2019



Quelle: Deutsche Bundesbank

Der Berliner Wohnimmobilienmarkt ist trotz der kontinuierlichen Ausweitung des Wohnungsbestands gemessen an den nach Berlin ziehenden Menschen weiterhin durch einen Nachfrageüberhang gekennzeichnet, zumal das Thema „knappes Bauland" nicht an Aktualität verloren hat. So ist, gemessen an den tatsächlich vollzogenen Kaufverträgen, der gesamte Flächenumsatz 2018 nach einer starken Steigerung in 2015 nun zum dritten Mal in Folge zurückgegangen, und zwar um 1 % (nach -5 % in 2017). Im ersten Halbjahr 2019 ist der Flächenumsatz nach Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte gegenüber dem Vorjahreszeitraum dagegen um 10 % auf 384,2 ha gestiegen, und zwar aufgrund eines Zuwachses bei den unbebauten Grundstücken (+35 %). Bei den bebauten Grundstücken gab es dagegen einen weiteren Rückgang um 3 % auf 224,6 ha. Auch haben die Kaufpreise für Wohn- und Geschäftshäuser um 13 % zugelegt. Die Preise für neugebaute Eigentumswohnungen wuchsen um 8 % auf 5.923 EUR/m², die für Ein- und Zweifamilienhäuser um 4 % auf 3.740 EUR/m², während die Zinsen weiterhin auf rekordniedrigem Niveau verharrten.

3. Entwicklung der Wohnungsnachfrage

Die Nachfrage am Wohnungsmarkt wird durch vielfältige Aspekte, insbesondere die Situation und Entwicklung der privaten Haushalte, bestimmt. Hervorzuheben sind dabei die demografischen Strukturen und Prozesse sowie die Einkommenssituation, welche deutlich auf die Entscheidungen in der Wohnungsnachfrage einwirken. Das Kapitel beleuchtet die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung im Allgemeinen und geht anschließend auf wichtige sozioökonomische Merkmale (u. a. Haushaltseinkommen) ein. Der Blick auf die Nachfragesituation richtet sich dabei auf unterschiedliche räumliche Ebenen von der Gesamtstadt über die Bezirke bis auf die Ebene der Berliner Planungsräume (siehe Glossar: „Lebensweltlich Orientierte Räume").

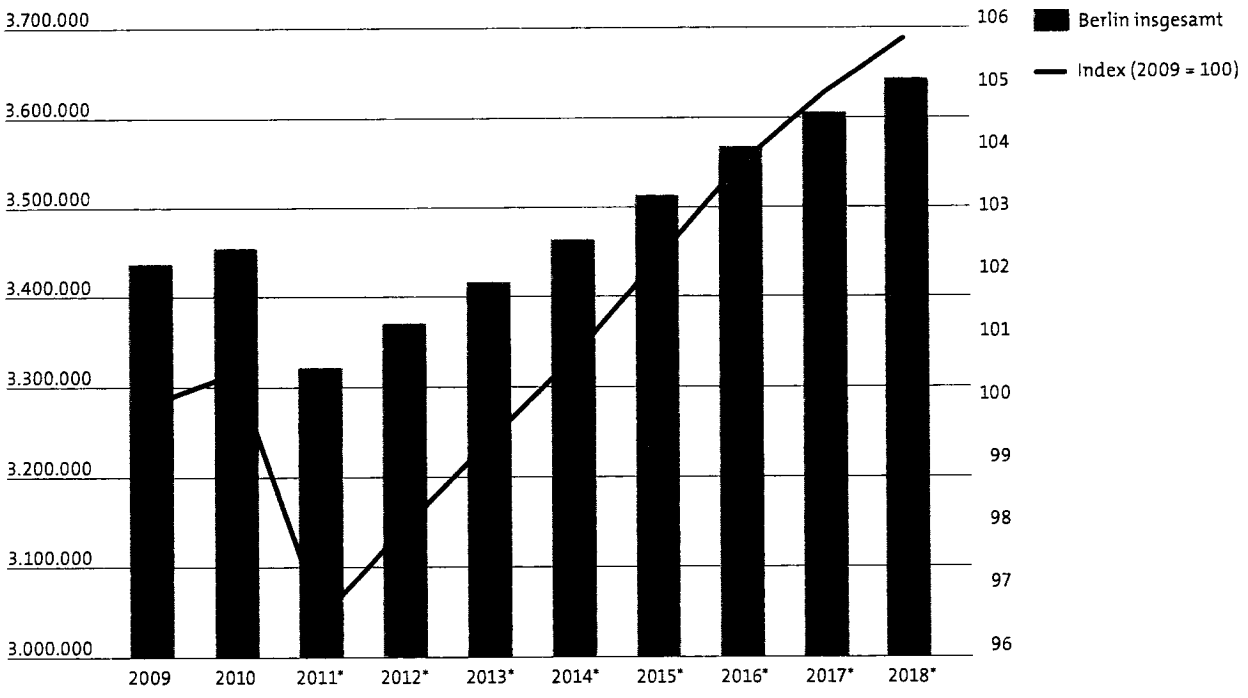
3.1 Bevölkerungsentwicklung

Rückgang des Bevölkerungswachstums in Berlin

Die Berliner Bevölkerung wächst seit mehreren Jahren dynamisch an. Diese Entwicklung setzte sich 2018, wenngleich inzwischen auch etwas gebremst, mit einem Zuwachs von 31.331 Personen weiter fort. Bereits seit 2017 nahm die Wachstumsdynamik ab. Während zwischen 2012 und 2016 jährliche Nettozuwächse von 40.000 bis 50.000 Menschen zu verzeichnen waren, sank der Bevölkerungsgewinn danach auf jährliche Werte von unter 40.000 Personen. Damit fiel die Bevölkerungsdynamik 2018 erstmals seit 2011 auf unter 1 %. Ungeachtet dessen erreichte Berlin 2018 einen Bevölkerungsstand von 3.644.826 Personen, was den höchsten Bevölkerungsstand seit dem Zweiten Weltkrieg darstellte.

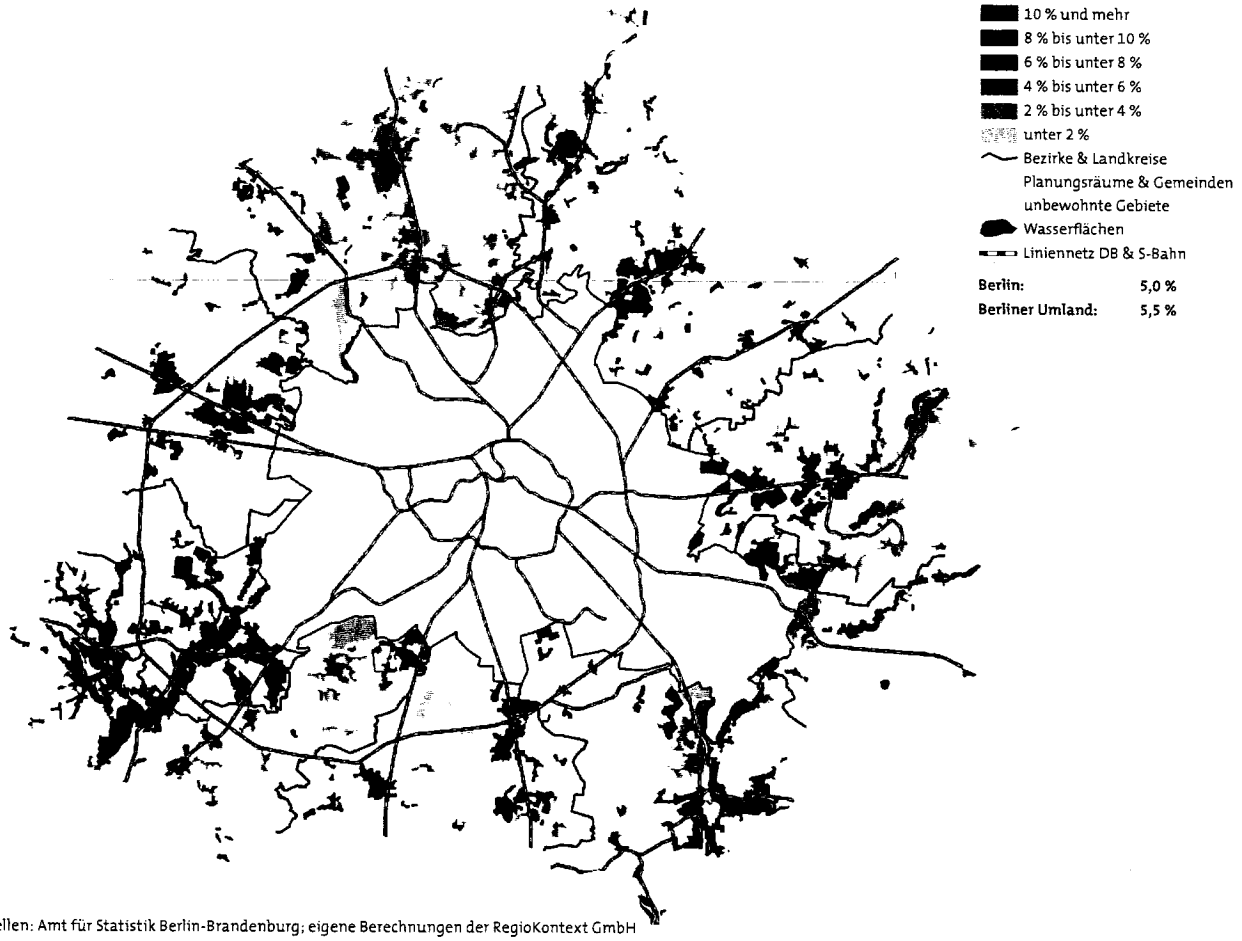
Die Berliner Bevölkerung nahm, abgesehen von dem statistisch begründeten Rückgang 2011 (Korrektur durch Zensus-Ergebnisse), seit 2009 kontinuierlich zu. Im Betrachtungszeitraum 2011 bis 2018 entsprach dies einem Anstieg um 318.824 Personen aufgrund natürlicher Bevölkerungsentwicklung sowie von Wanderungsgewinnen. Dieser Wert ist vergleichbar mit der Einwohnerzahl der nordrhein-westfälischen Stadt Münster.

Abb. 03 Bevölkerungsentwicklung in Berlin 2009–2018
Anzahl der Personen und Indexwert (2009 = 100)



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, * Datenbasis: Zensus 2011

Abb. 04 Bevölkerungsentwicklung in den Berliner Umlandgemeinden 2014–2018



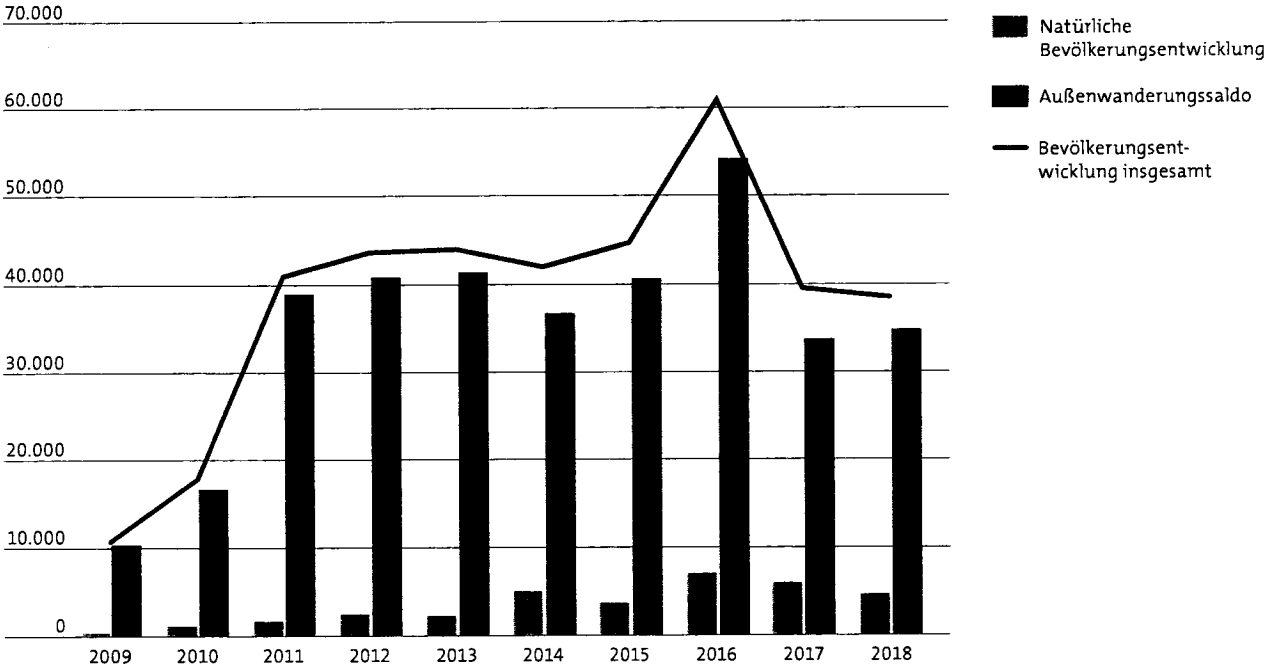
Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Berliner Umland wächst stärker als Berlin

Mit der Wiedervereinigung 1990 eröffneten sich nicht nur für die Hauptstadt, sondern vor allem auch für das Berliner Umland neue Entwicklungsoptionen. Der Wegfall der Grenzen ermöglichte es Berliner Haushalten, den Wunsch nach einem Eigenheim auch außerhalb der Stadtgrenzen zu verwirklichen. Die neuen Bewegungsmöglichkeiten erhöhten daher die Attraktivität des Berliner Umlandes enorm. Es ist somit nicht verwunderlich, dass seit 1990 ein Bevölkerungswachstum in nahezu allen Umlandgemeinden, teilweise von bis zu 20 % und mehr, stattgefunden hat.

Die steigende Attraktivität des Berliner Umlandes zeigt sich auch in dessen Wachstumsdynamik. Seit 2014 hat seine Bevölkerungszahl um 5,5 % zugenommen, das sind 0,5 Prozentpunkte mehr als in der Bundeshauptstadt. Dies entspricht einem absoluten Bevölkerungsanstieg von 51.645 Personen. Den stärksten Zuwachs verbuchten die Gemeinden Wustermark (12,0 %) und Schönefeld (11,3 %). Ebenfalls überdurchschnittliche Wachstumsraten erzielten die Gemeinden Werneuchen (9,7 %) und Potsdam (8,6 %). Die brandenburgische Landeshauptstadt verzeichnete zudem den höchsten absoluten Zuwachs von 14.073 Personen im besagten Betrachtungszeitraum. Bevölkerungsgewinne von 7 bis 8 % zeigten sich zudem in den Gemeinden Brieselang, Werder, Oberkrämer, Blankenfelde-Mahlow, Ludwigsfelde und Dallgow-Döberitz.

Abb. 05 Natürliche und wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung in Berlin 2009–2018
Anzahl der Personen



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Weiterhin sinkender Geburtenüberschuss in Berlin

Die Berliner Bevölkerung wächst seit 2009 auch aufgrund von natürlichen Bevölkerungsgewinnen. 2018 betrug der Geburtenüberschuss, berechnet aus der Differenz der Geburten und Sterbefälle, 4.303 Personen. Allerdings sinkt der jährliche natürliche Bevölkerungssaldo seit 2016 wieder. Dieser Trend setzte sich auch 2018 mit 1.521 Personen weniger als im Vorjahr fort. Für das gesamtstädtische Wachstum ist das natürliche Bevölkerungswachstum damit nur von nachrangiger Bedeutung. 2018 machte es nur einen Anteil von rund 11 % aus, in der Gesamtbetrachtung der Jahre 2009 bis 2018 sogar nur rund 9 % (insgesamt 33.920 Personen).

Wanderungsgewinne dominieren das Bevölkerungswachstum Berlins

Der Bevölkerungsanstieg in Berlin begründet sich vorrangig aus Wanderungsgewinnen. Auch 2018 entfielen hierauf knapp 89 % des Zuwachses, was 34.449 Personen entsprach. Während der Außenwanderungssaldo von 2011 bis 2016 von einer wachsenden Dynamik geprägt war, sanken die Wanderungsgewinne 2017 deutlich ab (33.533). 2018 verblieben sie etwa auf diesem Niveau (+916 Personen) und damit weiterhin deutlich unter den Werten, die zwischen 2011 und 2015 zu verzeichnen waren, als sich die Wanderungsgewinne im Durchschnitt auf rund 40.000 Personen beliefen. Bei Betrachtung des gesamten Zeitraumes seit 2009 bestimmten die Außenwanderungsaktivitäten das Berliner Wachstum mit einem Plus von insgesamt 384.220 Personen bzw. rund 91 % maßgeblich.

Wanderungsgewinne aus den alten Bundesländern nehmen zu

Die Wanderungsbewegungen können nach Ziel- und Herkunftsgebieten, genauer nach Ausland, Berliner Umland, alten und neuen Bundesländern, weiter ausdifferenziert werden. Der leichte Anstieg des Außenwanderungssaldos ist vor allem auf steigende Nettogewinne aus den alten Bundesländern sowie sinkende Nettoverluste an das Umland und die neuen Bundesländer zurückzuführen. Die Nettogewinne aus dem Ausland gingen hingegen erneut um rund 5.500 Personen auf 31.000 Personen zurück. Somit setzte sich die rückläufige Entwicklung aus dem Vorjahr fort. Gleichwohl machten die Nettogewinne aus dem Ausland weiterhin den Großteil des Außenwanderungssaldos aus. Hinzu kommt der positive Wanderungssaldo aus den alten Bundesländern. Während sich dieser Einzelsaldo 2017 noch auf rund 10.000 Menschen belief, wuchs er 2018 auf rund 14.000 Personen an. Der frühere Trend einer moderaten Schrumpfung, der sich vor dem Ausnahmejahr 2016 verzeichnen ließ, ist in 2018 nicht mehr erkennbar.

Wanderungsverluste vor allem an das Berliner Umland

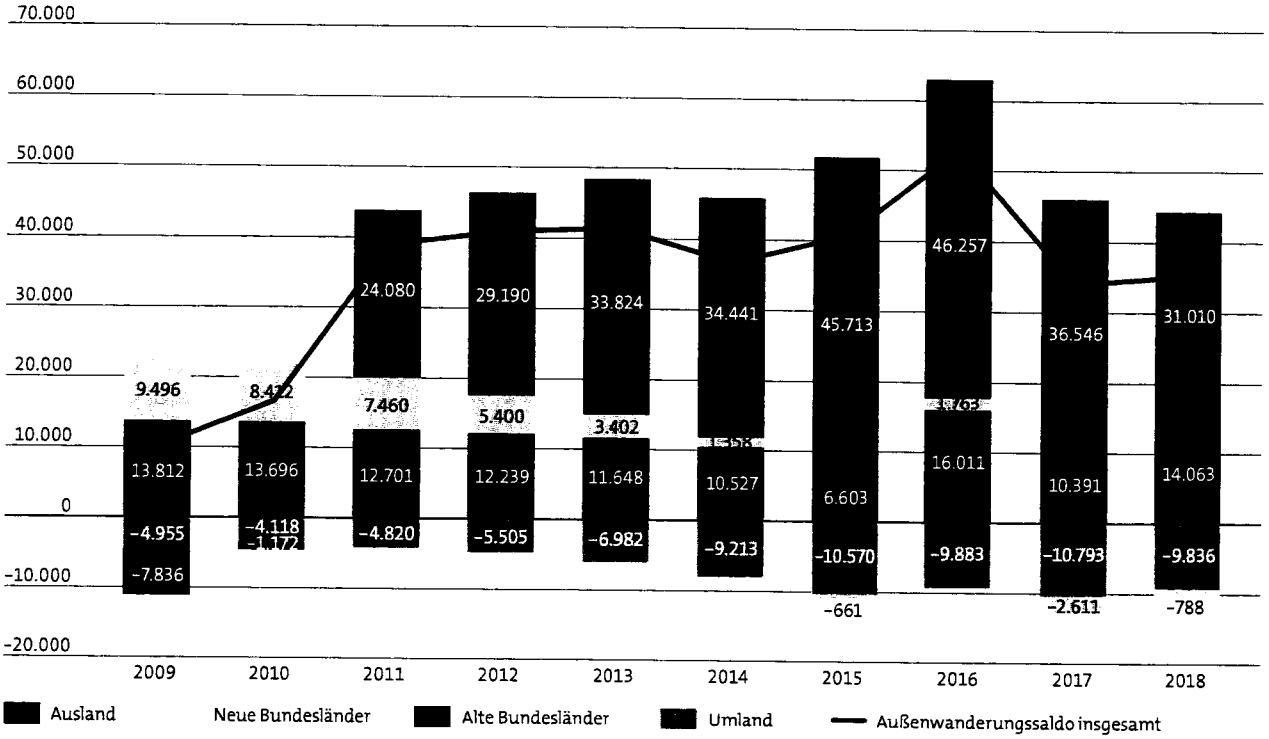
Berlin verliert Bevölkerung weiterhin vor allem an das Berliner Umland. 2018 beliefen sich die Wanderungsverluste auf rund 10.000 Personen, womit sich der Saldo in etwa auf dem Niveau der vergangenen fünf Jahre bewegte. Die Wanderungsverluste liegen jedoch weiterhin deutlich unter dem Niveau der Zeit der „nachholenden Suburbanisierung" in den 1990er Jahren, als der jährliche Saldo teilweise mehr als 25.000 Menschen erreichte. Gründe für die Wanderungsverluste an das Berliner Umland sind zum einen der Erwerb eines Eigenheimes außerhalb der Hauptstadt sowie zweifelsohne auch die steigende Einwohnerzahl und der zunehmend angespannte Wohnungsmarkt in Berlin. Hierdurch steigt die Nachfrage nach Wohnraum außerhalb der Stadtgrenzen. Wanderungsverluste wurden ebenfalls an die neuen Bundesländer konstatiert, wenngleich auch auf einem deutlich geringeren Niveau als noch 2017. Der Saldo betrug rund 800 Personen, während 2017 noch Verluste in Höhe von 2.600 Personen zu verzeichnen waren.

Tab. 01 Wanderungsgewinne von Berlin 2017 und 2018 nach den wichtigsten Herkunftsländern

	2017	2018		2017	2018
GB	2.100	5.400	USA	2.000	1.500
Indien	1.400	2.100	Bulgarien	2.300	1.500
Polen	2.200	1.700	Rumänien	2.500	1.400

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Werte gerundet)

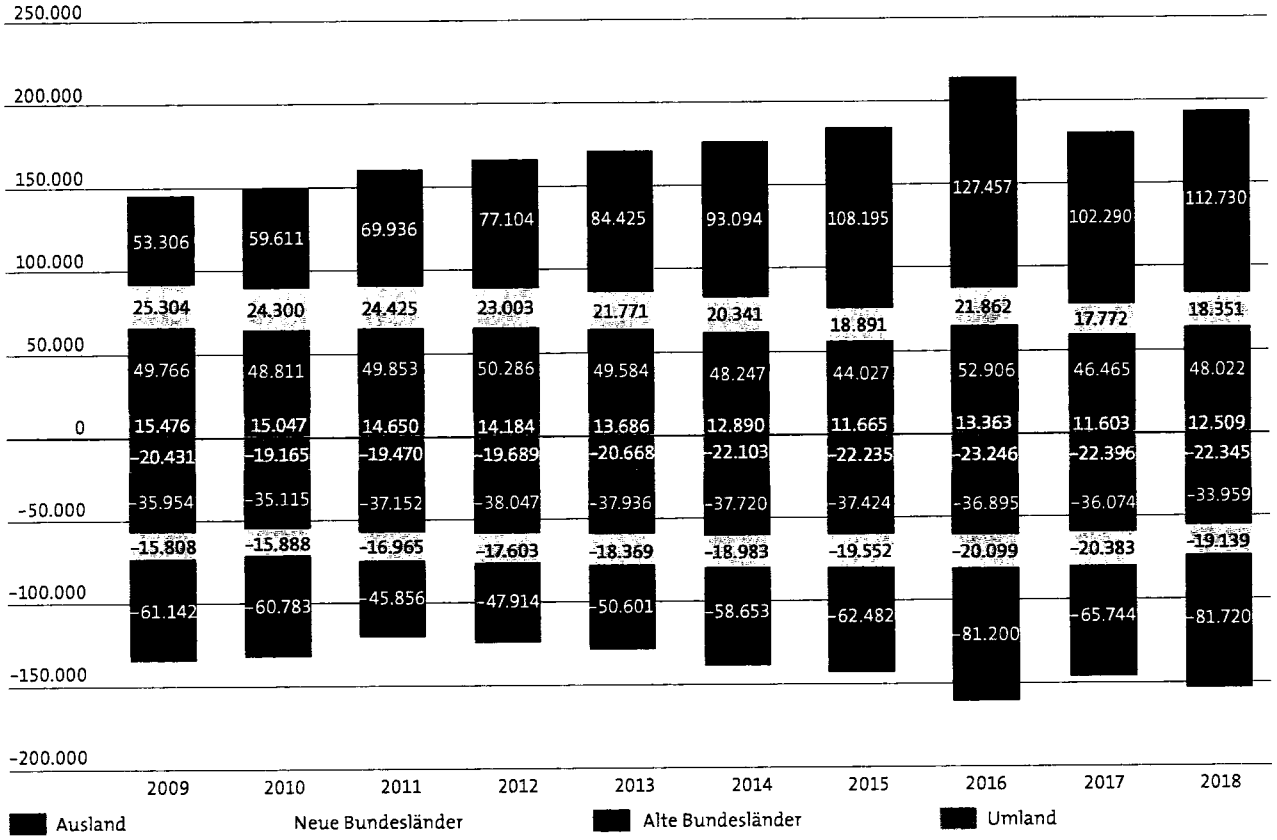
Abb. 06 Außenwanderungssaldo von Berlin nach Ziel- und Herkunftsgebieten 2009–2018
Anzahl der Personen



Anmerkungen: Als *Umland* wird der Brandenburger Teil des gemeinsamen Planungsraumes der Länder Berlin und Brandenburg bezeichnet, der strukturell am engsten mit dem Land Berlin verbunden ist. Das Umland wird im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 31.03.2009 definiert. Der Landesentwicklungsplan ist über die Internetseite http://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/artikel.398167.php abrufbar. Der hohe negative Außenwanderungssaldo mit dem Ausland im Jahr 2009 ist auf Registerbereinigungen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg zurückzuführen und damit nur bedingt aussagekräftig.

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Abb. 07 Zu- und Fortzüge von/nach Berlin nach Ziel- und Herkunftsgebieten 2009–2018
Anzahl der Personen



Anmerkung: Als *Umland* wird der Brandenburger Teil des gemeinsamen Planungsraumes der Länder Berlin und Brandenburg bezeichnet, der strukturell am engsten mit dem Land Berlin verbunden ist. Das im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 31.03.2009 festgelegte Berliner Umland enthält weniger Gemeinden als der frühere Brandenburger Teil des engeren Verflechtungsraums (eVr).

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Zu- und Fortzüge erreichen zweithöchsten Wert seit den 1990er Jahren

Die dominierende Rolle in der Wanderungsdynamik 2018 spielten die Zuzüge aus und Fortzüge nach dem Ausland. Die Zuzüge haben dabei gegenüber dem Vorjahr deutlich zugenommen und erreichten ein Niveau von 112.730 Zuzügen (2017: 102.290). Mit Ausnahme der von Sondereffekten betroffenen Jahre 2015 und 2016 setzten sich somit auch 2018 die stetig wachsenden Zuzüge weiter fort. Seit Einsetzen des Trends 2006 hat sich der Wert der Zuzüge aus dem Ausland nahezu verdreifacht (2006: 41.263). Ebenfalls von Relevanz, jedoch auf einem deutlich geringeren Niveau, sind die Zuzüge aus den alten Bundesländern (48.022). Diese sind im Vergleich zum Vorjahr nochmals leicht angestiegen (+1.557). Die Zuzüge aus den neuen Bundesländern (18.351) und dem Berliner Umland (12.509) sind für die Zuzugszahlen weniger relevant, verzeichneten im Vergleich zu 2017 jedoch ebenfalls einen leichten Anstieg. In der langjährigen Betrachtung lagen die Werte auf einem annähernd stabilen Niveau. Im Jahr 2018 kamen insgesamt 191.612 Personen nach Berlin. Dies ist der zweithöchste Wert seit 1992 (der Höchstwert entfällt auf das „Sonderfalljahr" 2016 mit rund 215.600 Personen). Im Vergleich zu den 1990er Jahren ziehen heute rund 70.000 bis 80.000 mehr Menschen jährlich nach Berlin.

Auch die Betrachtung der Abwanderungen verdeutlicht die Dominanz des Auslands für das Berliner Wanderungsgeschehen. 2018 zogen rund 82.000 Menschen aus Berlin ins Ausland, ein deutliches Plus von knapp 16.000 Fortzügen gegenüber dem Vorjahr. Seit 1992 zogen damit nie mehr Menschen aus Berlin ins Ausland als 2018. Rund 34.000 Personen sind 2018 in die alten Bundesländer abgewandert, womit die Fortzüge deutlich unter dem Niveau der vergangenen zehn Jahre von durchschnittlich rund 37.000 Fortzügen blieben. Die Fortzüge in das Berliner Umland stagnierten mit rund 22.000 Abwanderungen auf dem Vorjahresniveau, während die Fortzüge in die neuen Bundesländer leicht zurückgingen (19.139). 2018 sind – in absoluten Zahlen – 157.163 Personen aus Berlin weggezogen. Wie auch bei den Zuzügen stellt dies den zweithöchsten Wert nach dem Jahr 2016 (161.440) seit 1992 für Berlin dar.

Auch in Bezug auf die Wanderungsvolumina, also die Summe von Zu- und Fortzügen, zeigt sich die Bedeutung des Auslandes. 2018 betrug hier die Wanderungssumme aus Zu- und Fortzügen 194.450 Wanderungen, ein deutliches Plus von 26.416 Wanderungen bzw. 15,7 % gegenüber dem Vorjahr. Die meisten Personen kamen dabei 2018 aus Großbritannien (5.400), gefolgt von Indien, Polen, den USA, Bulgarien und Rumänien. Ein leichter Anstieg des Wanderungsvolumens zeigte sich bei den Wanderungen in das und aus dem Berliner Umland. Die Wanderungsvolumina in die und aus den alten Bundesländern sanken im Vergleich zum Vorjahr leicht.

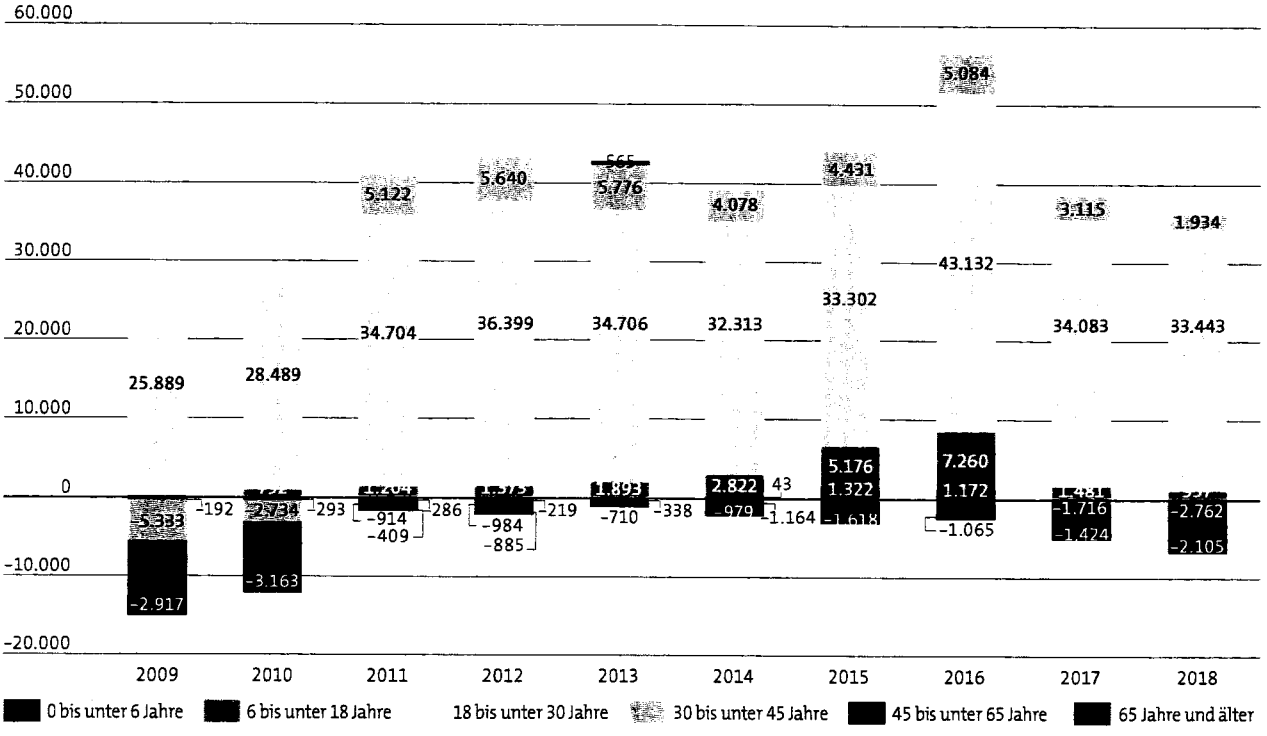
Werden jüngste Sondereffekte aufgrund des Flüchtlingszuzugs beiseitegelassen, zeigt sich in der langjährigen Betrachtung eine relativ stabile Entwicklung der Zu- und Fortzugsbewegungen, bezogen auf die alten und die neuen Bundesländer sowie das Berliner Umland. Schwankungen in der Berliner Bevölkerungsentwicklung ergaben sich fast ausschließlich aus dem auslandsbezogenen Wanderungsgeschehen (Zu- und Fortzüge).

Die 18- bis unter 30-Jährigen dominieren die Außenwanderungsgewinne

Wird die Außenwanderung anhand des Alters betrachtet, zeigt sich deutlich, dass die Berliner Bevölkerungsgewinne vor allem in der Altersgruppe der 18- bis unter 30-Jährigen erzielt wurden. Seit 2011 beliefen sich die jährlichen Gewinne, mit Ausnahme der von Sondereffekten betroffenen Jahre (vor allem 2016), stets auf circa 32.000 bis 36.000 Menschen – so auch 2018 mit 33.443 Personen in dieser Altersgruppe. Damit sorgte diese Altersklasse regelmäßig für mindestens vier Fünftel der gesamten Netto-Bevölkerungsgewinne.

Eine weitere Altersgruppe, welche regelmäßig zu den Bevölkerungsgewinnen Berlins beitrug, sind die 30- bis unter 45-Jährigen. Hierbei lag der Beitrag, welcher den gesamten Bevölkerungsgewinnen zuzurechnen war, in der Regel bei netto 4.000 bis 5.000 Personen. Seit 2013 verzeichnete diese Altersgruppe sinkende Wanderungsgewinne (ausgenommen die Jahre 2015 und 2016). 2018 schließlich gewann die Berliner Bevölkerung im Saldo nur mehr 1.934 Personen im Alter von 30 bis unter 45 hinzu; dies ist erneut ein deutlicher Rückgang um rund 38 % gegenüber dem Vorjahr.

Abb. 08 Außenwanderungssaldo von Berlin nach Altersgruppen 2009–2018
Anzahl der Personen



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

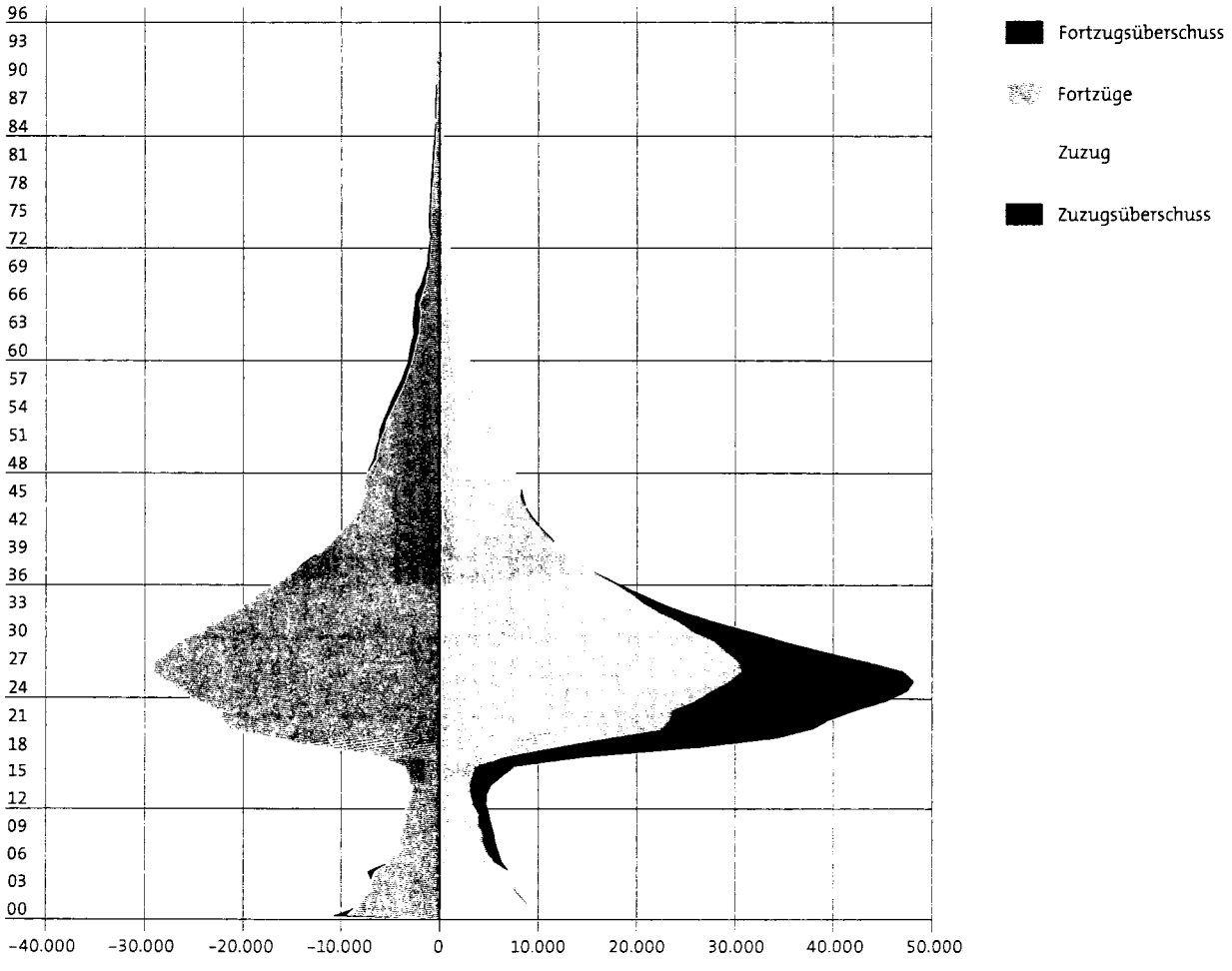
In der Betrachtung der Außenwanderungsaktivitäten nach dem Alter ist besonders auch die Klasse der unter 6-Jährigen bedeutsam, da diese wichtige Rückschlüsse auf das Verhalten von Familien am Wohnungsmarkt zulassen. Die Berliner Bevölkerung verlor am meisten per Saldo bei den unter 6-Jährigen (-2.762 Personen). Die Zu- und Fortzüge in dieser Altersklasse glichen sich in der langjährigen Betrachtung meist annähernd aus. Seit 2017 nahmen die Fortzüge hingegen deutlich zu. Dies weist darauf hin, dass gerade Familien mit kleinen Kindern vor dem Eintritt in das Schulleben vermehrt aus Berlin wegziehen. Auch in den Altersklassen 45 bis unter 65 Jahre (-2.012 Personen) sowie 65 Jahre und älter (-2.105 Personen) zeigte sich ein langjähriger Trend steigender Außenwanderungsverluste seit 2011.

Fortzugsüberschüsse vor allem in den ersten Lebensjahren sowie ab 45 Jahren

Anhand der Wanderungspyramide der Jahre 2014 bis 2018 lässt sich weiter differenzieren, durch welche Altersgruppen Berlin an Bevölkerung gewann und in welcher hingegen Verluste generiert wurden. Zwischen sechs und 35 Jahren lag im Betrachtungszeitraum 2014 bis 2018 ein Zuzugsüberschuss vor, in diesem Altersbereich sind somit mehr Personen nach Berlin gezogen, als die Stadt verlassen haben. Es waren vor allem die 18- bis 30-Jährigen, auf welche die höchsten Zuzugsüberschüsse entfielen. Im Gegensatz zu den Zuzügen zeigte sich bei den Fortzügen kein vergleichbar hoher Überschuss. Die Fortzüge überstiegen die Zuzüge bei den jüngeren Personen im Alter von null bis drei Jahren sowie bei Personen im Alter von sechs Jahren, allerdings nur in vergleichsweise geringem Ausmaß. Hierbei handelt es sich um Kinder, welche im Familienverbund aus der Hauptstadt wegziehen, bevor der Eintritt in das Schulleben stattfindet. Ein – geringfügiger – Fortzugsüberschuss wurde außerdem durchgängig bei Personen im Alter von 46 Jahren und älter erzielt.

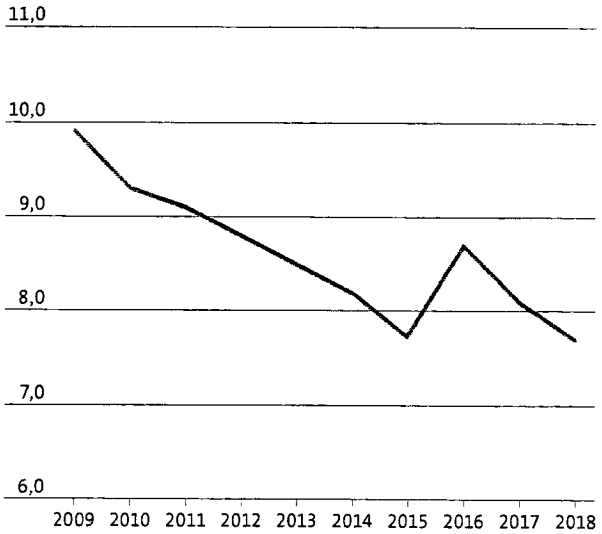
Zur Analyse des Umzugsgeschehens in Berlin sind nicht nur die Außenwanderungsaktivitäten relevant, auch die Binnenwanderungsquote stellt einen wichtigen Indikator dar. Die Quote setzt die Bewohner, welche innerhalb eines Jahres im

Abb. 09 Zu- und Fortzüge von/nach Berlin nach Altersjahren 2014–2018
Anzahl der Personen



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Abb. 10 Binnenwanderungsquote Berlin 2009–2018
Angaben in Prozent

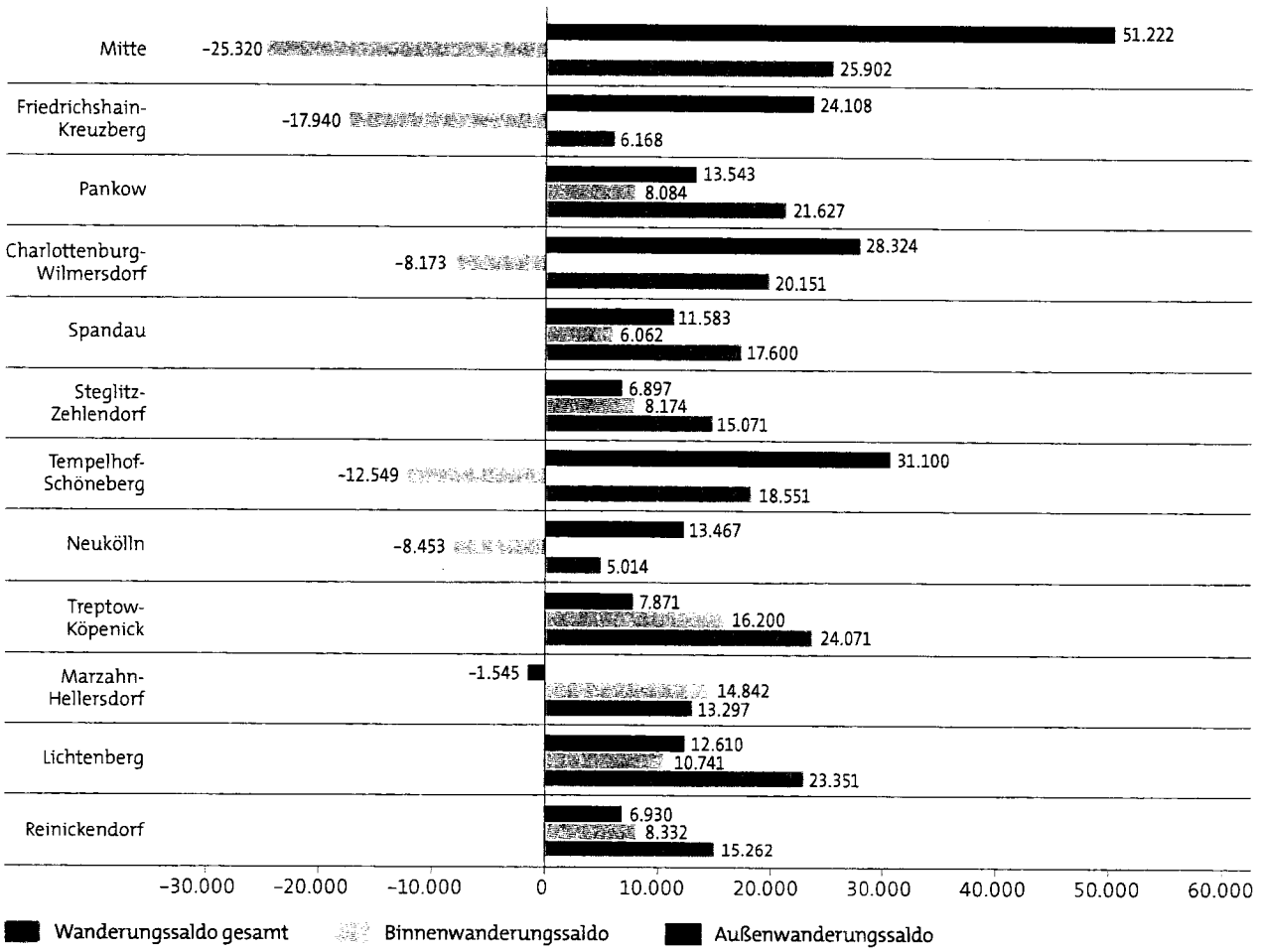


Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis bis 2011: Bevölkerungsstatistik, ab 2012: Einwohnermelderegister

Stadtgebiet umgezogen sind, in Beziehung zur Einwohnerzahl. Eine sinkende Quote kann dabei ein wichtiges Zeichen für einen sich anspannenden Wohnungsmarkt sein. Wenn Bezahlbarkeit und Wohnungsangebot abnehmen, liegen die Hürden höher, im Bedarfsfall umzuziehen – selbst dann, wenn sich die Haushaltsstrukturen gravierend ändern, wie beispielsweise bei Trennungen, Sterbefällen oder dem Auszug der Kinder.

Die Zahl der innerstädtischen Umzüge über die Bezirksgrenzen hinweg sowie innerhalb der jeweiligen Bezirke belief sich für 2018 auf rund 285.000 Umzüge, was einen Rückgang um rund 12.000 Umzüge im Vergleich zum Vorjahr artikuliert. Die Binnenwanderungsquote für 2018 betrug 7,7 %, was den niedrigsten Wert seit 1991 darstellt. Hiermit setzte sich der seit 2009 kontinuierlich verlaufende Trend einer sinkenden Binnenwanderungsquote weiter fort. Die Sondereffekte der Jahre 2015 und 2016 bewirkten Veränderungen in der Binnenwanderungsquote, wodurch der temporär starke Anstieg 2016 als Ausnahme zu betrachten ist.

Abb. 11 Wanderungssalden nach Bezirken 2014–2018
Anzahl der Personen



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Einwohnermelderegister

Neuberliner ziehen vor allem in die Innenstadt

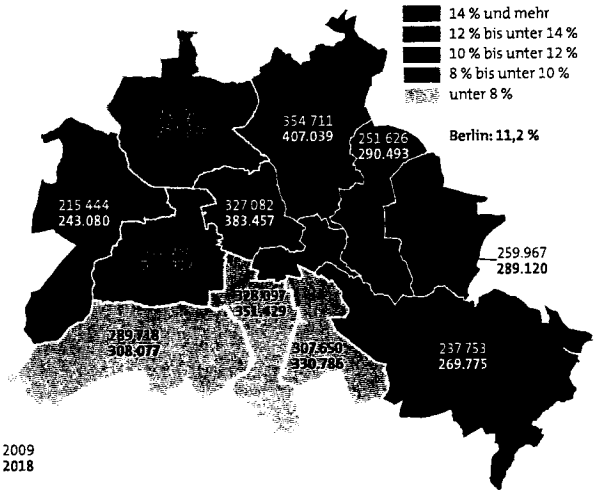
Das gesamtstädtische Wachstum Berlins lässt sich näher erläutern, indem man die aufsummierten Wanderungsbewegungen von 2014 bis 2018 betrachtet. Alle Bezirke verzeichneten im Gesamtwanderungssaldo der vergangenen fünf Jahre Einwohnergewinne, am deutlichsten Mitte (25.902), Treptow-Köpenick (24.071) und Lichtenberg (23.351). Nur geringe Einwohnergewinne zwischen 5.000 und 6.000 Einwohner im Gesamtwanderungssaldo wurden in Neukölln und Friedrichshain-Kreuzberg erfasst. Die Wanderungsgewinne der Bezirke sind vor allem auf den Außenwanderungssaldo zurückzuführen, der bei allen Bezirken, bis auf Marzahn-Hellersdorf, positiv war. Am meisten profitierten Mitte, Tempelhof-Schöneberg, Charlottenburg-Wilmersdorf und Friedrichshain-Kreuzberg vom Zuzug von außen (Neuberliner). Neben den Außenwanderungsaktivitäten waren auch innerstädtische Umzüge für die Wanderungsgewinne verantwortlich. Am stärksten gewannen Treptow-Köpenick, Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg durch die Binnenwanderungsaktivitäten. Im Gegensatz hierzu verloren Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Tempelhof-Schöneberg und Neukölln deutlich durch innerstädtische Umzüge Einwohner an andere Bezirke. Es zeigt sich somit, dass Neuberliner vor allem in die Innenstadtbezirke ziehen, während Berliner in die Außenbezirke abwandern.

3.2 Einwohnerentwicklung

Höchster Einwohnerzuwachs in Mitte, Lichtenberg und Pankow

Im Gegensatz zur fortgeschriebenen Bevölkerung bezieht sich die Einwohnerstatistik auf die Meldedaten, wodurch gewisse Abweichungen auftreten, dafür aber kleinräumige Darstellungen möglich sind. Auch auf dieser statistischen Grundlage führte die seit 2009 kontinuierlich wachsende Einwohnerzahl Berlins 2018 zu einem Nachkriegs-Höchststand (3.748.148).

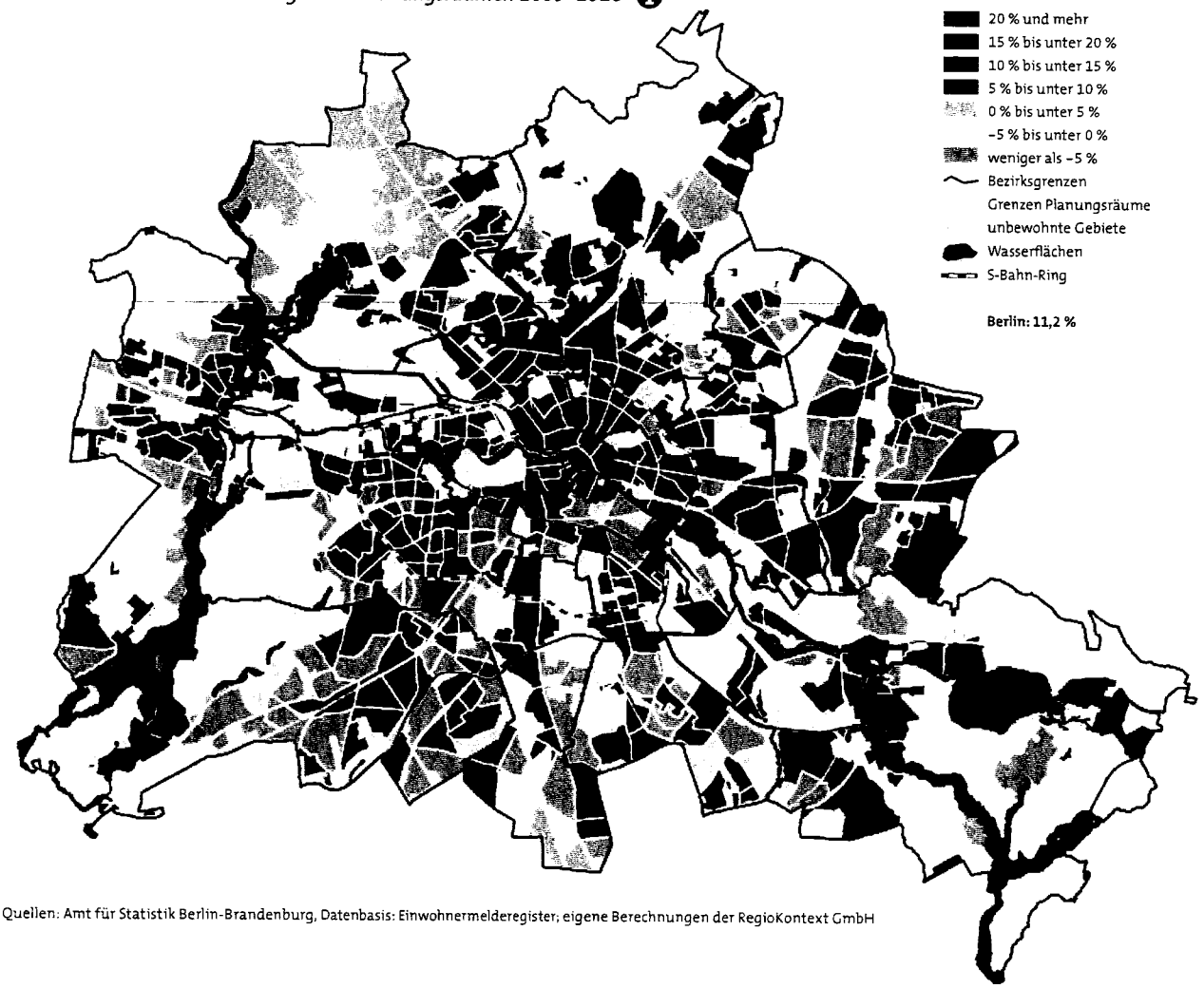
Abb. 12 Einwohnerstand 2009 und 2018 sowie Einwohnerentwicklung 2009–2018



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Einwohnermelderegister

Dies entspricht einem Zuwachs von 11,2 % im Zeitraum seit 2009. Blickt man auf dieser Datenbasis in die Berliner Bezirke, zeigten sich seit 2009 durchweg positive Einwohnerentwicklungen, wobei insbesondere die nordöstlichen Bezirke sowie die Innenstadt an Einwohnern gewannen. Der höchste Zuwachs wurde dabei in Mitte mit 17,2 %, gefolgt von Lichtenberg (15,5 %) und dem – schon heute einwohnerstärksten – Bezirk Pankow (14,8 %) erzielt. Ebenfalls über dem Berliner Durchschnitt lagen die Zuwächse in Treptow-Köpenick (13,5 %) und Spandau (12,8 %). Die entwicklungsstärksten fünf Bezirke erreichten somit seit 2009 in absoluten Zahlen einen Einwohnerzuwachs von insgesamt 207.228 Personen. Deutlich unter dem Berliner Durchschnitt verlief die Einwohnerentwicklung in Tempelhof-Schöneberg (7,1 %), Neukölln (7,5 %), Charlottenburg-Wilmersdorf (9,3 %), Reinickendorf (9,8 %) und Marzahn-Hellersdorf (10,1 %). Der geringste Zuwachs von 6,3 % wurde in Steglitz-Zehlendorf konstatiert.

Abb. 13 Einwohnerentwicklung in den Planungsräumen 2009–2018



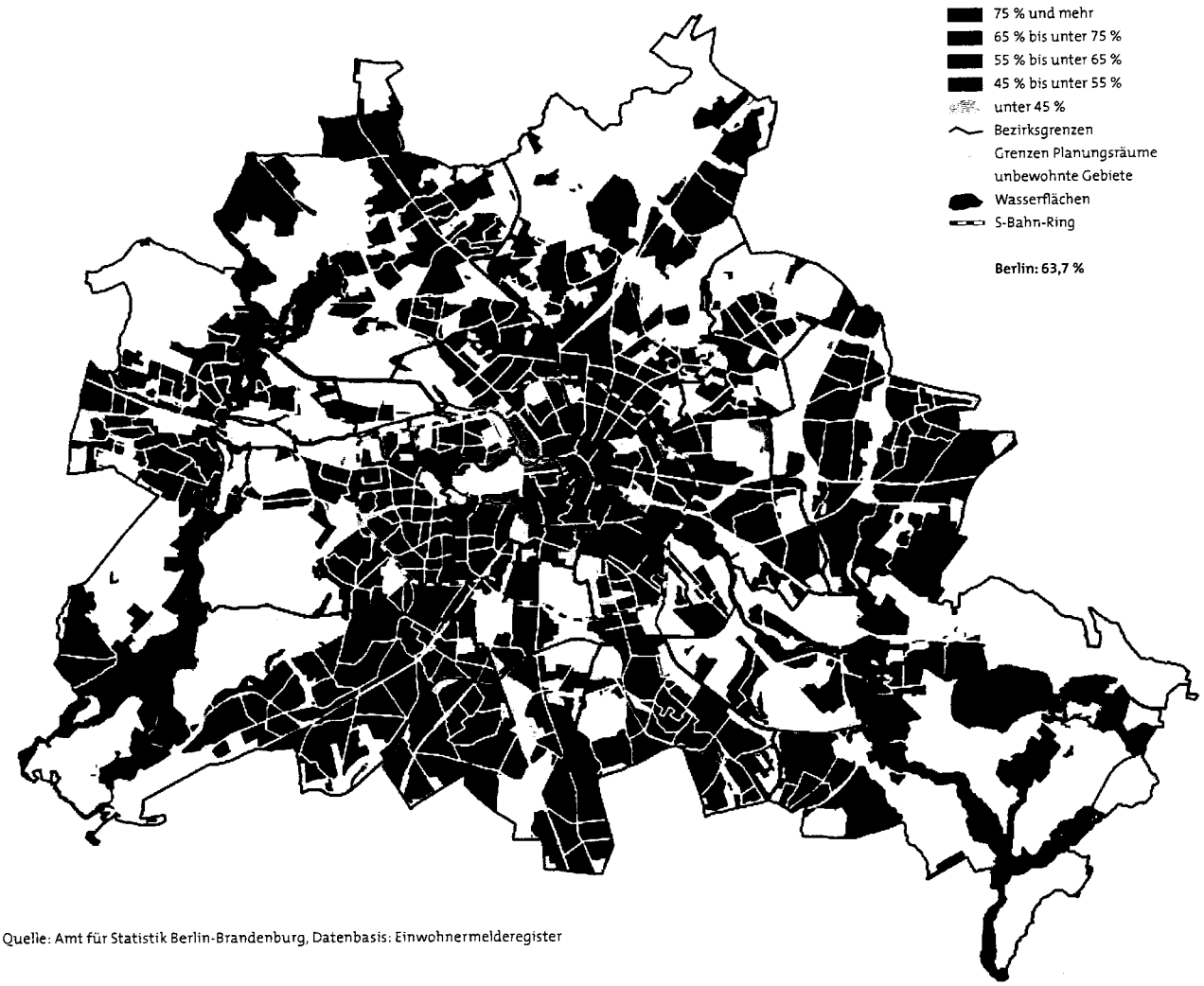
Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Einwohnermelderegister; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Starkes Einwohnerwachstum innerhalb des S-Bahn-Rings hält weiter an

Von den kontinuierlichen Anstiegen der Einwohnerzahl seit 2009 profitierten alle Bezirke und auch nahezu alle Planungsräume (siehe Glossar, Seite 112), nur vereinzelte Gebiete wiesen eine Stagnation oder einen leichten Rückgang auf. Die höchsten Zuwächse zeigten sich in Planungsräumen innerhalb des S-Bahn-Rings, insgesamt entlang der Spree sowie in innenstadtnahen Lagen, etwa in Mitte, Pankow, Lichtenberg oder in Reinickendorf. Das Wachstum belief sich hier in nur zehn Jahren auf mehr als 15 %, zum Teil auch über 20 %. Dabei profitierten auch Planungsräume mit verstärktem Wohnungsneubau in den vergangenen Jahren und folglich einem Einwohnergewinn.

Innerhalb des S-Bahn-Rings differenzierte sich das Bild deutlich: Während sich die Wachstumsschwerpunkte vor allem im Nordosten der Innenstadt abzeichneten, wiesen City-Lagen in Kreuzberg und Schöneberg, aber auch in Charlottenburg-Wilmersdorf und Neukölln unterdurchschnittliche Einwohnerzuwächse und zum Teil sogar stagnierende Einwohnerzahlen auf. Hier wirkten offenkundig mehrere Faktoren zusammen, wie beispielsweise eine bereits bestehende hohe bauliche Dichte, geringere Neubaupotenziale und -zahlen oder auch der sogenannte Remanenzeffekt (siehe Glossar, Seite 113). Dabei entscheiden sich Haushalte, welche von einer Haushaltsverkleinerung aufgrund von beispielsweise Trennung, Sterbefällen oder Auszug der Kinder betroffen sind, nicht für eine Anpassung der Wohnverhältnisse, sondern für den Verbleib in der Wohnung. Dies geschieht aus persönlichen Interessen oder auch aus wirtschaftlichen Gründen, wenn nämlich eine

Abb. 14 Einwohneranteile in den Planungsräumen (2018) mit einer Wohndauer von mindestens 5 Jahren



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Einwohnermelderegister

alternative Wohnung teurer wäre als die aktuelle. Hieraus resultieren weniger Menschen in einer gleichbleibenden Anzahl von Wohnungen. Besonders betroffen sind dabei Gebiete mit nur geringer Neubauaktivität.

Die Planungsräume mit einer stabilen Einwohnerzahl oder einem leichten Rückgang liegen ansonsten größtenteils außerhalb der Innenstadt. Sie sind vor allem in den Stadtrandlagen von Neukölln, Tempelhof-Schöneberg und Spandau zu finden und vielfach durch etablierte Eigenheimstrukturen geprägt. Auch hier kann der oben beschriebene Remanenzeffekt eine wichtige Rolle spielen. In der Gesamtschau ist die Zahl an Planungsräumen mit stabiler oder rückschreitender Einwohnerentwicklung jedoch gesunken.

Kurze Wohndauer vor allem in der Innenstadt

Durch Aus- und Einzüge kommt es im Wohnungsbestand zu Fluktuationsprozessen. Deren Art und Intensität kann anhand der durchschnittlichen Wohndauer der Einwohner näher charakterisiert werden. Gebiete mit häufigen Umzügen können schneller von strukturellen Veränderungen erfasst werden. Sie lassen sich durch diesen Indikator lokalisieren.

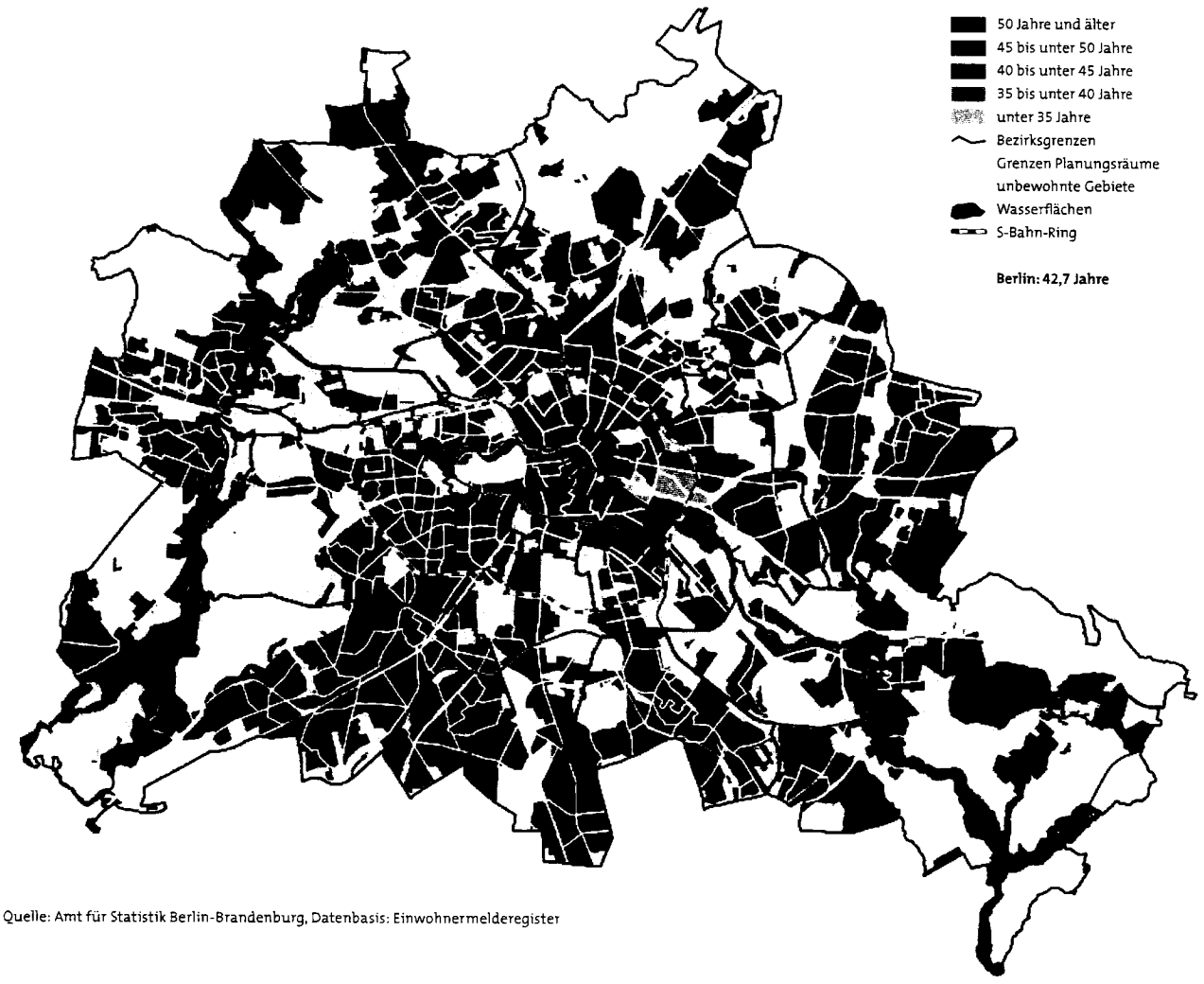
In Berlin betrug der Anteil der Einwohner, welche durchschnittlich fünf Jahre oder länger in ihrer aktuellen Wohnung leben, wie bereits im Vorjahr 63,7 %. Räumlich zeigten sich dabei deutliche Unterschiede, vor allem zwischen der Innenstadt und den Randbezirken. In den Planungsräumen außerhalb des S-Bahn-Rings lag der Anteil der Einwohner mit

einer Wohndauer von mindestens fünf Jahren 2018 nahezu ausnahmslos bei mindestens 65 %. Gründe hierfür sind unter anderem in der Bebauungsstruktur der Stadtrandlagen zu suchen, wo Ein- und Zweifamilienhäuser dominieren. Diese Wohnform ist durch eine lange Bindung ihrer Bewohner an den Standort geprägt. Ähnliche Anteile von mindestens 65 % wurden auch in den bürgerlich geprägten Vierteln in Neukölln, Steglitz-Zehlendorf, Spandau und Reinickendorf hervorgebracht. Im Gegensatz hierzu befand sich der Anteil der Einwohner mit längerer Wohndauer in den Planungsräumen der Innenstadt fast ausnahmslos unter dem Berliner Durchschnitt. Hier lebte nur rund jeder zweite Einwohner mindestens fünf Jahre in seiner heutigen Wohnung. Besonders niedrige Werte wurden sowohl in Gebieten mit erhöhter Neubautätigkeit (etwa im Charitéviertel) als auch in Trend-Quartieren (z. B. in Friedrichshain) konstatiert. Erkennbar von hohen Fluktuationsprozessen betroffen waren auch Diplomatenviertel und Neubaugebiete.

Niedriges Durchschnittsalter in der Innenstadt

Im Jahr 2018 war die Berliner Bevölkerung im Durchschnitt 42,7 Jahre alt. Auch bei diesem Indikator ergaben sich deutliche räumliche Unterschiede vor allem zwischen der Innenstadt und den Stadtrandlagen. In den Planungsräumen innerhalb des S-Bahn-Rings sowie angrenzend daran zeigten sich vorrangig Mittelwerte von 35 bis unter 40 Jahren. Nur in den westlichen Lagen der Innenstadt wurden höhere, zum Teil sogar überdurchschnittliche Werte erreicht. Stark unterdurchschnittliche Mittelwerte von unter 35 Jahren erzielten einige Friedrichshainer Planungsräume (Traveplatz, Boxhagener Platz und Victoriastadt). Im Gegensatz zur Innenstadt und den angrenzenden Gebieten wurde in der äußeren Stadt zumeist ein Altersdurchschnitt von 45 bis unter 50 Jahren gemessen. Vereinzelte Gebiete, beispielsweise in Treptow-Köpenick, Steglitz-Zehlendorf oder Spandau, verzeichneten sogar Mittelwerte von 50 Jahren und älter. Gleichwohl befanden sich auch in Stadtrandlagen Gebiete mit niedrigerem

Abb. 15 Durchschnittsalter in den Planungsräumen 2018



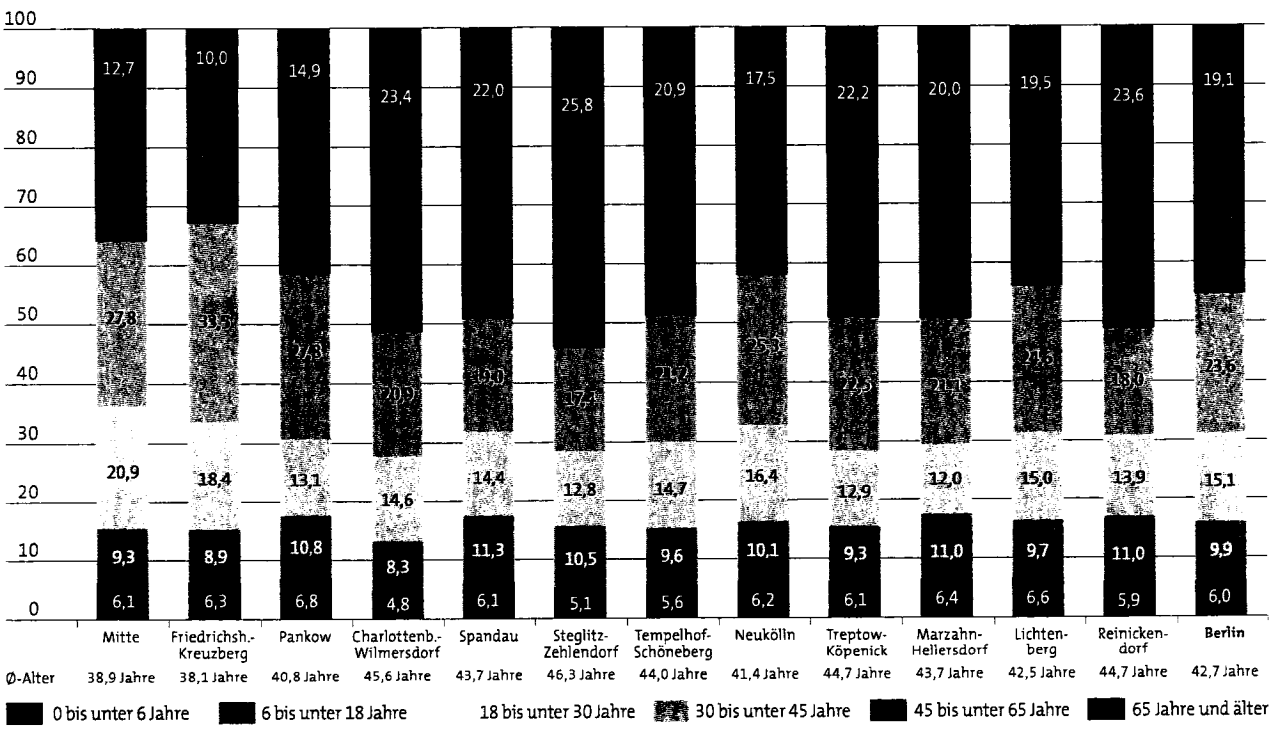
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Einwohnermelderegister

Durchschnittsalter, so in großen Teilen von Pankow sowie in Marzahn-Hellersdorf, Treptow-Köpenick und Spandau. Diese Gebiete weisen zu großen Teilen Geschosswohnungsbau aus der Nachkriegszeit auf, welcher beispielsweise für Starterhaushalte besonders interessant ist. Auch leben hier mitunter größere Familien mit entsprechenden Auswirkungen für den Mittelwert. In den weiteren Gebieten der Randbezirke ist vor allem eine lockere Bebauungsstruktur mit vielen Ein- und Zweifamilienhäusern vorzufinden. Zusätzlich bietet die Lage oftmals nur wenig freie Angebote für „jüngere Haushalte" und ist daher weniger interessant bei der Wohnungssuche. Der hieraus erfolgende Anstieg des Durchschnittsalters wird weiterhin durch den sogenannten Remanenzeffekt unterstützt: Beispielsweise nach Auszug der Kinder (oder anderer haushaltsverkleinernder Ereignisse) wird in der bisherigen Wohnung verblieben, anstatt nach einer möglicherweise passenderen Wohnform zu suchen.

Neben der Darstellung des Durchschnittsalters kann auch die Struktur der Altersklassen in den Bezirken näher beleuchtet werden. Blickt man zunächst auf die beiden untersten Klassen (unter 18 Jahren), ergab sich 2018 für ganz Berlin in Summe ein Anteil von 15,9 %. Überdurchschnittliche Anteile zeigten sich vor allem in Pankow, Marzahn-Hellersdorf, Spandau und Reinickendorf. Diese Bezirke weisen siedlungsstrukturell flächenhaft hohe Anteile an Ein- und Zweifamilienhäusern und auch Geschosswohnungsbau der 1960er bis 1980er Jahre auf. In diesen beiden Baustrukturen lassen sich kleinräumig überdurchschnittlich hohe Anteile an unter 18-Jährigen feststellen.

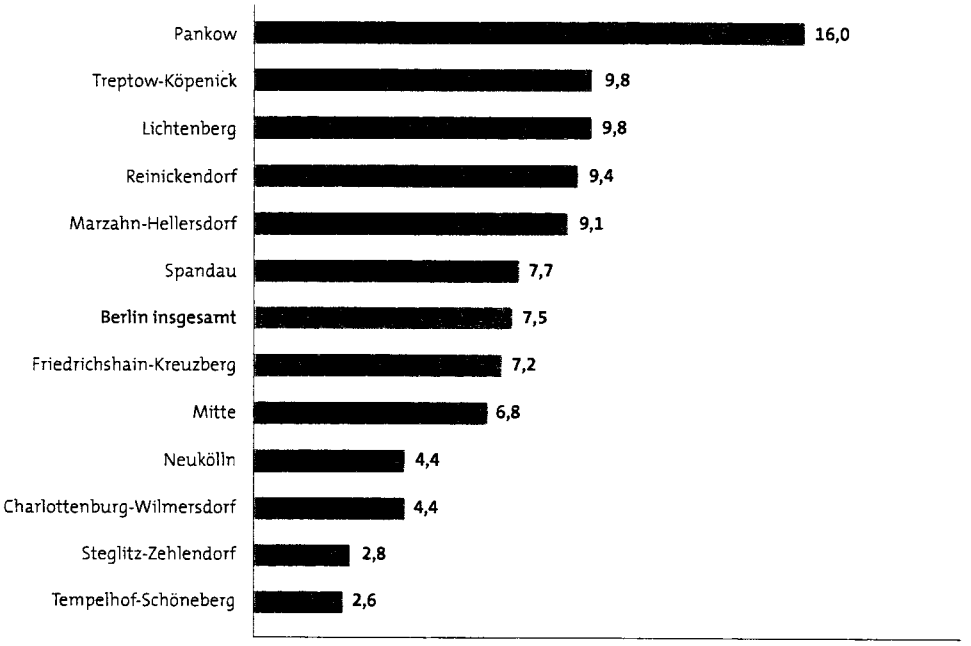
Im Vergleich hierzu waren die zwei jüngsten Altersgruppen in Bezirken mit wenig Ein- und Zweifamilienhäusern, exemplarisch Charlottenburg-Wilmersdorf, unterrepräsentiert. Die 18- bis unter 30-Jährigen suchen überwiegend Wohnraum in den Innenstadtbezirken mit guter Infrastruktur und einem breit gefächerten Angebot. Dementsprechend lagen die Anteile in Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Neukölln über dem Berliner Durchschnitt von 15,1 %. Unterdurchschnittliche Anteile wurden überwiegend in den Randbezirken, am niedrigsten in Marzahn-Hellersdorf mit 12,0 %, registriert. Die Personen im Alter von 30 bis unter 65 Jahren machten die Hälfte der Berliner Bevölkerung aus (50,0 %). In den meisten Bezirken entsprach der Anteil dieser Altersgruppe annähernd dem

Abb. 16 Altersstruktur in den Berliner Bezirken 2018
Anteil an allen Einwohnern in Prozent und Durchschnittsalter in den Bezirken



Anmerkung: Werte weichen in der Summe teilweise aufgrund von Rundungen von 100 ab.
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Einwohnermelderegister

Abb. 17 Prognose der Einwohnerentwicklung in der mittleren Variante nach Bezirken 2015–2030 in Prozent



Anmerkung: Die Prognose basiert auf den Annahmen einer kontinuierlich guten wirtschaftlichen Entwicklung, anhaltenden Wirtschafts- und Bevölkerungsimpulsen durch den Umzug von Bundesinstitutionen und der EU-Osterweiterung sowie einer Verstetigung des Stadtimages als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort. Im Bereich Wohnungsneubau geht die Prognose davon aus, dass sich der Neubau parallel zur Nachfragesteigerung entwickelt.

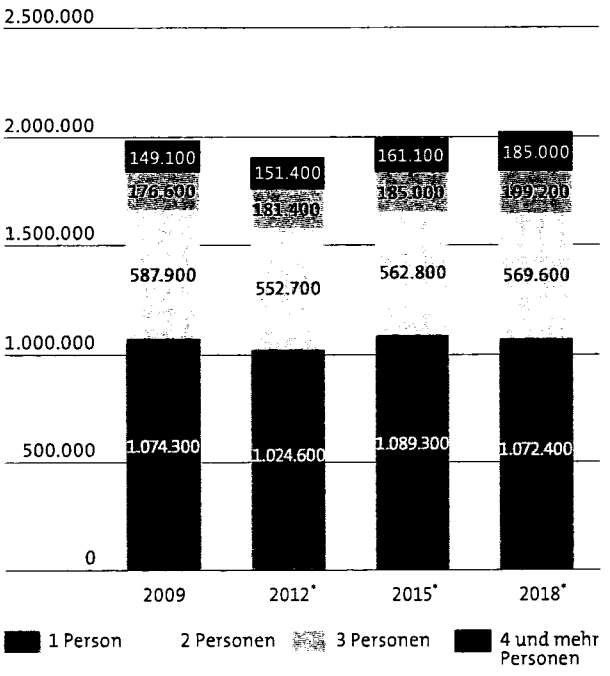
Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Datenbasis: Einwohnermelderegister (Stand 31.12.2014)

gesamtstädtischen Wert. Überdurchschnittliche Anteile zeigten sich in Friedrichshain-Kreuzberg (56,4 %) und Pankow (54,5 %), während unterdurchschnittliche Anteile in Spandau (46,2 %), Steglitz-Zehlendorf (45,9 %) und Reinickendorf (45,6 %) zu verzeichnen waren. Die Einwohner, welche 65 Jahre oder älter sind, wohnten 2018 vor allem in Steglitz-Zehlendorf (25,8 %), Reinickendorf (23,6 %) und Charlottenburg-Wilmersdorf (23,4 %), während berlinweit rund 19,1 % der Einwohner in diese Alterskategorie fielen. Unterrepräsentiert war sie vor allem in der Innenstadt, in Pankow, Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg.

Das Durchschnittsalter in den Bezirken unterstützt die ausdifferenzierte Altersstruktur. Die jüngsten Bezirke waren 2018 Friedrichshain-Kreuzberg (38,1 Jahre), Mitte (38,9 Jahre) und Pankow (40,8 Jahre). Im Vergleich hierzu wurden in Reinickendorf, Treptow-Köpenick, Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf höhere Durchschnittsalter als gesamtstädtisch erfasst. Dabei haben die Altersklassen unterschiedliche Ansprüche an ihren Wohnort, den die Bezirke in differenzierter Weise bedienen.

Die aktuelle Bevölkerungsprognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen erwartet in der mittleren Variante einen Einwohnerzuwachs bis 2030 für Berlin von 7,5 % bzw. um 266.000 Personen, ausgehend vom Stand des Einwohnermelderegisters vom 31.12.2014. Dabei wird in allen Bezirken bis 2030 von einer positiven Entwicklung ausgegangen. Der höchste Zuwachs von 16,0 % wird für Pankow prognostiziert. Mit deutlichem Abstand folgen die Bezirke Treptow-Köpenick, Lichtenberg, Reinickendorf und Marzahn-Hellersdorf mit möglichen Zuwächsen zwischen 9 % und 10 %. Ein unterdurchschnittliches Wachstum wird für Neukölln, Charlottenburg-Wilmersdorf (beide 4,4 %) und – mit Werten deutlich unter 3 % – vor allem für Steglitz-Zehlendorf und Tempelhof-Schöneberg vorausgesagt. Weitgehend entsprechend dem Berliner Durchschnitt werden sich laut amtlicher Prognose die Bezirke Spandau, Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte entwickeln. Die Flüchtlingszahlen wurden in die Prognoseberechnung nicht miteinbezogen. Eine 2017 durchgeführte Evaluation der Bevölkerungsprognose mit Stichtag 31.12.2016 ergab einen erwarteten Zuwachs von 181.000 Personen im Betrachtungszeitraum 2016 bis 2030. Eine Übertragung der Evaluationswerte auf die bezirkliche Ebene erfolgte bislang nicht.

Abb. 18 Entwicklung der Haushaltsstruktur in Berlin 2009–2018
Anzahl der Haushalte



Anmerkung: Auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011. Ab dem Mikrozensus 2016 haben sich aufgrund eines Methodenwechsels bezüglich der Stichprobengrundlage (neue Clusterung auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011) deutliche strukturelle Veränderungen ergeben.
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, * Datenbasis: Zensus 2011

3.3 Haushaltsentwicklung

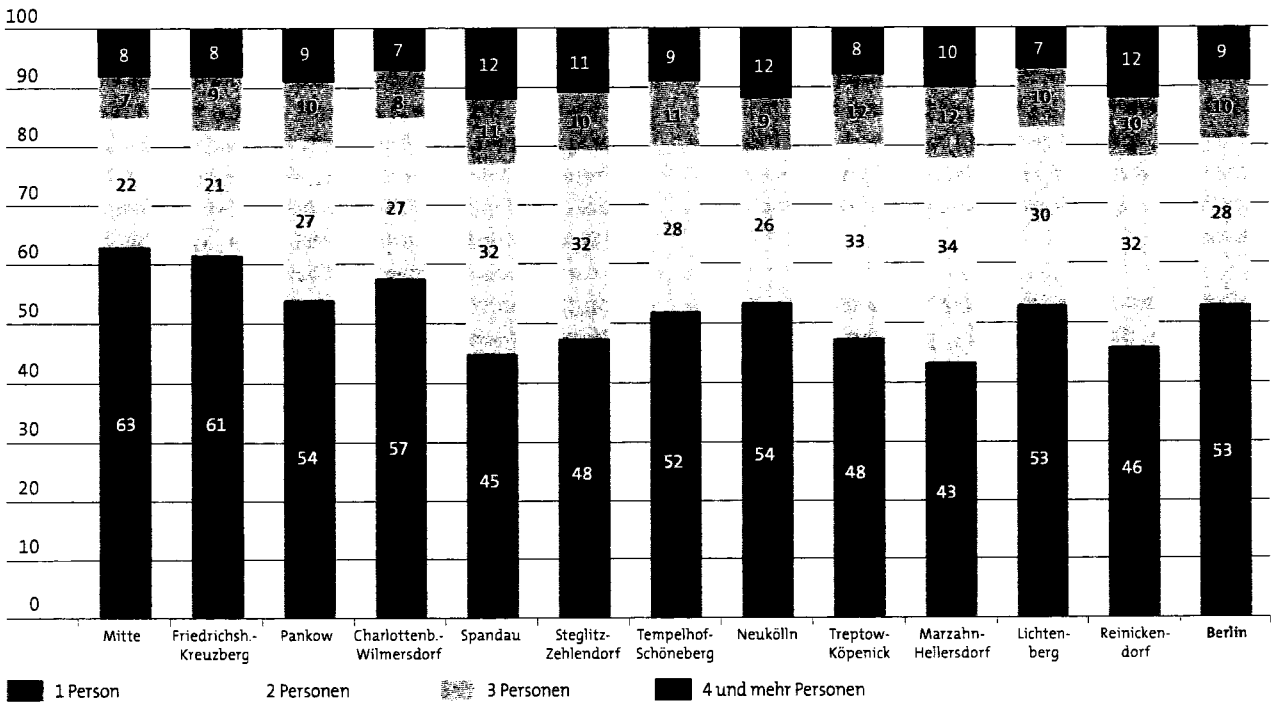
Jeder zweite Haushalt in Berlin ist ein Einpersonenhaushalt

Die Zahl der Berliner Haushalte stieg 2018 auf 2.026.300 Haushalte an. Weiterhin dominierten dabei die Einpersonenhaushalte mit einem Anteil von knapp 53 % sowie die Zweipersonenhaushalte mit rund 28 %. Etwa jeder zehnte Haushalt war ein Dreipersonenhaushalt, während sich der Anteil der Haushalte mit vier und mehr Personen nur auf 9 % belief. Entsprechend der hohen Zahl von Ein- und Zweipersonenhaushalten (1.642.000) lag die durchschnittliche Haushaltsgröße in Berlin auch 2018 weiterhin bei 1,8 Personen.

81 % der Haushalte sind Ein- und Zweipersonenhaushalte

Die differenzierte Betrachtung der Haushaltsstruktur in den Bezirken zeigt, dass 2018 die größten strukturellen Schwankungen bei den Ein- und Zweipersonenhaushalten zu verzeichnen waren. Der Anteil der Einpersonenhaushalte schwankte um bis zu 20 Prozentpunkte, der der Zweipersonenhaushalte um bis zu 13 Prozentpunkte. Der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte lag zwischen 77 % und 85 %. In drei Bezirken dominierten die Einpersonenhaushalte besonders. In Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf wurden Anteile deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 53 % erzielt. Die beiden erstgenannten Bezirke sind dabei vor allem für die jüngere

Abb. 19 Privathaushalte nach Haushaltsgröße in den Berliner Bezirken 2018
Anteil an allen Haushalten in Prozent



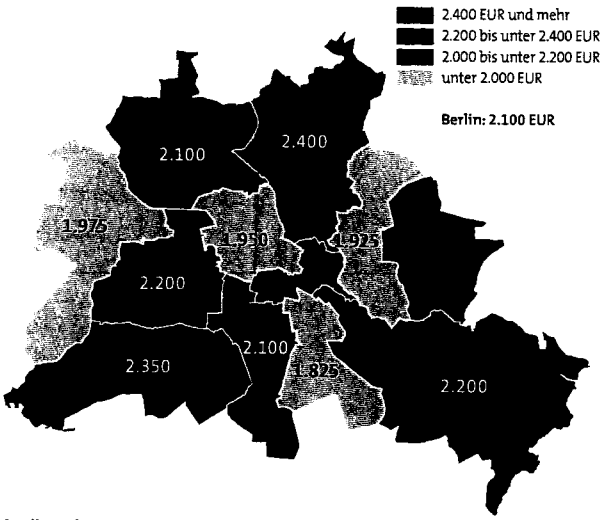
Anmerkung: Werte weichen in der Summe teilweise aufgrund von Rundungen von 100 ab. Ab dem Mikrozensus 2016 haben sich aufgrund eines Methodenwechsels bezüglich der Stichprobengrundlage (neue Clusterung auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011) deutliche strukturelle Veränderungen ergeben.
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Zensus 2011

Zielgruppe (18 bis unter 30 Jahren) interessant. Insgesamt bestanden in sieben Bezirken mehr als die Hälfte aller Haushalte aus einer Person. Im Gegensatz hierzu lag der Anteil der Einpersonenhaushalte in Treptow-Köpenick, Steglitz-Zehlendorf, Reinickendorf, Spandau und Marzahn-Hellersdorf deutlich unter dem Berliner Durchschnitt. Diese Bezirke zeigten dafür überdurchschnittliche Anteile an Dreipersonenhaushalten sowie Haushalten mit mehr als vier Personen. Der Anteil großer Haushalte von vier Personen und mehr war in Charlottenburg-Wilmersdorf und Lichtenberg mit 7 % am wenigsten präsent.

Anstieg des mittleren Haushaltsnettoeinkommens in allen Bezirken

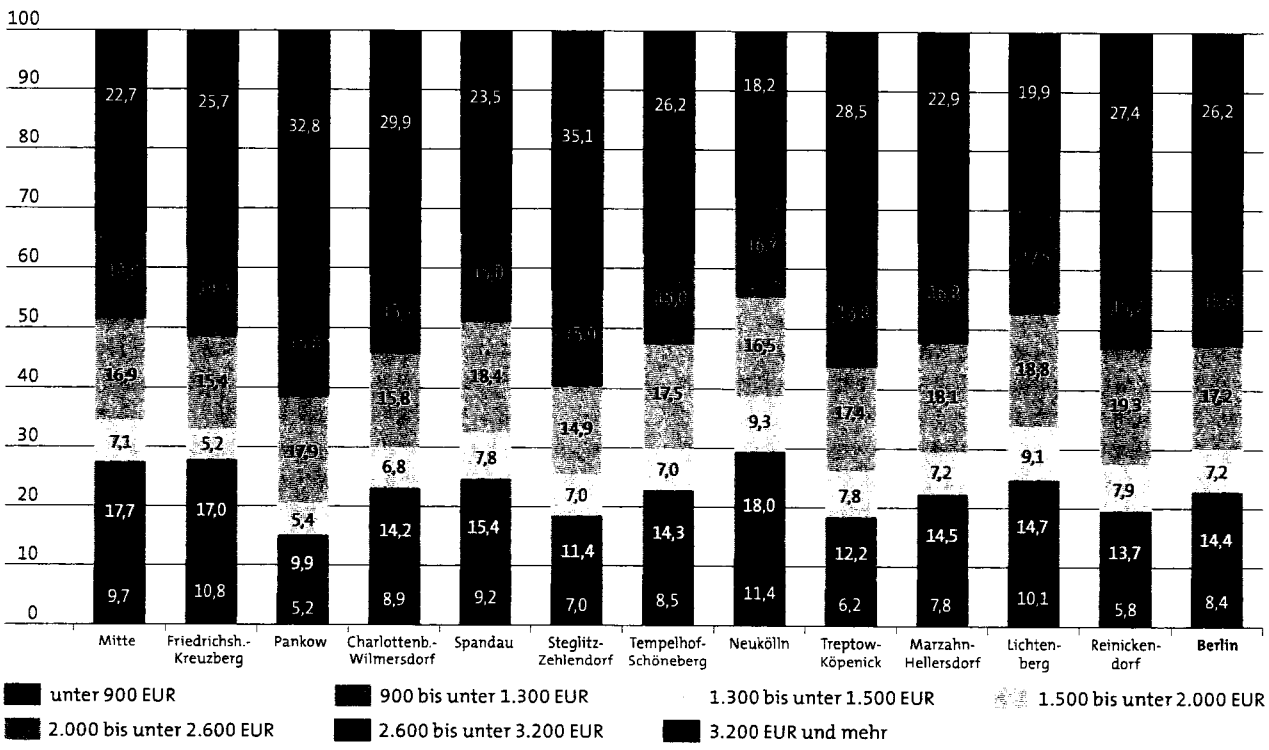
2018 betrug das mittlere Haushaltsnettoeinkommen in Berlin 2.100 EUR, was einem Anstieg um 75 EUR gegenüber dem Vorjahr entsprach. Ebenso stieg das mittlere Haushaltsnettoeinkommen in allen Bezirken. Hieraus ergaben sich neue Klassen in der kartografischen Darstellung. Weiterhin zeigten sich im Bezirksvergleich deutliche Unterschiede zwischen den mittleren Haushaltsnettoeinkommen im Allgemeinen sowie zwischen den Steigerungsraten der einzelnen Bezirke. Das höchste mittlere Haushaltsnettoeinkommen wurde in Pankow mit 2.400 EUR erzielt, womit der Spitzenwert 300 EUR über dem Berliner Mittelwert lag. Ebenfalls überdurchschnittlich fiel das mittlere Haushaltsnettoeinkommen in Steglitz-Zehlendorf, Treptow-Köpenick und Charlottenburg-Wilmersdorf aus. Unter dem berlinweiten Mittelwert befand sich das Haushaltsnettoeinkommen in Spandau, Mitte und Lichtenberg. Den Tiefstwert erreichte wie auch in früheren Jahren Neukölln mit 1.825 EUR, 275 EUR unter dem Berliner Mittel.

Abb. 20 Mittleres monatliches Haushaltsnettoeinkommen in den Berliner Bezirken 2018 (Median)



Quelle: Mikrozensus 2018 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg

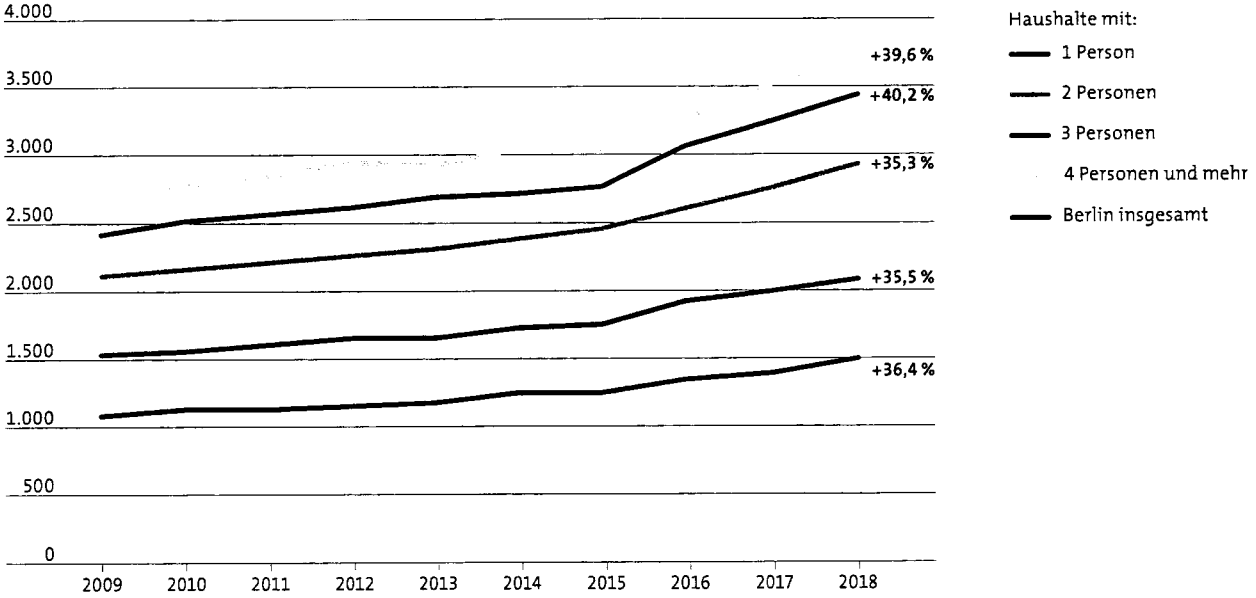
Abb. 21 Verteilung des mittleren monatlichen Haushaltsnettoeinkommens in den Berliner Bezirken 2018
Anteil der Haushalte in Prozent



Anmerkung: Werte weichen in der Summe teilweise aufgrund von Rundungen von 100 ab.

Quellen: Mikrozensus 2018 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg; Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Abb. 22 Entwicklung des Haushaltsnettoeinkommens (Median) nach Haushaltsgröße 2009–2018
Monatliches Haushaltsnettoeinkommen in EUR



Anmerkung: Ab dem Mikrozensus 2016 haben sich aufgrund eines Methodenwechsels bezüglich der Stichprobengrundlage (neue Clusterung auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011) deutliche strukturelle Veränderungen ergeben. Ein Vergleich mit 2015 ist daher nicht möglich.

Quellen: Mikrozensus 2018 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg; Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Knapp jeder dritte Haushalt in Neukölln verdient unter 1.300 EUR im Monat

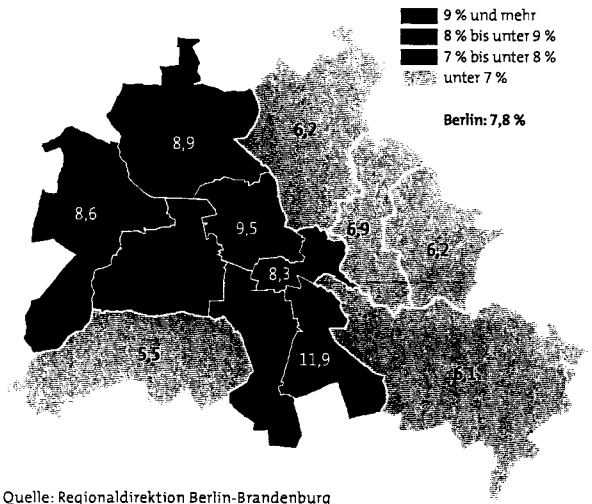
Rund 23 % aller Berliner Haushalte verfügten 2018 über ein Haushaltsnettoeinkommen von unter 1.300 EUR im Monat. Ein Viertel der Haushalte hatte im Mittel ein Haushaltsnettoeinkommen von 1.300 EUR bis unter 2.000 EUR zur Verfügung. Dementsprechend besaß mehr als die Hälfte aller Berliner Haushalte ein mittleres Haushaltsnettoeinkommen von mindestens 2.000 EUR. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Anteil der drei untersten Einkommensklassen bis 1.500 EUR um 2,7 Prozentpunkte gesunken, während der Anteil der obersten Einkommensgruppe ab 3.200 EUR um 1,9 Prozentpunkte gestiegen ist.

Eine besonders starke Divergenz zwischen den Bezirken zeigte sich in der Klasse ab 3.200 EUR. Zwischen dem höchsten Anteil in Steglitz-Zehlendorf (35,1 %) und dem geringsten Anteil in Neukölln (18,2 %) bestand eine Differenz von knapp 17 Prozentpunkten. Deutliche Unterschiede von bis zu 14,3 Prozentpunkten wurden im bezirklichen Vergleich ebenfalls bei den niedrigsten beiden Einkommensgruppen mit unter 1.300 EUR monatlich gemessen. Der höchste Anteil wurde in Neukölln (29,4 %) konstatiert, gefolgt von Friedrichshain-Kreuzberg (27,8 %), Mitte (27,4 %), Lichtenberg (24,8 %) und Spandau (24,7 %). Der geringste Anteil dieser beiden Einkommensgruppen zeigte sich in Pankow (15,1 %). In den mittleren Einkommensklassen wurden in den meisten Bezirken weitestgehend ähnliche Anteilswerte erzielt. Unterdurchschnittlich repräsentiert war die Einkommensgruppe von 1.500 EUR bis unter 2.600 EUR allenfalls in Steglitz-Zehlendorf (30,8 %), Friedrichshain-Kreuzberg (30,0 %) und Charlottenburg-Wilmersdorf (28,9 %). Vor allem in den beiden Innenstadtbezirken polarisierten somit die Einkommensklassen.

Einkommenszuwächse bei den kleinsten Haushalten am größten

Das mittlere Haushaltsnettoeinkommen lag 2018 in Berlin bei 2.100 EUR monatlich. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Anstieg um 3,7 %. Von dieser Entwicklung profitierten alle Haushaltsgrößen gleichermaßen. Am stärksten wuchs das mittlere Haushaltsnettoeinkommen der Einpersonenhaushalte mit einem Zuwachs von 5,3 % bzw. 75 EUR auf nunmehr 1.500 EUR. Einen prozentual annähernd ähnlichen Anstieg von 5 % bzw. um 175 EUR auf 3.700 EUR verzeichneten die großen Haushalte mit vier und mehr Personen. Das mittlere Haushaltsnettoeinkommen der Dreipersonenhaushalte stieg um 4,6 % bzw. 150 EUR auf 3.400 EUR und das der Zweipersonenhaushalte um 4,5 % bzw. 125 EUR auf 2.875 EUR.

Abb. 23 Arbeitslosenquote in den Berliner Bezirken Oktober 2019



Quelle: Regionaldirektion Berlin-Brandenburg der Bundesagentur für Arbeit

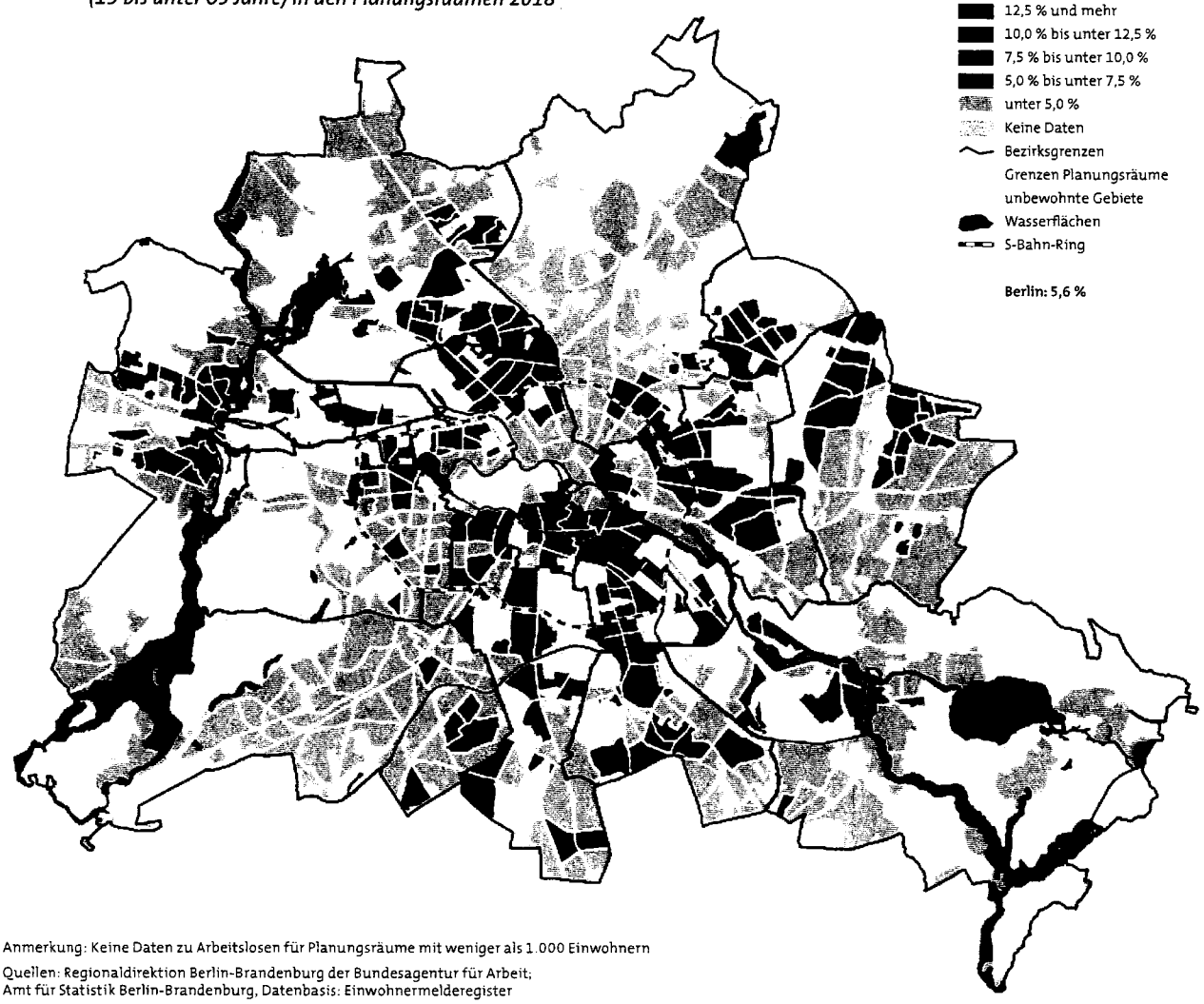
Überdurchschnittliche Arbeitslosenquoten vor allem im westlichen Berlin

Im Oktober 2019 wurde in Berlin eine durchschnittliche Arbeitslosenquote von 7,8 % gemessen, ein leichter Anstieg gegenüber dem Vorjahr (7,7 %). Dieser Wert kann für die Bezirke weiter ausdifferenziert werden, wobei sich räumliche Konzentrationen in der Innenstadt und den westlichen Bezirken zeigten. In Mitte und Neukölln wurden Anteile von mindestens 9 % erreicht, gefolgt von Friedrichshain-Kreuzberg, Spandau und Reinickendorf mit Anteilen von 8 bis unter 9 %. Unterdurchschnittliche Werte wurden in allen östlichen Bezirken sowie in Tempelhof-Schöneberg, Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf konstatiert.

Der Anteil der Arbeitslosen sinkt auf 5,6 %

Die Grundsicherung für Arbeitssuchende (SGB II) und die Arbeitsförderung der Bundesagentur für Arbeit (SGB III) werden in den Sozialgesetzbüchern II und III geregelt. Dabei werden

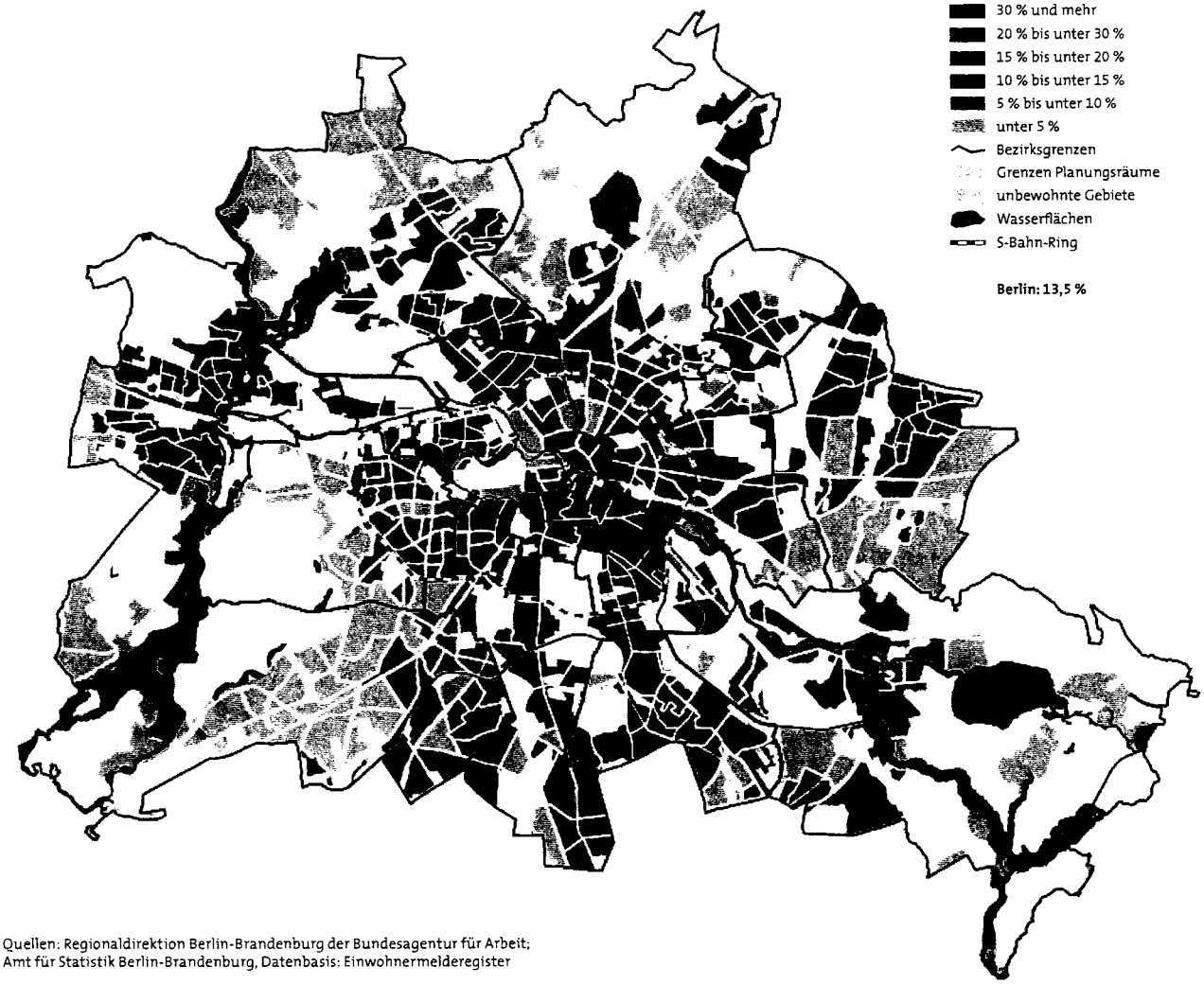
Abb. 24 Anteil der Arbeitslosen (SGB II und III) an allen Einwohnern im erwerbsfähigen Alter (15 bis unter 65 Jahre) in den Planungsräumen 2018



Anmerkung: Keine Daten zu Arbeitslosen für Planungsräume mit weniger als 1.000 Einwohnern

Quellen: Regionaldirektion Berlin-Brandenburg der Bundesagentur für Arbeit; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Einwohnermelderegister

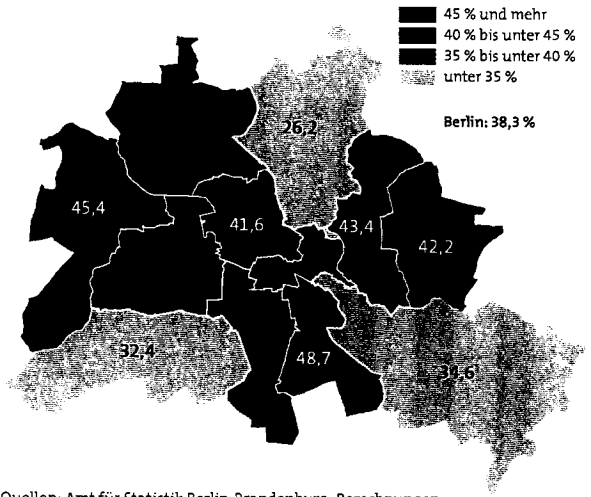
Abb. 25 Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften an allen Einwohnern in den Planungsräumen 2018



Quellen: Regionaldirektion Berlin-Brandenburg der Bundesagentur für Arbeit; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Einwohnermelderegister

alle arbeitslosen Personen im erwerbsfähigen Alter zwischen 15 und 65 Jahren erfasst. Dementsprechend bleiben hierbei nicht erwerbsfähige Personen wie beispielsweise Rentner oder Kinder außen vor. Der so erfasste Anteil der arbeitslosen Personen im erwerbsfähigen Alter gemäß SGB II und III lag 2018 in Berlin bei 5,6 %. Das entsprach einem Rückgang um 0,8 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr. Dieser Rückgang zeigt sich auch in der differenzierten Betrachtung der kleinteiligen Planungsräume. Deutlich weniger Gebiete als noch im Vorjahr wiesen überdurchschnittliche Anteile von mehr als 10 % bzw. von mehr als 12,5 % auf. Planungsräume mit überdurchschnittlichen Anteilen lagen innerhalb des S-Bahn-Rings an der Leipziger Straße im nördlichen Kreuzberg und um die Kaiserin-Augusta-Allee (Charlottenburg-Wilmersdorf). Außerhalb der Innenstadt wurden vergleichsweise hohe Anteile an arbeitslosen Personen im erwerbsfähigen Alter von 12,5 % und mehr in den Gebieten Volkspark Prenzlauer Berg, Marzahner Chaussee und in mehreren Spandauer Planungsräumen konstatiert.

Abb. 26 Anteil der sozialwohnungsberechtigten Haushalte in den Berliner Bezirken 2018



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Bis zur Hälfte aller Haushalte 2018 sozialwohnungsberechtigt

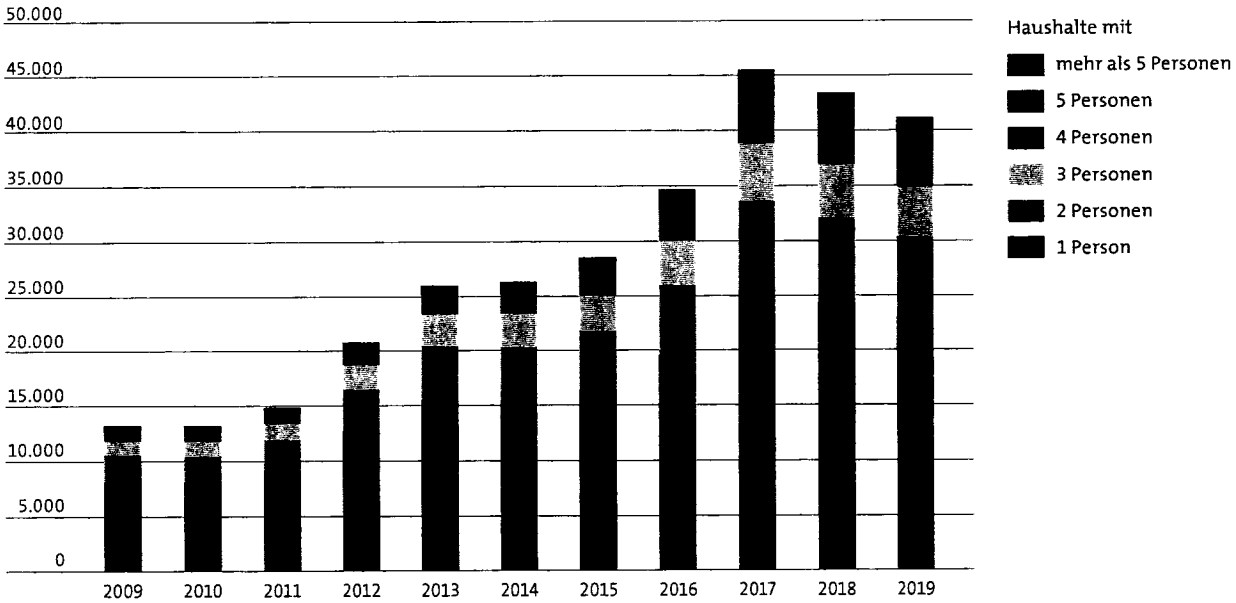
Im Jahr 2018 waren durchschnittlich 38,3 % aller Berliner Haushalte sozialwohnungsberechtigt, wobei sich auf Ebene der Bezirke deutliche räumliche Konzentrationen zeigten. Knapp die Hälfte (48,7 %) aller Haushalte in Neukölln waren 2018 sozialwohnungsberechtigt, gefolgt von Spandau mit einem Anteil von 45,4 %. Ebenfalls über dem Berliner Durchschnitt lagen die Anteile in Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf, Mitte und Reinickendorf. Den mit Abstand niedrigsten Anteil an Sozialwohnungsberechtigten verzeichnete Pankow mit 26,2 %. Insgesamt hat sich der Anteil der sozialwohnungsberechtigten Haushalte gegenüber dem Vorjahr verringert. Hierdurch ergibt sich auch eine neue Klassierung in der kartografischen Darstellung.

Weiterer Rückgang der Haushalte mit Wohnberechtigungsschein

Ende 2019 hatten 41.110 Haushalte einen Wohnberechtigungsschein. Es nahmen somit deutlich weniger Haushalte diese förmliche Voraussetzung für den Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung in Anspruch als theoretisch möglich gewesen wäre. Dies liegt daran, dass Wohnberechtigungsscheine häufig nur im Bedarfsfall, beispielsweise aufgrund eines Umzuges, beantragt werden. Zwischen 2010 und 2017 stieg die Zahl der Haushalte mit Wohnberechtigungsschein stetig an. In den letzten zwei Jahren nahm die Zahl der WBS-Haushalte jährlich ab, lag aber weiterhin auf einem hohen Niveau. Dies wird durch mehrere Sachverhalte begründet: Vor 2011 konnten für belegungsgebundene Wohnungen WBS-Freistellungen seitens des Senats beantragt werden, welche im Laufe der zunehmenden Anspannung des Wohnungsmarktes und der steigenden Mieten seit 2011 sukzessive wieder zurückgenommen wurden. Weiterhin gewinnt der öffentlich geförderte Wohnungsbau für wohnungssuchende Haushalte an Attraktivität gegenüber frei finanzierten Wohnungen, da das Mietniveau deutlich niedriger ist. Aus diesen Gründen wurden 2019 mehr als dreimal so viele Wohnberechtigungsscheine beantragt wie noch vor zehn Jahren.

2019 bestand mehr als die Hälfte der Haushalte mit Wohnberechtigungsschein aus einer Person (23.025). Weitere 17,8 % entfielen auf Zweipersonenhaushalte. Rund jeder zehnte Haushalt mit Wohnberechtigungsschein setzte sich aus drei Personen zusammen, die restlichen 6.269 Haushalte aus mindestens vier Personen. Während der Anteil der Haushalte mit ein und zwei Personen im Betrachtungszeitraum gesunken ist, stieg der Anteil der größeren Haushalte mit Wohnberechtigungsschein zwischen 2009 und 2019 an.

Abb. 27 Anzahl der Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) nach Haushaltsgröße 2009–2019 Tab. 37

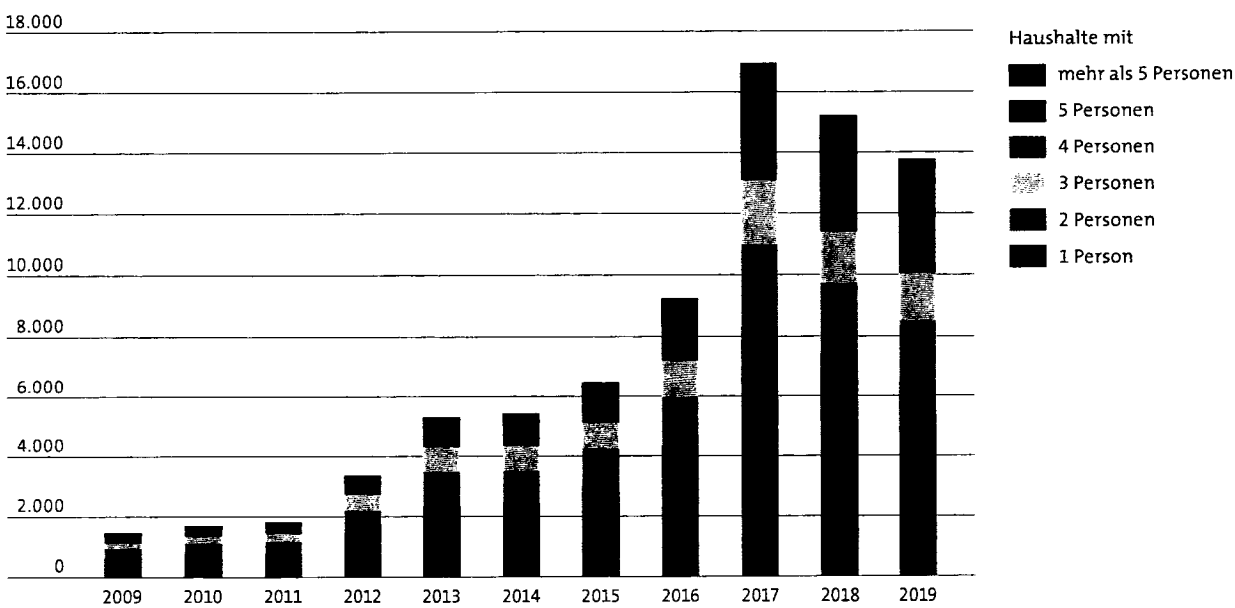


Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Ein Wohnberechtigungsschein mit besonderem Wohnbedarf wird ausgestellt, wenn Fälle besonderer Dringlichkeit vorliegen, beispielsweise große Familien von Wohnungsverlust bedroht sind. Auch hier sank die Zahl der Haushalte seit 2017 leicht ab auf 13.784 Haushalte in 2019 (2018: 15.217). Mehr als ein Viertel der Haushalte waren dabei große Haushalte mit vier und mehr Personen. Hierbei handelte es sich vor allem um Familien. Ein- und Zweipersonenhaushalte machten 61,7 % der Gesamtheit aus, während auf Dreipersonenhaushalte 11,2 % entfielen.

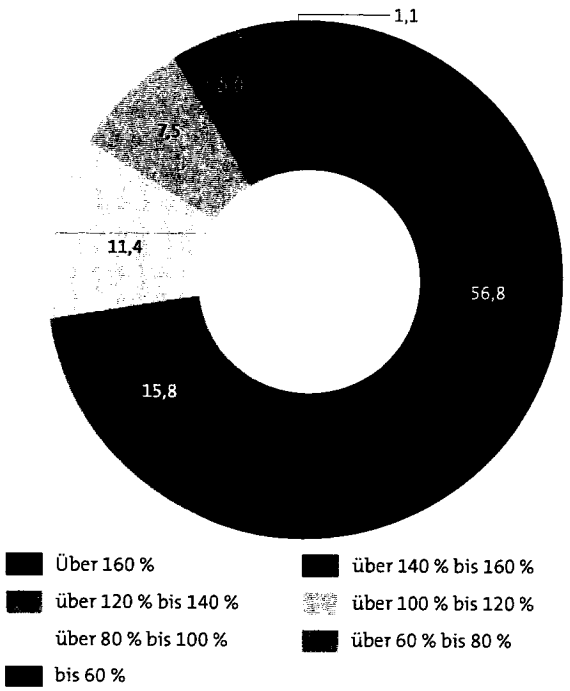
Die Vergabe der Wohnberechtigungsscheine ist an die Höhe des Haushaltsnettoeinkommens gebunden. Die Grenzen sind durch das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) festgelegt, wurden jedoch in Berlin sowie in weiteren Bundesländern per Landesrecht ausgeweitet. 56,8 % der 2019 wohnberechtigten Haushalte verfügten über maximal 60 % des im WoFG festgelegten Einkommens. Mehr als ein Viertel der Haushalte hatten 60 bis 100 % des auf Bundesebene festgelegten Einkommens zur Verfügung. Nur 16,0 % der Haushalte erhielten aufgrund

Abb. 28 Anzahl der Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) mit besonderem Wohnbedarf nach Haushaltsgröße 2009–2019 Tab. 37



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Abb. 29 Einkommen der Haushalte mit WBS 2019 im Vergleich zu den Einkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 WoFG
Anteil der Haushalte in Prozent



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

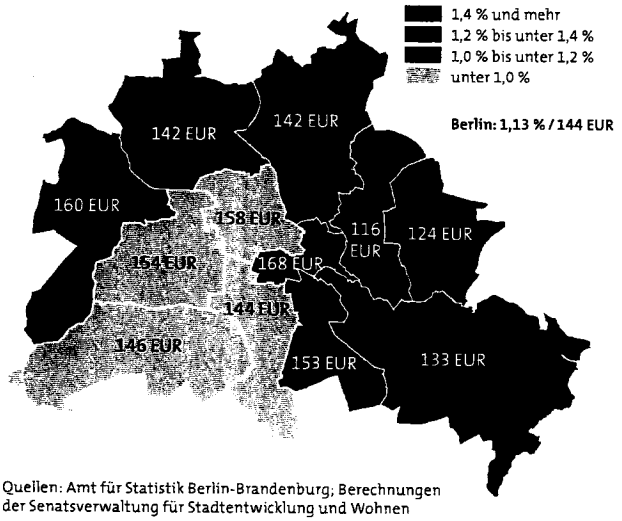
der erweiterten Einkommensgrenzen einen Wohnberechtigungsschein. Es zeigt sich somit, dass weiterhin vor allem die geringverdienenden Haushalte einen Wohnberechtigungsschein beantragen.

Höchster Anteil an Wohngeldhaushalten in Marzahn-Hellersdorf und Spandau

Vergabe und Höhe des Wohngeldes regeln das Wohngeldgesetz und die Wohngeldverordnung. Durch diese staatliche Leistung erhalten Haushalte einen Zuschuss zur Miete (Mietzuschuss) oder zu den Kosten selbst genutzten Wohneigentums (Lastenzuschuss). Die Höhe des durchschnittlichen Wohngeldes wird anhand des Einkommens der Haushaltsmitglieder, der Personenzahl und der zu berücksichtigenden Miethöhe oder Belastung berechnet. Daher können die Beträge stark variieren. 2018 erhielten 1,13 % der Berliner Haushalte Wohngeld in Höhe von durchschnittlich 144 EUR. Sowohl der Anteil der Haushalte mit Wohngeldbezug (–0,8 Prozentpunkte) als auch die durchschnittliche Höhe des Wohngeldes (–3 EUR) sanken gegenüber dem Vorjahr.

Die räumliche Differenzierung des Wohngeldbezuges zeigt deutliche Unterschiede zwischen den Bezirken, sowohl in der Höhe des Anteils wohngeldbeziehender Haushalte als auch in der Höhe des durchschnittlichen Wohngeldes. Überdurchschnittliche Bezugsquoten wurden in Marzahn-Hellersdorf, Spandau und Lichtenberg attestiert. Im Gegensatz hierzu wiesen Neukölln, Mitte, Steglitz-Zehlendorf und Tempelhof-Schöneberg Anteile unter dem Durchschnitt auf. Auch die Wohngeldhöhe unterschied sich immens zwischen den Bezirken. In Treptow-Köpenick, Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg wurden unterdurchschnittliche Wohngeldsummen ausgewiesen. Im Gegensatz hierzu belief sich die durchschnittliche Wohngeldsumme in Neukölln, Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte, Spandau und Friedrichshain-Kreuzberg auf Werte über dem Durchschnitt. Im Ansatz entsprachen die Bezugsquoten und Wohngeldhöhen in Pankow und Reinickendorf dem Berliner Durchschnitt. Im Vergleich zum Vorjahr zeigten sich vor allem in den östlichen Bezirken sinkende Anteile an Haushalten mit Wohngeldbezug.

Abb. 30 Anteil der Haushalte mit Bezug von Wohngeld sowie durchschnittliche Höhe des monatlichen Wohngeldes 2018



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

4. Entwicklung des Wohnungsangebots

Das Angebot am Wohnungsmarkt wird durch verschiedene Faktoren strukturiert und charakterisiert. Das folgende Kapitel informiert daher im ersten Teil über zurückliegendes und künftiges Baugeschehen anhand der genehmigten und fertiggestellten Wohnungen. Hierauf aufbauend werden strukturelle Effekte wie Umwandlungen von Mietwohnungen in Wohneigentum, der Milieuschutz sowie Wohnungsverkäufe beleuchtet. Ebenfalls betrachtet werden die Entwicklungen im geförderten Mietwohnungsbau und die Neubauförderung. Abschließend werden die aktuellen Angebotsmieten und -kaufpreise ausgewertet und die Wohnflächen und Leerstände dargestellt.

4.1 Bautätigkeit

4.1.1 Gesamtstädtisches Baugeschehen

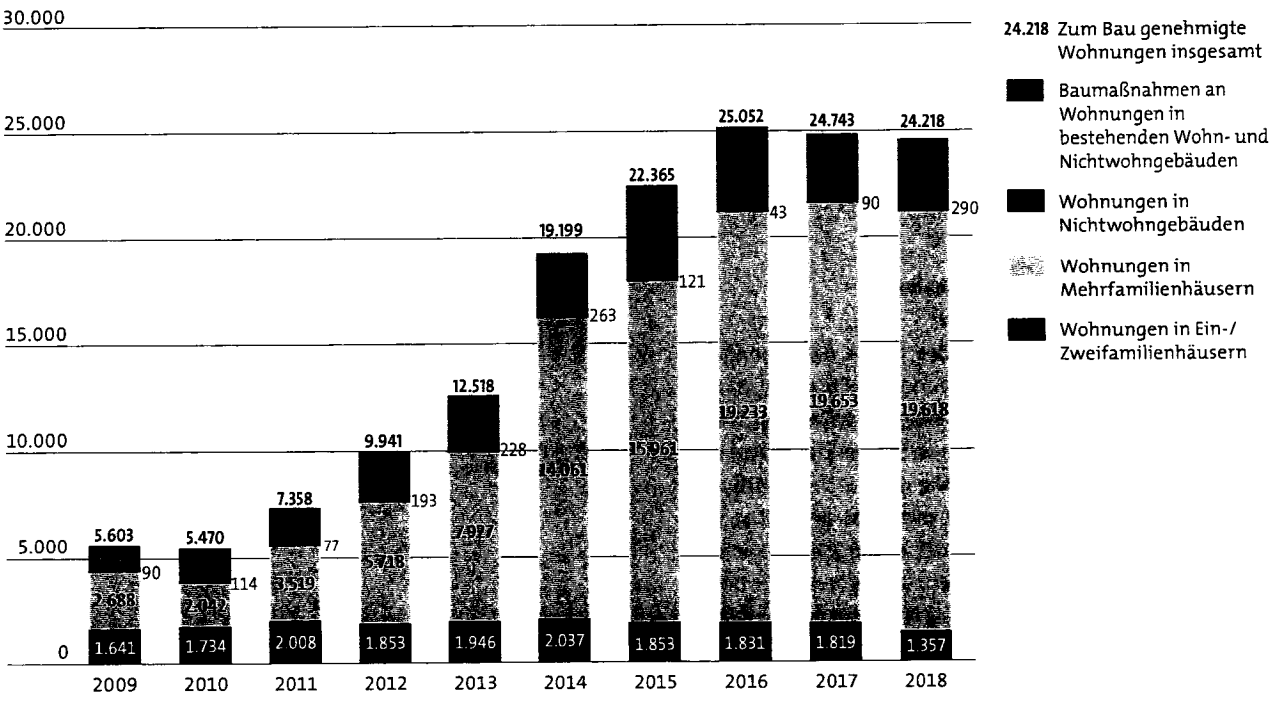
Summe der genehmigten Wohnungen leicht unter Vorjahresniveau

Die Anzahl der zum Bau genehmigten Wohnungen stellt den wichtigsten Indikator für das zukünftige Wohnungsangebot dar. Zwischen 2010 und 2016 zeigt sich ein dynamisches Wachstum mit insgesamt mehr als 100.000 genehmigten Wohnungen, vorrangig im Geschosswohnungsbau. Seit 2017 ist die Summe der jährlich neu genehmigten Wohnungen leicht rückläufig und erreichte 2018 einen Stand von 24.218 Neugenehmigungen. Der überwiegende Anteil von rund 81 % entfiel dabei erneut auf den Geschosswohnungsbau mit 19.618 genehmigten Wohnungen. Dessen Einzelwert war damit im dritten Jahr in Folge stabil auf hohem Niveau. Die Anzahl der genehmigten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sinkt hingegen bereits seit 2014 und erreichte 2018 einen Tiefststand von 1.357 genehmigten Wohnungen (-462 gegenüber 2017). Die Summe der genehmigten Baumaßnahmen an Wohnungen in bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden (z. B. Dachgeschossausbau) fällt ebenfalls seit 2015 ab. 2018 wurden dabei erstmals seit 2014 weniger als 3.000 Baumaßnahmen im Wohnungsbestand genehmigt.

Mehr als drei Viertel der fertiggestellten Wohnungen im Geschosswohnungsbau

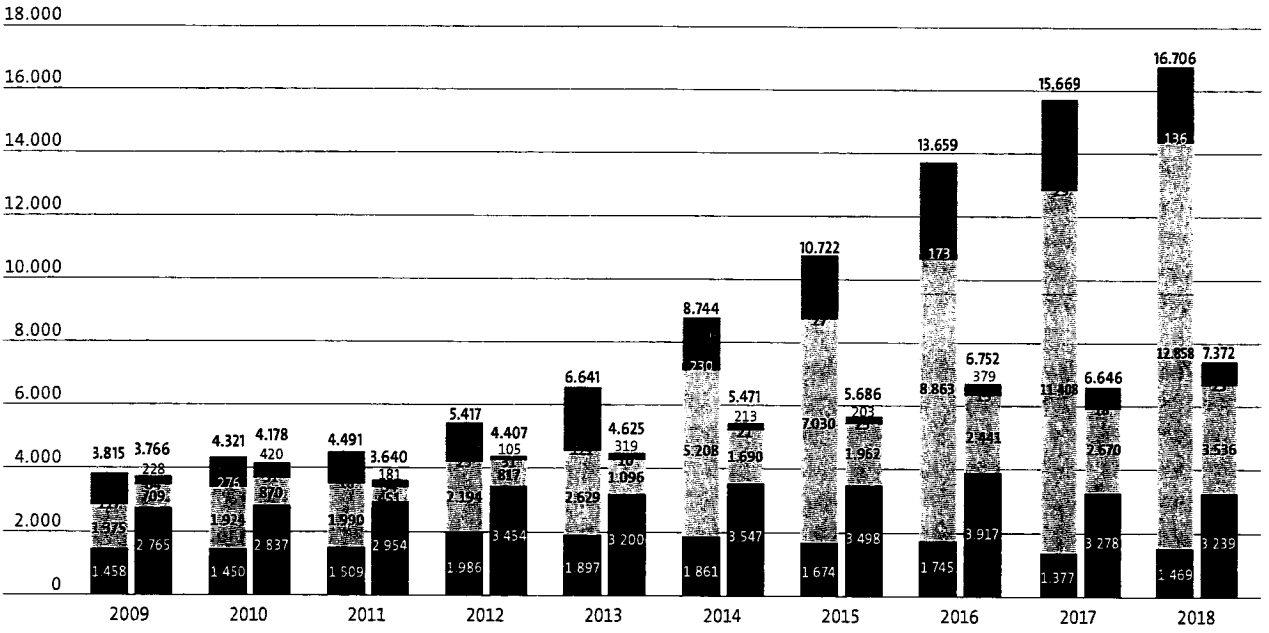
2018 wurden in Berlin 16.706 Wohnungen fertiggestellt, 1.037 mehr als 2017. Der langjährige Trend einer steigenden Anzahl jährlich fertiggestellter Wohnungen hielt somit auch

Abb. 31 Zum Bau genehmigte Wohnungen in Berlin 2009–2018



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Abb. 32 Fertiggestellte Wohnungen in Berlin und im Berliner Umland 2009–2018 Tab. 16



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

2018 weiter an. Im Vergleich zum Vorjahr sank die Wachstumsdynamik ab, von 14,7 % Zuwachs im Jahr 2017 (gegenüber 2016) auf 6,6 % im Jahr 2018 (gegenüber 2017). In der Ausdifferenzierung der Bauaktivität zeigte sich weiterhin die Dominanz des Geschosswohnungsbaus. 12.858 Wohnungen wurden in diesem Segment 2018 fertiggestellt, 1.450 mehr als im Vorjahr. Somit machte der Geschosswohnungsbau 77,0 % der Bauaktivität aus. Der zweitgrößte Anteil entfiel erneut auf Baumaßnahmen an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden mit 13,4 %. Hierbei handelt es sich beispielsweise um Dachgeschossausbau oder Nutzungsänderungen. In der langjährigen Betrachtung wird deutlich, dass bereits seit 2015 Maßnahmen an Bestandsgebäuden gegenüber dem Neubau von Eigenheimen relevanter sind. Auch 2018 entsprachen nur 8,8 % bzw. 1.469 fertiggestellte Wohneinheiten dem Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Gegenüber dem Vorjahr wurde hier jedoch ein leichter Anstieg um 6,7 % konstatiert.

Die steigende Bauaktivität beschränkt sich nicht auf Berlin, auch das Berliner Umland erfährt seit mehreren Jahren ein dynamisches Baugeschehen. Während 2009 noch knapp 7.600 Wohnungen in Berlin und dem Umland fertiggestellt wurden, waren es zehn Jahre später knapp 24.100 Wohnungen. Nicht nur die Gesamtzahl hat sich im Betrachtungszeitraum 2009 bis 2018 deutlich erhöht, auch die Verteilung zwischen den beiden Teilmärkten Umland und Berlin hat sich verändert. Während 2009 noch beide eine nahezu identische Bauaktivität aufwiesen, entfielen 2018 mehr als zwei Drittel der fertiggestellten Wohnungen auf die Bundeshauptstadt. Die Betrachtung der einzelnen Marktsegmente zeigt sowohl für Berlin als auch für das Umland eine ähnliche Entwicklung. Noch 2009 dominierte das Eigenheimsegment das Baugeschehen in Berlin wie im Berliner Umland. Seither stagnieren in beiden Teilmärkten – von einem zwischenzeitlichen leichten Anstieg im Umland abgesehen – weitgehend die Zahlen. Für die zunehmende Bauaktivität verantwortlich war in beiden Teilmärkten hingegen der Geschosswohnungsbau, dessen Dynamik beispielsweise in Berlin um mehr als das Neunfache zunahm.

Das Baugeschehen im Berliner Umland wies ebenfalls ein nahezu kontinuierliches Wachstum auf. 2018 wurden 7.372 Wohnungen fertiggestellt, knapp die Hälfte davon im Geschosswohnungsbau. In der langjährigen Betrachtung seit 2009 stellte dies sowohl anteilig als auch absolut einen Höchstwert dar. Auf das klassische Eigenheimsegment entfielen rund 44 % bzw. 3.239 Wohneinheiten. Die Zahl der Baumaßnahmen im Bestand nahm gegenüber dem Vorjahr leicht ab. Wie in der Bundeshauptstadt, spielte auch im Umland das Segment der fertiggestellten Wohnungen in Nichtwohngebäuden nahezu keine Rolle.

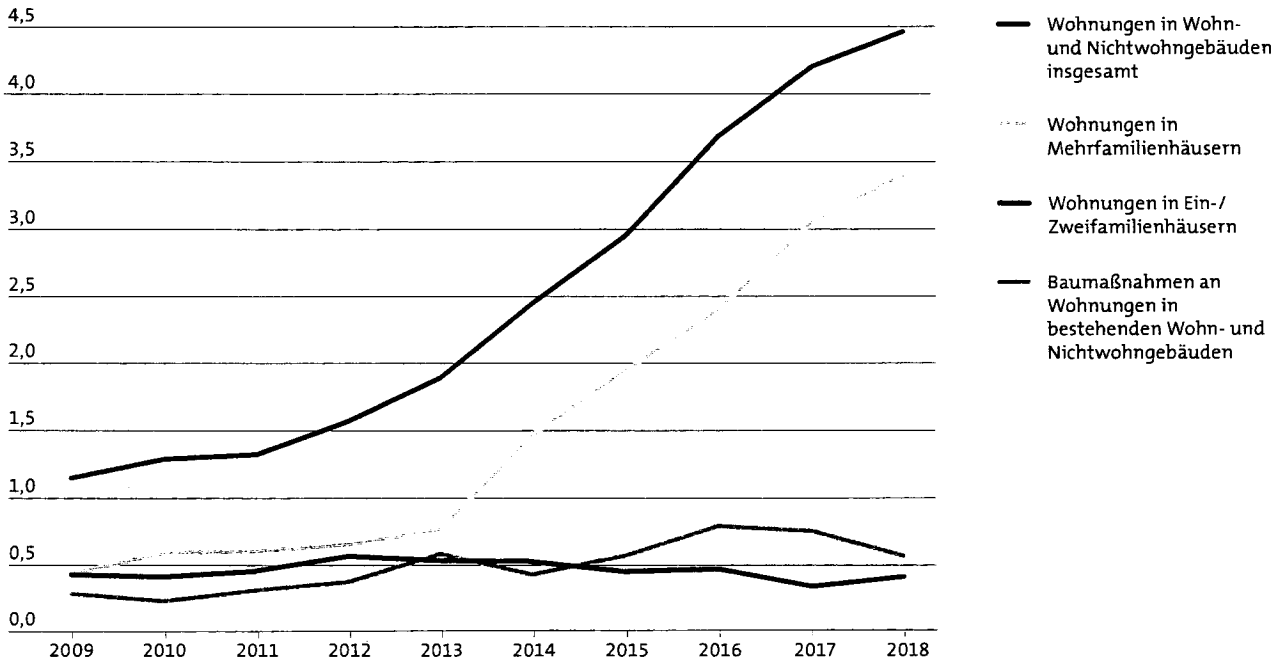
Berliner Fertigstellungsquote deutlich über Bundesniveau

Für eine bessere Vergleichbarkeit bei der Betrachtung der Bautätigkeit kann die Fertigstellungsquote herangezogen werden, welche die Zahl der fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner abbildet. Auch diese Bezugsgröße entwickelte sich entsprechend der steigenden Fertigstellungszahlen dynamisch.

Die Fertigstellungsquote nahm bereits seit 2009 zu und hat sich vor allem seit 2011 zwischenzeitlich stark beschleunigt. Zuletzt gingen die Zuwächse hingegen leicht zurück, gleichwohl stieg die Fertigstellungsquote 2018 auf den Höchstwert von 4,5 fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner (Vorjahreswert: 4,2). Ebenfalls setzt sich die Berliner Fertigstellungsquote deutlich vom bundesdeutschen Durchschnitt von 3,4 fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner ab. Ausschlaggebend für die Quote in der Bundeshauptstadt war vor allem die Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau mit 3,4 fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner.

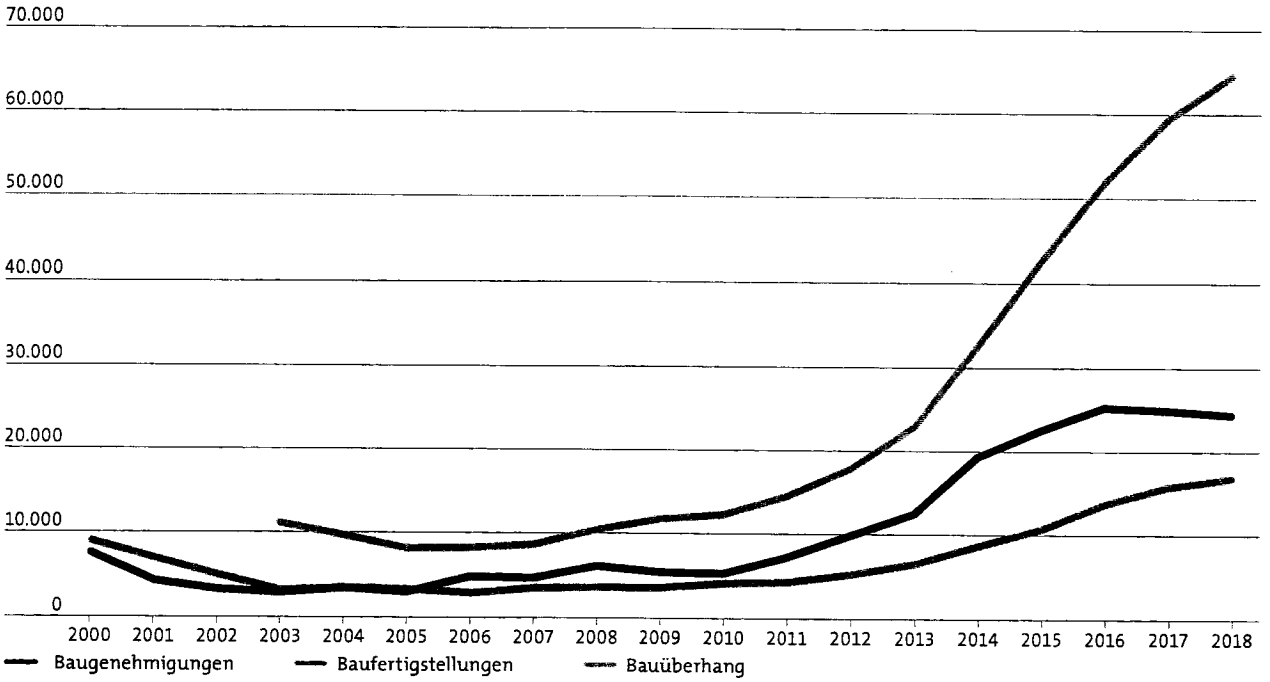
Die vergleichende Betrachtung der Entwicklung der Baugenehmigungen, Baufertigstellungen und des Bauüberhangs gibt Rückschlüsse auf das bisherige und künftige Baugeschehen. Seit 2006 lagen die Zahlen für zum Bau genehmigte Wohnungen über den Zahlen der fertiggestellten Wohnungen. Bis 2010 entwickelten sich die genehmigten Wohnungen auf einem stabilen Niveau von circa 5.000 Wohnungen. Mit zunehmender Marktanspannung in der Bundeshauptstadt stieg auch die Zahl der genehmigten Wohnungen an. Bis 2016 noch von einem dynamischen Wachstum geprägt, sank die Summe der genehmigten Wohnungen seit 2017 wieder leicht ab, verblieb jedoch auf einem hohen Niveau von zuletzt 24.218 genehmigten Wohnungen in 2018. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen nimmt seit 2010 kontinuierlich zu und erreichte 2018 einen neuen Höchstwert von 16.706 Wohnungen.

Abb. 33 Fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner (Fertigstellungsquote) in Berlin 2009–2018



Anmerkung: ohne Wohnungen in Nichtwohngebäuden
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Abb. 34 Baugenehmigungen, -fertigstellungen und -überhang im Vergleich 2000–2018
Anzahl der Wohnungen (Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden)



Anmerkung: einschließlich Nichtwohngebäuden und Baumaßnahmen im Bestand
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

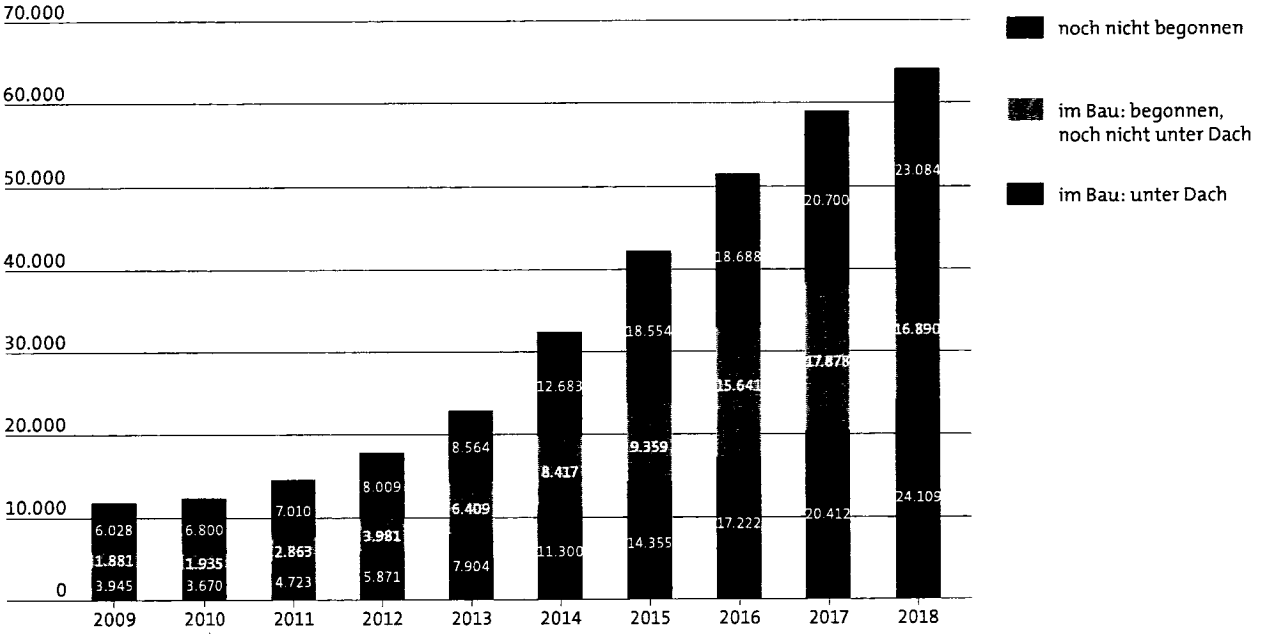
Da die Fertigstellung eines Gebäudes im Allgemeinen zwei bis drei Jahre in Anspruch nimmt, sind Bauüberhänge grundsätzlich ein normales Phänomen. Sie zeigen die Diskrepanz zwischen den genehmigten und den fertiggestellten Wohnungen. Dabei wird jede Wohnung erfasst, welche bereits genehmigt, aber noch nicht fertiggestellt oder als fertiggestellt gemeldet worden ist. Der Bauüberhang in Berlin stieg seit 2006 an, wobei das Wachstum seit 2013 deutlich an Dynamik gewonnen hat. Neben der längeren Bauphase einer Wohnung kann der Bauüberhang aber auch weitere Gründe haben, zum Beispiel juristische Verzögerungen, Spekulationen oder Kapazitätsengpässe in der Bauwirtschaft. Eine vertiefende Analyse im Schwerpunktthema des vorangehenden Wohnungsmarktberichts 2018 kam jedoch zum Schluss, dass 2017 für 90 % der sich im Bauüberhang befindlichen Wohnungen eine Realisierung im üblichen Zeitrahmen zu erwarten war. Dennoch wuchs der Bauüberhang im aktuellen Betrachtungsjahr 2018 erneut deutlich und belief sich auf insgesamt 64.083 Wohnungen.

Bauüberhänge erneut auf Rekordniveau

Die Bauüberhänge als ein weiterer wichtiger Indikator für den Grad der Bauaktivität in der Bundeshauptstadt werden anhand des Baufortschrittes klassifiziert. Unterschieden wird grundsätzlich, ob der Bau bereits begonnen wurde und wenn ja, ob der Rohbau bereits fertiggestellt ist: In diesem Fall wird von „unter Dach" gesprochen.

Zum Stichtag, dem 31.12.2018, belief sich die Zahl der genehmigten, aber (noch) nicht realisierten Neubauwohnungen auf 64.083 Wohnungen. Sie stieg gegenüber dem Vorjahr um 5.093 Wohnungen. Die Bauüberhänge lagen damit 2018 erneut auf Rekordniveau. Rund 41.000 Wohnungen befanden sich bereits im Bau (64 %), bei wiederum 24.109 Wohnungen davon war zumindest der Rohbau abgeschlossen. Zum Stichtag hingegen noch nicht begonnen waren mit rund 23.100 Wohnungen 36 % des Bauüberhangs.

Abb. 35 Bauüberhang in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Berlin 2009–2018
Anzahl der Wohnungen (Neubau und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden)



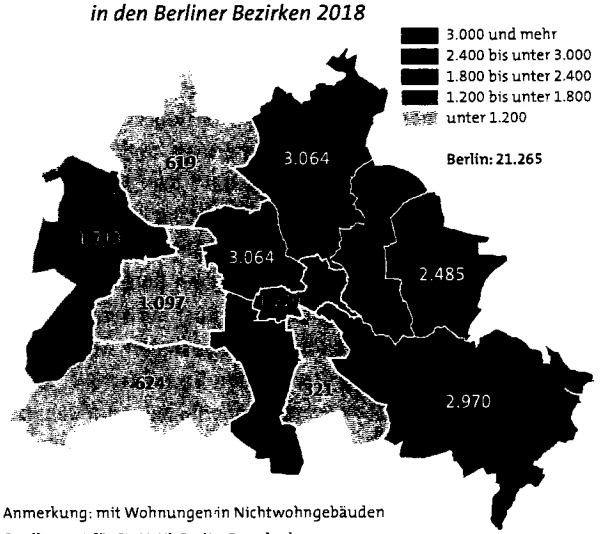
Anmerkung: einschließlich Nichtwohngebäuden und Baumaßnahmen im Bestand
Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

4.1.2 Baugeschehen in den Berliner Bezirken und Planungsräumen

Künftig starke Bauaktivität vor allem in den östlichen Berliner Bezirken zu erwarten

Die künftige Bauaktivität in Berlin lässt sich anhand der 21.265 genehmigten Neubauwohnungen (ohne Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden) im Jahr 2018 auch in räumlicher Hinsicht analysieren. Knapp 43 % der zum Bau genehmigten Wohnungen entfielen 2018 auf die Bezirke Pankow, Mitte und Treptow-Köpenick mit jeweils rund 3.000 genehmigten Neubauwohnungen. Hohe Genehmigungszahlen mit mehr als 2.000 neu genehmigten Wohnungen zeigten sich in Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg. Zwischen 1.000 und 2.000 neu genehmigte Wohnungen wurden in Tempelhof-Schöneberg, Spandau, Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf konstatiert. Mit unter 1.000 neu genehmigten Wohnungen ist in Steglitz-Zehlendorf, Reinickendorf und Neukölln künftig nur eine geringe Bauaktivität zu erwarten. Der Schwerpunkt der Bauaktivität wird somit weiterhin im Osten der Stadt liegen, mit deutlichen Zuwächsen gegenüber dem Vorjahr. Hinzu kommen steigende Zahlen in Tempelhof-Schöneberg und Spandau, während Bezirke wie Neukölln und Charlottenburg-Wilmersdorf im Vergleich zum Vorjahr weniger Neubau genehmigt haben.

Abb. 36 Zum Bau genehmigte Neubauwohnungen in den Berliner Bezirken 2018



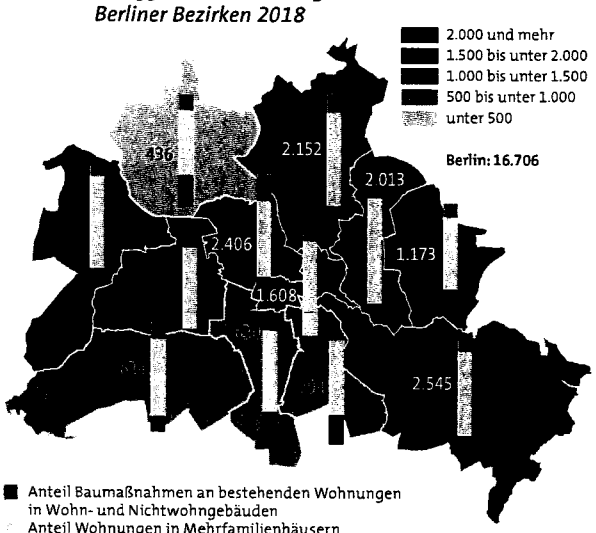
Anmerkung: mit Wohnungen in Nichtwohngebäuden
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Über die Hälfte des Baugeschehens in Treptow-Köpenick, Mitte, Lichtenberg und Pankow

Im Vergleich zum Vorjahr hat die Bauaktivität 2018 in den westlichen Bezirken zugenommen, während die östlichen Bezirke auf ähnlich hohem Niveau verblieben. Knapp 55 % aller Wohnungen wurden in Treptow-Köpenick, Mitte, Lichtenberg und Pankow fertiggestellt. Der Spitzenwert von 2.545 fertiggestellten Wohnungen wurde dabei in Treptow-Köpenick realisiert. Die geringste Bauaktivität zeigte sich in Reinickendorf mit 436 fertiggestellten Wohnungen. Bei der bezirklichen Betrachtung ist allerdings zu beachten, dass sich in der Zahl der fertiggestellten Wohnungen auf Ebene der Bezirke häufig gerade größere Bauprojekte auswirken. Dies erklärt zum Teil die Schwankungen in den einzelnen Jahren.

Anhand der einzelnen Marktsegmente lassen sich deutliche baustrukturelle Unterschiede zwischen den Bezirken feststellen. Der Neubau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern dominierte 2018 in den Bezirken Lichtenberg, Spandau, Pankow und Friedrichshain-Kreuzberg mit mehr als 80 %. In Lichtenberg entfielen sogar 96 % der 2018 fertiggestellten Wohnungen auf den Geschosswohnungsbau. Diese Bezirke lagen somit auch über dem berlinweiten Durchschnitt von 77 %. Der geringste Anteil von neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zeigte sich 2018 wiederum in Reinickendorf (58 %). Das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser ist vor allem in den Randbezirken von Bedeutung. In Reinickendorf, Neukölln und Marzahn-Hellersdorf umfasste der Anteil der fertiggestellten Wohnungen in diesem Segment über 20 %. Deutlich überdurchschnittliche Werte von über 8,8 % wurden auch in Treptow-Köpenick, Steglitz-Zehlendorf und Tempelhof-Schöneberg konstatiert, welche traditionell hohe Anteile an Eigenheimen aufweisen. In der inneren Stadt, insbesondere innerhalb des S-Bahn-Rings, spielt dieses Segment naturgemäß nahezu keine Rolle.

Abb. 37 Fertiggestellte Wohnungen in den Berliner Bezirken 2018



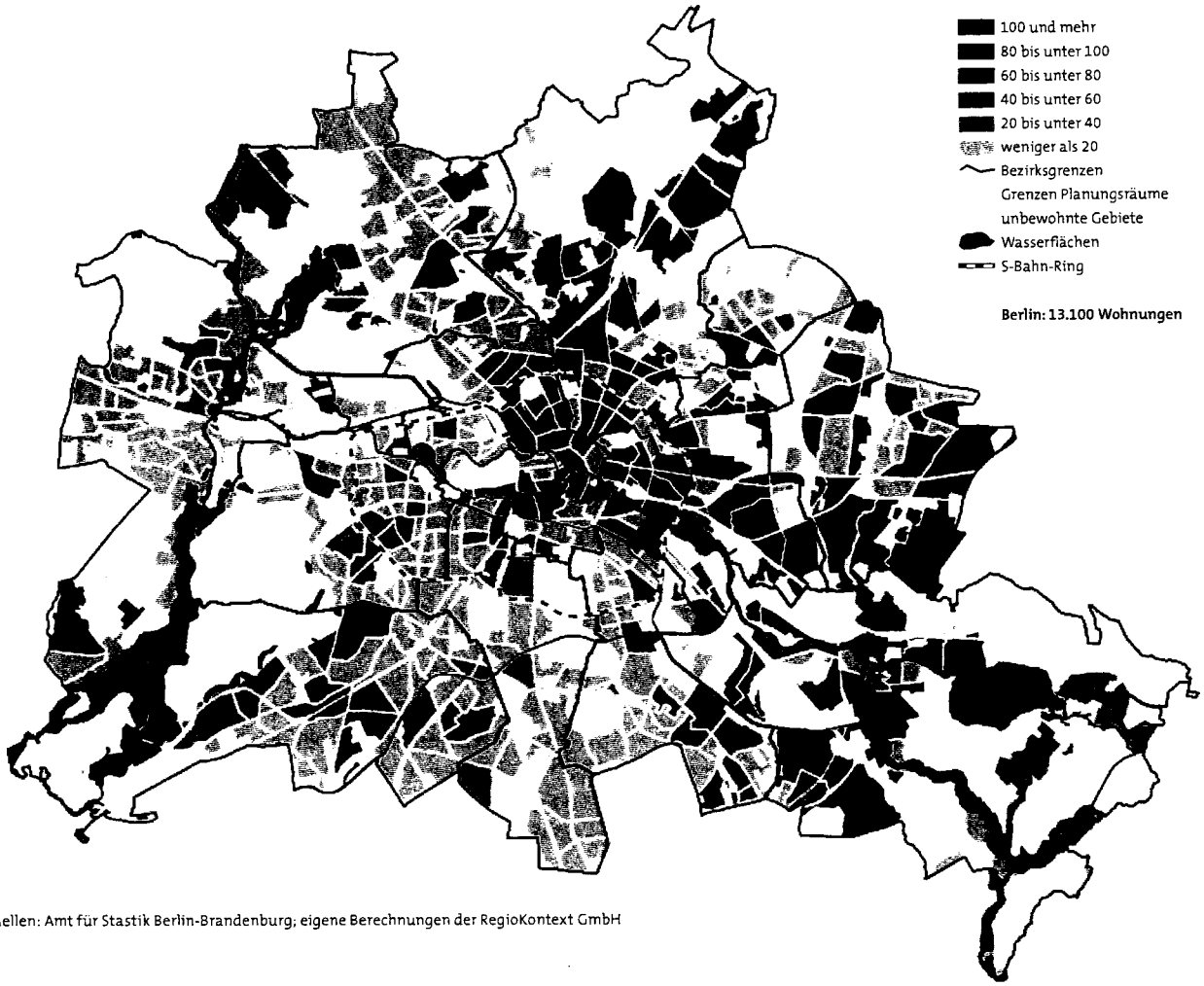
Anteil Baumaßnahmen an bestehenden Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden
Anteil Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
Anteil Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern

Neue Wohnungen in Nichtwohngebäuden: insgesamt nur 136 Wohnungen

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Neben dem Neubau können auch durch Baumaßnahmen im Wohnungsbestand neue Wohnungen entstehen. 2018 entfielen darauf im Berliner Durchschnitt 13,4 % aller fertiggestellten Wohnungen. In den Innenstadtbezirken Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf entstand rund jede vierte neue Wohnung durch Baumaßnahmen im Wohnungsbestand. Im Gegensatz hierzu waren in Spandau, Neukölln und Lichtenberg unterdurchschnittlich viele Baumaßnahmen festzustellen. Die fertiggestellten Wohnungen in Nichtwohngebäuden waren auch 2018 kaum relevant. Hier hervorzuheben war allein Friedrichshain-Kreuzberg mit einem Anteil von immerhin 5,4 %.

Abb. 38 Durchschnittlich fertiggestellte Wohnungen pro Jahr auf Ebene der Planungsräume 2014–2018



Quellen: Amt für Stastik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Im Zeitraum 2014 bis 2018 wurden im Durchschnitt jährlich 13.100 Wohnungen fertiggestellt. Damit stieg der jährliche Durchschnitt erneut an (2013–2017: 11.087). Dies erklärt sich durch die auch 2018 anhaltend hohen Fertigstellungszahlen. Die räumliche Verteilung der fertiggestellten Wohnungen zeigte eine deutliche Konzentration in einzelnen Planungsräumen in der Innenstadt und den im Osten angrenzenden Bezirken. Innerstädtisch zeichneten sich Schwerpunkte vor allem im Süden der City-Ost (beiderseits der Spree zwischen Leipziger Straße, Heinrich-Heine-Viertel und Alexanderplatz) sowie im Bereich des Charitéviertels (mit Invaliden- und Heidestraße) ab. Hinzu kamen größere zusammenhängende Gebiete, die vom östlichen Teil Friedrichshains über den Stadtring hinaus bis weit nach Lichtenberg hineinreichten. Weitere großflächige Zusammenhänge mit überdurchschnittlichen Fertigstellungszahlen lagen außerhalb der Innenstadt vor allem in Pankow.

Die westlichen Stadtbezirke zeigten auch in der kleinräumigen Betrachtung hingegen fast durchgehend unterdurchschnittliche Werte, so in Tempelhof-Schöneberg. Auch Steglitz-Zehlendorf, Neukölln, Reinickendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf und Spandau wiesen, von einzelnen punktuellen Neubauschwerpunkten abgesehen, flächenhaft niedrige Werte auf.

4.2 Wohnungsbestand

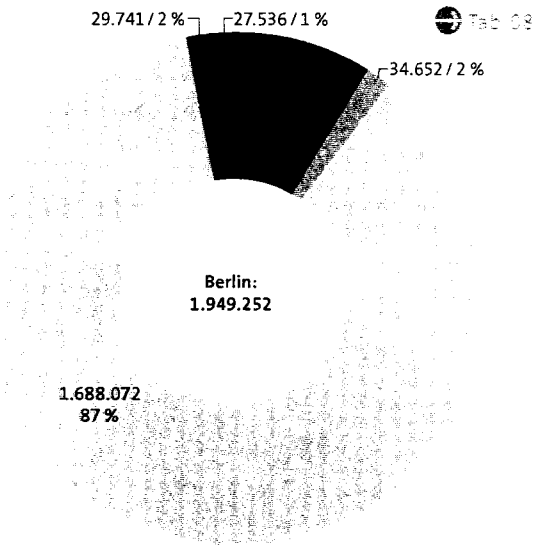
Neun von zehn Wohnungen im Geschosswohnungsbau

Seit 2011 nahm die Anzahl an Wohnungen in Berlin kontinuierlich und mit einer steigenden Wachstumsdynamik zu. 2018 wurde ein Zuwachs um 16.956 Einheiten auf insgesamt 1.949.252 Wohnungen konstatiert. Mit 13.465 neuen Wohnungen entfiel der überwiegende Teil dabei auf den Geschosswohnungsbau, welcher auch 2018 mit einem Gesamtanteil von etwa 87 % bzw. 1.688.072 Wohnungen den Berliner Wohnungsbestand dominierte. Rund 11 % bzw. 203.903 Wohnungen entsprangen dem Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser, womit ein Plus von rund 1.500 Wohneinheiten erzielt wurde. Nur ein geringer Anteil bezog sich auf Wohnheime (1,5 %) und Wohnungen in Nichtwohngebäuden (1,4 %).

Rund jede zweite Wohnung in Berlin hat ein bis zwei Wohnräume

Die Zunahme des Wohnungsbestandes zeigte sich bei allen Wohnungstypen nahezu gleichermaßen. Die Anteile haben sich 2018 im Vergleich zu den Vorjahren kaum verändert. Weiterhin war über die Hälfte aller Wohnungen mit ein bis zwei Wohnräumen ausgestattet (55,4 %). Im Vergleich zum Vorjahr kamen rund 12.000 neue Wohnungen dieses Typs hinzu. Ebenfalls einen großen Anteil von circa 27 % machten Dreizimmerwohnungen aus, welche gegenüber 2017 einen Zuwachs von knapp 2.700 Wohnungen verzeichneten. Weniger relevant waren die großen Wohnungen mit vier und mehr Wohnräumen (17,7 %). Im Vorjahresvergleich bedeutet dies einen Anstieg um rund 2.000 Wohnungen.

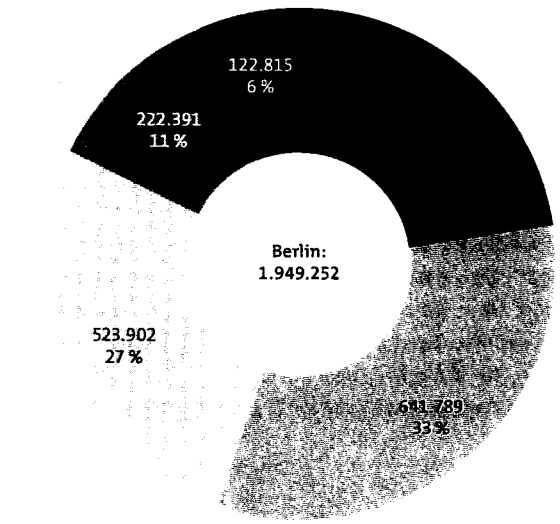
Abb. 39 Wohnungsbestand nach Gebäudestruktur 2018
Anzahl der Wohnungen/Anteil am Gesamtbestand



Anmerkung: Fortschreibung erfolgt auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011 einschl. der Wohnheimwohnungen. Abweichungen zu 100 % aufgrund von Rundung.

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

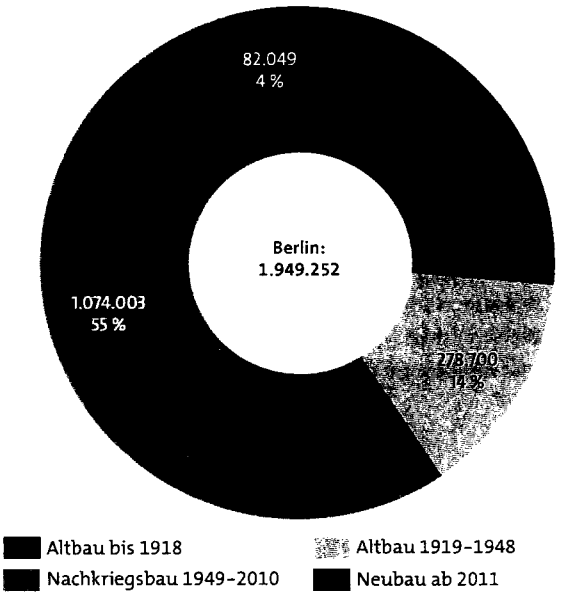
Abb. 40 Wohnungsbestand nach Anzahl der Wohnräume 2018
Anzahl der Wohnungen/Anteil am Gesamtbestand



Anmerkung: Ohne Küche, ohne Bad und Flur. Inklusive Wohnungen in Wohnheimen und Wohnungen in Nichtwohngebäuden. Abweichungen zu 100 % aufgrund von Rundung.

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Abb. 41 Wohnungsbestand nach Baualter 2018
Anzahl der Wohnungen/Anteil am Gesamtbestand



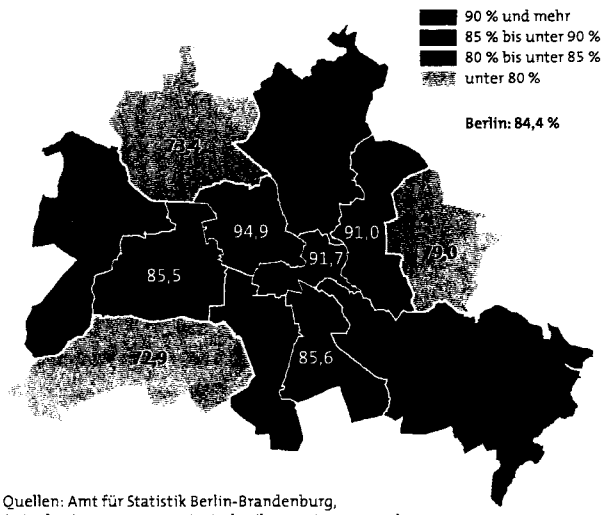
Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Der Berliner Wohnungsbestand lag 2018 bei etwa 1.949.300 Wohnungen. Rund 26 % der Wohnungen entstammen dabei der Gründerzeit vor der Jahrhundertwende. Weitere etwa 14 % der Gebäudesubstanz wurden zwischen 1919 und 1948 errichtet. Über die Hälfte (55,1 %) der heutigen Wohnungen sind in der Nachkriegszeit von 1949 bis 2010 entstanden. Seit 2011 stieg der Wohnungsbestand um rund 82.000 Wohneinheiten, was einem Anteil von rund 4 % entspricht.

Relevanz der Mietwohnungen nimmt im Südwesten Berlins zu

Der Berliner Wohnungsmarkt ist weiterhin ein Mietwohnungsmarkt. Rund 84 % bzw. 1.644.400 Wohnungen waren 2018 Mietwohnungen. Gegenüber dem Vorjahr stieg die Gesamtzahl um 11.700 Einheiten bzw. 0,1 Prozentpunkte an. Besonders hohe Anteile von mehr als 90 % Mietwohnungen ergaben sich in Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Lichtenberg. Ebenfalls überdurchschnittlich präsent war das Segment der Mietwohnungen in Neukölln und Charlottenburg-Wilmersdorf. Anteile von unter 80 % lagen 2018 mit Marzahn-Hellersdorf, Reinickendorf und Steglitz-Zehlendorf vor allem in Außenbezirken mit ausgeprägten Eigenheimgebieten. In Berlin zeigt sich ein langjähriger Trend sinkender Mietwohnungsanteile. Ursache hierfür war vor allem die hohe Umwandlungszahl von Miete in Eigentum sowie die Zahl der fertiggestellten Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau der letzten Jahre. Rückläufige Anteile ergaben sich vor allem für die Innenstadt sowie die östlichen Randbezirke. Diese wurden kompensiert durch leichte Anstiege in den Bezirken Treptow-Köpenick, Tempelhof-Schöneberg, Steglitz-Zehlendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf und Spandau.

Abb. 42 Anteil der Mietwohnungen am Wohnungsbestand in den Berliner Bezirken 2018



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Zensus 2011; Fortschreibung: eigene Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

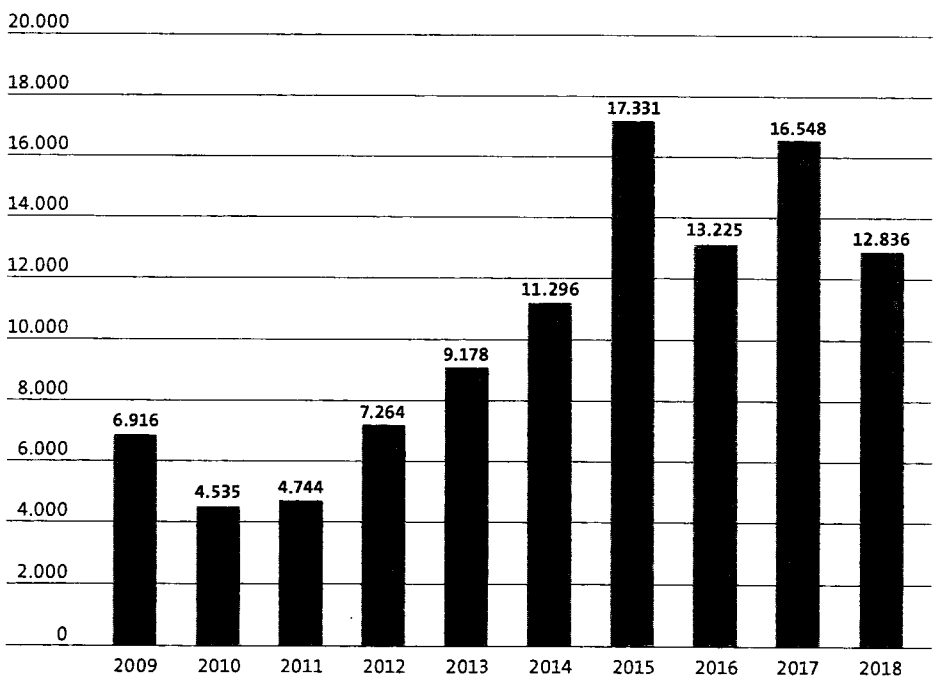
1.3 Strukturveränderungen im Wohnungsbestand

Rückgang im Umwandlungsgeschehen

Die sich ändernden Anteile der Mietwohnungen am Gesamtbestand erklären sich zu einem großen Teil aus der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Liegt eine sogenannte Abgeschlossenheitsbescheinigung vor, kann eine Mietwohnung in eine Eigentumswohnung durch Schließung des Grundbuchblattes für das Grundstück bei gleichzeitigem Anlegen von Wohnungsgrundbüchern umgewandelt werden. Dies ist relevant, um eine Wohnung – gegebenenfalls auch zu einem späteren Zeitpunkt – einzeln verkaufen zu können. Dabei hat die Änderung im Grundbuch nicht zwangsläufig eine Änderung des Miet- und Eigentumsverhältnisses zur Folge. So kann eine vermietete Wohnung in Wohneigentum umgewandelt werden, ohne dass sich der Mieter oder Eigentümer ändern. Ebenso führt auch der Verkauf einer zuvor in Eigentum umgewandelten Wohnung nicht notwendigerweise zu einer Änderung im eventuell bestehenden Mietverhältnis. In der Praxis werden vermietete Eigentumswohnungen oftmals weiterverkauft. Die Statistik der Anzahl umgewandelter Wohnungen ist ein wichtiger Indikator für das Aufzeigen beginnender bzw. fortsetzender struktureller Veränderungen im Wohnungsbestand.

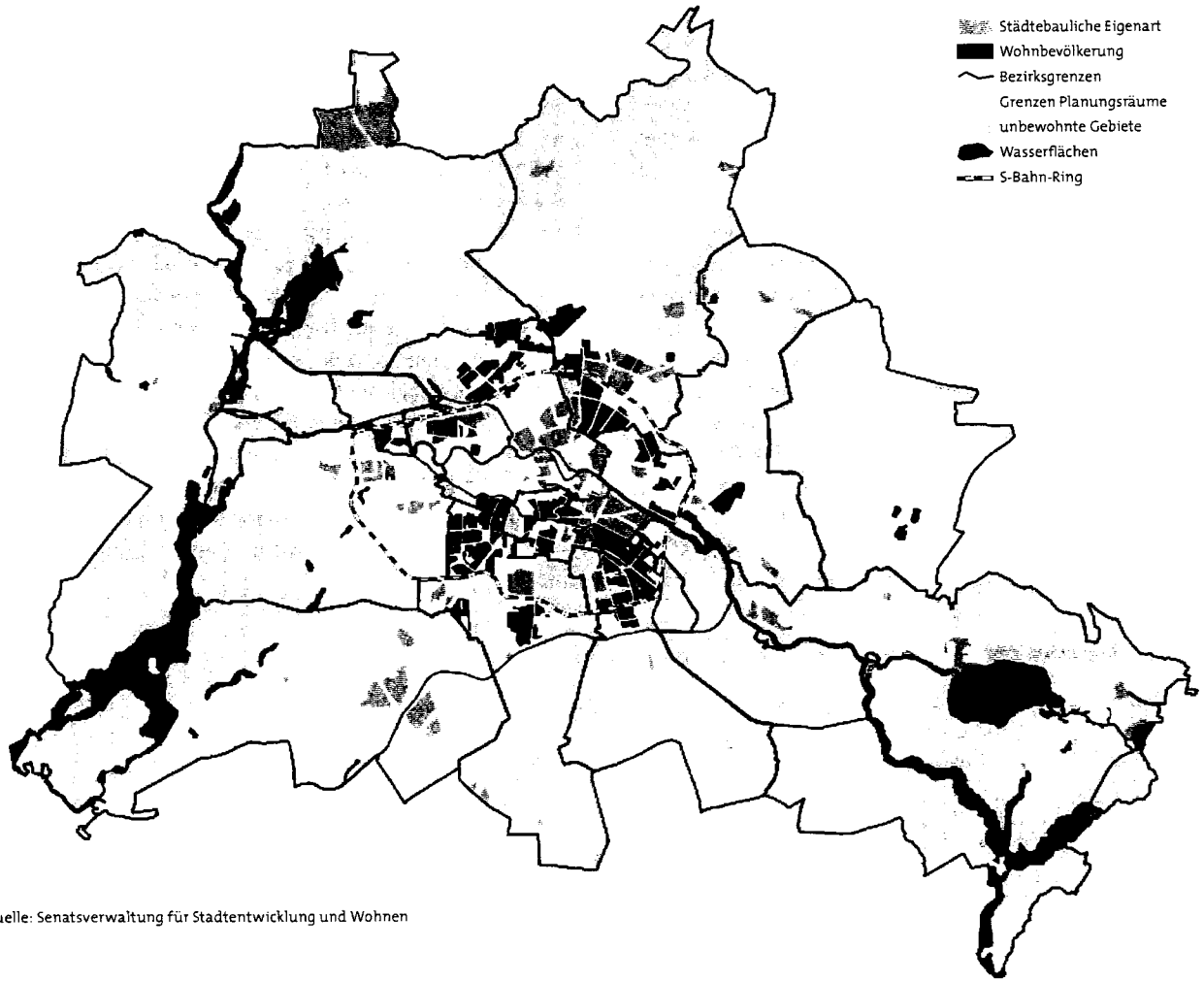
Zwischen 2009 und 2018 wurden insgesamt 103.873 Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt. Mit 12.836 umgewandelten Wohnungen entfielen dabei rund 12,4 % auf das Jahr 2018. Die Summe der jährlich umgewandelten Wohnungen stieg zwischen 2010 und 2015 kontinuierlich an. Dieser Trend wurde 2016 mit einem Wachstum auf deutlich geringerem Niveau ausgebremst. Nachdem 2017 die Summe der jährlichen Grundbuchumschreibungen erneut zugenommen hatte, sank sie 2018 abermals auf das Niveau von 2016 ab. Dabei wurde ein Rückgang von 3.712 umgewandelten Wohnungen gegenüber dem Vorjahr registriert. Ein Grund hierfür kann die zunehmende Zahl an Milieuschutzgebieten in Berlin, basierend auf der 2015 beschlossenen Umwandlungsverordnung des Senats, sein. In diesen Gebieten sind Umwandlungen nur unter Genehmigungsvorbehalt möglich.

Abb. 43 Umgewandelte Wohnungen in Berlin 2009–2018



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Abb. 44 Erhaltungsverordnungsgebiete (Milieuschutzgebiete) in Berlin 2019



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Erhaltungsverordnungsgebiete vor allem in der Innenstadt und entlang des S-Bahn-Rings

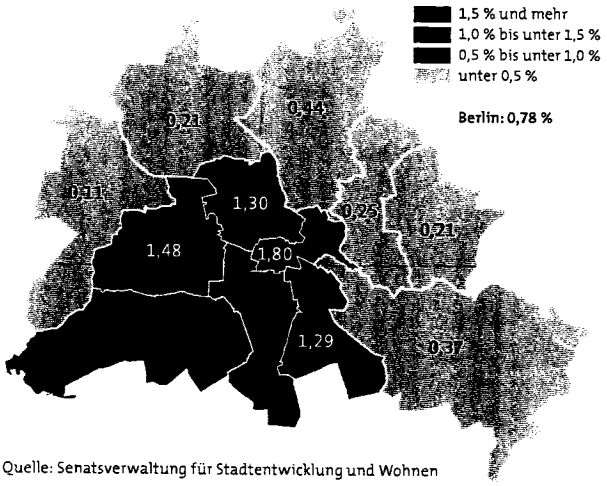
Das Baugesetzbuch regelt in § 172 die Erhaltung von baulichen Anlagen und den Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung von Gebieten. Die sozialen Erhaltungsverordnungen, auch Milieuschutzgebiete genannt, haben dabei zum Ziel, einer sozialen Verdrängung der Wohnbevölkerung entgegenzuwirken und die Zusammensetzung innerhalb eines Gebietes aus städtebaulichen Gründen zu erhalten. Der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen bedürfen in solchen Gebieten der Genehmigung der Gemeinde. Außerdem gilt in Milieuschutzgebieten die Umwandlungsverbotsverordnung, wodurch Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen genehmigungspflichtig sind. In Berlin gab es zum 31.12.2019 137 Erhaltungsverordnungsgebiete, wobei 70 auf den Erhalt der städtebaulichen Eigenart und 58 auf den Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ausgerichtet sind. Der Großteil dieser Gebiete befindet sich in und um den S-Bahn-Ring. Vereinzelt gibt es auch Erhaltungsverordnungsgebiete außerhalb der Innenstadt. Diese sind vor allem auf die städtebauliche Eigenart ausgerichtet. Die meisten Milieuschutzgebiete zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gibt es in Pankow (13), gefolgt von Mitte (12) und Friedrichshain-Kreuzberg (10). Zukünftig sind weitere Milieuschutzgebiete zu erwarten. Aktuell gibt es acht Aufstellungsbeschlüsse für Erhaltungsverordnungsgebiete aufgrund der Wohnbevölkerung in Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln und Spandau. Weiterhin gibt es drei Aufstellungsbeschlüsse für Erhaltungsverordnungsgebiete aufgrund der städtebaulichen Eigenart in Lichtenberg.

Umwandlungsgeschehen auf Ebene der Bezirke

Auch auf Ebene der Berliner Bezirke zeigte sich das etwas geringere Umwandlungsgeschehen im Jahr 2018, wodurch sich die Klassierung in der kartografischen Darstellung verändert hat. Im Durchschnitt wurden 0,78 % des Berliner Mietwohnungsbestandes 2018 in Wohneigentum umgewandelt, was

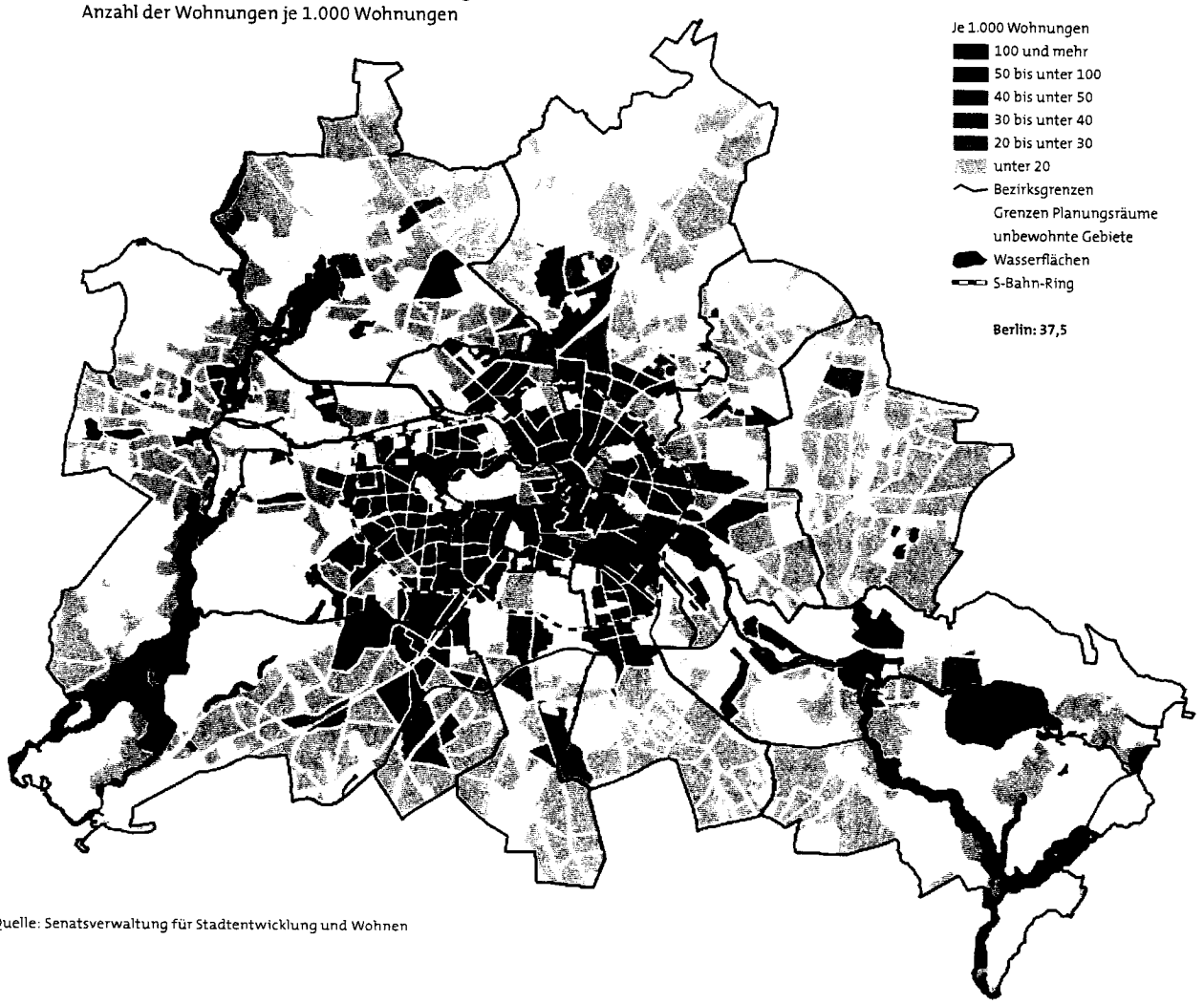
–0,22 Prozentpunkten gegenüber dem Vorjahr entsprach. Der Schwerpunkt lag dabei erneut in der Innenstadt sowie in den südwestlichen Bezirken, während die Thematik für den Rest Berlins nahezu keine Rolle spielte. Die meisten Wohnungen wurden dabei erneut in Friedrichshain-Kreuzberg umgewandelt. Mit 1,8 % des Mietwohnungsbestandes bzw. 2.541 Wohnungen wurde auch hier – wie berlinweit – eine Umwandlungsaktivität deutlich unter dem Vorjahresniveau (–1,0 Prozentpunkt) gemessen. Überdurchschnittliche Umwandlungsquoten von mehr als 1,0 % zeigten sich ebenfalls in Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte und Neukölln. In den Bezirken Tempelhof-Schöneberg, Pankow, Steglitz-Zehlendorf, Treptow-Köpenick, Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf und Reinickendorf wurde ein unterdurchschnittliches Umwandlungsgeschehen konstatiert. Mit 111 umgewandelten Mietwohnungen bzw. 0,11 % des Mietwohnungsbestandes wurde in Spandau das geringste Umwandlungsvolumen registriert.

Abb. 45 Umwandlungsquote in Prozent des Mietwohnungsbestandes in den Berliner Bezirken 2018



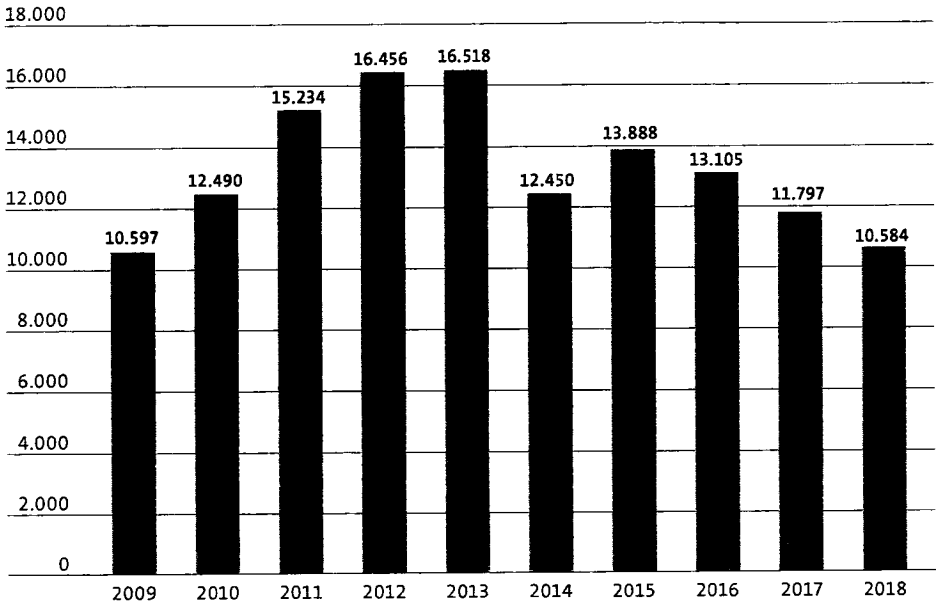
Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Abb. 46 Umgewandelte Wohnungen in den Planungsräumen 2014–2018
Anzahl der Wohnungen je 1.000 Wohnungen



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Abb. 47 Wohnungsverkäufe in Berlin 2009–2018



Anmerkung: Da eine Wohnung mehrfach verkauft werden kann, sind hier Dopplungen möglich.
Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

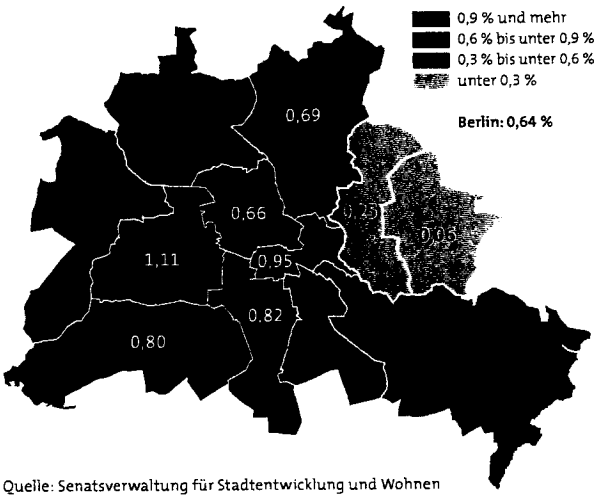
Erhöhtes Umwandlungsgeschehen vor allem entlang des S-Bahn-Rings

In der Betrachtung des Zeitraums 2014 bis 2018 zeigte sich auf Ebene der Planungsräume die räumliche Konzentration des Umwandlungsgeschehens. Während gesamtstädtisch 37,5 Wohnungen je 1.000 Wohnungen umgewandelt wurden, lag innerhalb der Innenstadt fast allerorts der Wert bei mindestens 50 umgewandelten Wohnungen je 1.000 Wohnungen. Größere Zusammenhänge mit besonders vielen umgewandelten Wohnungen befanden sich in der Nähe des S-Bahn-Rings, so beispielsweise fast flächendeckend in Friedrichshain. Außerhalb der Innenstadt wurden großflächig unter 20 Wohnungen je 1.000 Wohnungen umgewandelt. Nur in einzelnen Planungsräumen, zumeist entlang des S-Bahn-Rings, wurden ebenfalls überdurchschnittlich viele Wohnungen umgewandelt, beispielsweise die Gebiete Weitlingstraße und Rummelsburg.

Jährliche Summe an verkauften Wohnungen sinkt auf neuen Tiefstwert

Im Betrachtungszeitraum 2009 bis 2018 wurden insgesamt 133.119 Wohnungen veräußert (inklusive Mehrfachverkäufen), 8 % davon bzw. 10.584 Wohnungen dabei im Jahr 2018. Damit sank das Verkaufsgeschehen auf das niedrigste Niveau im gesamten Betrachtungszeitraum. Mit einem weiteren Rückgang von 10 % gegenüber dem Vorjahr setzte sich der seit 2015 anhaltende Trend fallender Verkaufszahlen auch 2018 fort.

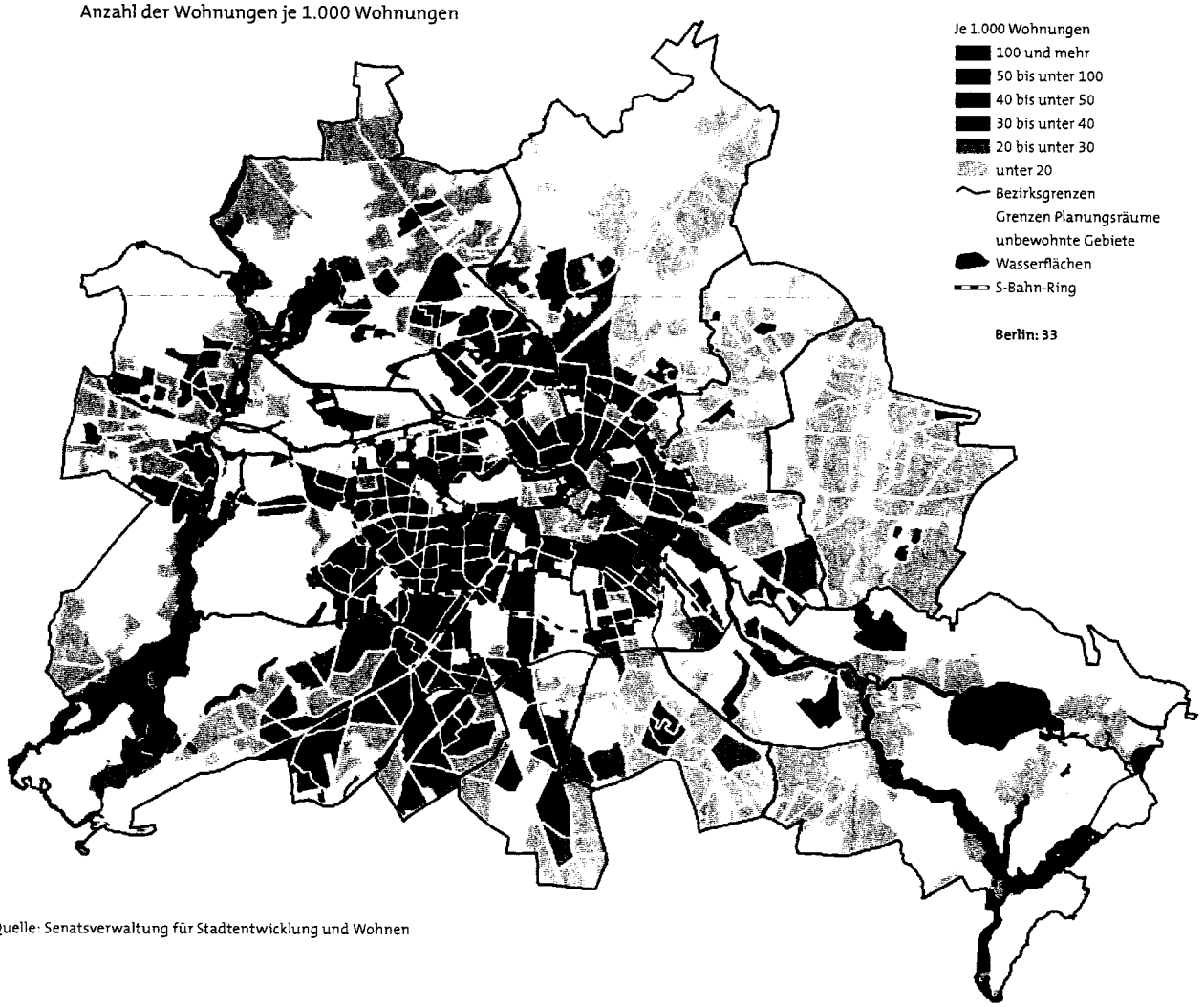
Abb. 48 Verkaufsquote in Prozent des Mietwohnungsbestandes in den Berliner Bezirken 2018



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Mit 1.764 veräußerten Wohnungen zeigte sich erneut die höchste Verkaufsaktivität in Charlottenburg-Wilmersdorf. Ebenfalls hohe Zahlen wurden in Friedrichshain-Kreuzberg (1.338), Tempelhof-Schöneberg (1.220) und Steglitz-Zehlendorf (923) verzeichnet. Unterdurchschnittliche Werte wurden in Reinickendorf, Spandau, Neukölln, Treptow-Köpenick und Lichtenberg konstatiert. Die geringste Verkaufsaktivität wurde in Marzahn-Hellersdorf mit 65 veräußerten Wohnungen erreicht. Im Bereich des Berliner Durchschnitts lagen die Verkaufszahlen in Pankow und Mitte.

Abb. 49 Wohnungsverkäufe in den Planungsräumen 2014–2018
Anzahl der Wohnungen je 1.000 Wohnungen



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Sinkende Verkaufsquoten in allen Bezirken

Die Verkaufsquote gibt an, wie viele Wohnungen im Verhältnis zum Mietwohnungsbestand veräußert wurden. 2018 ist die Berliner Verkaufsquote auf 0,64 % gesunken (2017: 0,72 %). Die sinkende Verkaufsaktivität hatte eine Änderung der Klassierung in der Abb. 48 zur Folge. Die höchste Verkaufsquote von 1,11 % wurde erneut in Charlottenburg-Wilmersdorf gemessen, gefolgt von Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow, Mitte, Tempelhof-Schöneberg und Steglitz-Zehlendorf. Unterdurchschnittliche Verkaufsquoten verzeichneten Treptow-Köpenick, Neukölln, Spandau und Reinickendorf, die geringsten Werte entfielen erneut auf Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf.

Hohe Verkaufsaktivität vor allem entlang des S-Bahn-Rings und im Südwesten der Stadt

Die geringe Verkaufsaktivität 2018 zeigte sich auch auf der Ebene der Planungsräume. Im Betrachtungszeitraum 2014 bis 2018 wurden durchschnittlich 32,8 Wohnungen je 1.000 Mietwohnungen veräußert. Überdurchschnittliche Verkaufsaktivität wurde vor allem in den Planungsräumen Charlottenburg-Wilmersdorf sowie entlang des S-Bahn-Rings registriert. Hier wurden teilweise flächendeckend mindestens 50 Wohnungen je 1.000 Wohnungen veräußert. 100 und mehr Wohnungen wurden nur in wenigen Planungsräumen innerhalb des Betrachtungszeitraums verkauft. Auch außerhalb der Innenstadt konnten hohe Verkaufszahlen erfasst werden, so beispielsweise in Treptow-Köpenick, Tempelhof-Schöneberg, Steglitz-Zehlendorf, Spandau und Reinickendorf. Die überwiegende Zahl der Planungsräume in den Randbezirken zeigte jedoch eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsaktivität von flächendeckend unter 20 Wohnungen je 1.000 Wohnungen.

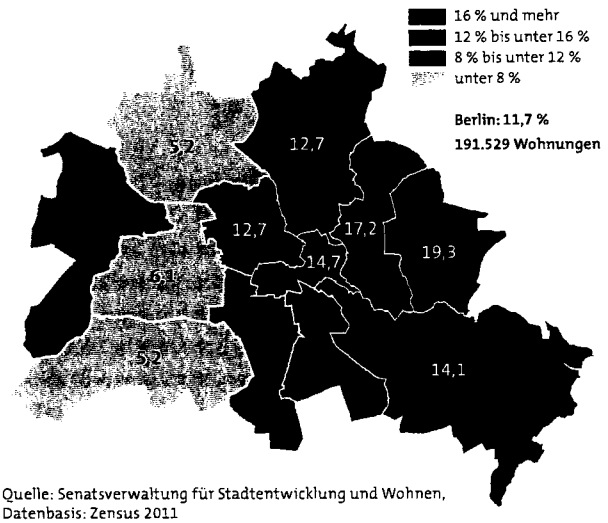
4.4 Geförderter Mietwohnungsbau

4.4.1 Entwicklung im geförderten Mietwohnungsbestand

Räumlicher Schwerpunkt der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen in den östlichen Bezirken

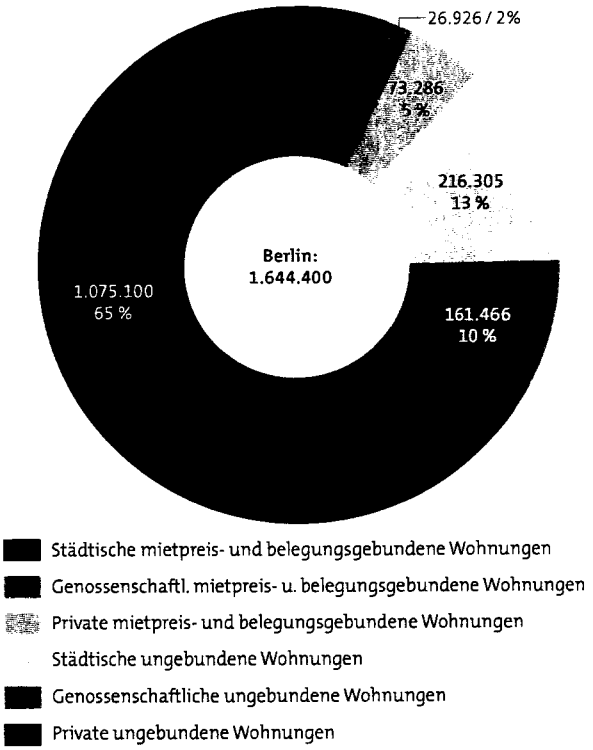
Mietpreis- und Belegungsbindungen werden vom Eigentümer als Gegenleistung für eine Förderung (etwa beim Bau oder bei der Modernisierung) oder auf Grundlage kooperationsvertraglicher Vereinbarungen (ehemalige Belegungsbindungswohnungen – BelBinG) eingeräumt. Für die öffentliche Hand stellen sie ein wichtiges Element für die Wohnraumversorgung dar, da der Bezug dieser Wohnungen Haushalten mit einem gültigen Wohnberechtigungsschein vorbehalten ist. 2018 waren 191.529 Wohnungen mietpreis- und belegungsgebunden, was einem Anteil von 11,7 % am Berliner Mietwohnungsmarkt entsprach. Die räumliche Verteilung der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen zeigte eine deutliche Konzentration in den östlichen Bezirken. Hier lagen die Anteile durchweg bei mindestens 12 %, in Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf bei mindestens 16 %. Im Gegensatz hierzu wurden in den Bezirken Neukölln, Tempelhof-Schöneberg und Spandau Anteile zwischen 8 % und 12 % gemessen. Die geringsten Anteile von unter 8 % wurden in Steglitz-Zehlendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf und Reinickendorf konstatiert.

Abb. 50 Anteil der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen am Mietwohnungsbestand in den Berliner Bezirken 2018



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Datenbasis: Zensus 2011

Abb. 51 Berliner Mietwohnungen nach Eigentümergruppen und Art der Wohnungsbindung 2018
Anzahl der Wohnungen/Anteil am Gesamtbestand

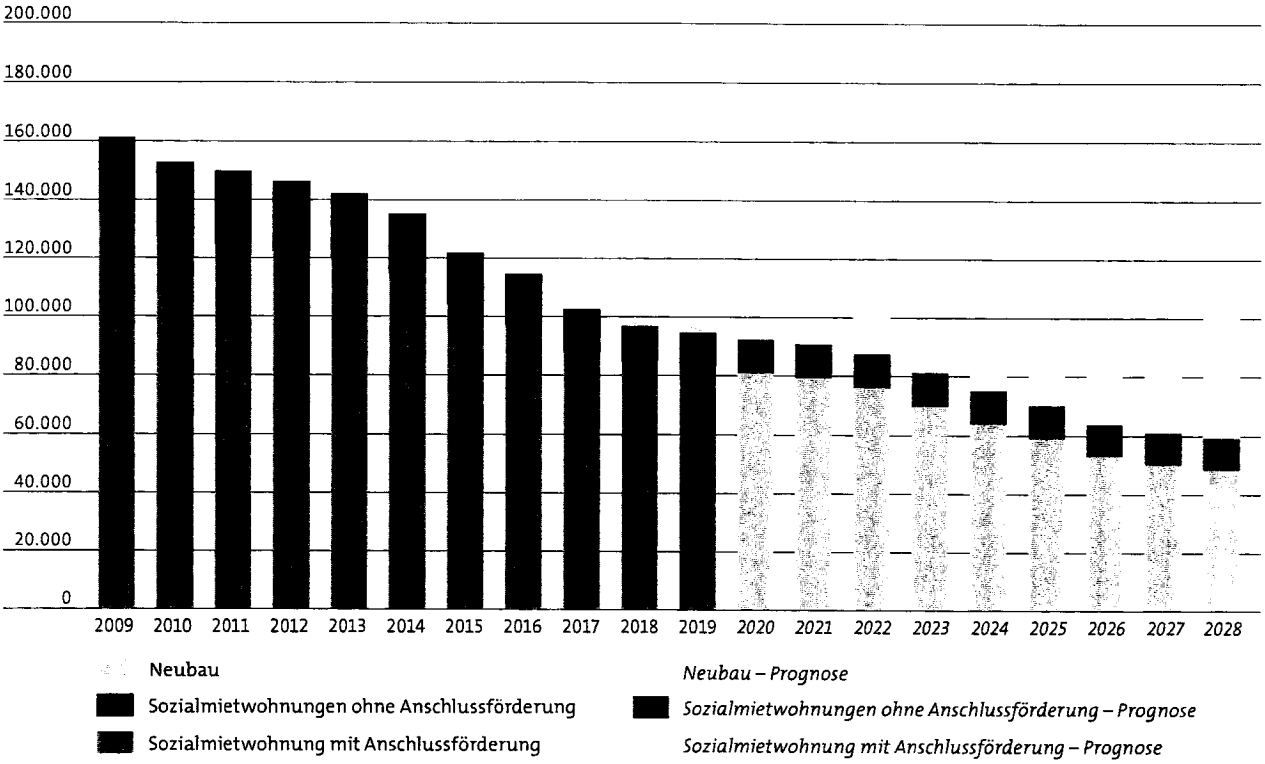


Anmerkung: Werte weichen aufgrund von Rundungen von 100 ab.
Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Sieben von zehn Mietwohnungen in privater Hand

Der Berliner Mietwohnungsbestand umfasste 2018 insgesamt 1.644.400 Mietwohnungen, darunter 11,7 % bzw. 191.529 mietpreis- und belegungsgebundene Wohneinheiten. Knapp 70 % aller Mietwohnungen befanden sich 2018 in privater Hand. Hierzu gehören alle natürlichen und juristischen Personen, welche nicht dem städtischen oder genossenschaftlichen Sektor zuzuordnen sind. 18,7 % bzw. 307.622 Mietwohnungen waren im Besitz der städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Knapp ein Achtel des Mietwohnungsbestandes war den Genossenschaften zuzuordnen (188.392; 11,5 %). Insgesamt entfielen rund 48 % der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen auf die städtischen Wohnungsbaugesellschaften und weitere rund 14 % auf Genossenschaften.

Abb. 52 Entwicklung und Prognose des Sozialmietwohnungsbestandes 2009 bis 2028 Tab. 10
Anzahl der Wohnungen



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Unter 100.000 Sozialmietwohnungen (nach WoBindG und WoFG) in Berlin 2018

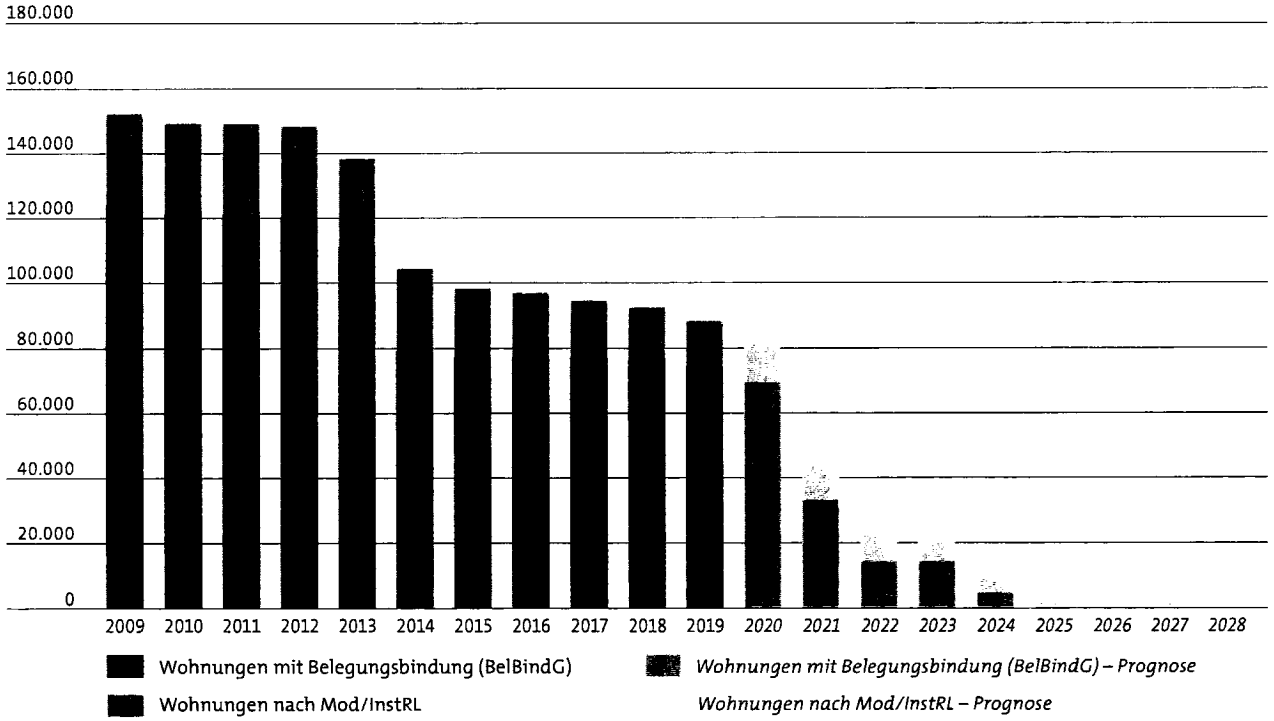
Als Sozialmietwohnungen werden Wohnungen bezeichnet, welche auf Grundlage des Wohnungsbindungsgesetzes oder des Wohnraumförderungsgesetzes mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden. Die Mietpreis- und Belegungsbindungen unterliegen dabei einer Befristung, wodurch sich der Bestand mit der Zeit dezimiert, sollten nicht genügend neue belegungsgebundene Mietwohnungen hinzukommen. Schon seit 2002 sinkt der Bestand an belegungsgebundenen Wohnungen in Berlin kontinuierlich ab, 2018 auf 97.872 Sozialmietwohnungen (-63.361 seit 2009), davon der überwiegende Teil mit Anschlussförderung (knapp 87 %).

Damit der Bestand an belegungsgebundenen Wohnungen auf einem Niveau von rund 100.000 Wohnungen bestehen bleibt, werden seit 2014 auf Basis der Wohnungsbauförderungsbestimmungen im Förderprogramm IBB Wohnungsneubaufonds neue Sozialmietwohnungen errichtet. Bis 2028 sollen dabei laut aktueller Prognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen 42.400 neue Sozialmietwohnungen entstehen und somit den absehbaren Rückgang ausgleichen.

In den östlichen Bezirken der Bundeshauptstadt wurden im Jahr 1996 Mietwohnungen auf Grundlage des Altschuldenhilfegesetzes im Rahmen des Berliner Belegungsbindungsgesetzes (BelBindG) zu belegungsgebundenen Wohnungen erklärt. Durch Rückübertragungen und Verkäufe verringerte sich dieser Bestand von 2008 bis 2013 von 125.000 auf circa 112.000 belegungsgebundene Wohnungen. Mit Auslaufen des Belegungsbindungsgesetzes im Jahr 2013 wurden zahlreiche neue Kooperationen mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften zum Erhalt der Belegungsbindung für einen Teil des Wohnungsbestandes (79.700) über das Jahr 2013 hinaus geschlossen. Hierdurch verlief der Abbau dieser Wohnungsbindungen auf einem deutlich geringeren Niveau und erreichte 2018 einen Stand von rund 77.400 belegungsgebundenen Wohnungen. Ein massiver Rückgang wird erst wieder für die Jahre 2021 und 2022 erwartet. Vollständig abgeschmolzen wird dieser Bindungsbestand laut Prognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen im Jahr 2025 sein.

Umfassende Modernisierungen und Instandhaltungen an Wohnungen, welche ebenfalls durch öffentliche Mittel gefördert wurden, unterliegen ebenfalls befristeten Mietpreis- und Belegungsbindungen (Mod/InstRL). Zwischen 2009 und 2018 reduzierte sich der Bestand dieser Wohnungen von 28.530 auf 15.900 Wohnungen. Bis 2028 soll dieser Bindungsbestand laut Prognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen nahezu verschwunden sein (1.400 Wohnungen).

Abb. 53 Entwicklung und Prognose des belegungsgebundenen Mietwohnungsbestandes (BelBindG und Mod/InstRL) 2009 bis 2028 Tab. 11
Anzahl der Wohnungen



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

4.4.2 Neubauförderung im Mietwohnungsbau

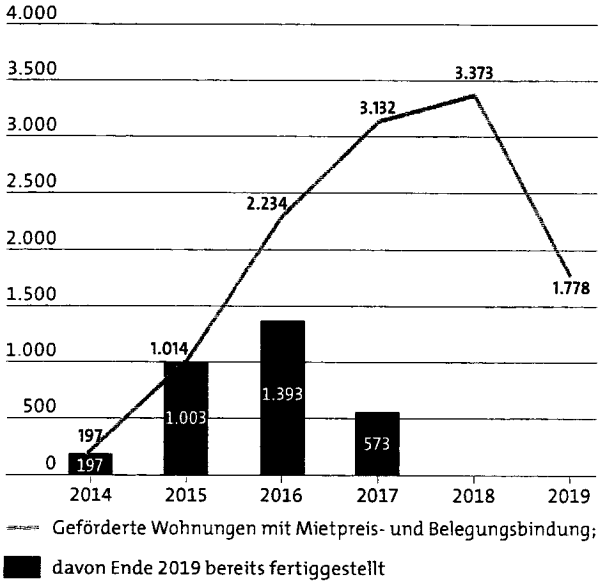
Der Bau von Wohnungen mit sozialverträglichen Mieten wird seit 2014 wieder durch das Land Berlin im Rahmen des IBB Wohnungsneubaufonds gefördert. Durch die Neubauförderung soll das Wohnungsangebot insbesondere für einkommensschwache Haushalte nachhaltig erhöht werden. Durch die gleichzeitige Errichtung von geförderten und frei finanzierten Wohnungen in den Projekten sollen weiterhin soziale Nachbarschaften in Wohnquartieren gestärkt werden.

Die Förderung erfolgt grundlegend mit zinslosen Baudarlehen, für die zum Teil Tilgungsverzichte ausgesprochen werden. Für besondere bauliche Merkmale wurden mit den überarbeiteten Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2019 (WFB 2019) mehrere Zuschusskomponenten eingeführt. Für die mit Mietpreis- und Belegungsbindung errichteten Neubauwohnungen wurden die anfänglichen Mieten auf 6,50 bis 6,70 EUR/m² bzw. 8,20 EUR/m² (für die erweiterten Einkommensgrenzen) festgelegt (siehe WFB 2019).

Die vom Land Berlin bereitgestellte Fördersumme stieg dabei von rund 11 Mio. EUR im Jahr 2014 auf rund 750 Mio. EUR Bewilligungsvolumen für 8.500 Wohnungen in den Programmjahren 2019/2020. Insgesamt hat das Land Berlin in den vergangenen sechs Jahren Haushaltsmittel für ein Bewilligungsvolumen von rund 1.044 Mio. EUR zur Verfügung gestellt. Davon wurden rund 231 Mio. EUR ausgezahlt.

Die Bewilligungszahlen nahmen seit dem Wiedereinstieg des Landes Berlin in die Neubauförderung 2014 bis 2018 jährlich zu. Durch die Einführung der WFB 2019 mit verbesserten Förderkonditionen erst im August 2019 wurden die Wohnungsbau-Programmjahre 2019 und 2020 zusammengefasst. Insgesamt sollen in diesen beiden Jahren 8.500 Wohnungen eine Förderzusage erhalten. In 2019 wurden 1.778 Wohnungen gefördert.

Abb. 54 Geförderte Wohnungen (Bewilligungen) und fertiggestellte Wohnungen des IBB Wohnungsneubaufonds 2014–2019



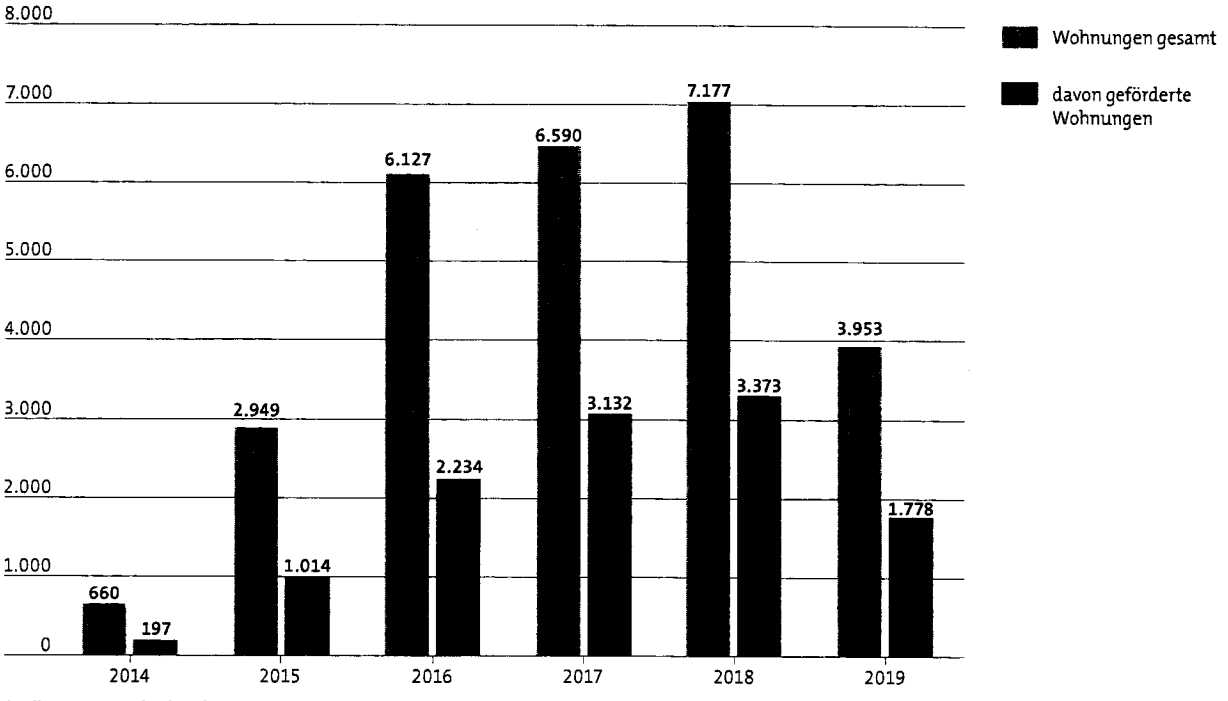
Quelle: Investitionsbank Berlin

Von 2014 bis 2019 wurden insgesamt 11.728 Wohnungen bewilligt. Die 2014 und 2015 bewilligten Wohnungen wurden Ende 2019 nahezu alle fertiggestellt. Insgesamt wurden bis zum 31.12.2019 3.166 geförderte Wohnungen errichtet.

Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften dominieren den Neubau geförderter Wohnungen im Betrachtungszeitraum von 2014 bis 2019 mit 87,9 %. Weitere 11,6 % der bewilligten Sozialwohnungen entfielen auf Anträge privater Investoren. Nahezu keine Rolle spielten Förderungen bei den Genossenschaften, welche nur 0,5 % ausmachten.

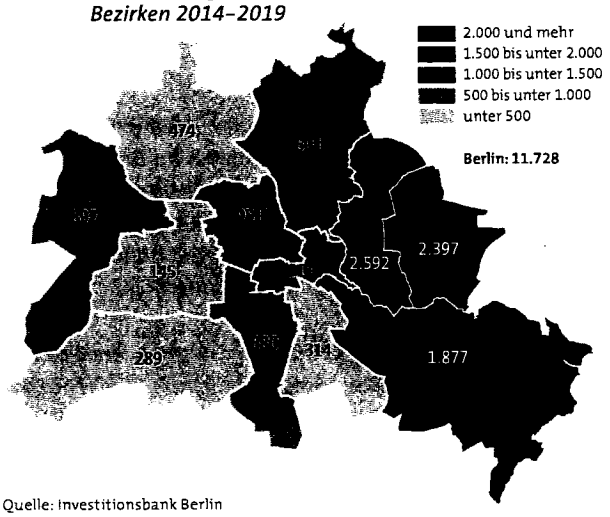
In der Neubauförderung wurde 2015 mit den erweiterten Einkommensgrenzen eine zweite anfängliche Miethöhe von 8,00 EUR/m², zusätzlich zu der Miethöhe von 6,50 EUR/m², eingeführt. 2019 wurden die Miethöhen auf 6,50 bis 6,70 EUR/m² bzw. 8,20 EUR/m² angepasst.

Abb. 55 Geförderte Wohnungen (Bewilligungen) und frei finanzierte Wohnungen des IBB Wohnungsneubaufonds 2014–2019
Anzahl der Wohnungen



Quelle: Investitionsbank Berlin

Abb. 56 Geförderte Wohnungen (Bewilligungen) im IBB Wohnungsneubaufonds in den Berliner Bezirken 2014–2019



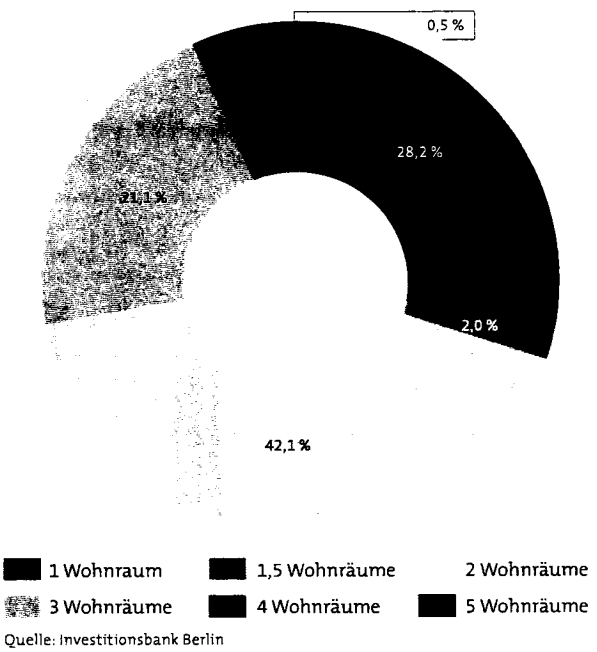
Quelle: Investitionsbank Berlin

Bei größeren Bauvorhaben wird zum Erhalt der sozialen Mischung nur ein Teil der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung versehen. Die Gesamtzahl der Wohnungen bildet somit den Rahmen für die Einbettung der geförderten Einheiten und wird nachrichtlich mit abgebildet. Die Vorgaben für die Anteile von geförderten und frei vermietbaren Wohnungen haben sich dabei über den Betrachtungszeitraum verändert. Es wird jedoch deutlich, dass im Zusammenhang der Förderung von neuen Sozialwohnungen immer auch eine große Anzahl an frei finanzierten und frei vermietbaren Wohnungen entsteht. Diese tragen ebenfalls zur Entlastung des Wohnungsmarktes bei. Der Anteil der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen am Gesamtvolumen hat seit 2014 zugenommen und lag 2019 bei 44,9 %. Somit waren 1.778 der Wohnungen gefördert und 2.175 Wohnungen frei vermietbar. Im Betrachtungszeitraum 2014 bis 2019 wurden von der Investitionsbank Berlin insgesamt 27.456 Wohnungen (mit und ohne Förderung) bewilligt.

Räumlich konzentrierte sich der Neubau von Sozialwohnungen im Betrachtungszeitraum 2014 bis 2019 auf die Bezirke Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick. Hier verorteten sich mehr als die Hälfte aller geförderten Wohnungen. Im Gegensatz hierzu wurden in einigen Bezirken besonders wenige geförderte Wohnungen bewilligt, so beispielsweise in Charlottenburg-Wilmersdorf, Steglitz-Zehlendorf oder Neukölln.

Die zur Förderung bewilligten Wohnungen können anhand der Wohnungsgröße klassifiziert werden. 72,3 % entfielen auf Ein- oder Zweizimmerwohnungen. Rund ein Fünftel der Wohnungen bestand aus drei Wohnräumen, während 6,6 % als größere Wohnungen mit vier und mehr Wohnräumen zu klassifizieren waren.

Abb. 57 Geförderte Wohnungen (Bewilligungen) des IBB Wohnungsneubaufonds nach Anzahl der Wohnräume 2014–2019



Quelle: Investitionsbank Berlin

4.5 Entwicklung der Angebotspreise und -mieten

Ein wichtiger Bestandteil zur Beschreibung der aktuellen Wohnungsmarktsituation sind die Angebotspreise in den Bereichen Miete und Wohneigentum. Diese gegenwärtigen Daten geben einen Einblick in den Bereich des Wohnungsmarktes, in dem neue Verträge die künftigen Konditionen und Rahmenbedingungen für die einzelnen Segmente prägen.

Seit 2018 bilden die Angebotsdaten der empirica-systeme Marktdatenbank die Grundlage für die Analyse. 2019 wurden alle Daten der vergangenen fünf Jahre ebenfalls aus der Marktdatenbank der empirica-systeme ausgelesen. Sie basiert auf einer umfangreichen Sammlung sorgfältig aufbereiteter Immobilienmarktdaten für Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Mietwohnungen aus mehr als 100 Quellen (z. B. Immobilienscout24 und eBay-Kleinanzeigen). Der Auswertung vorgelagert ist eine intensive Datenbereinigung. Dabei werden für die Marktdatenbank unter anderem preisverzerrende Angebote (Extremwerte) eliminiert. Ziel einer Dublettenprüfung ist, dass Inserate, welche auf mehreren Plattformen gelistet sind, nur einmal erfasst werden. Die begonnene Umstellung auf diese Datenbank wurde mit dem vorliegenden IBB Wohnungsmarktbericht 2019 vollendet. Alle folgenden Auswertungen basieren ausschließlich auf der empirica-systeme Marktdatenbank.

Insgesamt wurden rund 87.100 Immobilienannoncen aus Berlin und rund 18.000 Fälle aus dem Berliner Umland in die Auswertung miteinbezogen. Dabei umfasst der Betrachtungszeitraum eine Spanne von fünf Jahren (2015–2019), um eine größere Aktualität zu gewährleisten.

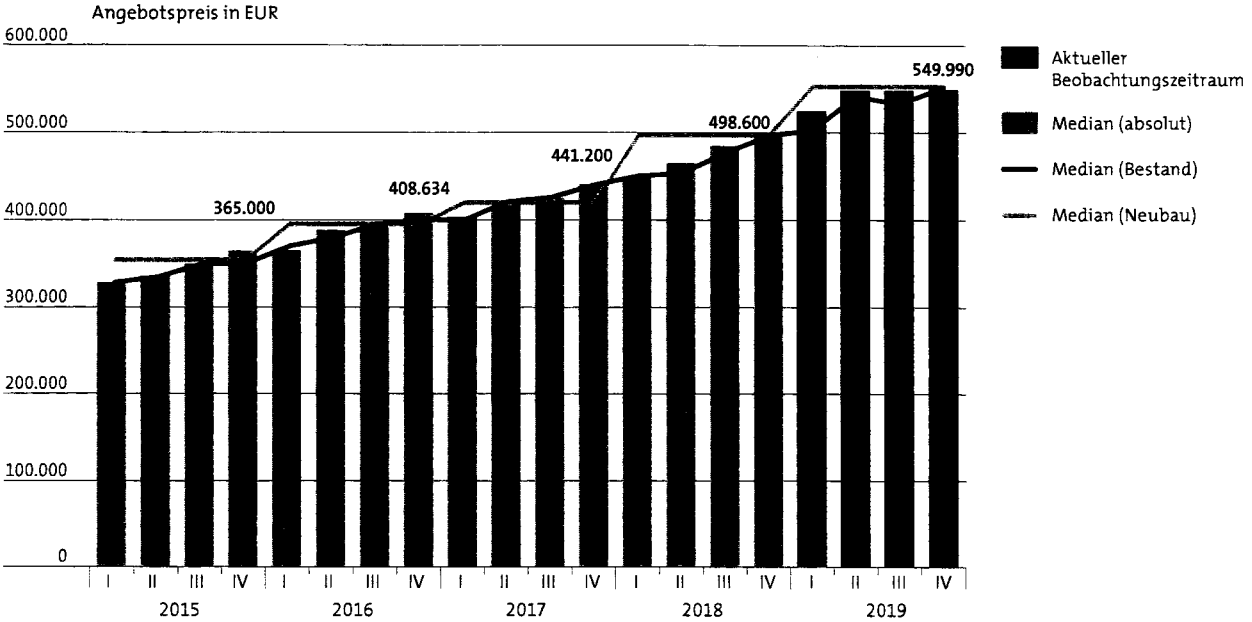
Die angebotenen Kauf- und Mietpreise wurden mittels des jeweiligen Medians dargestellt. Dieser Mittelwert teilt eine nach Größe sortierte Grundgesamtheit in zwei gleich große Teilgesamtheiten. Der Median ist als mittlerer Wert (Rangplatz) einer Verteilung der Bezugspunkt für die Durchführung verschiedener Auswertungen und Darstellungen. Grundlegend wird dabei zwischen den Teilsegmenten Neubau und Bestand unterschieden. Als Neubau gelten alle Wohnungen, welche im Betrachtungsjahr oder vorherigen Jahr fertiggestellt worden sind. Ergänzend zur Wohnungsmarktsituation in Berlin wird auch das Berliner Umland abgebildet. Hierdurch sind Beobachtungen und Entwicklungen des Wohnungsmarktes über die Stadtgrenzen hinaus möglich.

Die Situation am Mietwohnungsmarkt wird anhand der Neu- und Wiedervermietungsmieten illustriert. Nicht betrachtet werden bestehende Mietverhältnisse, welche einen großen Teil des Wohnungsmarktes umfassen. Der kleinere Teil der Angebotsmieten verdeutlicht jedoch die Dynamik am Mietwohnungsmarkt im Falle wechselnder Mietverhältnisse.

4.5.1 Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser 2019: 530.000 EUR (Median) in Berlin – kein preislicher Unterschied mehr zwischen Angebotskaufpreisen im Bestand und Neubau

Auch 2019 stiegen die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser weiter an. In der Gesamtbetrachtung (Neubau und Bestand) wurde im 4. Quartal 2019 ein mittlerer Kaufpreis von 549.990 EUR ermittelt. Gegenüber dem Vorjahr (4. Quartal 2018) bedeutete dies einen Anstieg um 10,3 % bzw. 51.390 EUR. Im gesamten Betrachtungszeitraum 2015

Abb. 58 Entwicklung der Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau und Bestand (Median) 2015–2019



Anmerkung: Als Neubauten werden alle Objekte gewertet, die im jeweiligen Betrachtungsjahr oder im Vorjahr fertiggestellt wurden (Neubauwerte jährlich dargestellt).

Quellen: empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

bis 2019 (jeweils 4. Quartal) hat der mittlere Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau und Bestand um 50,7 % bzw. 184.990 EUR zugenommen. Auch in der differenzierten Betrachtung der Teilsegmente zeigte sich erneut der langjährige Trend steigender Kaufpreise. Im Bestand wurde im 4. Quartal 2019 ein mittlerer Kaufpreis von 549.000 EUR erzielt. Im Vorjahresvergleich stieg der Wert um 10,9 % bzw. 54.000 EUR an. Auch in der Betrachtung der Gesamtentwicklung seit 2015 wurde ein Anstieg um 56,9 % bzw. 199.000 EUR gemessen. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern im Bestand wurde somit das höchste Wachstum in der Gesamtschau seit 2015 erreicht. Neu erbaute Ein- und Zweifamilienhäuser verfolgten insgesamt eine vergleichbare Entwicklung. 2019 wurden durchschnittlich 550.000 EUR in diesem Teilsegment ausgewiesen. Seit 2015 ist der mittlere Kaufpreis um 55,4 % bzw. 196.000 EUR angewachsen. Im Vergleich zu 2018 zeigte sich im Neubausegment der höchste Anstieg um 11,1 % bzw. 55.000 EUR.

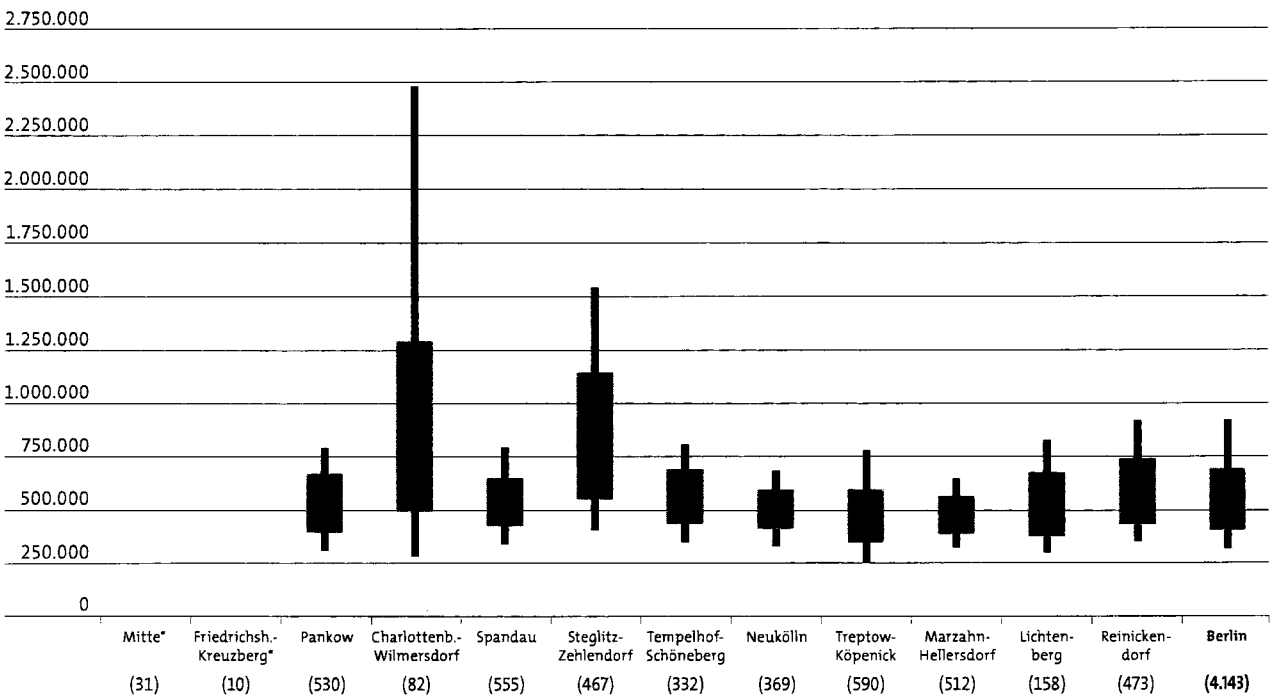
2019 setzten sich die dynamischen Wachstumsentwicklungen der Angebotskaufpreise in Neubau und Bestand stetig fort. Dabei schloss sich die preisliche Lücke zwischen Bestand und Neubau, beide Segmente liegen nun auf einem Preisniveau. Im Vergleich zu vor fünf Jahren muss ein Haushalt aktuell knapp 200.000 EUR mehr zahlen, um den Kauf eines Eigenheimes zu realisieren.

Angebotskaufpreise variieren vor allem in Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf

Auf Ebene der Bezirke variierten die mittleren Kaufpreise der angebotenen Ein- und Zweifamilienhäuser teilweise deutlich. Während in Berlin ein Median von 530.000 EUR für das Jahr 2019 erzielt wurde, wiesen Charlottenburg-Wilmersdorf (825.000 EUR) und Steglitz-Zehlendorf (795.000 EUR) Mediane deutlich über dem gesamtstädtischen Niveau auf. Gründe hierfür sind in der Art der Bebauungsstruktur, welche vor allem durch Villen und große Wohnflächen geprägt ist, der Nähe zur Innenstadt und im allgemein geringen Angebot an Ein- und Zweifamilienhäusern zu suchen. Besonders in den Innenstadtbezirken spielte letzterer Grund eine tragende Rolle. So wurden in Mitte (31) und Friedrichshain-Kreuzberg (10) nur sehr wenige Angebote veröffentlicht, eine Darstellung der Ergebnisse in der Grafik erfolgt daher nicht. In den weiteren Bezirken wurden mittlere Angebotskaufpreise ähnlich dem Berliner Durchschnitt erfasst.

Zur besseren Analyse der Angebotssituation für Ein- und Zweifamilienhäuser in Berlin sind besonders die mittleren 50 % der Angebote interessant. Auch hier zeigte sich bei den zwei teuersten Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf die größte Spanne. Während die Bundeshauptstadt insgesamt eine Spannweite von 290.000 EUR erreichte, lag die Spanne in Charlottenburg-Wilmersdorf

Abb. 59 Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Berliner Bezirken 2019
Angebotspreise in EUR

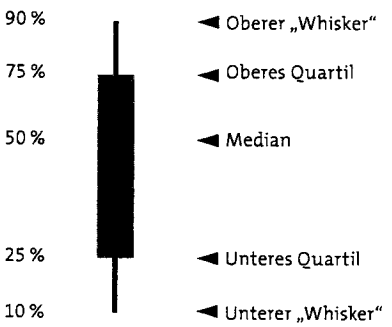


Anmerkungen: *Keine Darstellung aufgrund geringer Fallzahl. Die Zahlen in den Klammern geben die Zahl der Angebote für die Bezirke an (um Dopplungen bereinigt). Die Angaben für das gesamte Stadtgebiet enthalten auch Angebote ohne Lageangabe innerhalb Berlins.

Quellen: empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Abb. 60 Erläuterung des „Boxplot-Schemas"

Das „Boxplot-Schema" ist ein geeignetes Format, um die Verteilung von Angebotspreisen und Angebotsmieten darzustellen. Das „Boxplot-Schema" umfasst die mittleren 50 % der angebotenen Objekte und wird durch die Quartilwerte 25 % und 75 % begrenzt. Damit bleiben die teuersten und preiswertesten 25 % der Fälle außen vor. Der Mittelwert (Median) ist im „Boxplot-Schema" gekennzeichnet. Die Lage des Mittelwertes vermittelt einen Eindruck über die Streuung der untersuchten Werte. Die Länge der Whisker – also der senkrechten „Antennen" an der Box – endet unten bei der 10-%-Grenze und oben bei der 90-%-Grenze. Innerhalb dieser Whiskergrenzen liegen somit 80 % der beobachteten Angebotspreise. Besonders exponierte Objekte wie extreme Ausreißer werden nicht im „Boxplot-Schema" dargestellt.

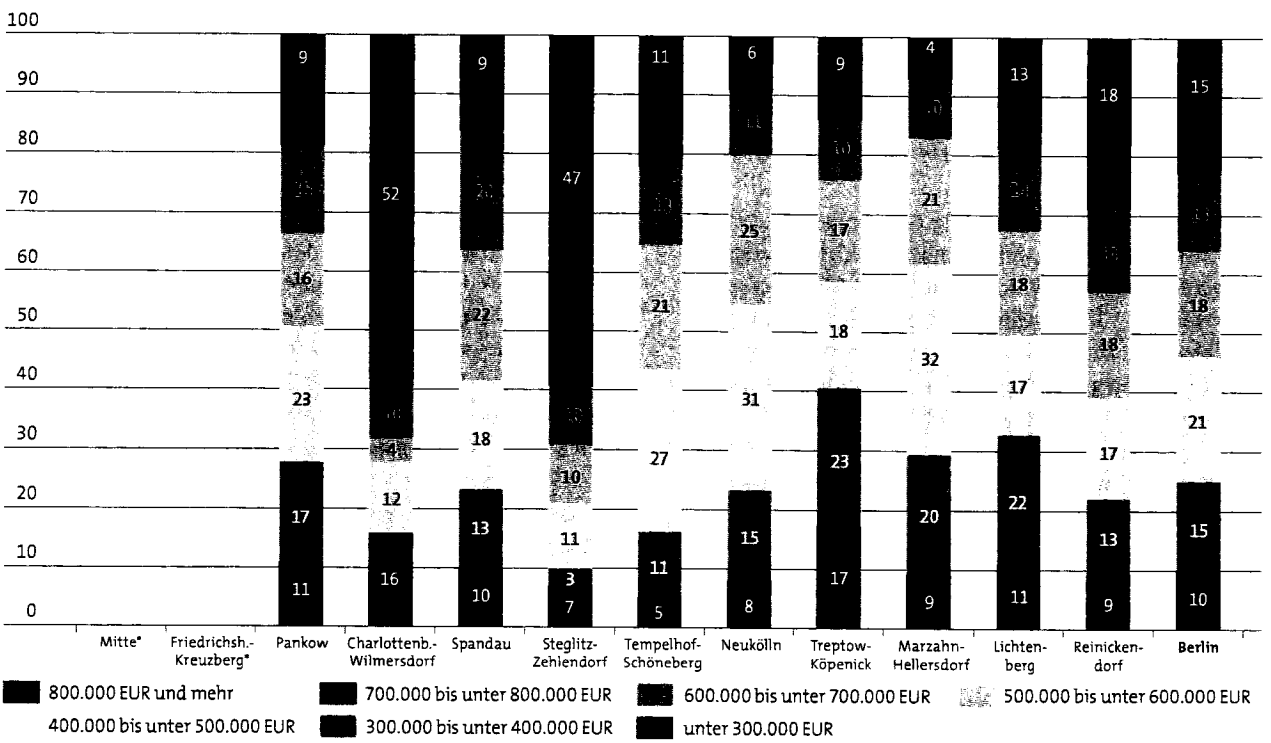


bei 805.000 EUR, nahezu das Dreifache des Berliner Wertes. Auch in Steglitz-Zehlendorf differierten die mittleren 50 % der Angebote um bis zu 600.000 EUR auseinander. Die übrigen Bezirke realisierten ähnliche Werte wie die Bundeshauptstadt, besonders geringe Spannen wurden allenfalls in Marzahn-Hellersdorf und Neukölln konstatiert.

Angebote für Ein- und Zweifamilienhäuser im oberen Preissegment nehmen zu

Die höheren Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser zeigten sich auch in der Ausdifferenzierung der Preisstruktur auf Ebene der Bezirke. Allgemein wurden rund 23 % der Ein- und Zweifamilienhäuser für mindestens 700.000 EUR angeboten. Gegenüber dem Vorjahr ist der Anteil um fünf Prozentpunkte angestiegen. Rund ein Achtel wurde für 600.000 bis unter 700.000 EUR angesetzt. Auf Ebene der Bezirke lagen deutliche Unterschiede in der preislichen Verteilung der Angebote vor. Über die Hälfte aller Angebote in Steglitz-Zehlendorf (60 %) und Charlottenburg-Wilmersdorf (59 %) positionierten sich bei mindestens 700.000 EUR. Ebenfalls leicht über dem gesamtstädtischen Durchschnitt wurde Reinickendorf mit 29 % verortet. In allen anderen Bezirken wurden unterdurchschnittliche Anteile des oberen Preissegmentes gemessen. Im Vergleich zum oberen Preissegment ist der berlinweite Anteil niedrigpreisiger Angebote von unter 400.000 EUR im Vergleich zum Vorjahr deutlich zurückge-

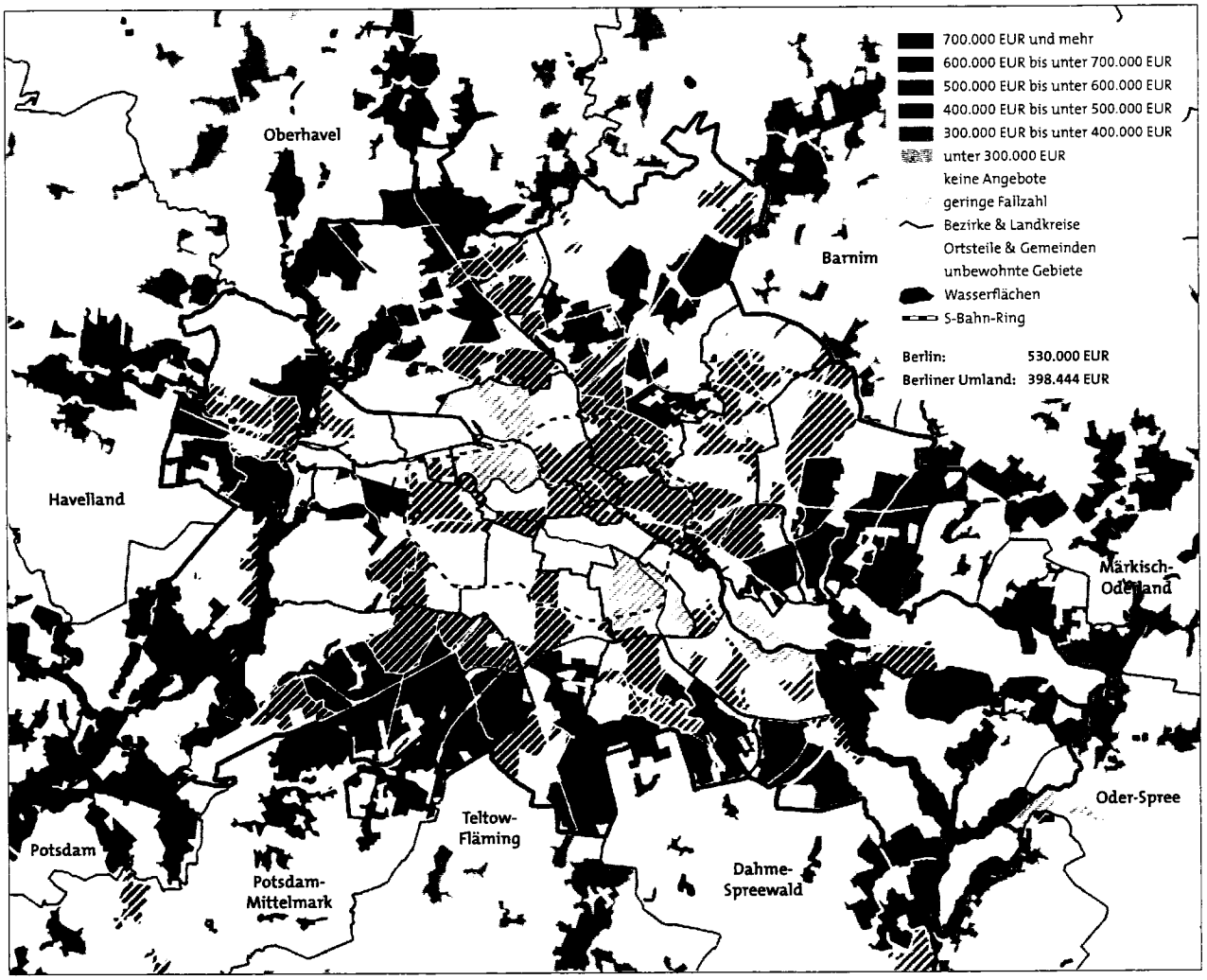
Abb. 61 Struktur der Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Preisklassen in den Berliner Bezirken 2019 Tab 25
Anteil der Preisklasse in Prozent



Anmerkungen: *Keine Darstellung aufgrund geringer Fallzahl.
Werte weichen in der Summe teilweise aufgrund von Rundungen von 100 ab.

Quellen: empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Abb. 62 Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Berliner Ortsteilen und Umlandgemeinden (Median) 2019



Quellen: empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

gangen. Wurden 2018 noch 37 % der Angebote in dieser Preisklasse ausgewiesen, so waren es 2019 nur noch ein Viertel aller Angebote. Höhere Anteile wurden in Treptow-Köpenick (40 %), Lichtenberg (33 %), Marzahn-Hellersdorf (29 %) und Pankow (27 %) erreicht. Deutlich unter dem Durchschnitt lagen dafür die Anteile in Steglitz-Zehlendorf (10 %), Tempelhof-Schöneberg (16 %) und Charlottenburg-Wilmersdorf (16 %).

Hohe Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser vor allem im Südwesten

Die Gebäudestruktur in Berlin ist vor allem durch einen großen Bestand an Geschosswohnungen und weniger durch das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser bestimmt. Hieraus ergeben sich in der räumlichen Betrachtung teilweise nur geringe Fallzahlen angebotener Ein- und Zweifamilienhäuser, vor allem in der Innenstadt. Aus diesem Grund wechselt die räumliche Darstellung der Angebotskaufpreise dieses Segments 2019 auf die Ebene der Ortsteile Berlins. Es wurden jedoch weiterhin teilweise nur geringe Fallzahlen erzielt. Die Ortsteile mit den höchsten mittleren Angebotskaufpreisen von 600.000 EUR und mehr lagen vor allem in Steglitz-Zehlendorf, so beispielsweise in Zehlendorf oder Lichterfelde. Ebenfalls hohe Angebotskaufpreise wurden zum Beispiel in Weißensee, Wilhelmstadt und Frohnau veröffentlicht. Vergleichsweise geringe Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden flächendeckend im nördlichen Pankow, in Marzahn-Hellersdorf, in Treptow-Köpenick und Neukölln angeboten. In Nieder- und Oberschöneweide, Neukölln, Wedding und Moabit wurden die durchschnittlich geringsten Angebotskaufpreise konstatiert. Hierbei ist jedoch die geringe Fallzahl zu beachten.

Das Berliner Umland stellte bei Eigenheimen weiterhin überwiegend eine vergleichsweise preiswerte Alternative dar. 2019 wurden in den Umlandgemeinden Ein- und Zweifamilienhäuser für durchschnittlich 398.444 EUR angeboten. Der überwiegende Teil der Gemeinden wies mittlere Kaufpreise entsprechend diesem Durchschnittswert aus. Über dem Durchschnitt lagen nur die Gemeinden Kleinmachnow, Teltow und die brandenburgische Landeshauptstadt Potsdam. Hier wurden Angebotskaufpreise von mindestens 500.000 EUR, teilweise sogar 700.000 EUR und mehr aufgerufen.

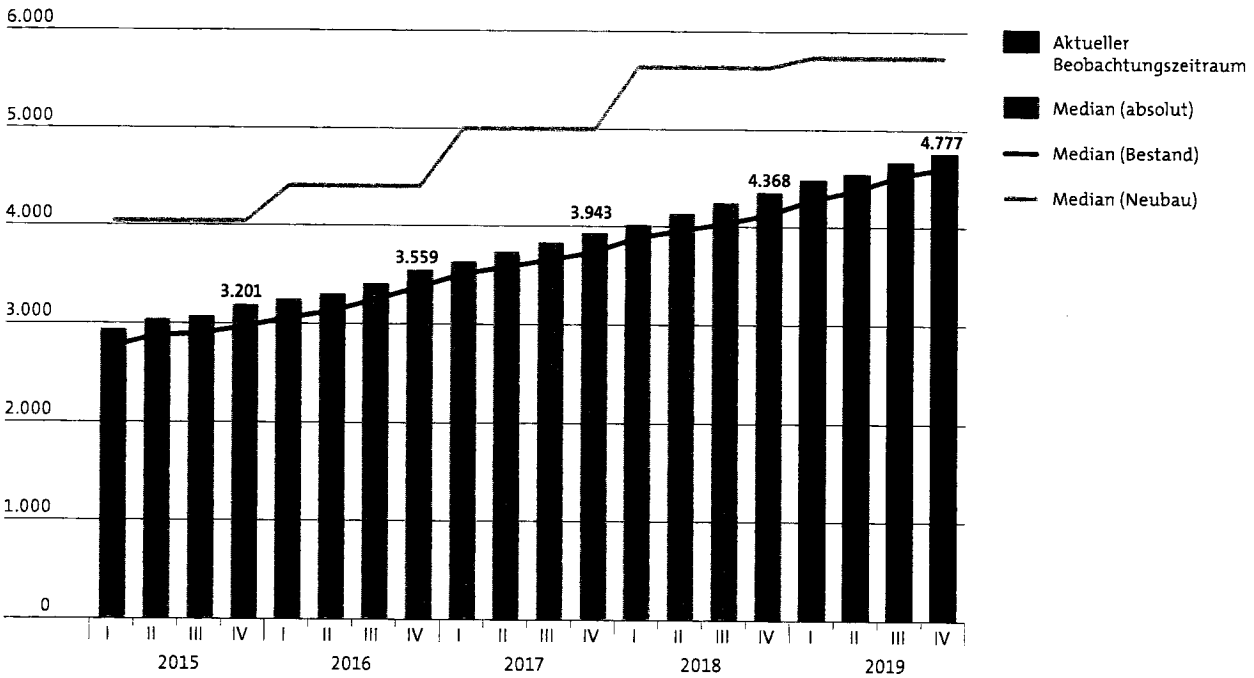
4.5.2 Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen 2019: 4.633 EUR/m² (Median) in Berlin – weiterhin dynamisches Wachstum der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen

Die Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen steigen in Berlin seit Jahren kontinuierlich an, im 4. Quartal 2019 auf durchschnittlich 4.777 EUR/m² (Neubau und Bestand). Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies einen Zuwachs um 9,4 % bzw. 409 EUR/m² innerhalb eines Jahres. Im gesamten Betrachtungszeitraum 2015 bis 2019 hat sich der mittlere Angebotskaufpreis im Neubau und Bestand um 49,2 % bzw. 1.576 EUR/m² (Q4/2015 zu Q4/2019) erhöht. Für eine 100 m²-Eigentumswohnung müssen Käufer 2019 circa 150.000 EUR mehr zahlen als noch 2015.

In der Betrachtung der beiden Teilsegmente Neubau und Bestand zeigten sich leicht unterschiedliche Entwicklungen. Die mittleren Angebotskaufpreise im Bestand haben im Betrachtungszeitraum deutlich zugelegt. Im 4. Quartal 2019 wurden Bestandsobjekte für durchschnittlich 4.600 EUR/m² angeboten. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies einen Zuwachs von 12,3 % bzw. 502 EUR/m² und im Vergleich zum 4. Quartal 2015 sogar einen Anstieg um 58,6 % bzw. 1.700 EUR/m².

Die Angebotskaufpreise für Neubau-Eigentumswohnungen entwickelten sich weniger dynamisch. Im 4. Quartal 2019 wurden im Durchschnitt 5.759 EUR/m² aufgerufen, was einem Anstieg von 1,9 % bzw. 110 EUR/m² im Vergleich zum Vorjahr entsprach. Seit 2015 (4. Quartal) sind die mittleren Angebotskaufpreise im Neubau um 44,2 % bzw. 1.766 EUR/m² angestiegen. Trotz der weniger dynamischen Entwicklung dieses Segments im Vergleich zum Bestand und der Gesamtentwicklung wurden weiterhin die höchsten mittleren Angebotskaufpreise im Neubau ausgewiesen. Insgesamt bewegten sich die Bestandspreise auf die – zuletzt stabilen – Neubaupreise zu.

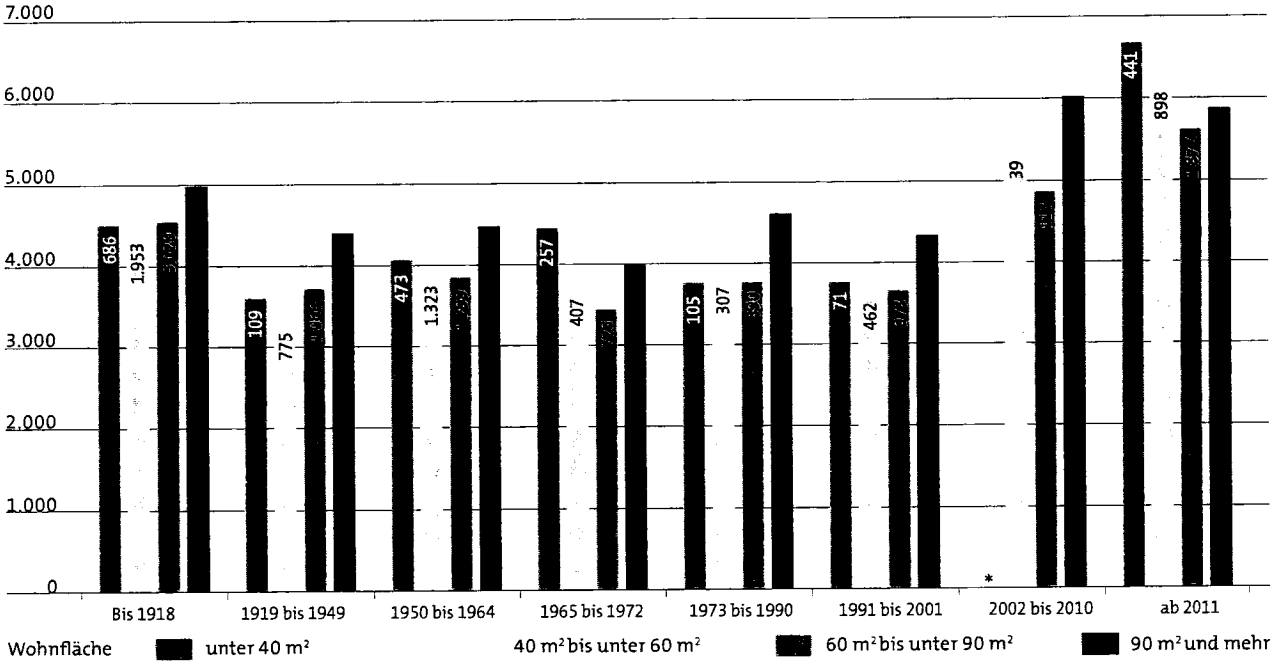
Abb. 63 Entwicklung der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen (Median) 2015–2019
Angebotspreis in EUR/m²



Anmerkung: Als Neubauten werden alle Objekte gewertet, die im jeweiligen Betrachtungsjahr oder im Vorjahr fertiggestellt wurden (Neubauwerte jährlich dargestellt).

Quellen: empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Abb. 64 Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen nach Baualtersklassen und Wohnflächen (Median) 2019
Angebotspreis in EUR/m², Fallzahlen der Angebote in den Balken



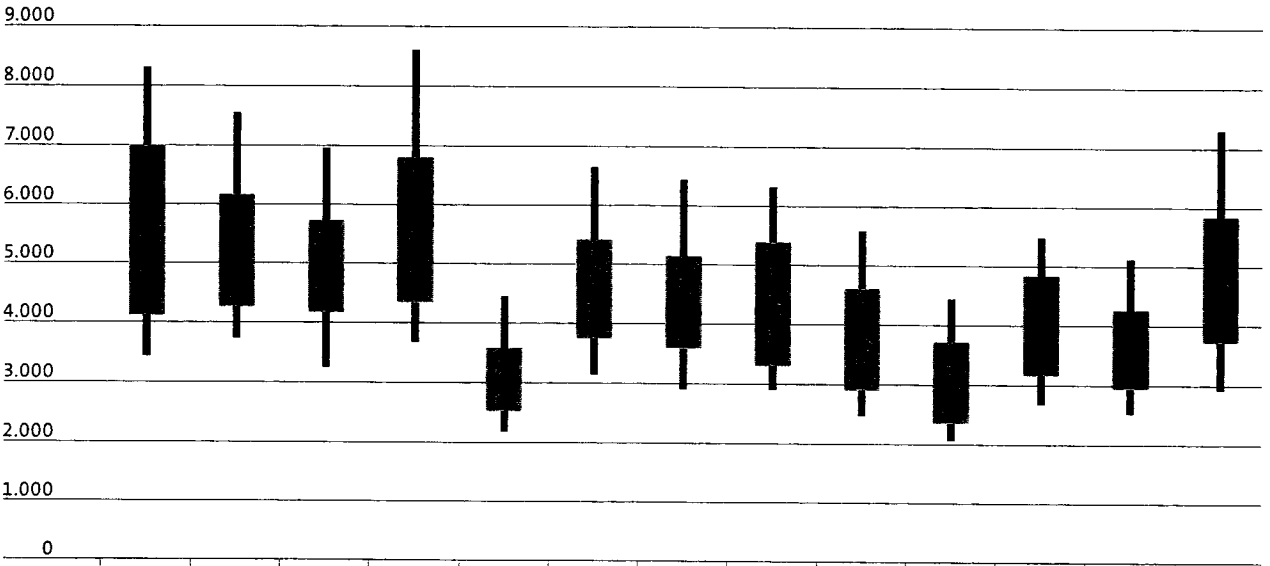
*Anmerkung: Keine Darstellung aufgrund geringer Fallzahl

Quellen: empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Höchste Angebotskaufpreise für kleine Wohnungen mit geringem Baualter

Die Kaufpreise der angebotenen Eigentumswohnungen lassen sich anhand von Wohnfläche und Baualter weiter ausdifferenzieren. 2019 zeigte sich dabei erneut, dass für die jüngsten Eigentumswohnungen der höchste Kaufpreis veranschlagt wurde. Wohnungen, welche ab 2002 erbaut wurden, waren fast durchgängig teurer als ältere Eigentumswohnungen. Preislich halten hier lediglich die großen Wohnungen mit mindestens 90 m², welche vor 1918 errichtet worden sind, mit. Diese Baualtersklasse lag dementsprechend auch an dritter Stelle der teuersten Eigentumswohnungen 2019. Innerhalb der Wohnungsgrößen waren es erneut vor allem die kleinen Wohnungen mit unter 40 m² Wohnfläche, für die die höchsten Angebotskaufpreise erzielt worden sind. Den höchsten Angebotskaufpreis verzeichneten Wohnungen unter 40 m² der jüngsten Baualtersklasse ab 2011 mit 6.700 EUR/m². In dieser Größenklasse betrugen die Unterschiede zwischen den Baualtersgruppen 3.000 EUR/m² und mehr. Insgesamt zeigte sich eine fortgesetzte Verschiebung der Höchstpreise in den einzelnen Baualtersklassen hin zu den kleineren Wohnungen.

Abb. 65 Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in den Berliner Bezirken 2019
Angebotspreis in EUR/m²



	Mitte	Friedrichsh.-Kreuzberg	Pankow	Charlottenb.-Wilmersdorf	Spandau	Steglitz-Zehlendorf	Tempelhof-Schöneberg	Neukölln	Treptow-Köpenick	Marzahn-Hellersdorf	Lichtenberg	Reinickendorf	Berlin
	(3.878)	(3.052)	(4.301)	(5.570)	(1.012)	(3.043)	(2.707)	(1.791)	(1.763)	(295)	(1.021)	(1.356)	**(30.406)**

Anmerkungen: Die Zahlen in den Klammern geben die Zahl der Angebote für die Bezirke an (um Dopplungen bereinigt).
Die Angaben für das gesamte Stadtgebiet enthalten auch Angebote ohne Lageangabe innerhalb Berlins.

Quellen: empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

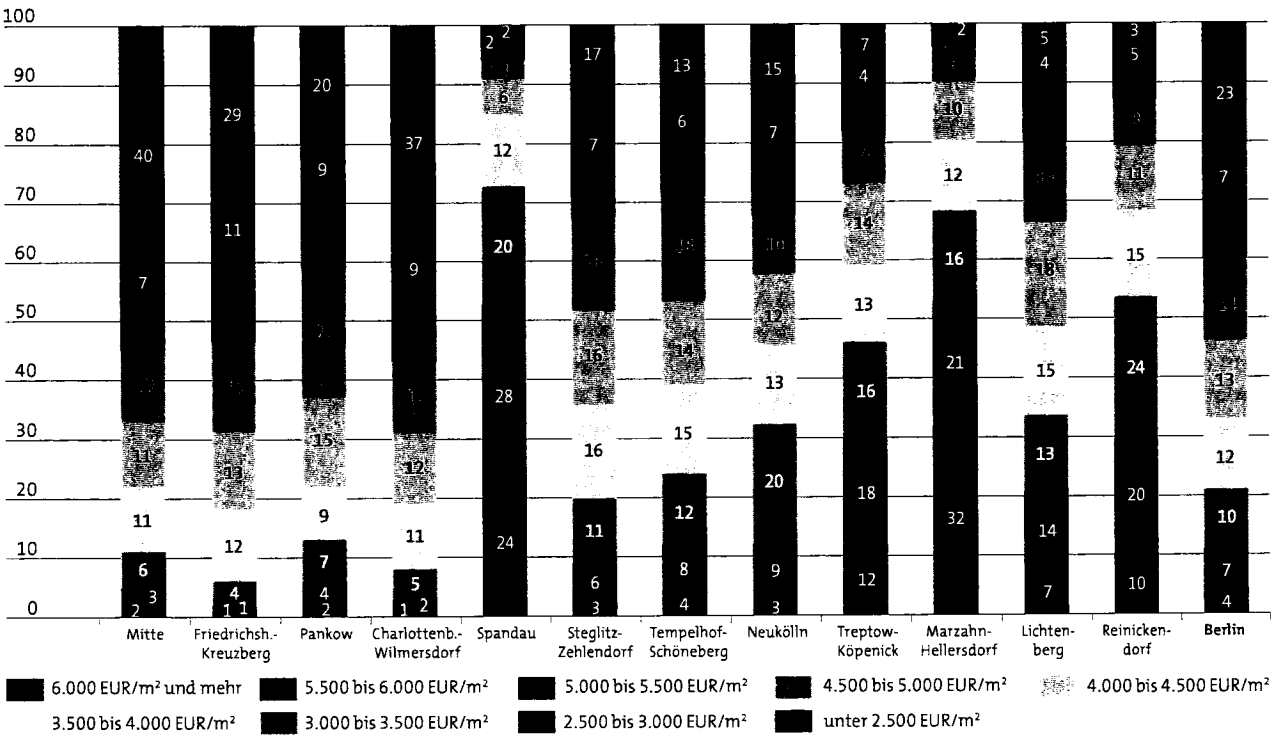
Größte Preisspanne in Mitte

In Berlin wurden für Eigentumswohnungen 2019 durchschnittlich 4.633 EUR/m² aufgerufen. In den einzelnen Bezirken schwankte dieser Medianwert deutlich. Während in Charlottenburg-Wilmersdorf mit 5.323 EUR/m² der höchste Median ermittelt wurde, lag der niedrigste mittlere Angebotskaufpreis mit 2.899 EUR/m² in Marzahn-Hellersdorf. Ansonsten wurden überdurchschnittliche Mediane vor allem in den Innenstadtbezirken Mitte (5.274 EUR/m²), Friedrichshain-Kreuzberg (5.090 EUR/m²) und Pankow (4.810 EUR/m²) gemessen. Im Vergleich dazu waren die Mediane der Randbezirke zumeist deutlich unter dem Durchschnitt zu lokalisieren, vor allem in Spandau und Marzahn-Hellersdorf mit unter 3.000 EUR/m².

Anhand der Darstellung der mittleren 50 % des Preisgefüges lassen sich Rückschlüsse auf die Angebotsstruktur ziehen. In Berlin lag die Preisspanne bei 2.138 EUR/m². Auf bezirklicher Ebene zeigte sich die größte Preisspanne in Mitte mit 2.894 EUR/m², während in Spandau die kleinste Spanne von 1.063 EUR/m² erzielt wurde.

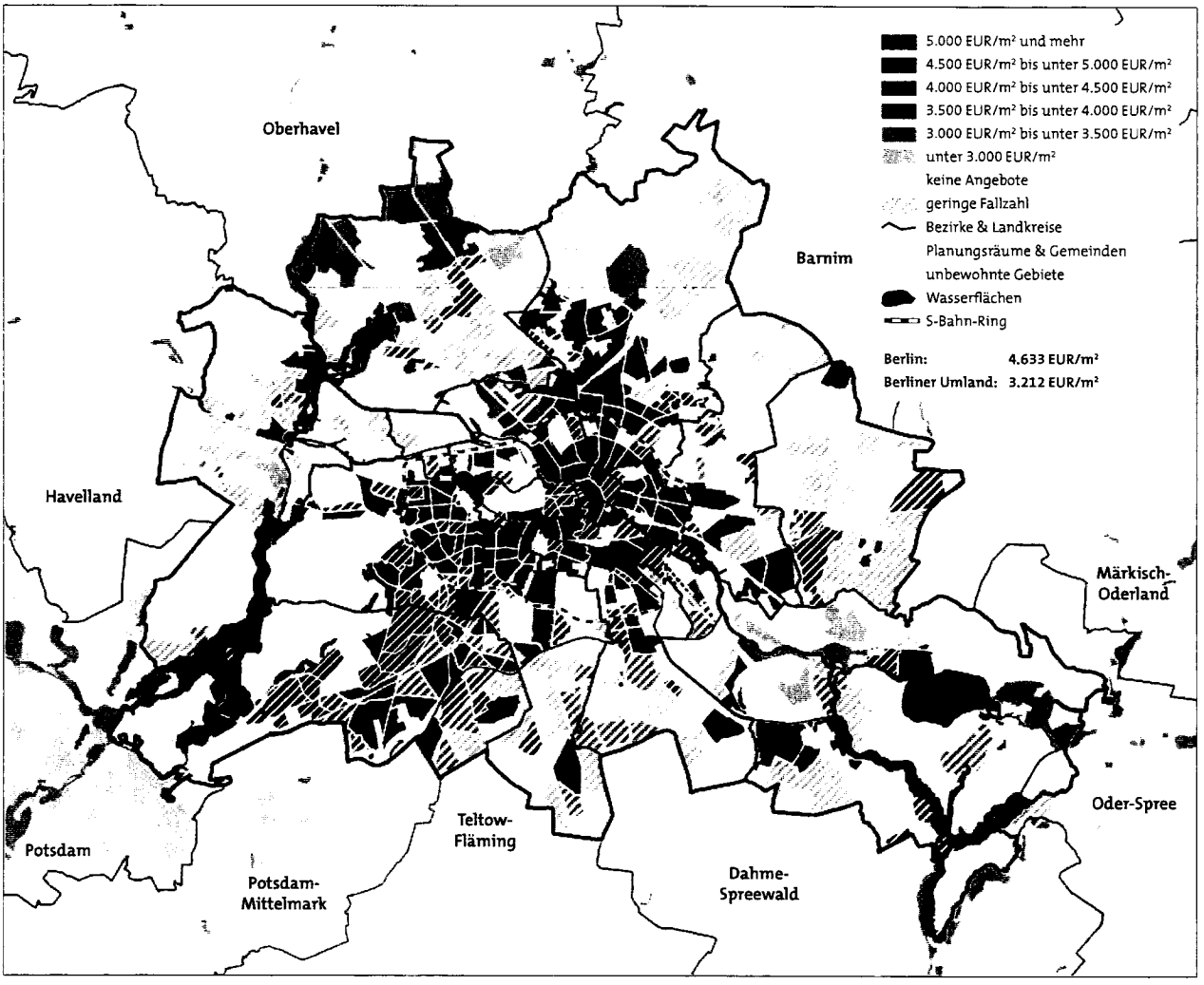
Auf Ebene der Bezirke variierte die Struktur der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen auch 2019 stark, insbesondere in Bezug auf die teuersten und die günstigsten Preisklassen. Gesamtstädtisch lag der Anteil der zwei obersten Preisklassen bei 30 %. Im bezirklichen Vergleich jedoch fiel dieses Bild stark auseinander. In Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg wurden überdurchschnittliche Anteile von mindestens 40 % gemessen. In den weiteren Bezirken wurden unterdurchschnittliche Anteile erreicht. Besonders wenig waren die beiden höchsten Kategorien in Marzahn-Hellersdorf und Spandau mit aufsummierten Anteilen von unter 5 % vertreten. Insgesamt zeigte sich eine Spanne von 45 Prozentpunkten zwischen dem höchsten Anteil von 47 % in Mitte und dem niedrigsten Anteil von 2 % in Marzahn-Hellersdorf. Ähnlich entwickelten sich auch die zwei günstigsten Preisklassen. 11 % der Eigentumswohnungen wurden im gesamtstädtischen Durchschnitt für unter 3.000 EUR/m² angeboten. In Marzahn-Hellersdorf, Charlottenburg-Wilmersdorf und Spandau entfiel die Hälfte der Angebote in diese Kategorie. Ebenfalls deutlich über dem Durchschnitt lagen die Anteile in Lichtenberg, Treptow-Köpenick und Reinickendorf. Im Vergleich hierzu waren die Anteile dieser zwei Preisklassen in Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow deutlich unterrepräsentiert. Die Spanne zwischen dem höchsten und dem niedrigsten Anteil umfasste 51 Prozentpunkte. Es zeigten sich somit klare räumliche Schwerpunkte der günstigen und teuren angebotenen Eigentumswohnungen.

Abb. 66 Struktur der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen nach Preisklassen in den Berliner Bezirken 2019 Tab. 27
Anteil der Preisklasse in Prozent



Anmerkung: Werte weichen in der Summe teilweise aufgrund von Rundungen von 100 ab (siehe auch Tabellenband).
Quellen: empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Abb. 67 Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in den Berliner Planungsräumen und Umlandgemeinden (Median) 2019



Quellen: empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Hoher Angebotskaufpreis vor allem in der Innenstadt

Die kleinräumige Darstellung der mittleren Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen auf Ebene der Planungsräume verdeutlicht die Konzentration hochpreisiger Angebote in der Innenstadt sowie entlang des S-Bahn-Rings. 2019 wurden hier nahezu flächendeckend 5.000 EUR/m² und mehr für Wohneigentum aufgerufen. Nur vereinzelte Planungsräume erzielten niedrigere Angebotskaufpreise, so beispielsweise an der Bouchéstraße oder im Stephankiez. Es zeigt sich, dass der hohe gesamtstädtische Wert maßgeblich durch die größere Anzahl von Fällen im vergleichsweise teuren Innenstadtbereich bestimmt ist. Hohe Angebotskaufpreise wurden zudem im südlichen Pankow, in Karlshorst sowie in einigen Planungsräumen von Steglitz-Zehlendorf und Charlottenburg-Wilmersdorf veröffentlicht. Stadtrandlagen, in denen Eigentumswohnungen eher unterrepräsentiert sind, verzeichneten nur geringe Fallzahlen, wodurch die deutlich günstigeren Angebotskaufpreise von teilweise unter 3.000 EUR/m² weniger ins Gewicht fielen. Planungsräume mit unterdurchschnittlichen Angebotskaufpreisen zeigten sich vor allem in Marzahn-Hellersdorf, im südlichen Neukölln, in Schöneberg und in Spandau.

Im Berliner Umland wurden 2019 noch größtenteils Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen von unter 3.000 EUR/m² ausgewiesen. Der Durchschnitt von 3.212 EUR/m² erklärt sich vor allem durch die deutlich höheren Angebotskaufpreise im südwestlichen Umland. So lag in Potsdam der mittlere Kaufpreis für angebotene Eigentumswohnungen bei rund 4.015 EUR/m², nur leicht darunter die Angebote in Teltow.

4.5.3 Angebotsmieten

2019: 10,45 EUR/m² (Median) in Berlin

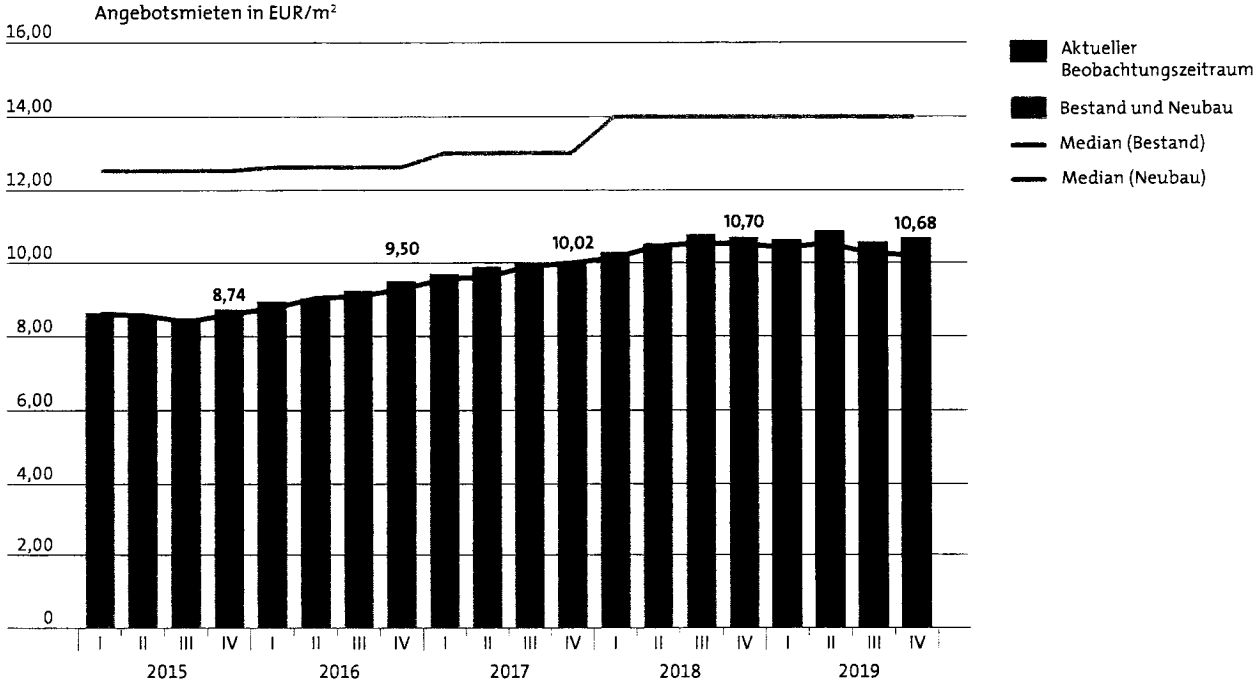
Wie sich der Berliner Mietwohnungsmarkt entwickelt, wird vorrangig durch den Abschluss neuer Mietverträge bestimmt. Diese Neuvertragsmieten sind allerdings allenfalls für Teilmärkte verfügbar. Da berlinweit keine teilmarktübergreifenden Informationen zu den abgeschlossenen Neuvertragsmieten vorliegen – insbesondere auch nicht in der benötigten räumlichen Tiefe – erfolgt eine Annäherung an die aktuellen Marktentwicklungen des Berliner Mietmarktes über die Angebotsmieten. Diese stammen aus Vermieterinseraten auf unterschiedlichen medialen Plattformen und bilden die Preisvorstellungen eines großen Teils der Vermieterseite ab.

Die Mitglieder des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU), zu denen auch die städtischen Wohnungsgesellschaften gehören, besitzen 715.000 Wohnungen in Berlin und damit 43 % des Berliner Mietwohnungsmarktes. Die Mitgliedsunternehmen inserieren allerdings nur einen Teil ihrer Mietwohnungen auf medialen Plattformen. Die Neuvertragsmieten bei den BBU-Mitgliedsunternehmen lagen im Jahr 2018 bei 7,80 EUR/m² und damit 4,7 % höher als im Vorjahr. Sie stiegen stärker als die Bestandsmieten (2,7 %). Die Neuvertragsmieten stiegen seit 2014 (6,31 EUR/m²) um 23,1 %, die Bestandsmieten seit 2014 (5,43 EUR/m²) um 13,1 %. Die niedrigsten Neuvertragsmieten waren mit 6,72 EUR/m² in Marzahn-Hellersdorf zu verzeichnen, die höchsten mit 8,80 EUR/m² in Steglitz-Zehlendorf. Für den IBB Wohnungsmarktbericht 2020 sind die Autoren des Reports bestrebt, für den dann betrachteten Zeitraum einen größeren Teil der BBU-Neuvertragsmieten in die Bewertung mit einfließen zu lassen.

Stagnation bei den Angebotsmieten

Die Auswertung der Angebotsmieten lässt sich in die Teilsegmente Bestand und Neubau sowie in die gemeinsame Betrachtung beider Segmente unterteilen. Die Angebotsmieten in Bestandsobjekten verzeichneten seit Ende 2015 einen stetigen Anstieg, welcher 2018 erstmals stoppte. 2019 sank der mittlere Mietpreis gegenüber dem 4. Quartal 2018 leicht um 3,2 % auf 10,16 EUR/m². Bei den Mieten im Neubau lagen im Betrachtungszeitraum 2015 bis 2017 die mittleren Mietpreise mit knapp über 12,00 EUR/m² im Neubau deutlich über den Angebotsmieten im Bestand und über der Gesamtbetrachtung beider Segmente. Seit 2018 stagnierte der mittlere Mietpreis im Neubau auf dem Niveau von rund 14,04 EUR/m². Auch in der gemeinsamen Auswertung beider Teilsegmente zeigte sich in der langjährigen Betrachtung bis einschließlich 2018 ein stetiger Anstieg der mittleren Mietpreise bis auf 10,70 EUR/m² im 4. Quartal 2018. Im Jahr 2019 setzte sich dieser Trend nicht fort. Im Jahresverlauf stieg der mittlere Mietpreis zwar an, sank jedoch zum Ende des Jahres wieder und erreichte schlussendlich faktisch den Vorjahreswert (10,68 EUR/m²). In der Analyse des Betrachtungszeitraumes nahm die angebotene Medianmiete (Neubau und Bestand) um 23,5 % vom 1. Quartal 2015 (8,65 EUR/m²) zum 4. Quartal 2019 (10,68 EUR/m²) zu. Für das

Abb. 68 Entwicklung der Angebotsmieten (nettokalt) für Wohnungen (Median) 2015–2019

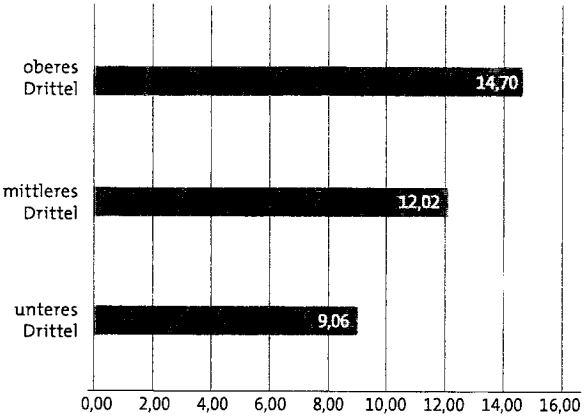


Anmerkung: Als Neubauten werden alle Objekte gewertet, die im jeweiligen Betrachtungsjahr oder im Vorjahr fertiggestellt wurden (Neubauwerte jährlich dargestellt).

Quellen: empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Jahr 2019 ergab sich ein Median von 10,45 EUR/m² (Neubau und Bestand). Gegenüber dem Vorjahr wurde somit ein Anstieg von 0,13 EUR/m² bzw. 1,3 % erzielt.

Abb. 69 Segmentierung der Angebotsmieten (nettokalt) in unteres, mittleres und oberes Drittel (Median) 2019
Angebotsmieten in EUR/m²



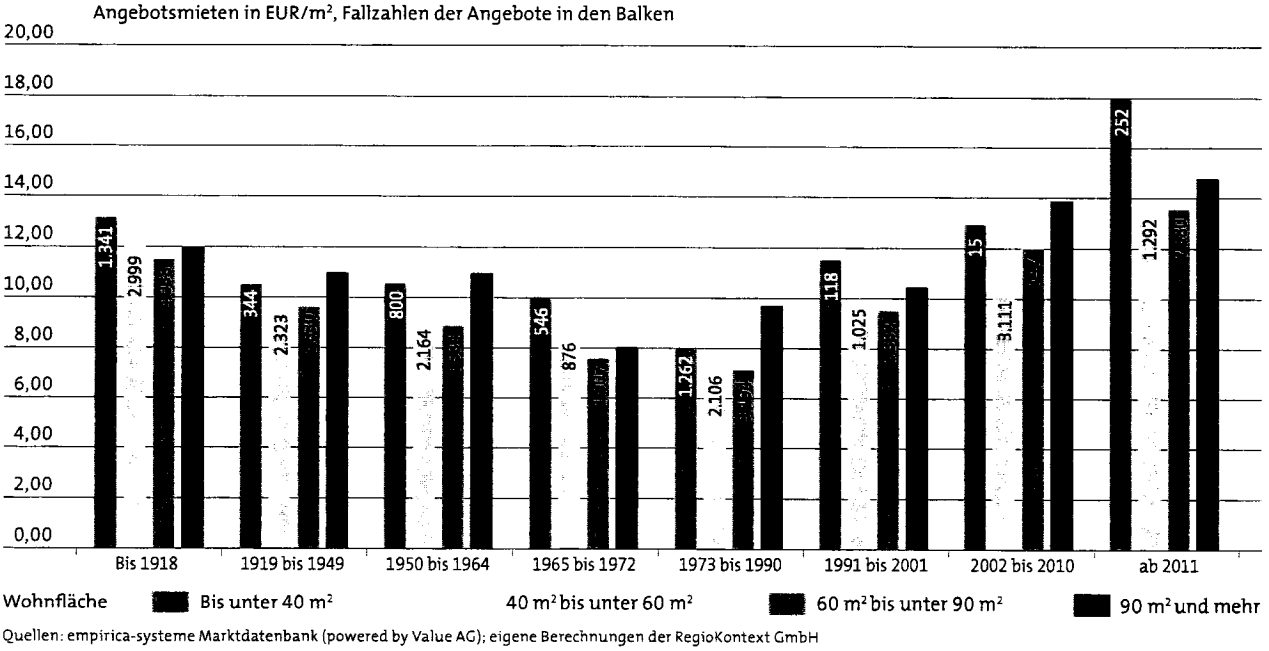
Quellen: empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Die Angebotsmieten können zur weiteren Differenzierung in drei Preisklassen unterteilt werden: unteres, mittleres und oberes Drittel. Hierzu wird die Grundgesamtheit der Mietpreise in drei gleich große Gruppen gegliedert. Die Mittelwerte dieser Gruppen geben Aufschluss über die Gesamtstruktur des Preisgefüges und dessen Entwicklung. Der Median der unteren Preisklasse lag 2019 bei 9,06 EUR/m². Im mittleren Preissegment wurde eine mittlere Angebotsmiete von 12,02 EUR/m² erreicht. Im oberen Teilsegment zeigte sich ein Mittelwert von 14,70 EUR/m². Damit wichen alle drei Werte nur unwesentlich von denen des Vorjahres ab.

Die höchsten Angebotsmieten bei kleinen und großen Wohnungen

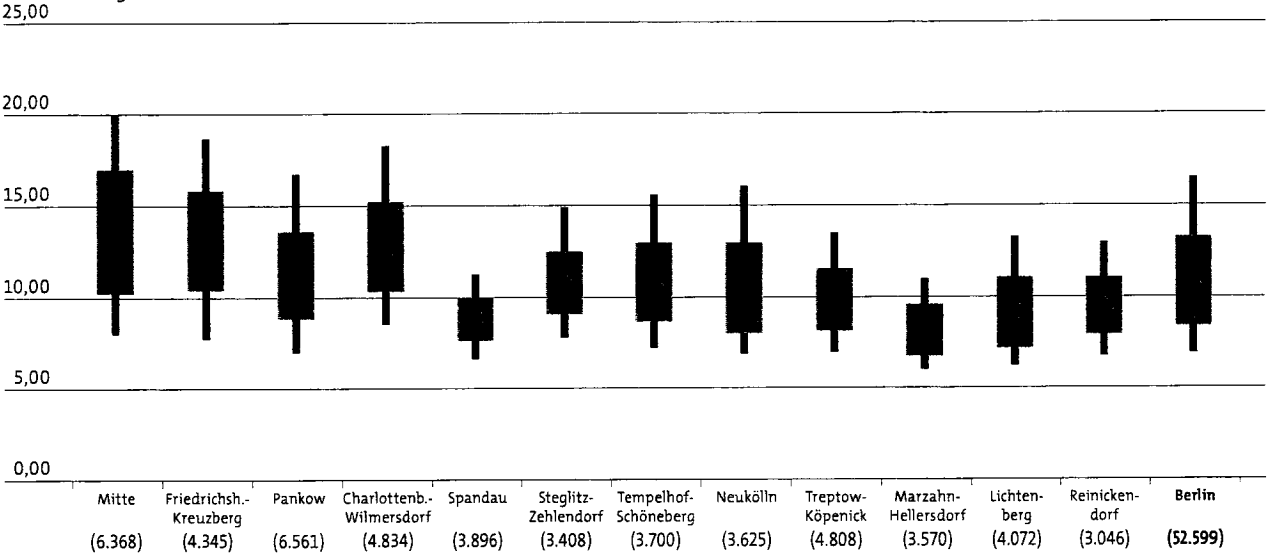
Eine weitere Ausdifferenzierung der Angebotsmieten erfolgt über die Baualtersklassen und Wohnungsgrößen. Dabei zeigten sich deutliche Unterschiede in den einzelnen Gruppen. Die höchsten Angebotsmieten wurden unabhängig von der Wohnungsgröße in der jüngsten Baualtersklasse ab 2011 erzielt. Hier variierten die mittleren Mietpreise zwischen 13,57 EUR/m² und 18,00 EUR/m². Dabei stachen vor allem die kleinen Wohnungen mit unter 40 m² heraus, welche mit 18,00 EUR/m² den höchsten mittleren Mietpreis aller Teilsegmente erreichten. Damit entstand eine Spanne von fast 11,00 EUR/m² zur niedrigsten Angebotsmiete bei Wohnungen mit 60 bis unter 90 m² aus der Baualtersklasse 1973 bis 1990. In der Gesamtbetrachtung sind vor allem Wohnungen der ältesten Bauklasse sowie die jüngsten Wohnungen am teuersten. Innerhalb der einzelnen Klassen waren die höchsten Angebotsmieten generell bei den kleinsten Wohnungen unter 40 m² und bei den größten Wohnungen ab 90 m² zu lokalisieren. Allgemein wurden die niedrigsten Angebotsmieten erneut in der Baualtersklasse 1973 bis 1990 mit einer Spanne von 7,12 EUR/m² bis 9,71 EUR/m² erzielt.

Abb. 70 Angebotsmieten (nettokalt) nach Baualtersklassen und Wohnflächen (Median) 2019
Angebotsmieten in EUR/m², Fallzahlen der Angebote in den Balken



Quellen: empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Abb. 71 Angebotsmieten (nettokalt) in den Berliner Bezirken 2019
Angebotsmieten in EUR/m²



Anmerkungen: Die Zahlen in den Klammern geben die Zahl der Angebote für die Bezirke an (um Dopplungen bereinigt). Die Angaben für das gesamte Stadtgebiet enthalten auch Angebote ohne Lageangabe innerhalb Berlins.

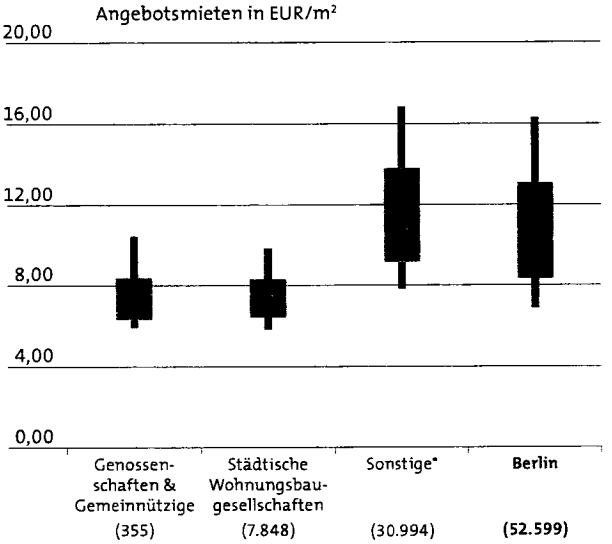
Quellen: empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Höchste mittlere Angebotsmiete in Mitte

Auf Ebene der Bezirke variierte die gesamtstädtische Medianmiete von 10,45 EUR/m². Die höchste mittlere Angebotsmiete wurde in Mitte mit 13,45 EUR/m² ausgewiesen und stieg somit im Vorjahresvergleich um über 1 EUR an. Ebenfalls hohe Angebotsmieten zeigten sich in Friedrichshain-Kreuzberg (13,01 EUR/m²) und Charlottenburg-Wilmersdorf (12,62 EUR/m²), wo wiederum erstmalig die Marke von 12,00 EUR/m² überschritten wurde. Im Gegensatz hierzu wurde die geringste mittlere Angebotsmiete in Marzahn-Hellersdorf weitestgehend unverändert mit 7,90 EUR/m² publiziert. Ebenfalls deutlich unterdurchschnittlich waren die Medianmieten in Lichtenberg (9,27 EUR/m²) und Reinickendorf (9,42 EUR/m²). In den restlichen Bezirken wurden mittlere Angebotsmieten im Bereich des Durchschnitts gemessen.

Die Preisstruktur lässt sich anhand der mittleren 50 % der angebotenen Mietwohnungen näher erläutern, da die teuersten 25 % sowie die günstigsten 25 % wegfallen. 2019 umfassten die mittleren 50 % in Berlin eine Spanne von 4,84 EUR/m² (8,40 EUR/m²; 13,24 EUR/m²). Die höchste Preisspanne zeigte sich erneut in Mitte mit 6,73 EUR/m², gefolgt von Friedrichshain-Kreuzberg und Neukölln. Vergleichsweise geringe Preisspannen von unter 4,00 EUR/m² wurden in Spandau, Marzahn-Hellersdorf, Reinickendorf, Steglitz-Zehlendorf und Lichtenberg veröffentlicht. Die geringste Preisspanne von 2,37 EUR/m² ergab sich in Spandau.

Abb. 72 Angebotsmieten (nettokalt) nach Anbietertypen 2019
Angebotsmieten in EUR/m²



Anmerkungen: *Sonstige (z. B. private Wohnungsunternehmen, Hausverwaltungen, Makler). Die Zahlen in den Klammern geben die Zahl der Angebote je Anbietertyp an. Die Summe der einzelnen Anbietertypen weicht von der Berliner Gesamtsumme ab. Hier war nicht immer eine Zuordnung möglich.

Quellen: empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Angebotsmieten bei städtischen Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften erneut weit unter dem Berliner Durchschnitt

Die Angebotsmieten 2019, differenziert nach Anbietertypen, illustrieren für Berlin ein stark divergierendes Bild. Mit 7,13 EUR/m² erzielten die städtischen Wohnungsbaugesellschaften eine mittlere Angebotsmiete deutlich unter dem berlinweiten Durchschnitt (10,45 EUR/m²). Auch die Genossenschaften lagen mit 7,23 EUR/m² weit unter diesem Mittelwert. Anders sah es bei Wohnungen von privaten Wohnungsunternehmen, Hausverwaltungen oder Maklern aus. Mit einer mittleren Angebotsmiete von 11,18 EUR/m² positionierten sie sich im Anbietervergleich klar überdurchschnittlich. Mit einer Preisspanne von 4,78 EUR/m² bei den mittleren 50 % der Fälle divergierten die Angebotsmieten zusätzlich besonders stark. Die Genossenschaften konstatierten im Vergleich nur eine Preisspanne von 2,08 EUR/m². Die geringste Spanne innerhalb der mittleren 50 % der Fälle zeigte sich erneut bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften mit 1,94 EUR/m². Es wird somit ersichtlich, dass die städtischen Wohnungsbaugesellschaften sowie die Genossenschaften ihrem Auftrag entsprechend preisdämpfend auf den Mietwohnungsmarkt einwirken.

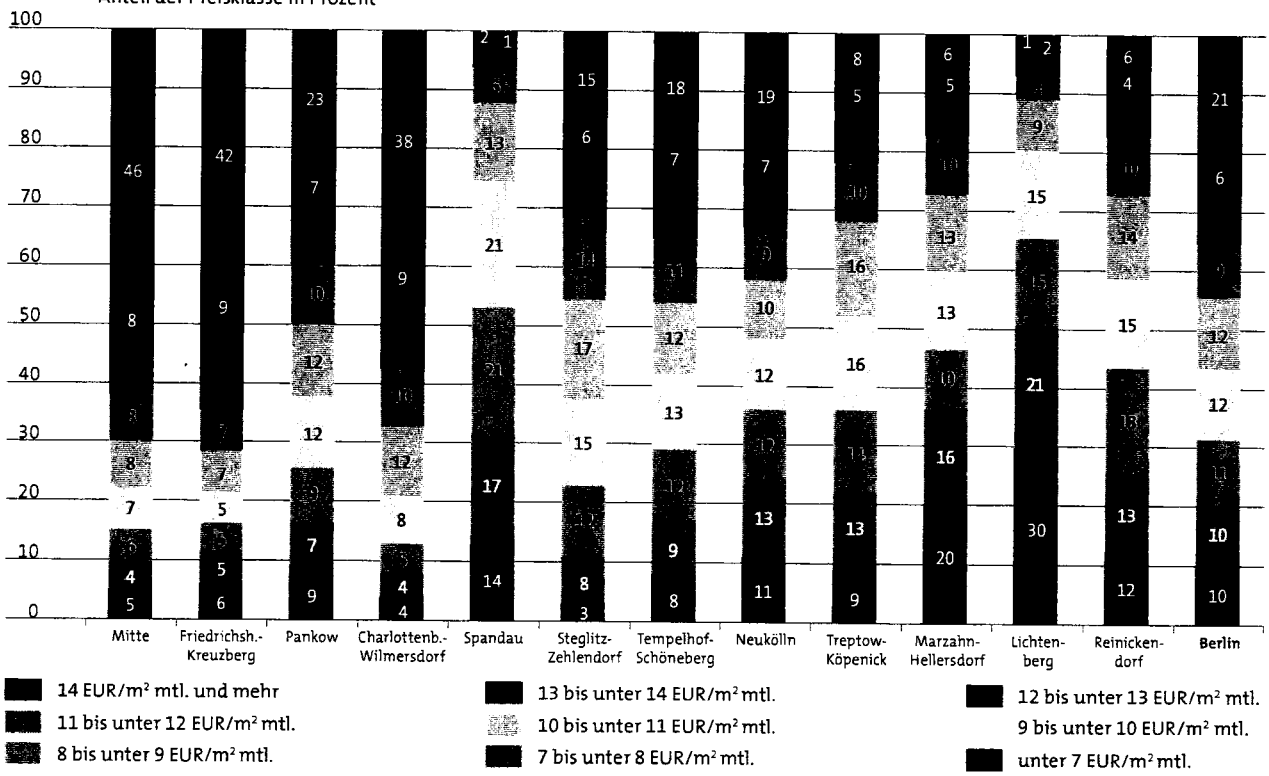
Hohe Mietpreise vor allem in der Innenstadt

Die Struktur der Mietpreise auf Ebene der Berliner Bezirke verdeutlichte die räumlichen Unterschiede. 2019 waren erneut mehr als zwei Drittel aller angebotenen Wohnungen in Berlin mit einem Mietpreis von mindestens 9,00 EUR/m² angesetzt. Auf Ebene der Bezirke verschärfte sich diese Situation vor allem in den Innenstadtbezirken. In Charlottenburg-Wilmersdorf (87 %), Mitte (85 %) und Friedrichshain-Kreuzberg (83 %) waren über 80 % der Angebote in diesem Preissegment angesiedelt. Der Anteil der Angebotsmieten von 14,00 EUR/m² und mehr nahm berlinweit rund ein Fünftel aller Angebote ein. Deutlich höhere Anteile von bis zu 46 % (Mitte) wurden erneut in der Innenstadt erreicht, in der das Höchstpreissegment – zum Teil deutlich – überall zulegte.

Knapp ein Drittel der gesamtstädtischen Angebote wies einen Mietpreis von unter 9,00 EUR/m² auf. Unter den Bezirken zeigten sich erneut Schwerpunkte in den Randbezirken. In Marzahn-Hellersdorf entfielen zwei Drittel der Angebote auf das eher preisgünstige Segment von unter 9,00 EUR/m². Weiterhin hohe Anteile wurden auch in Spandau (52 %), Lichtenberg (46 %) und Reinickendorf (43 %) erreicht. Im Gegensatz hierzu lagen die Anteile in der Innenstadt bei unter 20 %.

Abb. 73 Verteilung der Mietpreisangebote (nettokalt) für Wohnungen in den Berliner Bezirken 2019 Tab. 26

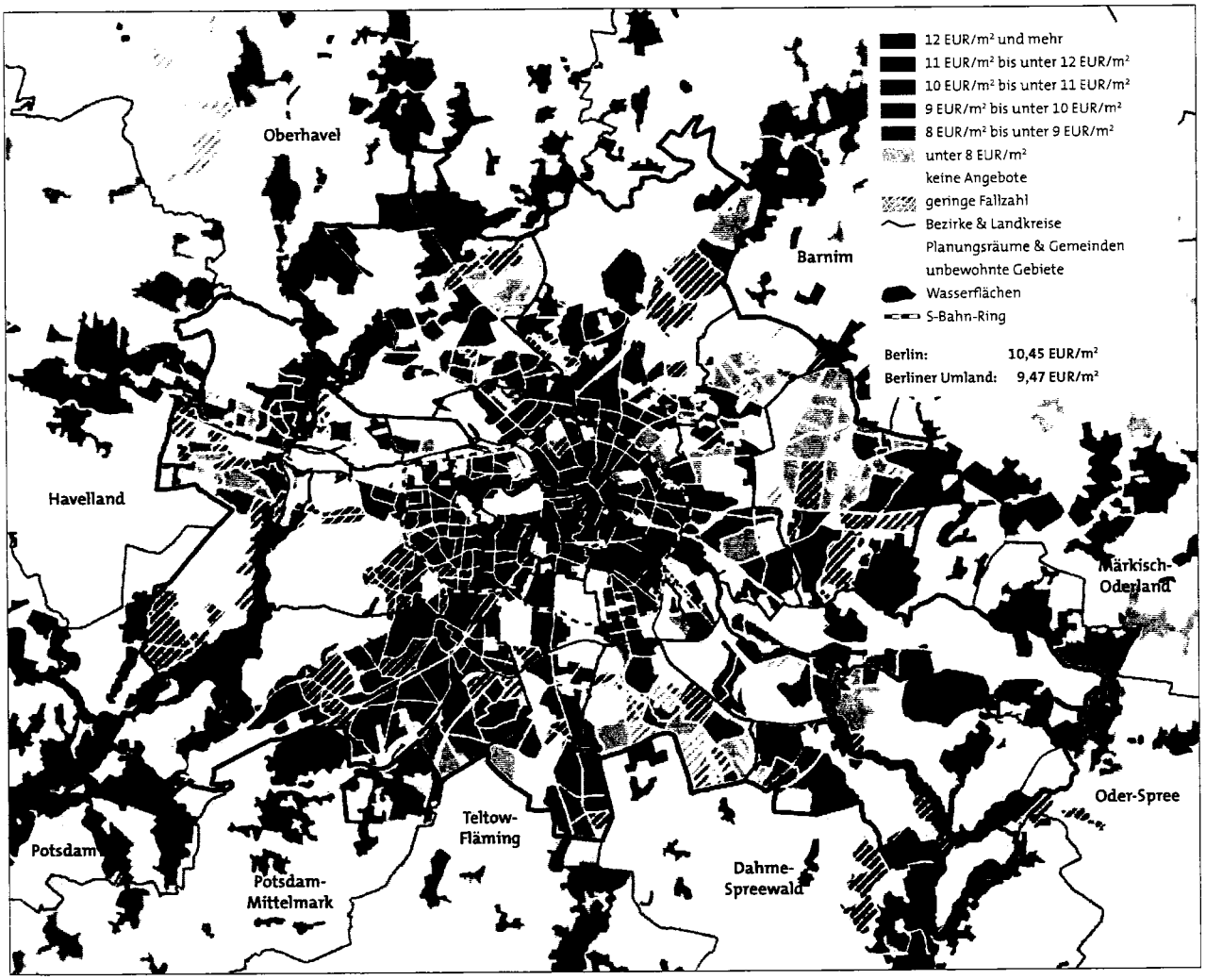
Anteil der Preisklasse in Prozent



Anmerkung: Werte weichen in der Summe teilweise aufgrund von Rundungen von 100 ab (siehe auch Tabellenband).

Quellen: empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Abb. 74 Angebotsmieten (nettokalt) für Wohnungen in den Berliner Planungsräumen und Umlandgemeinden (Median) 2019



Quellen: empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Die unterste Preisklasse von unter 7,00 EUR/m² spielte in der Berliner Innenstadt 2019 weiterhin nur noch eine marginale Rolle (Abb. 73). In sieben von zwölf Bezirken wurden Anteile von unter 10 % erzielt. Überdurchschnittlich repräsentiert war dieses Segment dafür in Marzahn-Hellersdorf (30 %) und Lichtenberg (20 %).

Innenstadt nahezu flächendeckend mit 12,00 EUR/m² und mehr

Dass vor allem die Innenstadt 2019 von hohen Angebotsmieten betroffen war, zeigt auch die Darstellung der Planungsräume. Fast flächendeckend wurden innerhalb des S-Bahn-Rings 12,00 EUR/m² und mehr als Mietpreise angeboten, womit der berlinweite Durchschnitt von 10,45 EUR/m² deutlich überschritten wurde. Nur vereinzelte Gebiete wiesen Angebotsmieten unterhalb dieses Niveaus aus. Auch entlang und außerhalb des S-Bahn-Rings wurden in etlichen Planungsräumen Angebotsmieten von mindestens 11,00 EUR/m² konstatiert, vor allem in Steglitz-Zehlendorf und Charlottenburg-Wilmersdorf. Auch in anderen Gebieten, so beispielsweise in Biesdorf-Süd (Marzahn-Hellersdorf) und Heiligensee (Reinickendorf), bewegten sich die Angebotsmieten auf diesem Niveau.

Die angebotenen Mietpreise sanken mit steigender Entfernung zum Stadtzentrum ab. Flächendeckend wurden Angebotsmieten auf einem Niveau von unter 9,00 EUR/m², so beispielsweise im nördlichen Marzahn-Hellersdorf, im südlichen Neukölln und in Spandau, ausgewiesen. Das relativ stabile bzw. nur leicht angestiegene Mietniveau gegenüber dem Vorjahr zeigte sich auch in der räumlichen Betrachtung der mittleren Angebotsmieten in den Planungsräumen. Es zeichnete sich ein ähnliches Bild wie im Vorjahr.

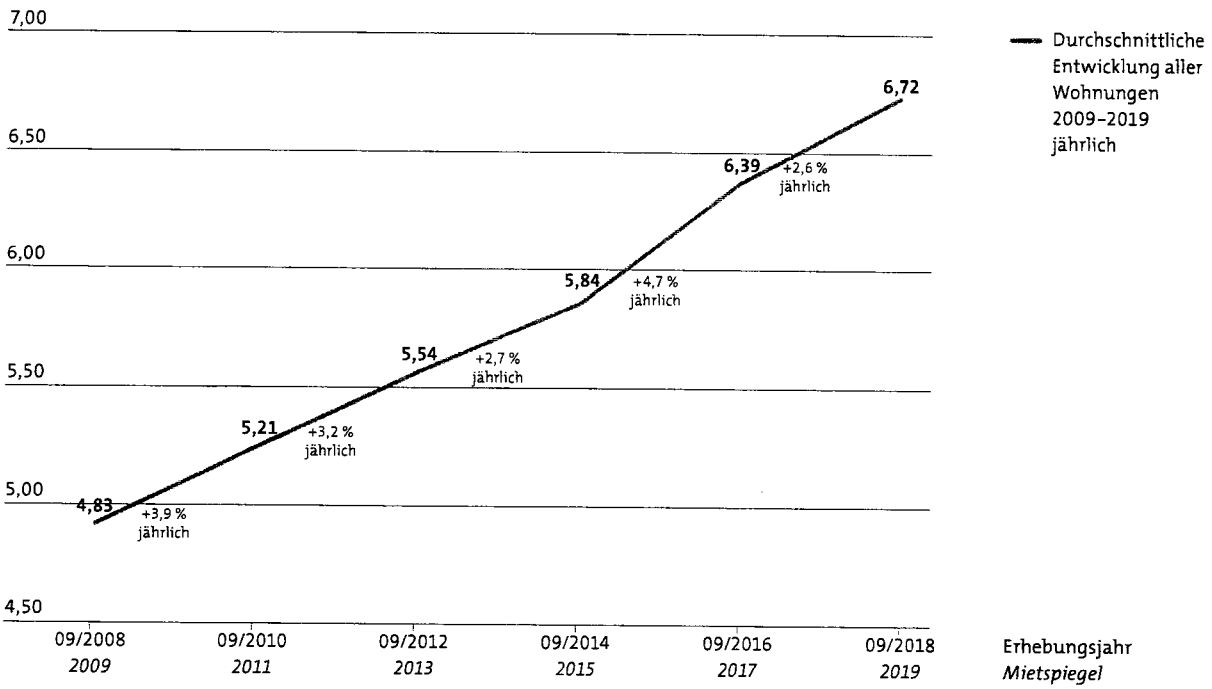
Angebotsmieten des Umlandes steigen stärker als in Berlin
Im Berliner Umland wurde 2019 eine mittlere Angebotsmiete von 9,47 EUR/m² erzielt, was einem Anstieg von 0,37 EUR/m² bzw. 4,1 % gegenüber dem Vorjahr entsprach. Dieser Zuwachs steht im Kontrast zu den zumindest stagnierenden Werten in Berlin. Dies kann ein Zeichen für eine gesteigerte Nachfrage sein. Auch im Berliner Umland zeigten sich dabei räumliche Schwerpunkte mit überdurchschnittlichen Angebotsmieten zwischen 10,00 EUR/m² und unter 11,00 EUR/m², so beispielsweise in Wandlitz, Teltow und Potsdam. Höhere Angebotsmieten wurden dementsprechend vor allem in den angrenzenden Gemeinden mit einer guten Anbindung erzielt. Nur in wenigen Gemeinden wurden mittlere Angebotsmieten unter 8,00 EUR/m² ausgewiesen. Diese lagen meist im äußeren Bereich des Berliner Umlandes oder waren weniger gut angebunden an Berlin, so zum Beispiel Altlandsberg, Rüdersdorf bei Berlin oder Velten. Auch im Berliner Umland zeigte sich somit die Tendenz, dass mit steigender Entfernung zur Berliner Stadtgrenze das mittlere Mietpreisniveau sank. Die Mehrzahl der Gemeinden bot 2019 eine dem Durchschnitt entsprechende mittlere Angebotsmiete von 9,00 EUR/m² bis unter 10,00 EUR/m² an.

4.6 Mietspiegel und Mieten im Sozialen Wohnungsbau

Im Mai 2019 wurde der aktuelle Berliner Mietspiegel veröffentlicht. Dieser erscheint alle zwei Jahre und bildet anhand einer empirischen Repräsentativerhebung die ortsübliche Vergleichsmiete auf Basis der Nettokaltmiete ab. Somit dient er als repräsentative Quelle, um Aussagen über die ortsübliche Vergleichsmiete im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand zu treffen. Betrachtet werden Mietverträge, welche in einem Zeitraum von vier Jahren vor dem Stichtag abgeschlossen oder einer Veränderung unterzogen wurden. Generell nicht erfasst und auch in die Berechnung nicht miteinbezogen werden langjährig unveränderte Mietverträge. Ebenso aus der Betrachtung fallen mietpreisgebundene Sozialwohnungen. Mit der Einführung des Mietendeckels 2020 wird vorläufig kein neuer Mietspiegel in Berlin erstellt werden.

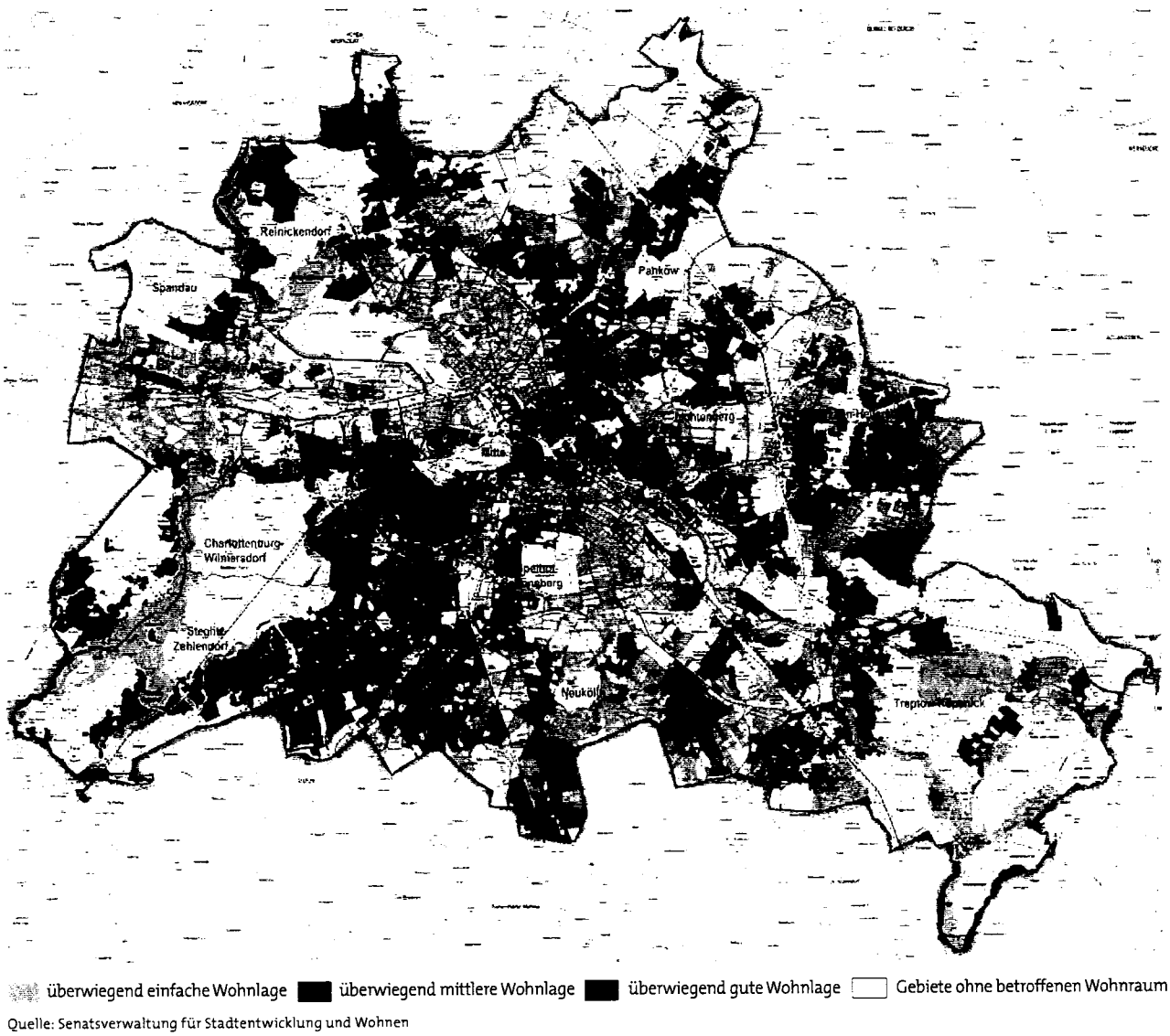
Der aktuelle Mietspiegel 2019 weist eine durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete von 6,72 EUR/m² aus. Dies entspricht einem Anstieg von 2,6 % gegenüber dem vorherigen Wert des Mietspiegels 2017 (6,39 EUR/m²). Somit stieg die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete im aktuellen Mietspiegel deutlich weniger an als noch im vorherigen

Abb. 75 Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten (nettokalt), Berliner Mietspiegel 2009–2019 Tab. 22
Nettokaltmiete in EUR/m² mtl.



Quellen: Institute GEWOS, A & K und F + B Mietspiegel 2003 bis 2015; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Abb. 76 Wohnlagenkarte – Berliner Mietspiegel 2019

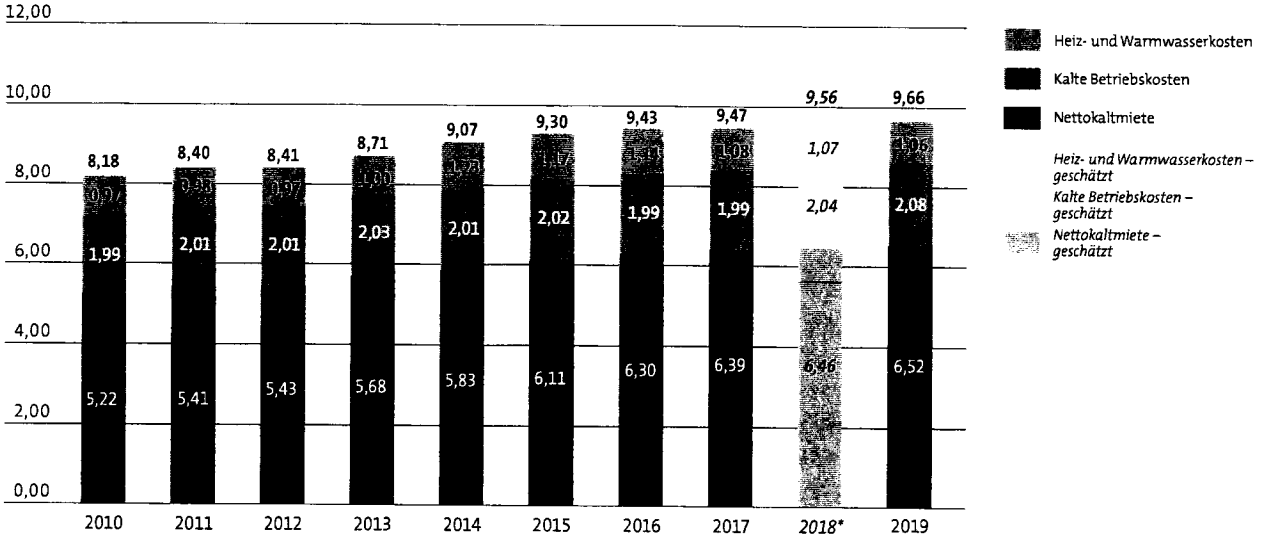


Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Bericht (2017: +4,7 %). Im gesamten Betrachtungszeitraum, zwischen den Erhebungsstichtagen des Jahres 2008 (Mietspiegel 2009) und des Jahres 2018 (Mietspiegel 2019), wuchs die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete um 39,1 % von 4,83 EUR/m² auf 6,72 EUR/m² an. Am Anstieg waren alle Wohnlagen, Baualtersklassen und Wohnflächen beteiligt, wenn auch nicht in gleichem Maße. Nicht betrachtet wurden Mietspiegelwerte, welche aufgrund ihrer zu geringen Fallzahl nur bedingt aussagekräftig sind.

In der Analyse der ortsüblichen Vergleichsmieten von 2011 bis 2019 wurde der höchste Preisanstieg von 42,3 % bzw. 2,13 EUR/m² in der Baualtersklasse der Gründerzeitbauten vor 1918 erfasst. In der Untergliederung der Wohnlagen zeigte sich bei einfachen Wohnlagen der höchste Anstieg von +31,6 %. Der höchste Zuwachs bei den Wohnungsgrößen wurde bei Wohnungen mit über 90 m² Wohnfläche (31,8 %) sowie bei 40 m² bis unter 60 m² Wohnfläche (30,7 %) erzielt.

Abb. 77 Entwicklung der Mieten im Sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg) mit Anschlussförderung in Berlin 2010–2019
Angaben in EUR/m² mtl.



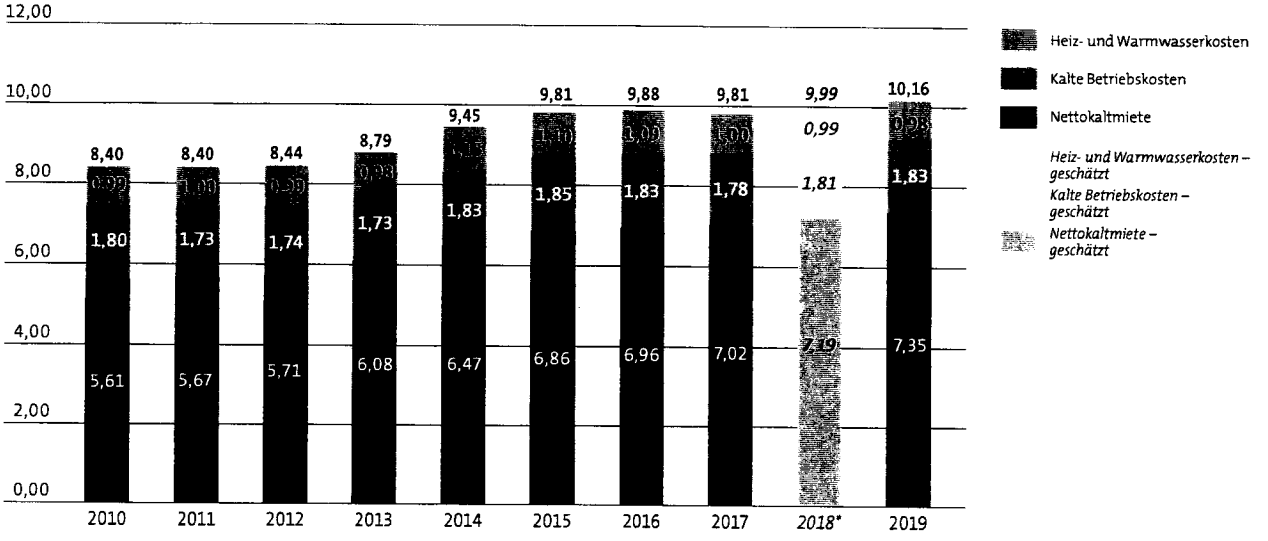
Anmerkungen: Summe oberhalb der Balken = Bruttowarmmiete inklusive Heiz- und Warmwasserkosten.
*Intrapolierte Werte (keine Erhebung 2018)
Quellen: Investitionsbank Berlin; eigene Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Zusätzlich zu den Mietspiegelwerten illustriert die Wohnlagenkarte die Verteilung der unterschiedlichen Qualitätsstufen der Wohnlagen für Berlin. Dargestellt werden dabei die Gebiete mit überwiegend einfachen, mittleren oder gehobenen Wohnlagen, um eine bessere Anschaulichkeit zu gewährleisten. Anhand der Wohnlagen können Aussagen zur Qualität des Wohnumfeldes getroffen werden.

Moderater Anstieg der Mieten im Sozialen Wohnungsbau

Die Nettokaltmiete lag 2019 im Sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg) mit Anschlussförderung bei 6,52 EUR/m², was einem Anstieg von 2 % gegenüber 2017 entsprach. Dies ist u. a. auf den Bindungswegfall günstiger Bestände zurückzuführen. Zwischen 2010 und 2019 stieg die Nettokaltmiete in diesem Segment um 24,9 % bzw. 1,30 EUR/m². Die Nettokaltmiete

Abb. 78 Entwicklung der Mieten im Sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg) ohne Anschlussförderung in Berlin 2010–2019
Angaben in EUR/m² mtl.



Anmerkungen: Summe oberhalb der Balken = Bruttowarmmiete inklusive Heiz- und Warmwasserkosten.
*Intrapolierte Werte (keine Erhebung 2018)
Quellen: Investitionsbank Berlin; eigene Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

im Sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg) ohne Anschlussförderung entwickelte sich deutlich dynamischer mit einem Zuwachs von 31,0 % bzw. 1,74 EUR/m² im gesamten Betrachtungszeitraum. 2019 betrug die Nettokaltmiete 7,35 EUR/m² und überstieg damit die Nettokaltmiete bei Wohnungen mit Anschlussförderung deutlich.

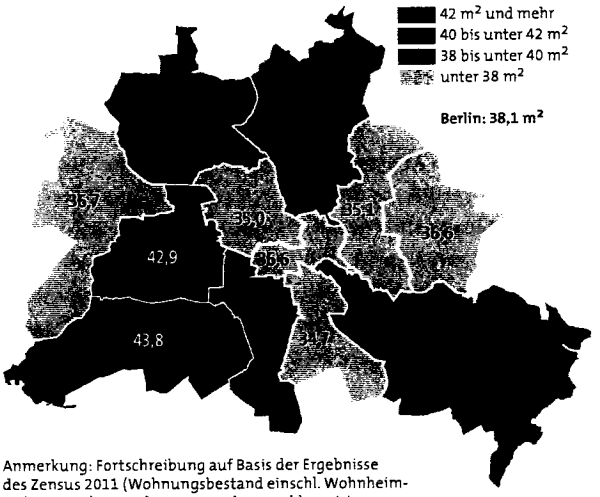
Gleiches zeigte sich auch im Vergleich der Bruttowarmmieten. Öffentlich geförderte Wohnungen mit Anschlussförderung wiesen Ende 2019 eine Bruttowarmmiete von 9,66 EUR/m² aus, während sich die Bruttowarmmiete bei Wohnungen ohne Anschlussförderung auf 10,16 EUR/m² belief. Die Anstiege zwischen 2010 und 2019 betrugen hier 18,1 % bzw. 21,0 % und sind damit etwas niedriger im Vergleich zur Nettokaltmiete. Die kalten Nebenkosten sind 2019 gegenüber 2017 um 0,09 EUR/m² bei Wohnungen mit Anschlussförderung bzw. um 0,02 EUR/m² bei Wohnungen ohne Anschlussförderung gestiegen. Dem gegenüber stehen leicht sinkende Heiz- und Warmwasserkosten (-0,02 EUR/m² in beiden Fällen). Mit einem Anteil von 32,5 % bei Wohnungen mit Anschlussförderung bzw. 27,7 % bei Wohnungen ohne Anschlussförderung entfiel weiterhin ein großer Teil der Bruttowarmmiete auf die sogenannte „Zweite Miete". Dabei unterschieden sich die Anteile in beiden Segmenten um 10 Prozentpunkte. Die deutlich geringeren Nebenkosten in Bestandsobjekten ohne Anschlussförderung sind vor allem auf die verschiedenen Gebäudestrukturen zurückzuführen. Während Wohnungen mit Anschlussförderung meist in älteren großvolumigen Gebäuden vorzufinden sind, wurden ab 1990 nur noch Wohnungen ohne Anschlussförderung errichtet. Diese waren tendenziell kleinteiliger, wodurch geringere Nebenkosten entstehen.

4.7 Wohnflächen und Leerstände

Am wenigsten Wohnfläche je Einwohner in Neukölln und Mitte

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner lag 2018 bei 38,1 m² und hat sich somit im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert. Auf Ebene der Bezirke hatten die Einwohner von Steglitz-Zehlendorf mit 43,8 m² die meiste Wohnfläche zur Verfügung, gefolgt von Charlottenburg-Wilmersdorf (42,9 m²). Die kleinste durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner wurde in Neukölln erfasst (34,7 m²). Ebenfalls unter dem Berliner Durchschnitt positionierten sich die Bezirke Mitte, Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg und Spandau. In den restlichen Bezirken wurden durchschnittliche Wohnflächen konstatiert.

Abb. 79 Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner in den Berliner Bezirken 2018



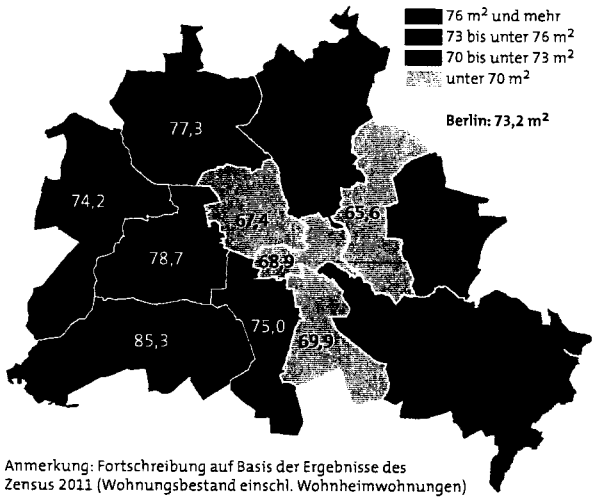
Anmerkung: Fortschreibung auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011 (Wohnungsbestand einschl. Wohnheimwohnungen), Datenbasis: Einwohnermelderegister

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Die größten Wohnungen in Steglitz-Zehlendorf, die kleinsten Wohnungen in Lichtenberg

Bei den Wohnungsgrößen zeigte sich auch 2018 ein geteiltes Bild. Die größten Wohnungen wurden erneut in Steglitz-Zehlendorf mit durchschnittlich 85,3 m² erfasst. Ebenfalls über dem Berliner Durchschnitt von 73,2 m² lagen die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf, Reinickendorf, Tempelhof-Schöneberg und Spandau. Die durchschnittlich kleinsten Wohnungen mit 65,6 m² Wohnfläche wies Lichtenberg auf, gefolgt von Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln und Marzahn-Hellersdorf. Durchschnittliche Werte wurden in Pankow und Treptow-Köpenick erzielt. Das Gesamtbild zeigt nahezu keine Veränderung zum Vorjahr.

Abb. 80 Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung in den Berliner Bezirken 2018



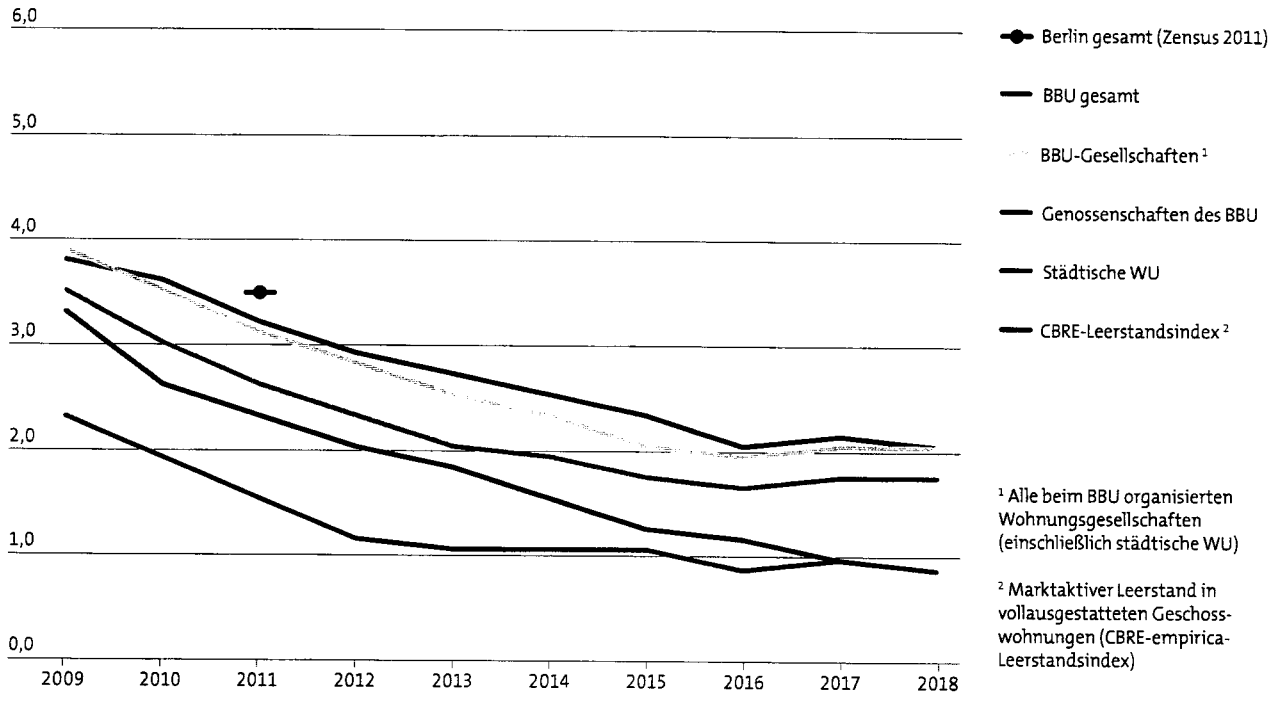
Anmerkung: Fortschreibung auf Basis der Ergebnisse des Zensus 2011 (Wohnungsbestand einschl. Wohnheimwohnungen)

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Stagnierende Leerstandsquoten in allen Teilmärkten unterhalb der Fluktuationsreserve

Im Rahmen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 (Zensus) wurde letztmalig das gesamtstädtische Berliner Leerstandsniveau systematisch festgestellt. Hierbei wurde zum Stichtag 9. Mai 2011 eine Leerstandsquote von 3,5 % des Wohnungsbestandes bzw. eine Summe von 66.000 leerstehenden Wohnungen erfasst. Bis zum nächsten Zensus 2021 sind keine weiteren gesamtstädtischen statistischen Angaben verfügbar. Um trotzdem Aussagen über das aktuelle Leerstandsniveau in Berlin treffen zu können, ist es möglich, einzelne Teilmarktuntersuchungen heranzuziehen. Diese weisen – je nach betrachtetem Teilmarkt – eine Leerstandsquote von 0,8 bis 2,0 % des jeweiligen Wohnungsbestandes aus. Als Fluktuationsreserve für ein reibungsloses Funktionieren des Wohnungsmarktes sollten Leerstandsquoten in Höhe von 2,0 bis 3,0 % gegeben sein. Dieses Niveau wurde in Berlin offenbar bereits unterschritten. Die letzten Messungen in den einzelnen Teilmärkten zeigten stagnierende bzw. weiterhin sinkende Leerstandsquoten.

Abb. 81 Entwicklung verfügbarer Leerstandsdaten in Berlin nach Wohnungsbeständen 2009–2018
Leerstandsquote in Prozent



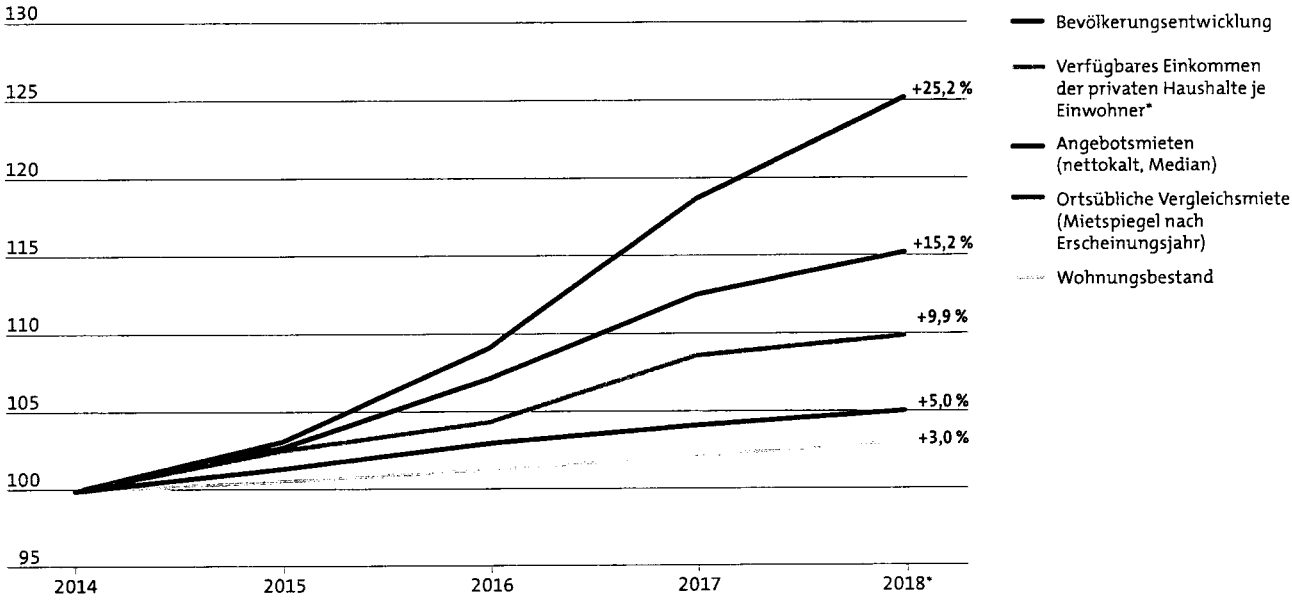
[1] Alle beim BBU organisierten Wohnungsgesellschaften (einschließlich städtische WU)

[2] Marktaktiver Leerstand in vollausgestatteten Geschosswohnungen (CBRE-empirica-Leerstandsindex)

Quellen: Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU); Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen; CBRE-empirica-Leerstandsindex

5. Fazit

Abb. 82 Ausgewählte indizierte Indikatoren im Vergleich 2014–2018
Indexwert (2014 = 100)



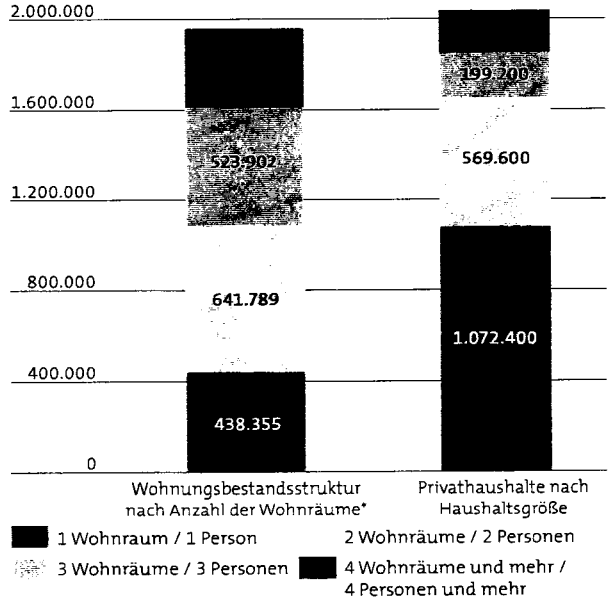
*Anmerkung: 2018 Prognosewert

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Wie ist die aktuelle Situation am Berliner Wohnungsmarkt einzuordnen? Angesichts der zentralen Befunde des IBB Wohnungsmarktberichts 2019, die auch im Kapitel 1 „Ergebnisse im Überblick" dargestellt werden, sollen in diesem Fazit die gewonnenen Erkenntnisse zueinander in einen Kontext gesetzt werden. Dies geschieht unter anderem durch den Vergleich zentraler Entwicklungen und Trends mit anderen deutschen Großstädten.

Zunächst gilt der Blick einer integrierten Betrachtung auf wichtige Indikatoren des Berliner Wohnungsmarktes im zeitlichen Verlauf. Die Darstellung (Abb. 82) zeigt anschaulich, dass alle abgebildeten Faktoren im Betrachtungszeitraum 2014 bis 2018 von einem – meist dynamischen – Wachstum geprägt waren. Am deutlichsten stiegen dabei die Angebotsmieten, welche seit 2014 um ein Viertel zulegten. Die ortsübliche Vergleichsmiete, bei deren Berechnung sowohl bestehende als auch neu abgeschlossene Mietverträge einfließen, nahm im selben Betrachtungszeitraum um 15,2 % zu. Die Bevölkerung der Bundeshauptstadt wuchs seit 2014 um 5,0 % bzw. 175.000 Personen. Der Bevölkerungsgewinn innerhalb von nur fünf Jahren entsprach damit der Größe einer Stadt wie der brandenburgischen Landeshautstadt Potsdam. Das Wachstum des Wohnungsbestandes lag mit 3,0 % vergleichsweise niedriger, der Nachfrageüberhang vergrößerte sich weiter. Den steigenden Wohnkosten stehen dabei durchaus wachsende verfügbare Einkommen der privaten Haushalte (je Einwohner) gegenüber. Mit 9,9 % Zuwachs zwischen 2014 und 2018 entwickelten sie sich jedoch deutlich unterhalb der Dynamik der mittleren Angebotsmiete und der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Abb. 83 Wohnungsbestand und Privathaushalte in Berlin 2018
Anzahl der Wohnräume / Anzahl der Haushalte



*Anmerkung: Der Wohnungsbestand ist inklusive der Wohnheime dargestellt, da keine Daten zur Anzahl der Wohnräume in Wohnheimen vorliegen.

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

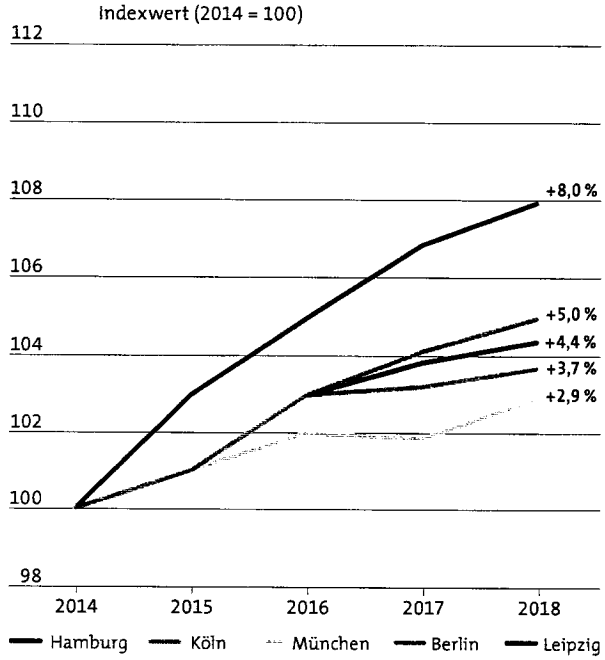
Deutliche Versorgungsengpässe am Berliner Wohnungsmarkt
Die Gegenüberstellung der Wohnungs- und Haushaltsstruktur unterstreicht den beschriebenen Nachfrageüberhang. Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt müssten sich Nachfrage und Angebot ausgleichen. Rein rechnerisch würde demnach für jeden Haushalt eine Wohnung zur Verfügung stehen müssen. Auch wenn nicht jeder Haushalt eine Wohnung benötigt (Wohngemeinschaften, Heime etc.) und nicht jede Wohnung Teil des marktaktiven Angebots ist (beispielsweise bei der Nutzung als Ferienwohnung), lässt dieser Vergleich Rückschlüsse auf Marktdeckung und Versorgungssituation zu.

2018 existierten in Berlin 2.026.300 Haushalte, wobei Heimbewohner in Gemeinschafts- und Anstaltsunterkünften nicht miteinbezogen wurden. Sie gelten nicht als Privathaushalte und bringen zudem spezifische Anforderungen mit, wodurch nicht alle als aktive Teilnehmer des Wohnungsmarktes auftreten. Der Wohnungsbestand in Berlin 2018 umfasste eine Summe von 1.921.716 Wohnungen. Die Anzahl der Wohnungen in Wohnheimen wurde hierbei ebenfalls herausgerechnet. Die Gegenüberstellung ergab für 2018 mithin ein rechnerisches Angebotsdefizit von rund 104.600 Wohnungen. Auf einem funktionierenden Wohnungsmarkt wird der aktive Wohnungsbestand zudem durch eine Fluktuationsreserve von 2,0 % ergänzt. Dabei handelt es sich um einen Puffer an Wohnungen, die beispielsweise aufgrund von Umzügen zeitweise unbewohnt sind und so Umzugsketten ermöglichen. Rechnet man diese 2,0 % hinzu, resultiert daraus 2018 in Summe ein Angebotsdefizit von rund 145.000 Wohnungen.

Sieht man von quantitativen Unterversorgungen ab, zeigt die Gegenüberstellung der Wohnungs- und Haushaltsstrukturen, dass das Wohnungsangebot grundsätzlich zur Struktur der Berliner Haushalte passt: So existierte für rund 1,1 Millionen Einpersonenhaushalte rein rechnerisch eine ebenso große Zahl an Ein- und Zweizimmerwohnungen. Dennoch erbrachte die Auswertung der Zusatzerhebung des Mikrozensus 2018, dass eine nicht unerhebliche Anzahl an Haushalten in Wohnungen lebt, deren Zimmerzahl niedriger ist als die der Haushaltsmitglieder. Dies betraf 2018 beispielsweise rund 33.000 Haushalte mit drei und mehr Personen in Wohnungen mit nur zwei Wohnräumen. Dies entsprach immerhin 12,0 % dieses Haushaltstyps. Umgekehrt lebte eine nicht unerhebliche Anzahl von Menschen – meist älteren – in Haushalten mit ein und zwei Personen in vergleichsweise großen Wohnungen, in denen die Zimmerzahl die der Haushaltsmitglieder deutlich überschritt.

Zur Bewältigung des zunehmenden Nachfrageüberhangs ist weiterhin erheblicher Wohnungsneubau unverzichtbar. Zwar stieg die Zahl der jährlich fertiggestellten Wohnungen an, 2018 auf rund 16.700 Wohnungen, eine nachhaltige Entlastung der Wohnungssituation konnte damit jedoch noch nicht erreicht werden. Dies bestätigen auch die Wohnungsmarktexperten des IBB Wohnungsmarktbarometers, welche für die kommenden drei Jahre keine Verbesserung der Anspannung am Mietwohnungsmarkt erwarten. Von einer stetigen Verknappung sind dabei vor allem preisgebundene Wohnungen sowie Wohnungen des unteren und mittleren Preissegments betroffen, insbesondere innerhalb des S-Bahn-Rings. Sollte die Zahl der jährlich fertiggestellten Wohnungen weiterhin auf dem aktuellen Niveau von 16.700 Wohnungen liegen, wäre ein Ende des heutigen Angebotsdefizits rechnerisch frühestens in rund achteinhalb Jahren zu erwarten, vorausgesetzt die Bevölkerungsentwicklung würde stagnieren. Bei dem zu erwartenden fortgesetzten Bevölkerungsanstieg verlängert sich der Zeitraum zur Kompensation der nachgefragten Wohnungen weiter. Der Berliner Wohnungsmarkt steht also weiterhin vor großen Herausforderungen.

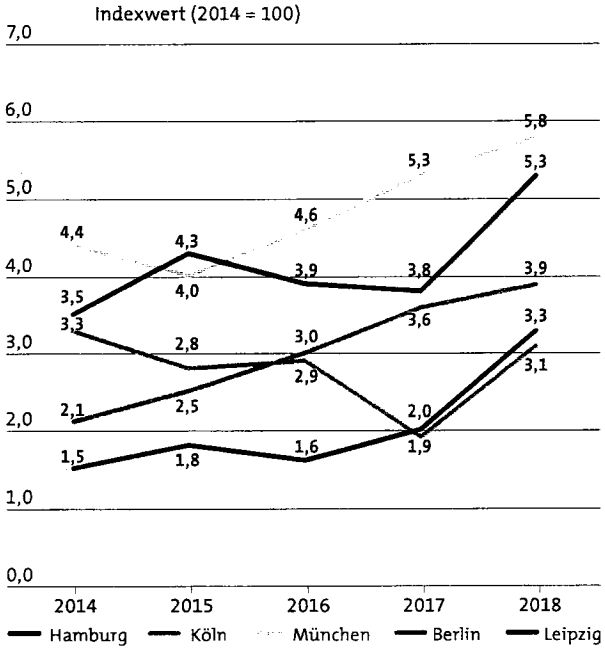
Abb. 84 Indizierte Bevölkerungsentwicklung ausgewählter Großstädte 2014–2018



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenbasis: Zensus 2011

Wie steht der Wohnungsmarkt in der Bundeshauptstadt im Vergleich mit anderen deutschen Großstädten dar? In den nachkommenden Abschnitten erfolgt eine vergleichende Einordnung der Berliner Trends mit denen der Städte München, Hamburg, Leipzig und Köln.

Abb. 85 Indizierte fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner ausgewählter Großstädte 2014–2018*
Indexwert (2014 = 100)



Anmerkung: ohne Bestandsmaßnahmen, ohne Wohnungen in Nichtwohngebäuden.
*Datengrundlage: Bevölkerungszahl

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

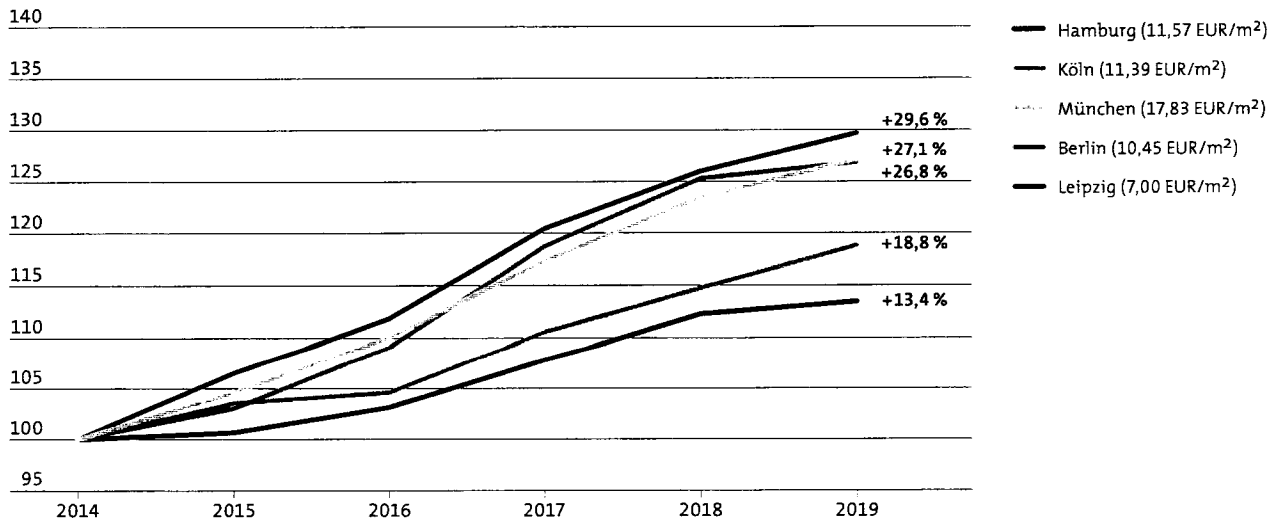
Entwicklung der Bevölkerung

Ein wichtiger Faktor für die Entwicklung auf Wohnungsmärkten ist die Bevölkerungsentwicklung, da ein dynamisches Wachstum für eine steigende Nachfrage und somit zur Knappheit am Wohnungsmarkt beitragen kann. Alle ausgewählten Großstädte verzeichneten im Betrachtungszeitraum einen deutlichen Anstieg ihrer Bevölkerungszahl (Abb. 84). Leipzig registrierte mit einem Plus von 8,0 % das größte Wachstum im Betrachtungszeitraum, wobei die vergleichsweise geringere Größe der Stadt zu beachten ist. Berlin wuchs seit 2014 um 5,0 % und lag damit an zweiter Stelle, gefolgt von Hamburg mit 4,4 %. Am Ende dieses Feldes positionierten sich Köln und München. In absoluten Zahlen fand sich die Bundeshauptstadt mit deutlichem Abstand an erster Stelle wieder: Berlin nahm im Betrachtungszeitraum um rund 175.000 Personen zu, mehr als doppelt so viele wie Hamburg (+78.000). Die Bevölkerung von Köln, München und Leipzig verzeichneten Anstiege jeweils um etwa 39.000 bis 44.000 Personen.

Entwicklung des Wohnungsneubaus

Auch 2018 lag die Summe fertiggestellter Wohnungen in Berlin deutlich über dem Bauvolumen der anderen Großstädte. Mit 14.327 fertiggestellten Neubauwohnungen (in EFH, ZFH und MFH) setzte sich Berlin rein mengenmäßig sichtbar von Hamburg (9.700) und München (8.502) ab. Niedrigere Fertigstellungszahlen wurden in Köln und Leipzig erreicht. Die absoluten Fertigstellungszahlen geben jedoch keine Erkenntnisse über die Versorgungsleistung der Städte. Rückschlüsse auf Wohnungskapazitäten werden bei der Betrachtung der Fertigstellungsquote möglich, bei der die Summe der fertiggestellten Wohnungen in ein Verhältnis zur Einwohnerzahl gesetzt wird (je 1.000). In München (5,8 Wohnungen je 1.000 Einwohner) und Hamburg (5,3) wurden 2018 weitaus mehr Wohnungen je 1.000 Einwohner fertiggestellt als in Berlin (3,9). Eine ähnliche Versorgungsleistung wie Berlin zeigte sich auch in Leipzig (3,3) und Köln (3,1). Im zeitlichen Vergleich ist vor allem Leipzig herauszuheben, das seit 2014 mit zunehmender Dynamik wächst. Dass auf den Zuzug rechtzeitig reagiert wurde, demonstriert die seit 2016 verdoppelte Fertigstellungsquote. Für 2019 ist ein

Abb. 86 Indizierte Angebotsmieten (nettokalt, Median) ausgewählter Großstädte 2014–2019
Indexwert (2014 = 100)



Quellen: empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Anstieg auf das Berliner Niveau denkbar. Ein stetiges Wachstum der Fertigstellungsquoten zeichnete auch München und Berlin aus, jedoch auf einem höheren Niveau. Hamburg und Köln verzeichneten bis 2017 sinkende Fertigstellungsquoten. Dies änderte sich im letzten Jahr mit einem markanten Anstieg der Kennzahlen in beiden Städten.

Entwicklung der Angebotsmieten

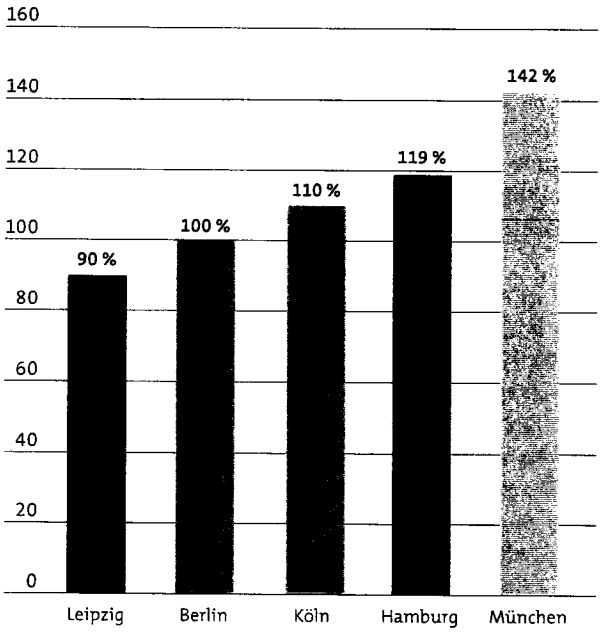
Die angespannte Lage am Berliner Wohnungsmarkt zeigte sich auch anhand der ausgewiesenen Angebotsmieten in der Bundeshauptstadt. Der berlinweite Durchschnitt lag bei 10,45 EUR/m² nettokalt, wobei in der Innenstadt nahezu flächendeckend mindestens 12,00 EUR/m² aufgerufen wurden. Auch wenn sich die Angebotsmieten 2019 auf einem sehr hohen Niveau bewegten, so deutete sich trotzdem eine Veränderung des bis dahin dynamischen Wachstums an. Mit einem Zuwachs von nur 1,3 % gegenüber dem Vorjahr bremste sich der bisherige Anstieg der angebotenen Mietpreise deutlich ab. Im Vergleich der Großstädte wies nur Hamburg ein ähnlich geringes Wachstum im Vergleich zu 2018 auf (+1,1 %). Doch auch in München (+3,0 %) und Leipzig (+2,9 %) wirkten sich bremsende Effekte auf die wachsenden Angebotsmieten aus. Allein die mittleren angebotenen Mietpreise in Köln entwickelten sich nahezu entsprechend der Vorjahresdynamik. Im Vergleich zu 2014 zeigte sich der dynamischste Anstieg weiterhin in Leipzig (+29,6 %), gefolgt von München (+27,1 %) und Berlin (+26,8 %). Deutlich weniger stark war die Entwicklung in Köln (+18,8 %) und Hamburg (+13,4 %).

Dieses Gesamtbild ist jedoch anhand der absoluten Werte zu relativieren: 2019 wurde in Leipzig mit 7,00 EUR/m² mit Abstand der geringste mittlere Angebotsmietpreis aufgerufen. In München, der Großstadt mit den höchsten mittleren Angebotsmieten 2019, wurden im Durchschnitt rund zehn Euro mehr konstatiert (17,83 EUR/m²). In Hamburg (11,57 EUR/m²) und Köln (11,39 EUR/m²) bewegten sich die Angebotsmieten auf einem ähnlichen Niveau, in Berlin waren sie mit 10,45 EUR/m² rund einen Euro niedriger.

Das verfügbare Einkommen im Vergleich

Das verfügbare Einkommen eines Haushaltes hat maßgeblichen Einfluss auf die Wohnkostenbelastung und damit auf die jeweils individuelle Bezahlbarkeit des Wohnraumes (siehe hierzu auch unser Schwerpunktthema). Die Höhe des Einkommens privater Haushalte (je Einwohner) in Berlin wird nachfolgend als Bezugspunkt für andere Großstädte analysiert. Das vergleichsweise höchste Einkommen besaßen die Münchner Haushalte mit 42,0 % mehr verfügbarem Einkommen als in Berlin, gefolgt von Hamburg (19,1 % mehr) und Köln (9,9 % mehr). Über weniger Einkommen als die Berliner Haushalte verfügte unter den Vergleichsstädten nur Leipzig (9,6 % weniger).

Abb. 87 Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner ausgewählter Großstädte, bezogen auf Berlin 2017
Angaben in Prozent (Indexwert: Berlin = 100)



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Berlin steht vor großen Herausforderungen

Trotz vielfältiger Anstrengungen, wie sie etwa in den Fertigstellungszahlen sichtbar werden, bleiben die Herausforderungen in Berlin groß. Selbst bei einem Abebben der Zuzugszahlen, wie es sich aktuell für 2019 abzeichnet, bleiben enorme Nachholbedarfe, bevor wieder von einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt gesprochen werden kann. Dabei kann von anderen Städten gelernt werden, etwa wenn es darum geht, veränderte Trends möglichst früh zu erkennen und darauf zu reagieren.

Zugleich stehen dem Berliner Wohnungsmarkt tiefgreifende administrative Eingriffe bevor, die bereits ihre Schatten vorauswerfen. Die Anpassungsreaktionen des Marktes vor allem auf den 2020 in Kraft tretenden Mietendeckel können derzeit allenfalls erahnt werden. Vor diesem Hintergrund gilt es, die Veränderungen von Marktstrukturen und Verhaltensmustern der Akteure kontinuierlich und zeitnah zu erfassen, um die notwendigen Schlüsse für Wohnungs- und Baupolitik ziehen zu können.

6. Schwerpunktthema: Wie wohnt Berlin? Wohnsituation und Wohnkosten von Berliner Haushalten

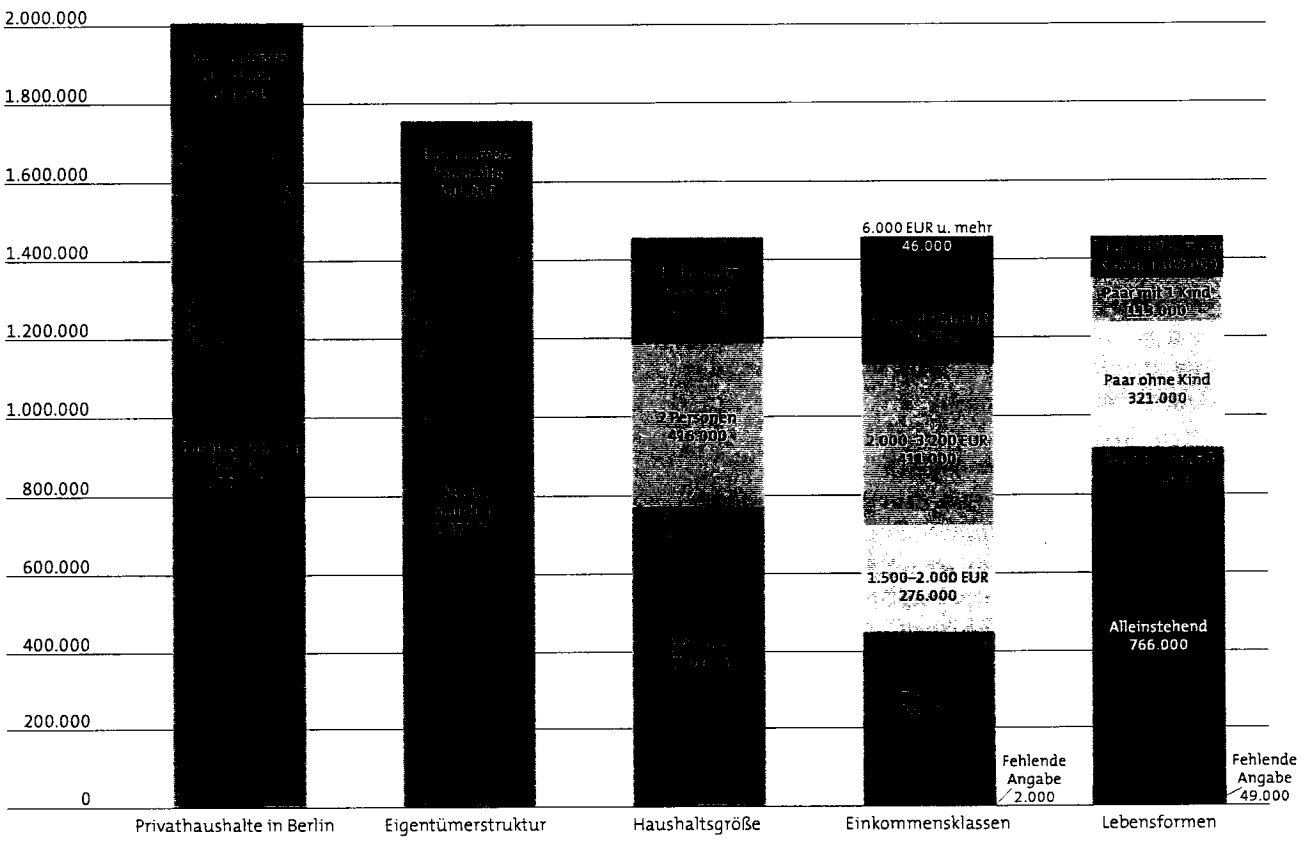
Wie wohnt Berlin – und zu welchen Wohnkosten? Alle vier Jahre eröffnet der Mikrozensus mit einer Zusatzerhebung (siehe Infokasten) erweiterte Einblicke in die Wohnsituation der privaten Haushalte. Hier lassen sich zusätzliche Befunde und Strukturen für die Wohnungsmarktbeobachtung ableiten, die ansonsten in dieser Aktualität, kleinräumigen Gliederung und Genauigkeit nicht zur Verfügung stehen. Dies gilt für Themen wie Haushaltsgrößen, -einkommen, zur Verfügung stehende Wohnräume und -flächen oder auch die zentrale Frage der tatsächlichen Wohnkosten, welche die Haushalte aufwenden müssen.

Berlin ist eine Mieterstadt. Aus diesem Grund werden zur Miete lebende Haushalte die zentrale Rolle dieses Schwerpunktbeitrages einnehmen. Der Hauptteil betrachtet daher die Grundgesamtheit der Mieterhaushalte sowie deren Struktur. Darauf aufbauend werden die zur Verfügung stehenden Wohnflächen und Wohnräume dargestellt. Anschließend wird die Mietkostenbelastung der Mieterhaushalte, die sich aus Wohnkosten und Einkommenssituation ergibt, beleuchtet. Abschließend wird auf die Wohneigentümer, deren spezifische Kennzahlen sowie räumliche Verteilung eingegangen.

Aufgrund mehrerer struktureller Veränderungen bezüglich der Stichprobengrundlage des Mikrozensus ist die zeitliche Vergleichbarkeit nur eingeschränkt möglich. Dies muss bei der Betrachtung der angegebenen Werte aus dem Mikrozensus 2010 und 2014 beachtet werden.

Die Zusatzerhebung Wohnen im Rahmen des Mikrozensus 2018 ermöglicht Rückschlüsse auf die Strukturen von rund 1,77 Millionen Berliner Haushalten (die Differenz zur tatsächlichen Zahl von 2,03 Millionen Haushalten ist methodisch begründet). Damit wird eine hochgradige Annäherung an reale Strukturen erreicht. Von den hier erfassten 1,77 Millionen Hauhalten lebten 2018 rund 300.000 im selbst genutzten Eigenheim oder einer selbst genutzten Eigentumswohnung. Über 83 % der betrachteten Haushalte waren hingegen Mieterhaushalte, welche Kern der Betrachtung des diesjährigen Schwerpunktthemas sind. Die betrachtete Grundgesamtheit von 1,47 Millionen Mieterhaushalten lässt sich nach mehreren wesentlichen Kriterien wie Haushaltsgröße, Einkommen oder der Lebensform gliedern, welche im Folgenden Grundlage von vertieften Analysen zur Wohnsituation sind.

Abb. 88 Struktur der Berliner Haushalte nach verschiedenen Parametern 2018



Anmerkung: Die nicht erfassten Haushalte erklären sich aus Fällen, in denen mehrere Haushalte in einer Wohnung oder in sog. Nichtwohngebäuden leben. Hinzu kommen zu spät eingegangene Fragebögen.

Quellen: Mikrozensus 2018 – Zusatzerhebung Wohnen, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Bei der Haushaltsgröße wird deutlich, dass mehr als die Hälfte aller Mieterhaushalte aus einer Person bestand (siehe Abb. 88). Mehr als ein Viertel entfiel auf Zweipersonenhaushalte, den Rest bildeten größere Haushalte mit drei und mehr Personen. Die Struktur der Lebensformen zeigt Ähnlichkeiten zur Struktur der Haushaltsgröße. Unter den Berliner Mieterhaushalten dominierten die Alleinstehenden mit mindestens 766.000 Haushalten. Mehr als ein Fünftel aller Mieterhaushalte waren Paare ohne Kinder. Annähernd gleiche Anteile von rund 8 % bezogen sich auf Alleinerziehende, Paare mit einem Kind sowie Paare mit zwei Kindern. Die Struktur der Haushalte in den Einkommensklassen zeigt, dass knapp die Hälfte aller Mieterhaushalte zwischen 1.500 EUR und 3.200 EUR als mittleres Haushaltsnettoeinkommen im Monat zur Verfügung hatte. Rund 30 % der zur Miete lebenden Haushalte lagen mit ihrem mittleren Haushaltsnettoeinkommen unterhalb von 1.500 EUR im Monat. Mehr als ein Fünftel der Haushalte besaß ein mittleres Haushaltsnettoeinkommen von mindestens 3.200 EUR.

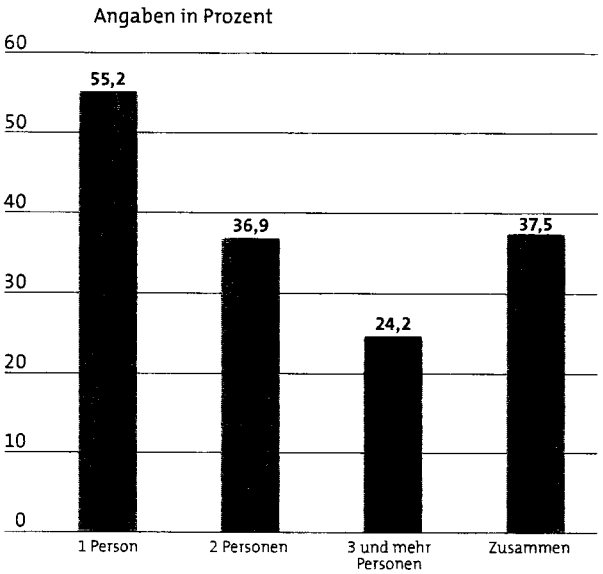
Vorstellung des Mikrozensus als Verfahren

Der Mikrozensus ist eine Stichprobenerhebung zur Erfassung der Bevölkerungs- und Arbeitsmarktsituation und wird in diesem Zusammenhang auch als „kleine Volkszählung" bezeichnet. Die Erhebung dient zur regelmäßigen Erfassung wichtiger Eck- und Strukturdaten sowie von deren Veränderung, um so die Datenlücke zwischen zwei Volkszählungen zu füllen. Der Mikrozensus wird als Ein-Prozent-Stichprobe durchgeführt und stellt europaweit die größte jährliche Haushaltsbefragung dar. In Berlin nehmen jährlich circa 18.000 Haushalte an der Befragung teil. Diese sind für vier Jahre Teilnehmer der Befragung, wobei jedes Jahr ein Viertel der Gesamtheit ausgetauscht wird. Zur Datenerfassung wird ein Fragebogen verwendet, welcher aus einem festen Katalog an jährlich wiederkehrenden Fragen besteht. Ergänzend werden alle vier Jahre zusätzliche Fragen zu wechselnden Themen wie beispielsweise zu Gesundheit, Pendlerverhalten oder der Wohnsituation gestellt. Die erfassten Daten werden kompensiert und hochgerechnet. Bei einer Wertegesamtheit von weniger als 5.000 hochgerechneten Fällen wird von einer nur geringen Aussagekraft ausgegangen. Dies kann – je nach Betrachtungsgegenstand – zu unterschiedlich großen Teilgruppen ohne Angaben führen.

6.1 Wohnflächen und Wohnräume

Ein wesentliches Element bei der Analyse der Wohnsituation ist die Betrachtung der Wohnungsgröße. Wichtige Indikatoren sind dabei die Wohnfläche und die Anzahl der Wohnräume, welche im Folgenden anhand der Haushaltsgröße und der Lebensform beleuchtet werden.

Abb. 89 Durchschnittliche Wohnfläche pro Person in Mieterhaushalten in Berlin 2018



Quelle: Mikrozensus 2018 – Zusatzerhebung Wohnen, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Berliner Mieter haben durchschnittlich 37,5 m² pro Person zur Verfügung

Die Wohnfläche eines Berliner Mieterhaushalts betrug laut Mikrozensus 2018 im Durchschnitt 66,6 m². Pro Person ergibt sich eine durchschnittliche Wohnfläche von 37,5 m². Dieser Wert lässt sich anhand der Größe des Haushaltes, in dem die Person lebt, sowie der Lebensform des Haushaltes weiter ausdifferenzieren. In einem Einpersonenhaushalt verfügte eine Person durchschnittlich über 55,2 m² Wohnfläche, 2014 war es noch ein Quadratmeter mehr. Ein Haushalt mit zwei Personen wohnte 2018 im Durchschnitt auf 73,8 m² Wohnfläche, womit auf jede Person 36,9 m² entfielen. Gegenüber 2014 zeigte sich bei dieser Haushaltsgröße ein geringfügiger Anstieg der durchschnittlich zur Verfügung stehenden

Wohnfläche je Wohnung (72,4 m²) bzw. pro Person (35,6 m²). Zu dieser Haushaltsgröße zählen sowohl Paare ohne Kinder, die durchschnittlich auf 74,6 m² Wohnfläche wohnten, als auch Alleinerziehende mit einem Kind, die im Mittel auf 70,9 m² Wohnfläche lebten. Haushalte mit drei und mehr Personen verfügten 2018 im Durchschnitt über 24,2 m² pro Person. Die Gesamtwohnfläche dieser größeren Haushalte unterschied sich in den Teilgruppen deutlich: Während Paaren mit Kindern durchschnittlich 88,9 m² zur Verfügung standen, kamen Alleinerziehende mit mindestens zwei Kindern lediglich auf 84,5 m².

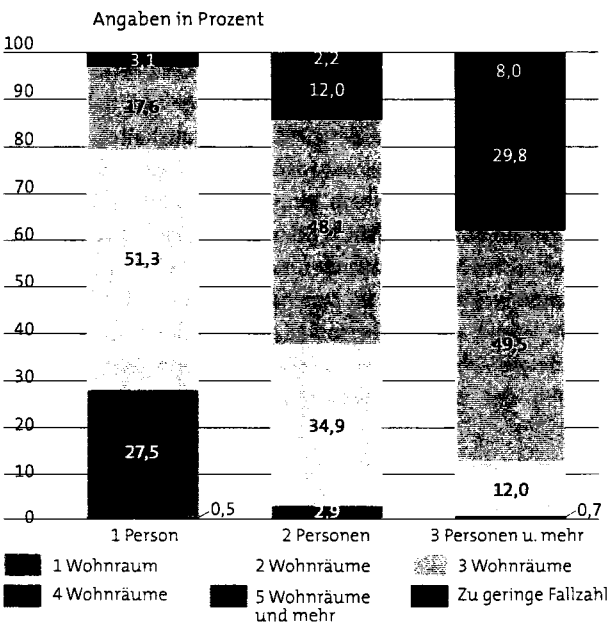
Ältere Haushalte leben häufiger in größeren Wohnungen als andere Altersgruppen

2018 verfügte eine Person in einem Mieterhaushalt in Berlin durchschnittlich über 1,4 Wohnräume. Dieser Wert variiert deutlich, wenn die Haushaltsgröße in die Betrachtung einbezogen wird. Ein Einpersonenhaushalt wohnte durchschnittlich in zwei Wohnräumen. Im Gegensatz hierzu kam eine Person, welche in einem Haushalt mit drei oder mehr Personen lebt, rechnerisch nur auf 0,9 Wohnräume. Die durchschnittliche Raumzahl in Zweipersonenhaushalten entsprach dem Berliner Mittelwert von 1,4 Wohnräumen.

Für die Wohnversorgung der Berliner Haushalte ist vor allem interessant, ob es Hinweise auf mögliche Unter- oder Überversorgungen mit Wohnräumen gibt. Die Abb. 90 zeigt dabei die Ausstattung der Einpersonenhaushalte mit Wohnräumen. Knapp 80 % der alleinstehenden Haushalte verfügten entweder über einen oder zwei Wohnräume. Hingegen konnten rund 24.000 Einpersonenhaushalte sogar auf vier oder mehr Wohnräume zurückgreifen (3,1 %), rund die Hälfte davon (12.700) entfiel auf die Altersgruppe der 65-Jährigen und älter. Dies gibt Hinweise auf das Ausmaß möglicher Remanenzeffekte (siehe Glossar, Seite 113). Ein ähnliches Bild zeigt sich auch bei den Zweipersonenhaushalten. Während der überwiegende Teil in Wohnungen mit bis zu drei Wohnräumen lebt, verfügten rund 50.000 dieser Haushalte (12,0 %) über vier Wohnräume und rund 9.000 Haushalte mit zwei Personen sogar über fünf oder mehr Wohnräume (2,2 %). Insbesondere für letztere Kategorie lassen sich rechnerische Überversorgungen vermuten. Hiervon entfiel rund ein Drittel auf die Altersgruppe 65 Jahre und älter.

2018 existierten in Berlin größere Haushalte mit drei und mehr Personen in Wohnungen mit durchschnittlich 3,3 Wohnräumen. Davon wohnten 88 % bzw. 240.000 Haushalte in Wohnungen mit drei oder mehr Wohnräumen. Allerdings wies die Gruppe der größeren Haushalte nennenswert Fälle auf, in denen die Zahl der Wohnräume die der Haushaltsmitglieder unterschritt. Dies kam 2018 bei immerhin rund 33.000 Haushalten mit drei oder mehr Personen vor, welche in Wohnungen mit nur zwei Wohnräumen lebten (12,0 %).

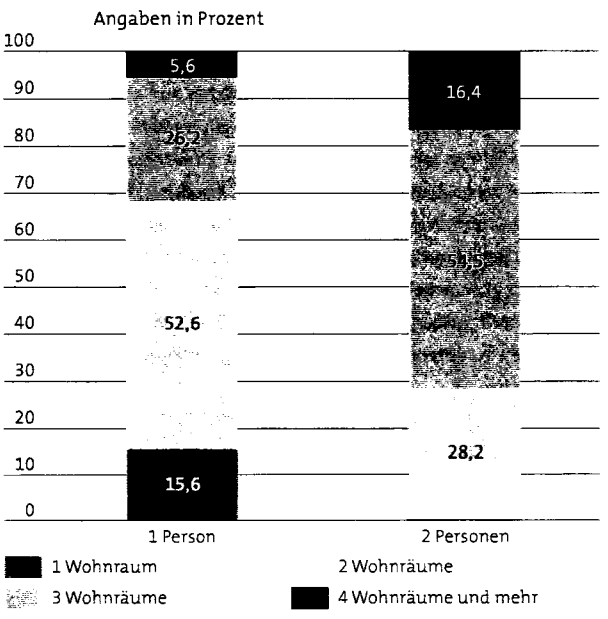
Abb. 90 Anzahl der Wohnräume bei Mieterhaushalten mit einer Person, mit zwei Personen und mit drei und mehr Personen in Berlin 2018



Anmerkung: Mieterhaushalte in Gebäuden mit Wohnraum in Wohnungen mit genau einem Haushalt

Quelle: Mikrozensus 2018 – Zusatzerhebung Wohnen, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

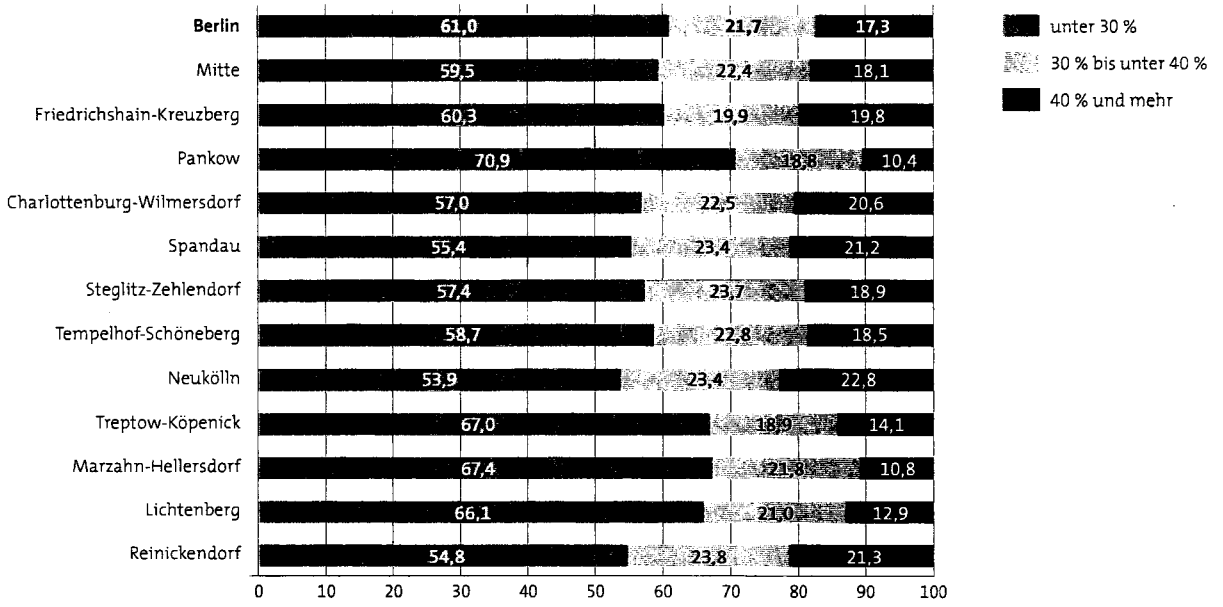
Abb. 91 Anzahl der Wohnräume bei Mieterhaushalten mit einem Haupteinkommensbezieher von 65 und mehr Jahren und mit einer und zwei Personen in Berlin 2018



Anmerkung: Mieterhaushalte in Gebäuden mit Wohnraum in Wohnungen mit genau einem Haushalt

Quelle: Mikrozensus 2018 – Zusatzerhebung Wohnen, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Abb. 92 Anteil der Mieterhaushalte nach Mietbelastung (bruttokalt) in den Berliner Bezirken 2018
Angaben in Prozent



Anmerkung: In Wohnungen mit genau einem Haushalt mit Angaben zum Haushaltsnettoeinkommen und zur Bruttokaltmiete. Mietbelastungsquote auf Basis der Bruttokaltmiete

Quelle: Mikrozensus 2018 – Zusatzerhebung Wohnen, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

6.2 Mietkostenbelastung

Zentral in der aktuellen wohnungspolitischen Diskussion – z. B. rund um den Mietendeckel – ist die Frage der Mietkostenbelastung: Welchen Anteil des Haushaltsnettoeinkommens müssen Haushalte für die Wohnkosten aufwenden? Zu diesem Zweck werden in der Mikrozensus-Zusatzerhebung das Haushaltsnettoeinkommen und die Bruttokaltmiete (also einschließlich kalter Nebenkosten wie Müllabfuhr oder Grundsteuer) ins Verhältnis gesetzt.

Durchschnittlich 28,2 % des Haushaltseinkommens werden für die Miete (bruttokalt) aufgebracht, zwei Fünftel der Haushalte lagen bei mindestens 30 % Mietbelastung

In Berlin wurde 2018 eine durchschnittliche Mietbelastungsquote von 28,2 % ausgewiesen. Im zeitlichen Vergleich lag die Quote 2010 bei 28,6 % und 2014 bei 28,9 %. Bei Haushalten ohne Transferempfänger liegt die Mietbelastung durchschnittlich 1,8 Prozentpunkte niedriger bei 26,4 %. Daraus ergibt sich für Haushalte, die eine Transferleistung für die Wohnkosten erhalten (z. B. Wohngeld oder „Kosten der Unterkunft"), eine Mietbelastung von 38,4 %. Die Transferleistungen sind Teil des Einkommens, auf dem die Berechnung der Mietbelastung basiert (so hat z. B. ein Einpersonenhaushalt mit 432 EUR Grundsicherung und 480 EUR Bruttowarmmiete eine Bruttokaltmietbelastung von 46,1 %). Auf bezirklicher Ebene lässt sich die Mietbelastungsquote weiter ausdifferenzieren. Die Durchschnittswerte der Bezirke lagen 2018 zwischen 25,3 % in Pankow und 30,4 % in Neukölln.

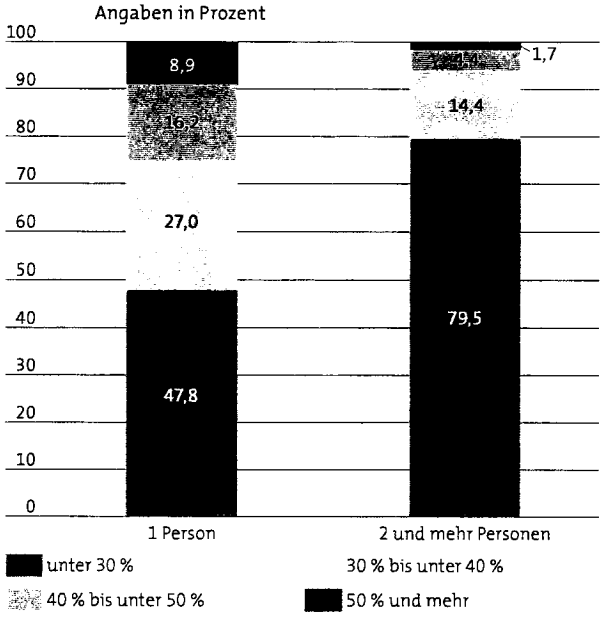
61,0 % der Berliner Mieterhaushalte wendeten 2018 weniger als 30 % ihres Einkommens für die Wohnkosten auf. Gesamtstädtisch wurde hingegen für rund ein Fünftel aller Haushalte eine Wohnkostenbelastung von 30 % bis unter 40 % erfasst. Weitere 17,3 % mussten mindestens 40 % des Haushaltsnettoeinkommens für die Bruttokaltmiete benutzen. Damit lagen fast 40,0 % der Berliner Haushalte oberhalb der 30-%-Marke. 30,0 % dieser Haushalte bezogen Transferleistungen für die Wohnkosten.

Unterdurchschnittliche Wohnkostenbelastung in den östlichen Bezirken

Auf bezirklicher Ebene offenbart sich ein stark divergierendes Bild. In den östlichen Bezirken zeigten sich überwiegend unterdurchschnittliche Anteile von Haushalten mit Mietbelastungsquoten von 30 % und mehr. So wurden in Pankow, Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg und Treptow-Köpenick Anteile von 29,1 % bis 33,9 % erfasst, wobei jeweils rund ein Drittel der besagten Haushalte sogar oberhalb der Marke von 40 % Mietbelastungsquote lag. Hier kommen offenbar insgesamt niedrigere Mietniveaus sowie tendenziell überdurchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen zusammen. In den restlichen acht Bezirken wurden leicht überdurchschnittliche Anteile gemessen. Den Spitzenwert erreichte dabei Neukölln, wo knapp die Hälfte der Haushalte mindestens 30 % des Haushaltsnettoeinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden musste.

Abb. 93 Höhe der Mietbelastung (bruttokalt) nach Anzahl der Einkommensbezieher in Berlin 2018

Angaben in Prozent



Anmerkung: In Wohnungen mit genau einem Haushalt mit Angaben zum Haushaltsnettoeinkommen und zur Bruttokaltmiete. Mietbelastungsquote auf Basis der Bruttokaltmiete

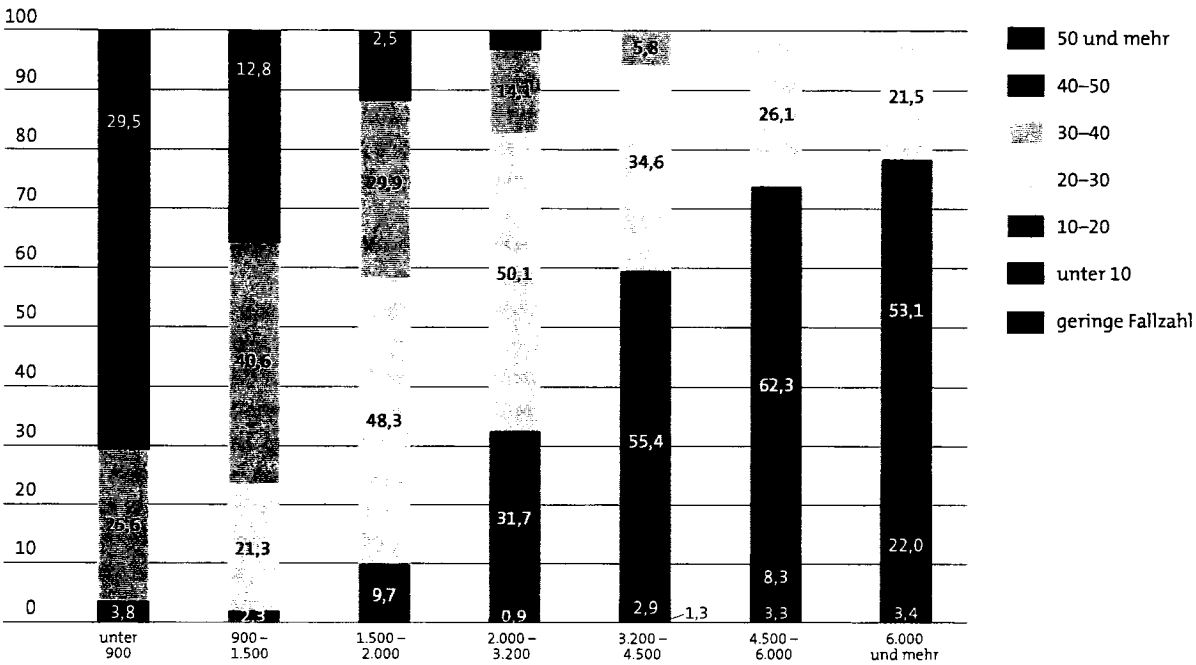
Quelle: Mikrozensus 2018 – Zusatzerhebung Wohnen, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Jeder zweite Haushalt mit nur einem Einkommensbezieher ist von erhöhter Mietkostenbelastung betroffen

Die Höhe des mittleren Haushaltsnettoeinkommens ist eine bestimmende Größe für die Wohnkostenbelastung. Sie wird maßgeblich durch die Anzahl der Einkommensbezieher im Haushalt beeinflusst. Mehr als die Hälfte der Haushalte, in denen nur eine Person das Einkommen eines Haushaltes erwirtschaftet, waren 2018 mit einer Mietbelastungsquote von 30 % und mehr konfrontiert – jeder vierte dieser Haushalte lag sogar bei 40 % und mehr. Eine hohe Wohnkostenbelastung ist somit vor allem ein Problem der Haushalte mit nur einem Einkommen, beispielsweise Singles und Alleinerziehende. Von den Haushalten mit einer Mietbelastung von mindestens 30 % erhielten 72 % keine staatlichen Leistungen für die Wohnkosten. Haushalte mit zwei oder mehr Einkommensbeziehern sind deutlich seltener von einer hohen Wohnkostenbelastung betroffen. Mit knapp 80 % wendete 2018 die überwiegende Mehrheit dieser Haushalte weniger als 30 % ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Bruttokaltmiete auf. Weiterhin war aber jeder fünfte Haushalt, in dem mindestens zwei Einkommen erzielt wurden, einer Wohnkostenbelastung von mindestens 30 % ausgesetzt. Zu den Haushalten mit zwei und mehr Einkommen zählen zum einen die Doppelverdiener-Haushalte ohne Kinder, aber auch Familien.

Abb. 94 Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Höhe des Haushaltsnettoeinkommens in Berlin 2018

Anteil in Prozent

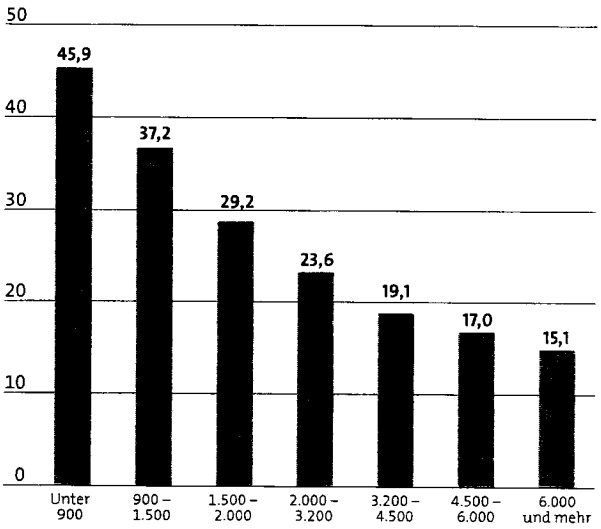


Anmerkung: In Wohnungen mit genau einem Haushalt mit Angaben zum Haushaltsnettoeinkommen und zur Bruttokaltmiete. Mietbelastungsquote auf Basis der Bruttokaltmiete.

Quelle: Mikrozensus 2018 – Zusatzerhebung Wohnen, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Abb. 95 Durchschnittliche Mietbelastungsquote (bruttokalt) in den Einkommensklassen des Haushaltsnettoeinkommens in Berlin 2018

Angaben in Prozent



Anmerkung: In Wohnungen mit genau einem Haushalt mit Angaben zum Haushaltsnettoeinkommen und zur Bruttokaltmiete. Mietbelastungsquote auf Basis der Bruttokaltmiete

Quelle: Mikrozensus 2018 – Zusatzerhebung Wohnen, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Erhöhte Mietkostenbelastung vor allem bei den unteren, teilweise auch bei den mittleren Einkommensklassen

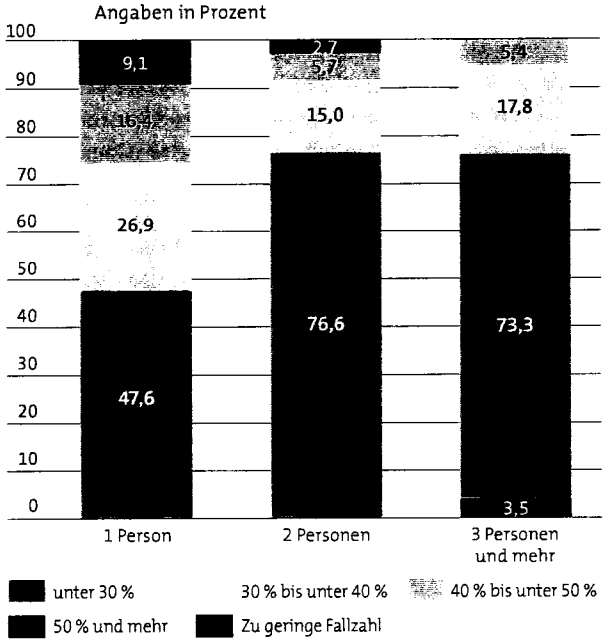
Die Betrachtung der durchschnittlichen Mietbelastungsquote in den einzelnen Einkommensklassen zeigt, dass eine hohe Wohnkostenbelastung 2018 vor allem bei den unteren Einkommensklassen bestand. Haushalte mit unter 900 EUR Haushaltsnettoeinkommen im Monat wendeten durchschnittlich 45,9 % hiervon für die Bruttokaltmiete auf. 2018 verzeichnete fast jeder Haushalt dieser Einkommensklasse eine Wohnkostenbelastung von mindestens 30 %. Für fast ein Drittel entfiel sogar mindestens die Hälfte des mittleren Haushaltsnettoeinkommens auf die Miete. Mit steigendem mittleren Haushaltsnettoeinkommen sank auch die mittlere Wohnkostenbelastung. Haushalte mit einem mittleren Haushaltsnettoeinkommen von 900 bis unter 1.500 EUR setzten durchschnittlich 37,2 % für die Miete ein. Konkret waren rund drei Viertel der Haushalte von einer Mietbelastung in Höhe von mindestens 30 % des Haushaltsnettoeinkommens betroffen. Jeder achte Haushalt wies sogar eine Wohnkostenbelastung von mindestens 50 % auf.

Alle höheren Einkommenssegmente verzeichneten 2018 eine Mietbelastungsquote von weniger als 30 %. Doch auch hier waren Haushalte durch erhöhte Wohnkostenbelastung belastet. Standen im Monat 1.500 bis unter 2.000 EUR für den Haushalt zur Verfügung, wurde bei mehr als zwei Fünftel der Haushalte mindestens 30 % für die Miete aufgewendet. Auch bei rund jedem sechsten Haushalt mit einem mittleren bis besseren Haushaltsnettoeinkommen von 2.000 bis unter 3.200 EUR entfielen mindestens 30 % auf die Miete. Hieraus ergibt sich, dass eine hohe Wohnkostenbelastung zwar überwiegend ein Problem der geringverdienenden Haushalte ist, gleichwohl aber auch Haushalte mit einem Haushaltsnettoeinkommen von 2.000 bis unter 4.500 EUR mit hohen Wohnkosten umgehen müssen. Kein Problem stellte eine hohe Mietbelastung bei den Haushalten mit einem mittleren Haushaltsnettoeinkommen von 4.500 EUR und mehr dar.

Knapp jeder zehnte Einpersonenhaushalt wendet mindestens 50 % des Einkommens für die Miete auf

Die Höhe der Mietbelastung unterscheidet sich deutlich nach Größe eines Haushaltes. 2018 wendete fast jeder zehnte Einpersonenhaushalt mindestens die Hälfte seines Einkommens für die Miete auf. Insgesamt zeigte über die Hälfte der Einpersonenhaushalte eine Wohnkostenbelastung von mindestens 30 %. Zweipersonenhaushalte waren vergleichsweise weniger von Bruttokaltmieten, welche mindestens 30 % des Haushaltsnettoeinkommens betrugen, betroffen.

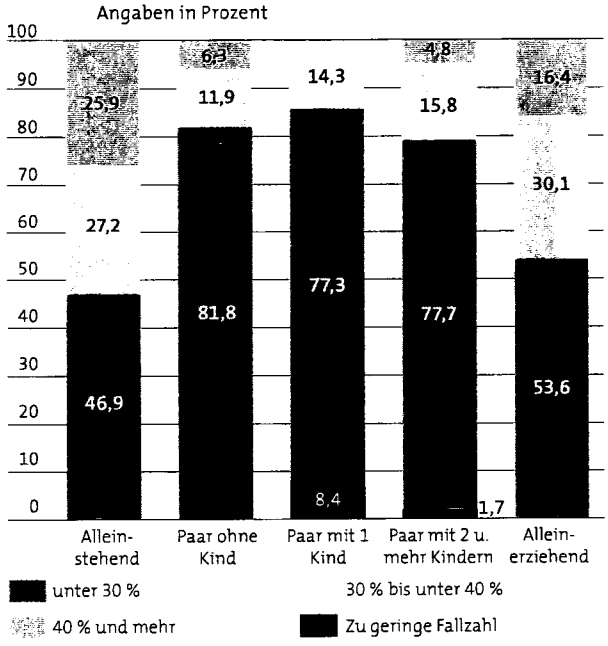
Abb. 96 Höhe der Mietbelastung (bruttokalt) nach Haushaltsgröße in Berlin 2018



Anmerkung: In Wohnungen mit genau einem Haushalt mit Angaben zum Haushaltsnettoeinkommen und zur Bruttokaltmiete. Mietbelastungsquote auf Basis der Bruttokaltmiete

Quelle: Mikrozensus 2018 – Zusatzerhebung Wohnen, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Abb. 97 Höhe der Mietbelastung (bruttokalt) nach Art der Lebensform des Mieterhaushaltes in Berlin 2018



Anmerkung: In Wohnungen mit genau einem Haushalt mit Angaben zum Haushaltsnettoeinkommen und zur Bruttokaltmiete. Mietbelastungsquote auf Basis der Bruttokaltmiete

Quelle: Mikrozensus 2018 – Zusatzerhebung Wohnen, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Ein Grund hierfür kann die Anzahl der Einkommensbezieher sein, welche ein höheres Haushaltsnettoeinkommen ermöglicht. Gleichwohl war aber auch fast jeder vierte Zweipersonenhaushalt mit einer Wohnkostenbelastung von mindestens 30 % konfrontiert. Ein ähnliches Bild zeigte sich 2018 auch bei den Haushalten mit drei und mehr Personen.

Überdurchschnittliche Wohnkostenbelastung betrifft die Hälfte aller Alleinerziehenden

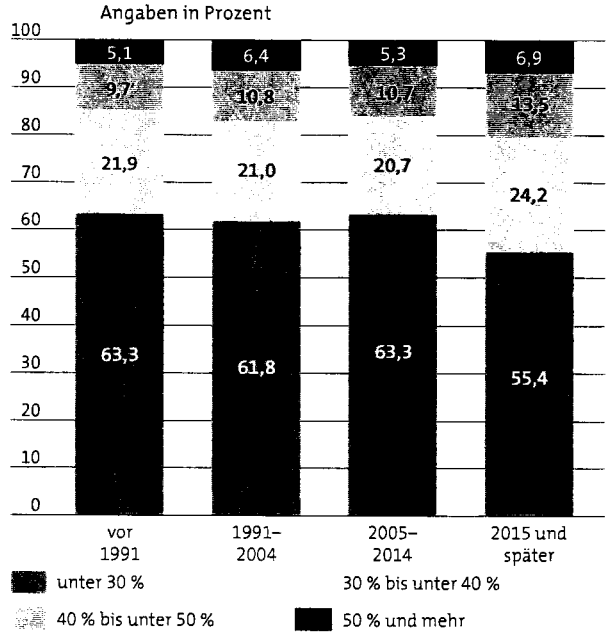
Die Mietbelastungsquote unterscheidet sich stark nach Art der Lebensform des jeweiligen Haushalts. Besonders betroffen waren 2018 die Haushalte der Alleinstehenden, von denen rund die Hälfte mindestens 30 % sowie rund ein Viertel mindestens 40 % des Haushaltsnettoeinkommens für die Miete verwenden musste. Ähnlich verhielt es sich bei den Alleinerziehenden: Knapp die Hälfte von ihnen musste 2018 mindestens 30 % des Haushaltsnettoeinkommens für die Miete ausgeben. Beide Lebensformen belegen deutlich, dass das Risiko einer hohen Wohnkostenbelastung steigt, wenn nur ein Einkommen bezogen wird.

Bei Paaren zeigte sich ein weniger brisantes Bild: Etwa vier Fünftel aller Paar-Haushalte wendeten 2018 weniger als 30 % ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Miete auf. Insbesondere bei den Paaren ohne Kinder wirkten sich offenkundig die Effekte von Doppelverdiener-Haushalten aus. Auf der anderen Seite gehören in diese Gruppe auch „Seniorenpaare", deren Einkommen in Form der Rente in der Regel keine größeren Sprünge erwarten lässt. Auch wenn bei Paaren Kinder ins Spiel kommen, zeigte sich eine annähernd ähnliche Verteilung. Hier ist zu berücksichtigen, dass bei Paaren mit Kindern das Kindergeld das Haushaltsnettoeinkommen erhöht.

Fast die Hälfte der seit 2015 eingezogenen Haushalte von erhöhter Wohnkostenbelastung betroffen

Aufschlussreich ist die Frage, wann ein Haushalt in eine Wohnung eingezogen ist und wie stark sich dies auf die Höhe der Wohnkostenbelastung auswirkt. Hier erbringen die Ergebnisse der Mikrozensus-Zusatzerhebung ein deutliches Bild. Haushalte, welche seit 2015 in eine Berliner Mietwohnung eingezogen sind, müssen demnach vermehrt mit einer erhöhten Mietkostenbelastung umgehen. 44,6 % der Haushalte, welche 2015 oder später eine Wohnung bezogen haben, mussten mindestens 30 % ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Bruttokaltmiete einplanen. Haushalte mit einem früheren Einzugsjahr waren deutlich weniger von einer erhöhten Mietkostenbelastung betroffen. Hier lag der Anteil derjenigen Haushalte mit mindestens 30 % Bruttomietkostenbelastung zwischen sechs und acht Prozentpunkte niedriger. Weitgehend irrelevant war, ob der Einzug vor 1991, in der Phase bis 2004 oder bis 2014 erfolgte. Auch der Anteil der Haushalte mit hohen Belastungsquoten von mehr als 40 % war mit rund 16 % vergleichsweise stabil. Auch hier springt der Anteil erst im jüngsten Betrachtungszeitraum deutlich nach oben und erreicht mehr als ein Fünftel der Haushalte, die 2015 oder später in ihre Wohnung gezogen sind. Dass sich die Wohnkostenbelastung für neue Mietverhältnisse erhöht hat, obwohl auch die Haushaltseinkommen in den letzten Jahren angestiegen sind, unterstreicht die große Bedeutung der zunehmenden Neuvertragsmieten für die Berliner Haushalte.

Abb. 98 Höhe der Mietbelastung (bruttokalt) nach Einzugszeitpunkt des Mieterhaushaltes in Berlin 2018



Anmerkung: Wohnungen mit genau einem Haushalt mit Angaben zum Haushaltsnettoeinkommen und zur Bruttokaltmiete. Mietbelastungsquote auf Basis der Bruttokaltmiete.

Quelle: Mikrozensus 2018 – Zusatzerhebung Wohnen, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

6.3 Eigentümerwohnungen

Steigender Anteil an selbst genutzten Eigentümerwohnungen

Berlin war auch 2018 mit 83 % Mietwohnungen vor allem eine Mieterstadt. Die Quote bezieht sich auf die 1,77 Millionen erfassten Haushalte des Mikrozensus 2018 und weicht daher von den Werten in Kapitel 4 ab, die sich auf den Gesamtbestand der Wohnungen in Berlin beziehen. Gleichwohl waren 17 % der Wohnungen selbst genutztes Eigentum (Ein- und Zweifamilienhäuser oder Eigentumswohnungen). Die Zahl der Eigentümerwohnungen stieg dabei gegenüber der letzten Zusatzerhebung 2014 um rund 49.600 Wohnungen bzw. fast 20 % an. Die Eigentümerstruktur entwickelte sich somit in den vergangenen vier Jahren deutlich dynamischer als in den vorherigen Erhebungen. 2006 lag die Zahl der von Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen bei 241.300, wuchs in der folgenden Erhebung 2010 auf 258.300 Wohnungen an und sank im Mikrozensus 2014 leicht auf 255.400 Wohnungen ab.

Räumliche Schwerpunkte der Eigentümerwohnungen in Ein- und Zweifamilienhausgebieten der äußeren Lagen

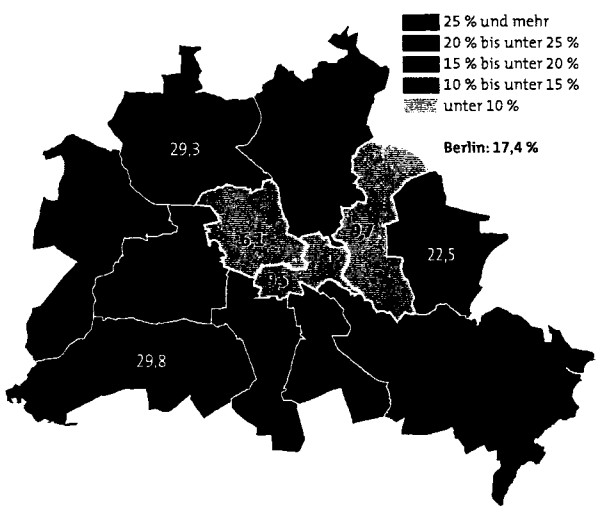
In der räumlichen Betrachtung der Berliner Eigentümerwohnungen zeigten sich 2018 klare Konzentrationen in einzelnen Bezirken vor allem in äußeren Lagen. Die höchsten Eigentümerquoten wurden in Steglitz-Zehlendorf und Reinickendorf mit über 29 % festgestellt, gefolgt von Marzahn-Hellersdorf mit 22,5 %, vor allem als klassische Eigenheime des Ein- und Zweifamilienhaus-Segments. So befindet sich beispielsweise in Marzahn-Hellersdorf eines der größten zusammenhängenden Ein- und Zweifamilienhausgebiete Deutschlands. Ebenfalls leicht über dem Durchschnitt lagen die Bezirke Treptow-Köpenick, Tempelhof-Schöneberg und Spandau. Im Vergleich hierzu wurden deutlich unterdurchschnittliche Eigentümerquoten von unter 10 % in Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Lichtenberg gemessen. Dies ist vor allem auf den städtebaulichen Charakter der Innenstadt zurückzuführen, in dem das klassische Eigenheimsegment nahezu keine Rolle spielt. Selbst genutztes Eigentum bezog sich hier vor allem auf Eigentümerwohnungen in Mehrfamilienhäusern. Dementsprechend wurden leicht unterdurchschnittliche Werte auch in Pankow, Neukölln und Charlottenburg-Wilmersdorf beobachtet.

Im Durchschnitt betrug 2018 die Wohnfläche einer Eigentümerwohnung 108,0 m² bzw. hatte 3,9 Wohnräume und lag somit deutlich über der durchschnittlichen Wohnfläche einer Mieterwohnung von 66,6 m² bzw. der Anzahl der Wohnräume von 2,5 Wohnräumen. Hierbei ist zu beachten, dass die unterschiedlichen Gebäudetypen des selbst bewohnten Eigentums die Größe der Wohnfläche und Anzahl der Wohnräume verzerren können. So weist beispielsweise das klassische Eigenheimsegment mit Ein- und Zweifamilienhäusern im Normalfall größere Wohnflächen und mehr Wohnräume auf als Geschosswohnungen.

Eigentümerquote am höchsten bei den 65-Jährigen und älter

In der Betrachtung der Eigentümerquote nach Alter des Haupteinkommensbeziehers zeigte sich 2018 die höchste Eigentümerquote bei den 65-Jährigen und älter. Rund ein Viertel der Haushalte dieser Altersklasse waren 2018 Eigentümer (113.000). Ebenfalls eine vergleichsweise hohe Quote von 21,3 % wiesen Haushalte mit Haupteinkommensbeziehern im Alter von 45 bis

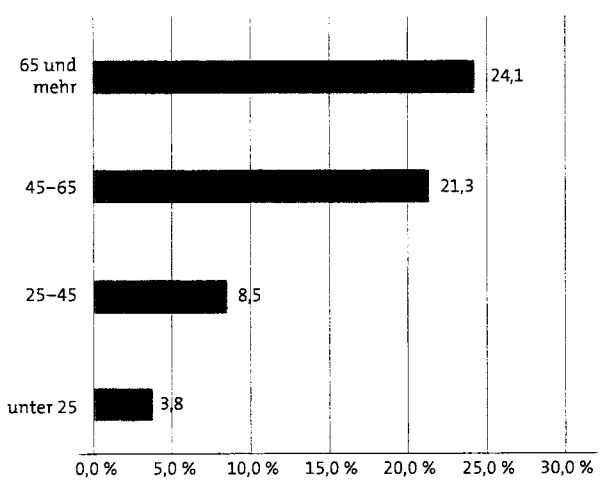
Abb. 99 Eigentümerquote in den Berliner Bezirken 2018
Anteile in Prozent



Anmerkung: Nur Wohnungen, welche vom Eigentümer selbst bewohnt werden

Quellen: Mikrozensus 2018 – Zusatzerhebung Wohnen, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Abb. 100 Eigentümerquote nach Alter des Haupteinkommensbeziehers in Berlin 2018
Anteile in Prozent



Quellen: Mikrozensus 2018 – Zusatzerhebung Wohnen, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

unter 65 Jahren auf. Nur 8,5 % der 25- bis unter 45-Jährigen waren 2018 Eigentümer ihrer Wohnung oder ihres Hauses. Bei den unter 25-Jährigen spielte Wohneigentum nahezu keine Rolle.

Rund ein Achtel der Senioren hat noch offene Immobilienkredite

Im Zusammenhang mit dem Alter ist auch die Anzahl der noch nicht abbezahlten Kredite interessant. 2018 hatten insgesamt 112.000 Haushalte bzw. 37,2 % der Eigentümer ihren Kredit für den Kauf, Bau oder die Finanzierung der selbst bewohnten Immobilie noch nicht abbezahlt. In den Altersklassen zeigte sich dabei 2018 eine nachvollziehbare Entwicklung. Der höchste Anteil von rund zwei Drittel der Haushalte mit noch nicht abbezahlten Krediten wurde bei den 25- bis unter 45-Jährigen gemessen. In dieser Altersgruppe wird normalerweise selbst genutztes Eigentum erworben, die Zeit seit der Aufnahme des Kredits ist dementsprechend kurz, womit sich die hohe Quote erklären lässt. In der folgenden Altersklasse der Haupteinkommensbezieher im Alter von 45 bis unter 65 Jahren sinkt die Quote auf 45,9 %, womit jedoch weiterhin fast die Hälfte der Haushalte 2018 ihren Kredit noch nicht abbezahlt hatte. Bei den Senioren (65 Jahre und älter) lag die Quote bei 12,4 %. Zwar sank der Anteil im Vergleich zur vorherigen Altersgruppe deutlich, es hatten aber immer noch rund ein Achtel bzw. 14.000 Haushalte Immobilienkreditverpflichtungen.

6.4 Fazit

Die Zusatzerhebung Wohnen des Mikrozensus 2018 wirft ein aufschlussreiches Schlaglicht auf den Berliner Wohnungsmarkt und ermöglicht zudem einen Blick über die Berliner Stadtgrenzen hinaus.

Die Berliner Mieterinnen und Mieter verfügten 2018 mit durchschnittlich 37,5 m² pro Person über etwas weniger Wohnfläche als im Bundesdurchschnitt (39,3 m²). Dies hängt auch mit dem (urban geprägten) Wohnungsangebot zusammen, das mit 66,6 m² pro Mieterhaushalt ebenfalls unterdurchschnittliche Wohnflächen auswies (Bund: 71,3 m²). Neben der Bebauungsstruktur können sich hierbei auch anders strukturierte Haushaltsgrößen auswirken. Aufschlussreich ist zudem der Befund, dass in Berlin gerade alleinerziehende Haushalte besonders kleine Wohnflächen pro Kopf verzeichnen, im Gegensatz zu älteren Haushalten, die deutlich häufiger in größeren Wohnungen als andere Altersgruppen wohnen.

Durchschnittlich werden in Berlin mehr als 28 % des Haushaltseinkommens für die Miete einschließlich kalter Nebenkosten aufgebracht, immerhin zwei Fünftel der Haushalte lagen sogar bei mindestens 30 % Mietbelastung (bruttokalt). Überdurchschnittliche Belastungen trafen typischerweise die unteren, teilweise aber auch bereits mittlere Einkommensklassen. Von den Haushalten, in denen nur ein Haushaltsmitglied ein Einkommen bezieht, war immerhin jeder zweite betroffen, etwa im Falle von Alleinerziehenden. Knapp jeder zehnte Einpersonenhaushalt wendete mindestens 50 % des Einkommens für die Miete auf. Neben der Haushaltsstruktur zeigten sich auch auf Ebene der Bezirke deutliche Unterschiede der Mietbelastung. So war in Neukölln annähernd die Hälfte der Haushalte (46,2 %) mit Mietbelastungen von mindestens 30 % konfrontiert, ähnlich auch in Reinickendorf und Spandau. Im zeitlichen Vergleich lag die Mietbelastungsquote 2010 bei 28,6 % und 2014 bei 28,9 %.

Verglichen mit dem bundesweiten Mittelwert (27,2 % bruttokalt) fiel die Berliner Mietbelastungsquote überdurchschnittlich aus. Im Vergleich der Bundesländer lagen vor der Bundeshauptstadt noch die Stadtstaaten Hamburg und Bremen sowie Schleswig-Holstein. Haushalte, die keine Transferleistungen bezogen haben, hatten eine durchschnittliche Mietbelastung von 26,4 % und lagen somit über dem bundesweiten Durchschnitt (25,5 % bruttokalt).

Besonders aufschlussreich ist der Blick auf die jüngste Vergangenheit. Diejenigen Berliner Haushalte, die ihre aktuelle Wohnung erst nach 2015 bezogen haben, mussten deutlich häufiger Mietkostenbelastungen von mehr als 30 % bewältigen als Haushalte mit einem früheren Einzugsjahr. In der Differenz zum Gesamtberliner Wert von rund 2 Prozentpunkten spiegelten die Erhebungsdaten die Marktanspannung der letzten Jahre wider, die sich im Besonderen in den höheren Neuvertragsmieten im Vergleich zu den Bestandsmieten zeigt.

Blickt man auf das Wohneigentum, zeigten sich deutlich wachsende Anteile gegenüber der vorherigen Befragung von 2014. Allein in den vier Jahren zwischen beiden Erhebungen stieg der Anteil der sogenannten Eigentümerwohnungen (siehe Glossar, Seite 112) um fast ein Fünftel auf einen Anteil von nunmehr 17 % an (selbst genutzte Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen). Mit zunehmendem Alter zeigen sich dabei höhere Eigentümerquoten. Immerhin ein Viertel der über 65-Jährigen verfügte demnach über selbst genutztes Wohneigentum. Allerdings wies rund ein Achtel dieser Haushalte noch offene Verpflichtungen bei Immobilienkrediten auf.

7. Bezirksprofile

7.1 Mitte

Die Altbezirke Mitte, Tiergarten und Wedding bilden den Bezirk Mitte, welcher sich durch seine Heterogenität und Vielfältigkeit auszeichnet. Toplagen befinden sich hier teilweise in direkter Nachbarschaft zu sehr einfachen Wohngebieten.

In jedem der drei Altbezirke nimmt der gründerzeitliche Altbau eine dominierende Rolle ein. Im nördlichen Wedding wird dieser Typ durch Geschosswohnungsbauten der Zwischenkriegszeit und der 1950er Jahre, beispielsweise im Hansaviertel oder im Quartier südlich des Humboldthains, ergänzt. Geschosswohnungsbauten der 1960er bis 1980er Jahre sind in Mitte nur vereinzelt vorhanden.

Der Wohnungsbestand im Bezirk wird größtenteils als mittlere bis gute Lage klassifiziert. Zu den guten Lagen im Süden gehören der Potsdamer Platz, die Wohnbebauung im Regierungsviertel an der Spree, das Westfälische Viertel und das Hansaviertel am Nordrand des Großen Tiergartens. Im Altbezirk Tiergarten lassen sich heterogene Strukturen beobachten, wogegen der Wohnungsbestand in Moabit als einfache Lage eingestuft wird. Dieser lange eher mit sozialen Nachteilen verbundene Ortsteil befindet sich jedoch seit einiger Zeit im Wandel.

Mit Moabit vergleichbar ist das traditionelle Arbeiterviertel Wedding, das einen hohen Anteil an Ausländern aufweist. Die Altbaubestände sind überwiegend in einfachen Wohnlagen verortet, die in den letzten Jahren teilräumlich deutlich unter Veränderungsdruck geraten sind. Umfangreiche Modernisierungen, steigende Mieten und neue Milieuschutzgebiete zeugen von dieser Entwicklung.

Die Grenzbereiche zum Zentrum sowie zu Prenzlauer Berg und Pankow sind für Zuziehende aus höherpreisigen Stadtteilen attraktiv. In einem solchen Übergangsgebiet befindet sich auch das größte derzeitige Wohnungsbauvorhaben des Ortsteils Wedding. Das Neubaugeschehen konzentriert sich ansonsten stark auf zentrale Lagen wie die Europacity. Hier entsteht auf einer ehemaligen circa 44 Hektar großen Bahnfläche zwischen Nordhafen, Heidestraße und Humboldthafen ein komplett neuer Stadtteil mit Wohnungs-, Arbeits- und Freizeitangeboten (insgesamt circa 4.000 Wohneinheiten). Zusätzlich sind in den letzten Jahren im Zentrum zahlreiche repräsentative Neubauten realisiert worden, beispielsweise auf dem Friedrichswerder und südlich des Spittelmarktes. Noch verfügbare unbebaute Grundstücke werden in den zentralen Lagen zu Höchstpreisen verkauft, weshalb hier vordergründig das gehobene Preissegment errichtet wird.



Tab. 02 Kennzahlen zu Mitte

Kennzahl	Einheit	Bezirk	Berlin
Fläche	ha	3.940	89.112
Einwohner*	Personen	383.457	3.748.148
Einwohnerentwicklung seit 2009*	Index (2009 = 100)	117,2**	111,2**
Einwohnerdichte*	EW/km²	9.732	4.206
Durchschnittsalter*	Jahre	38,9	42,7
0 bis unter 6 Jahre	%	6,1	6,0
6 bis unter 18 Jahre	%	9,3	9,9
18 bis unter 30 Jahre	%	20,9	15,1
30 bis unter 45 Jahre	%	27,8	23,6
45 bis unter 65 Jahre	%	23,2	26,4
65 Jahre und älter	%	12,7	19,1
Ausländeranteil*	%	34,2	20,0
Migrationshintergrund*	%	53,3	34,1
Haushalte	Anzahl	227.800	2.026.300
Personen je Haushalt	Anzahl	1,66	1,79
Ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (Median)	EUR	1.950	2.100
Arbeitslosenquote	%	9,5****	7,8****
[1]Wohnungen	Anzahl	198.948	1.949.252
Anteil mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen	%	12,7	11,6
[1]Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand	%	94,8	84,4
[1]Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung	m²	67,4	73,2
[1]Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner	m²	34,9	38,1
[1]Personen je Wohnung	Anzahl	1,93	1,92
[2]Spanne der überwiegenden Angebote	EUR/m²	8,10 bis 20,00 ***	6,96 bis 15,36 ***

* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner

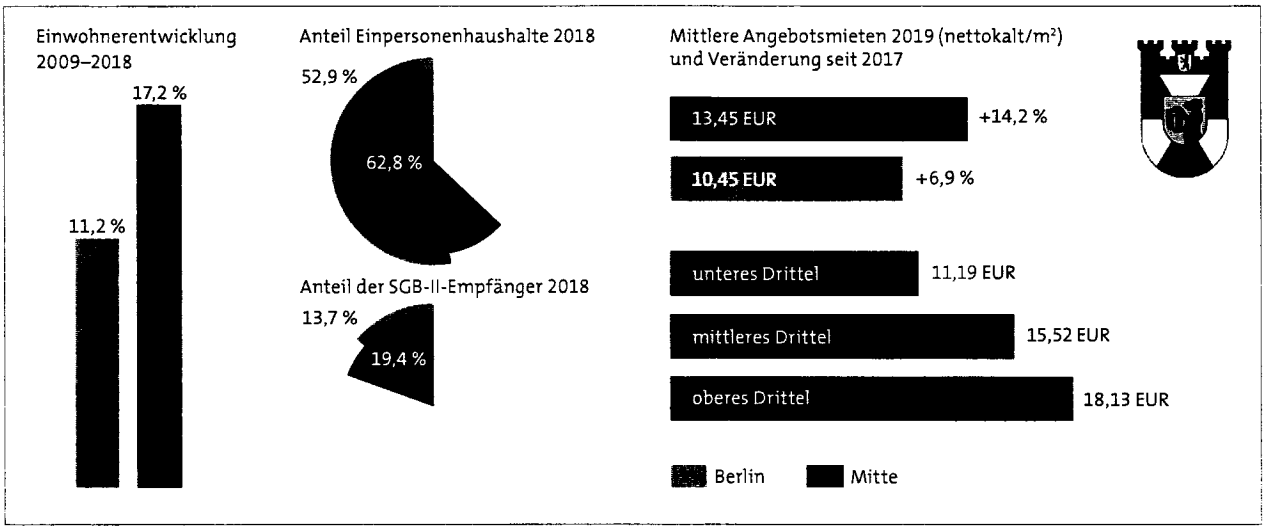
Alle Werte beziehen sich auf 2018, außer folgende Bezugszeiträume:
**2009 bis 2018, ***2019, ****Oktober 2019

[1] Auf Basis der Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung)

[2] 80 % der Angebote, ohne die oberen und unteren 10 % (Ausreißer)

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen; empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG)

Abb. 101 Bezirkseckdaten Mitte

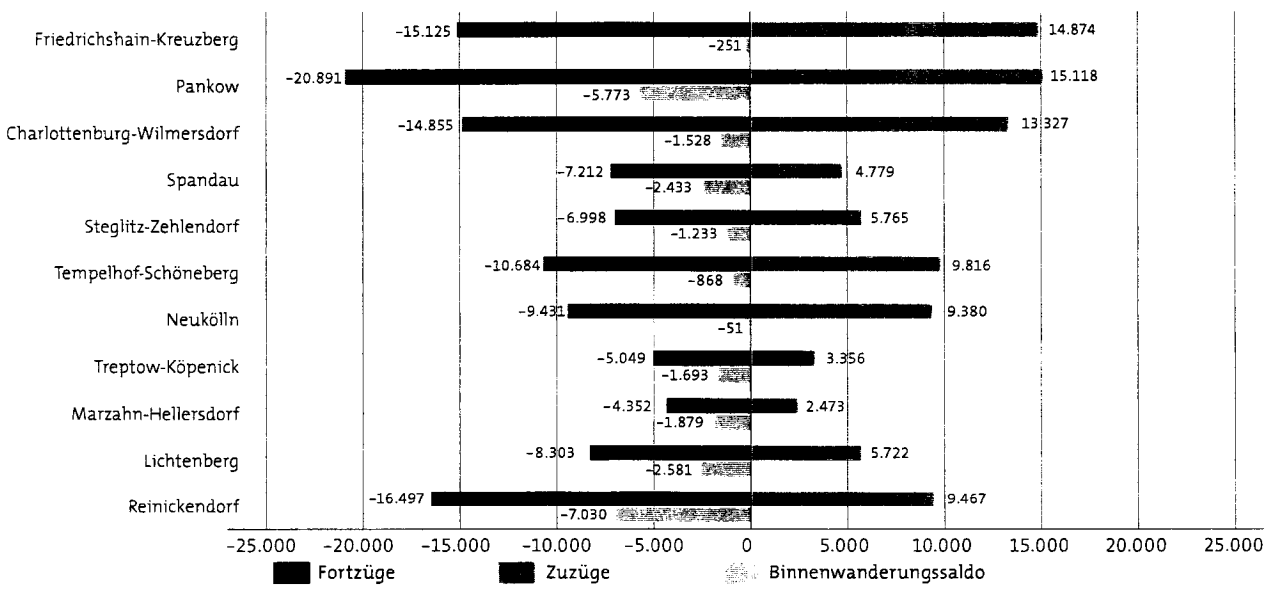


Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Einwohnermelderegister; empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Der Bezirk Mitte war 2018 mit 383.457 Einwohnern und 198.948 Wohnungen – nach Pankow – der zweitgrößte Bezirk sowie mit 227.800 Haushalten der haushaltsstärkste Bezirk Berlins. Die Einwohnerdichte lag im Jahr 2018 bei 9.732 Einwohnern pro Quadratkilometer und war damit mehr als doppelt so hoch wie der Berliner Durchschnitt. Mit einem Durchschnittsalter von 38,9 Jahren positionierte sich Mitte unter dem Berliner Mittelwert von 42,7 Jahren. Ebenso überstieg der Ausländeranteil von 34,2 % den Berlinwert massiv (+14,2 Prozentpunkte). Die Arbeitslosenquote übertraf mit 9,5 % (Oktober 2019) den Berliner Durchschnittswert (7,8 %).

Die Wohnortwechsel der Bewohner zwischen den Berliner Bezirken werden in der Binnenwanderungsstatistik erfasst. Der Bezirk Mitte wies 2018 im bezirklichen Vergleich absolut die stärkste Fluktuationsrate auf. In den Jahren 2014 bis 2018 kamen auf 94.077 Zuzüge rund 119.000 Fortzüge innerhalb Berlins. Mitte verzeichnete damit einen negativen Binnenwanderungssaldo von -25.320 Wanderungsfällen. Die höchste Abwanderung zeigte sich gegenüber den Nachbarbezirken Pankow (-20.981), Reinickendorf (-16.497) und Friedrichshain-Kreuzberg (-15.125). Die höchsten Zuzüge wurden aus den Bezirken Pankow (15.118), Friedrichshain-Kreuzberg (14.874) und Charlottenburg-Wilmersdorf (13.327) erzielt.

Abb. 102 Zu- und Fortzüge von/nach Mitte nach Bezirken 2014–2018



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

7.2 Friedrichshain-Kreuzberg

Durch die Verwaltungsreform im Jahr 2001 und die daraus resultierende Zusammenlegung der ehemaligen Bezirke Friedrichshain und Kreuzberg entstand der Innenstadtbezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Friedrichshain und Kreuzberg zeichnen sich durch ihre gründerzeitlichen Altbaubestände aus. Aufgrund von Kriegsschäden und der Flächensanierungspolitik der 1960er und 1970er Jahre wurden jedoch auch weite Bereiche neu bebaut. Im Altbezirk Kreuzberg entstanden so ab den 1960er Jahren vor allem einfache Geschosswohnungs- und Zeilenbauten, teilweise auch Hochhäuser und Großwohnsiedlungen, wie am Kottbusser Tor. Der Osten Friedrichshains hingegen blieb weitgehend erhalten, sodass dort noch geschlossene Altbaugebiete vorzufinden sind.

Insbesondere die Altbauquartiere südlich der Frankfurter Allee zwischen Warschauer Straße und Ostkreuz haben sich im letzten Jahrzehnt zu Szenequartieren entwickelt, die sich unter jungen Leuten großer Beliebtheit erfreuen. Auch aufgrund dessen kommt es hier vielfach zu Modernisierungsmaßnahmen der Altbaubestände, ergänzt durch Lückenbebauung. Auch in den Altbauquartieren nördlich der Frankfurter Allee ist eine dynamische Entwicklung zu beobachten. In jüngster Zeit wurden hier komplette Straßenzüge modernisiert, was oft mit einer Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen einherging. Der Westen Friedrichhains wurde nach dem Krieg hingegen fast komplett neu gebaut, beispielsweise die repräsentative Bebauung an der Karl-Marx-Allee aus den 1950er Jahren. Später wurden weite Bereiche mit Gebäuden in industrieller Bauweise (Plattenbauten) errichtet. Seit Mitte/Ende der 1990er Jahre entstanden in Kreuzberg und Friedrichshain große Neubauprojekte, etwa auf der Halbinsel Stralau oder bei der Umwandlung der ehemaligen Schultheiss-Brauerei im Kreuzberger Viktoria-Quartier.

Der Innenstadtbezirk wies mit 14.173 Personen pro Quadratkilometer die höchste Einwohnerdichte der Stadt auf – weit über dem Berliner Durchschnittswert (4.206 Personen/km²). Dies ist dem hohen Anteil an Altbauquartieren geschuldet, anders als in fast allen anderen Bezirken gibt es hier keine durch Einfamilienhäuser aufgelockerte Bebauung. 91,7 % der Wohnungen waren Mietwohnungen, was einem Rückgang um 1,1 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr entsprach. Rund 14,7 % der Mietwohnungen im Bezirk wurden als mietpreis- und belegungsgebundene Sozialwohnungen vermietet. Mit einem Durchschnittsalter von 38,1 Jahren war Friedrichshain-Kreuzberg 2018 der jüngste Bezirk in Berlin. Das mittlere Haushaltsnettoeinkommen lag mit 2.050 EUR pro Monat leicht unter dem Berliner Mittelwert (2.100 EUR). Die Arbeitslosenquote befand sich mit 8,3 % (Oktober 2019) leicht über dem Berliner Wert von 7,8 %.



Tab. 03 Kennzahlen zu Friedrichshain-Kreuzberg

Kennzahl	Einheit	Bezirk	Berlin
Fläche	ha	2.040	89.112
Einwohner*	Personen	289.120	3.748.148
Einwohnerentwicklung seit 2009*	Index (2009 = 100)	111,2**	111,2**
Einwohnerdichte*	EW/km²	14.173	4.206
Durchschnittsalter*	Jahre	38,1	42,7
0 bis unter 6 Jahre	%	6,3	6,0
6 bis unter 18 Jahre	%	8,9	9,9
18 bis unter 30 Jahre	%	18,4	15,1
30 bis unter 45 Jahre	%	33,5	23,6
45 bis unter 65 Jahre	%	22,9	26,4
65 Jahre und älter	%	10,0	19,1
Ausländeranteil*	%	27,3	20,0
Migrationshintergrund*	%	43,8	34,1
Haushalte	Anzahl	165.400	2.026.300
Personen je Haushalt	Anzahl	1,68	1,79
Ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (Median)	EUR	2.050	2.100
Arbeitslosenquote	%	8,3****	7,8****
[1]Wohnungen	Anzahl	153.614	1.949.252
Anteil mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen	%	14,7	11,6
[1]Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand	%	91,7	84,4
[1]Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung	m²	68,9	73,2
[1]Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner	m²	36,6	38,1
[1]Personen je Wohnung	Anzahl	1,88	1,92
[2]Spanne der überwiegenden Angebote	EUR/m²	7,70 bis 18,57 ***	6,96 bis 15,36 ***

* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner

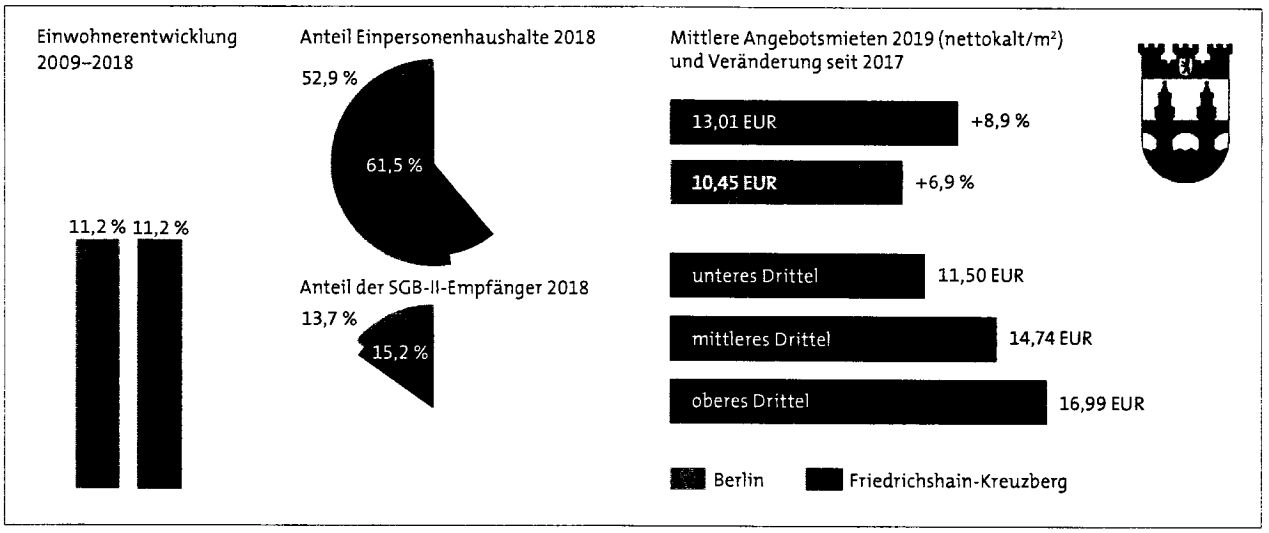
Alle Werte beziehen sich auf 2018, außer folgende Bezugszeiträume:
**2009 bis 2018, ***2019, ****Oktober 2019

[1] Auf Basis der Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung)

[2] 80 % der Angebote, ohne die oberen und unteren 10 % (Ausreißer)

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen; empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG)

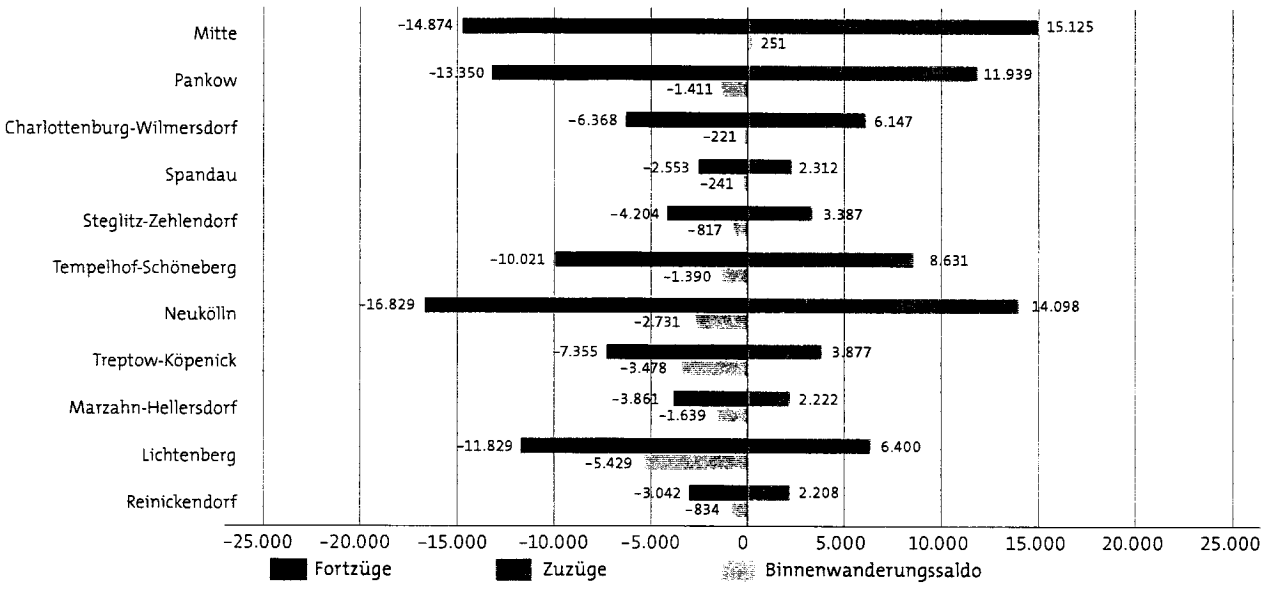
Abb. 103 Bezirkseckdaten Friedrichshain-Kreuzberg



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Einwohnermelderegister; empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Aus der Differenz der Fortzüge (-94.286) und der Zuzüge (+76.346) ergab sich für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg ein negativer Binnenwanderungssaldo von -17.940 Personen in den Jahren 2014 bis 2018. Friedrichshain-Kreuzberg wies lediglich gegenüber dem Bezirk Mitte einen positiven Saldo von 251 Wanderungsfällen auf. Den höchsten negativen Wanderungssaldo besaß Friedrichshain-Kreuzberg gegenüber Lichtenberg (-5.429). Die meisten Fortzüge in andere Bezirke wurden nach Neukölln (-16.829), Mitte (-14.874) und Pankow (-13.350) erfasst.

Abb. 104 Zu- und Fortzüge von/nach Friedrichshain-Kreuzberg nach Bezirken 2014–2018



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

7.3 Pankow

Der Bezirk Pankow entstand aus den ehemals selbstständigen Bezirken Prenzlauer Berg, Weißensee und Pankow, die mit der Gebietsreform im Jahr 2001 zum bevölkerungsreichsten Bezirk Berlins fusioniert wurden. Mit etwa 407.000 Einwohnern im Jahr 2018 lebten hier mehr Menschen als in deutschen Großstädten wie Bochum, Bielefeld oder Münster. Pankow kann grob anhand der Altbezirke und ihrer Lagetypen kategorisiert werden: die „Traditionslage" Pankow im Nordwesten, der „nachwendeetablierte" Prenzlauer Berg im Süden und das, aufgrund der niedrigen Gebäudehöhen und aufgelockerten Bauweise, eher kleinstädtisch anmutende Weißensee im Nordosten. Hinzu kommen ausgedehnte Siedlungen des Reformwohnungsbaus der 1920er Jahre. Die Anbindung Weißensees an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt überwiegend über die Straßenbahn, da der Ortsteil im Gegensatz zu den anderen Gebieten des Bezirks über keinen U-Bahn-Anschluss verfügt. Dies ist u. a. ein Grund dafür, dass Weißensee lange einen eigenen lokalen Wohnungsmarkt darstellte. In den letzten Jahren ist jedoch verstärkt ein Zuzug junger Menschen und Familien aus dem benachbarten Ortsteil Prenzlauer Berg nach Weißensee zu verzeichnen. Grund hierfür sind die allgemein steigenden Mietpreise und fehlende bezahlbare familiengerechte Wohnangebote im Herkunftsgebiet.

Der Altbezirk Prenzlauer Berg verfügt über den größten zusammenhängenden gründerzeitlichen Baubestand in Deutschland. Diese innerstädtischen Altbauten entfalteten nach der Wende eine große Attraktivität, auch über die Stadtgrenzen hinaus. Ein Großteil des Bestandes wurde innerhalb weniger Jahre modernisiert. Der Altbezirk ist mittlerweile überregional zum Synonym für die Aufwertung innerstädtischer Altbaubezirke geworden. Die Modernisierungsaktivitäten setzten sich in den vergangenen Jahren auch nördlich des S-Bahn-Rings sowie an den verkehrsbelasteten Durchgangsstraßen fort. Damit wurden inzwischen auch weniger attraktive Bestände in fast vollem Umfang von der Dynamik erfasst.

Der Altbezirk Pankow gliedert sich in einen südlichen Teil, in dem Altbauten dominieren, sowie in einen nördlichen Siedlungsbereich, in dem nach der Wende zahlreiche Neubauten entstanden, vielfach als Einfamilienhäuser. In Karow-Nord wurden nach der Wiedervereinigung auch Mietwohnungsprojekte im großen Umfang realisiert. Von den 14 neuen Stadtquartieren für den Wohnungsbau, die in Berlin entwickelt werden sollen, entfallen vier auf den Bezirk Pankow: Michelangelostraße, der ehemalige Rangierbahnhof Pankow, der Blankenburger Süden und Buch.

Seit 2009 nahm die Zahl der Einwohner um 14,8 % zu. Nach den Bezirken Mitte und Lichtenberg stellte dies den drittthöchsten Wert dar und überstieg zusätzlich den gesamt-



Tab. 04 Kennzahlen zu Pankow

Kennzahl	Einheit	Bezirk	Berlin
Fläche	ha	10.322	89.112
Einwohner*	Personen	407.039	3.748.148
Einwohnerentwicklung seit 2009*	Index (2009 = 100)	114,8**	111,2**
Einwohnerdichte*	EW/km²	3.943	4.206
Durchschnittsalter*	Jahre	40,8	42,7
0 bis unter 6 Jahre	%	6,8	6,0
6 bis unter 18 Jahre	%	10,8	9,9
18 bis unter 30 Jahre	%	13,1	15,1
30 bis unter 45 Jahre	%	27,8	23,6
45 bis unter 65 Jahre	%	26,7	26,4
65 Jahre und älter	%	14,9	19,1
Ausländeranteil*	%	13,8	20,0
Migrationshintergrund*	%	21,7	34,1
Haushalte	Anzahl	227.000	2.026.300
Personen je Haushalt	Anzahl	1,76	1,79
Ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (Median)	EUR	2.400	2.100
Arbeitslosenquote	%	6,2****	7,8****
[1]Wohnungen	Anzahl	217.872	1.949.252
Anteil mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen	%	5,7	11,6
[1]Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand	%	84,6	84,4
[1]Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung	m²	73,0	73,2
[1]Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner	m²	39,1	38,1
[1]Personen je Wohnung	Anzahl	1,87	1,92
[2]Spanne der überwiegenden Angebote	EUR/m²	7,03 bis 16,73 ***	6,96 bis 15,36 ***

* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner

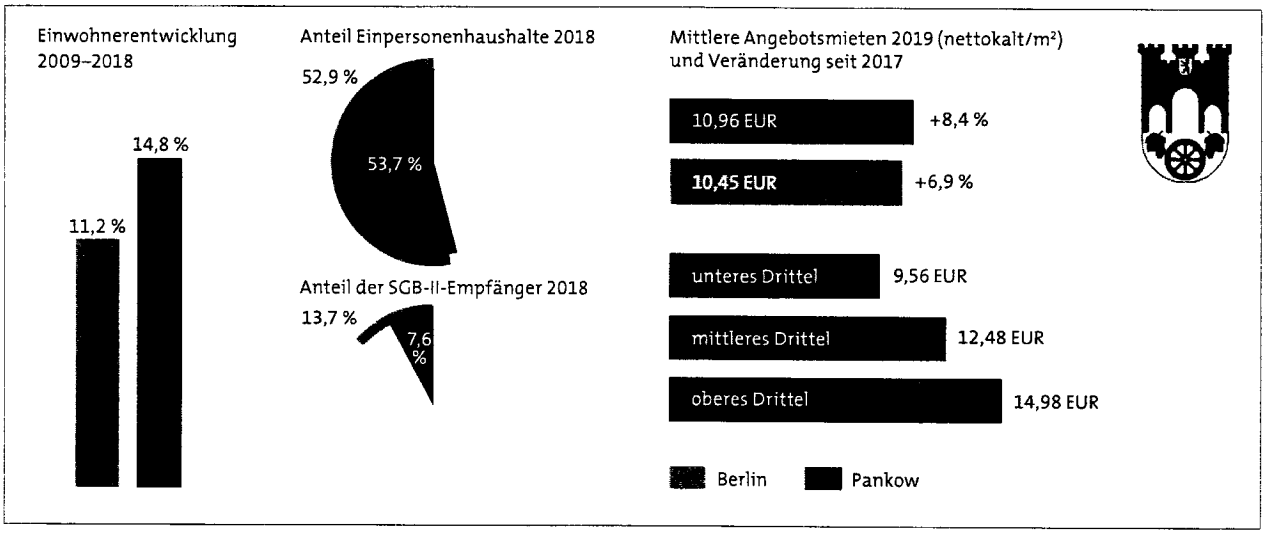
Alle Werte beziehen sich auf 2018, außer folgende Bezugszeiträume:
**2009 bis 2018, ***2019, ****Oktober 2019

[1] Auf Basis der Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung)

[2] 80 % der Angebote, ohne die oberen und unteren 10 % (Ausreißer)

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen; empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG)

Abb. 105 Bezirkseckdaten Pankow



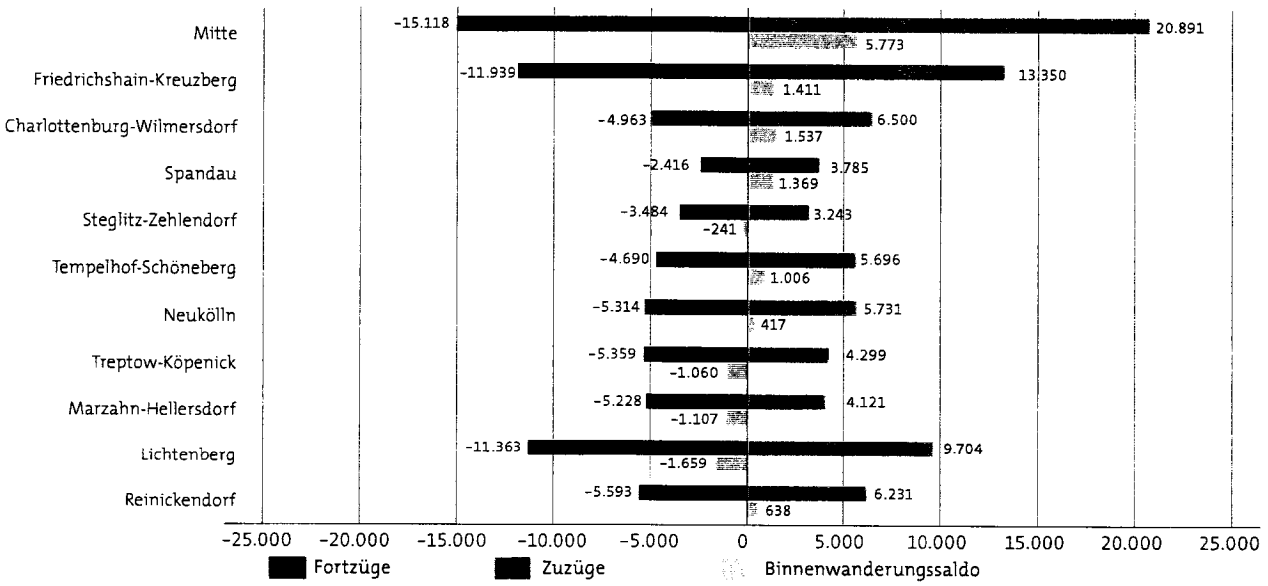
Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Einwohnermelderegister; empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

städtischen Durchschnitt (11,2 %). Die geplanten neuen Stadtquartiere, in denen zwischen 10.000 und 12.000 Wohnungen entstehen sollen, lassen für die Zukunft ein weiteres Wachstum vermuten. Die Einwohnerdichte lag im Jahr 2018 mit 3.943 Personen pro Quadratkilometer etwas unter dem Berliner Durchschnitt von 4.206 Personen pro Quadratkilometer. Das Durchschnittsalter betrug 40,8 Jahre, womit der Bezirk Pankow der drittjüngste Bezirk – nach Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte – war.

Die 407.039 Pankower lebten 2018 in 227.000 Haushalten. Die durchschnittliche Haushaltsgröße (1,76 Personen je Haushalt) entsprach ungefähr dem gesamtstädtischen Durchschnitt (1,79). Die Arbeitslosenquote gehörte mit 6,2 % (Oktober 2019) zu den niedrigsten Werten unter den Berliner Bezirken.

Von 2014 bis 2018 verzeichnete Pankow einen positiven Wanderungssaldo von 8.084 Personen, überwiegend getragen durch den positiven Saldo von 5.773 Wanderungsfällen aus dem Bezirk Mitte. Darüber hinaus profitierte Pankow auch von der Zuwanderung aus Charlottenburg-Wilmersdorf (Saldo +1.537), Friedrichshain-Kreuzberg (Saldo +1.411), Spandau (Saldo +1.369) und Tempelhof-Schöneberg (Saldo +1.006). Negative Salden der Binnenwanderung zeigten sich nur gegenüber Lichtenberg (–1.659), Marzahn-Hellersdorf (–1.107), Treptow-Köpenick (–1.060) und Steglitz-Zehlendorf (–241).

Abb. 106 Zu- und Fortzüge von/nach Pankow nach Bezirken 2014–2018



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

7.4 Charlottenburg-Wilmersdorf

Charlottenburg-Wilmersdorf ist ein vielfältiger Bezirk mit heterogener Bevölkerungszusammensetzung. Entstanden aus den beiden Altbezirken Charlottenburg und Wilmersdorf, weist er vielfach bürgerlich geprägte Traditionslagen auf. Von einfachen Wohnlagen im Bereich Jungfernheide über die geschäftige City-West mit all ihren Versorgungs- und Freizeitangeboten bis hin zu aufgelockerten Bebauungsstrukturen und Villengebieten in Grunewald und Westend findet sich eine große Bandbreite an Wohnlagen in Charlottenburg-Wilmersdorf wieder.

Insbesondere die Bauten aus der Gründerzeit prägen die Bestände. Anders als beispielsweise in Kreuzberg oder in Neukölln, wo häufig kleinere Altbauwohnungen zusammengelegt werden müssen, um großzügige Grundrisse zu ermöglichen, fallen die Wohnungen hier in der Regel größer aus als in den sonstigen Altbaubeständen der Stadt. Die Bebauung rund um die Otto-Suhr-Allee ist aufgrund starker Kriegszerstörung größtenteils nach 1945 entstanden und ist durch einfache Bauten aus der Wiederaufbauzeit definiert. Der Norden Charlottenburgs zeichnet sich durch Wohnanlagen der 1920er (Siemensstadt) und der 1960er Jahre (Paul-Hertz-Siedlung) aus. Der innerstädtische Teil von Wilmersdorf ist hingegen durch eine Mischung an Bauten aus allen Epochen von 1870 bis heute geprägt.

Die seit Jahren stabile Wohnungsnachfrage in Charlottenburg-Wilmersdorf spricht für die Qualität des Bezirks. Insbesondere in den letzten Jahren war eine rege Investitionstätigkeit im Bezirk zu beobachten. Die Neubauaktivitäten konzentrieren sich auf den Geschosswohnungsbau, der auf bestehenden Flächenreserven, in Baulücken und auch auf Flächen ehemaliger Kleingartenanlagen entsteht. Nicht mehr marktgängige Objekte, vor allem aus der Wiederaufbauzeit, werden im Rahmen von hochwertigen Ersatzbauten zunehmend ausgetauscht. Bestandsgebäude – vor allem Gründerzeitbauten – werden umfassend saniert und Dachgeschosse ausgebaut oder aufgestockt. Die nachfragenden wohlsituierten Haushalte schätzen die Vorzüge einer etablierten, urbanen Lage. Neue Wohnangebote sprechen alle zahlungskräftigen Altersgruppen und Haushaltstypen an und haben einen Einzugsbereich, der über die Bezirksgrenzen hinausreicht.

2018 lebten insgesamt 341.327 Menschen in Charlottenburg-Wilmersdorf. Die Einwohnerzahl unterliegt dabei seit geraumer Zeit einer positiven Dynamik. Sie wuchs seit 2009 um 9,3 % an. Damit fiel das Bevölkerungswachstum im Bezirk niedriger aus als das gesamtstädtische Wachstum (11,2 %). Wie es für Traditionslagen typisch ist, zeigte sich hier



Tab. 05 Kennzahlen zu Charlottenburg-Wilmersdorf

Kennzahl	Einheit	Bezirk	Berlin
Fläche	ha	6.469	89.112
Einwohner*	Personen	341.327	3.748.148
Einwohnerentwicklung seit 2009*	Index (2009 = 100)	109,3**	111,2**
Einwohnerdichte*	EW/km²	5.276	4.206
Durchschnittsalter*	Jahre	45,6	42,7
0 bis unter 6 Jahre	%	4,8	6,0
6 bis unter 18 Jahre	%	8,3	9,9
18 bis unter 30 Jahre	%	14,6	15,1
30 bis unter 45 Jahre	%	20,9	23,6
45 bis unter 65 Jahre	%	28,1	26,4
65 Jahre und älter	%	23,4	19,1
Ausländeranteil*	%	25,0	20,0
Migrationshintergrund*	%	41,8	34,1
Haushalte	Anzahl	191.800	2.026.300
Personen je Haushalt	Anzahl	1,67	1,79
Ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (Median)	EUR	2.200	2.100
Arbeitslosenquote	%	7,4****	7,8****
[1]Wohnungen	Anzahl	185.828	1.949.252
Anteil mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen	%	6,1	11,6
[1]Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand	%	85,5	84,4
[1]Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung	m²	78,7	73,2
[1]Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner	m²	42,9	38,1
[1]Personen je Wohnung	Anzahl	1,84	1,92
[2]Spanne der überwiegenden Angebote	EUR/m²	8,51 bis 18,13 ***	6,96 bis 15,36 ***

* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner

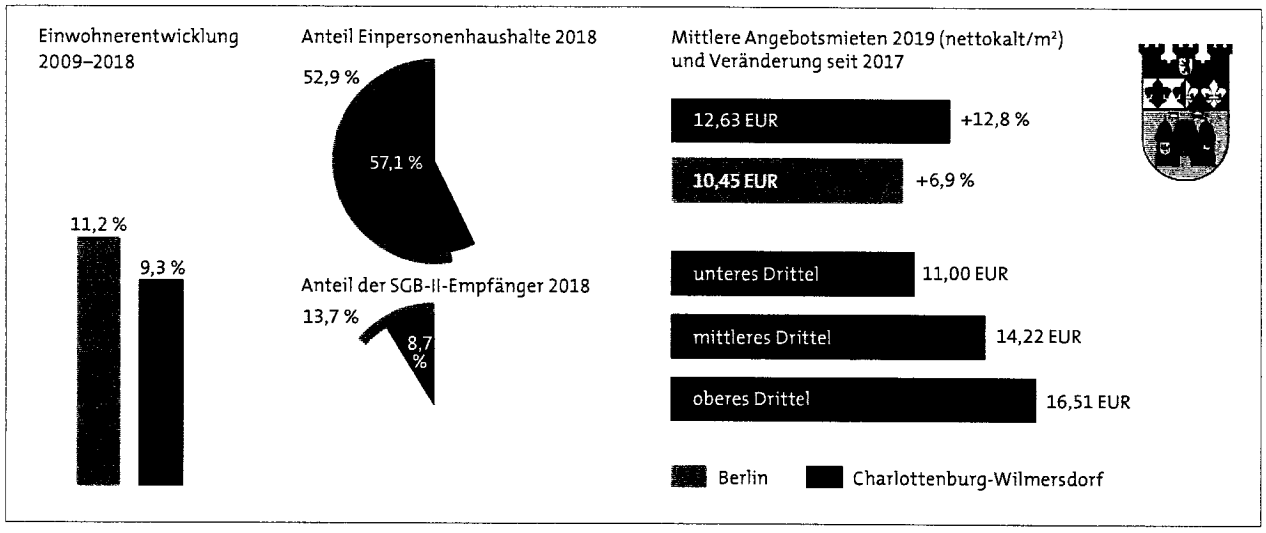
Alle Werte beziehen sich auf 2018, außer folgende Bezugszeiträume:
**2009 bis 2018, ***2019, ****Oktober 2019

[1] Auf Basis der Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung)

[2] 80 % der Angebote, ohne die oberen und unteren 10 % (Ausreißer)

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen; empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG)

Abb. 107 Bezirkseckdaten Charlottenburg-Wilmersdorf

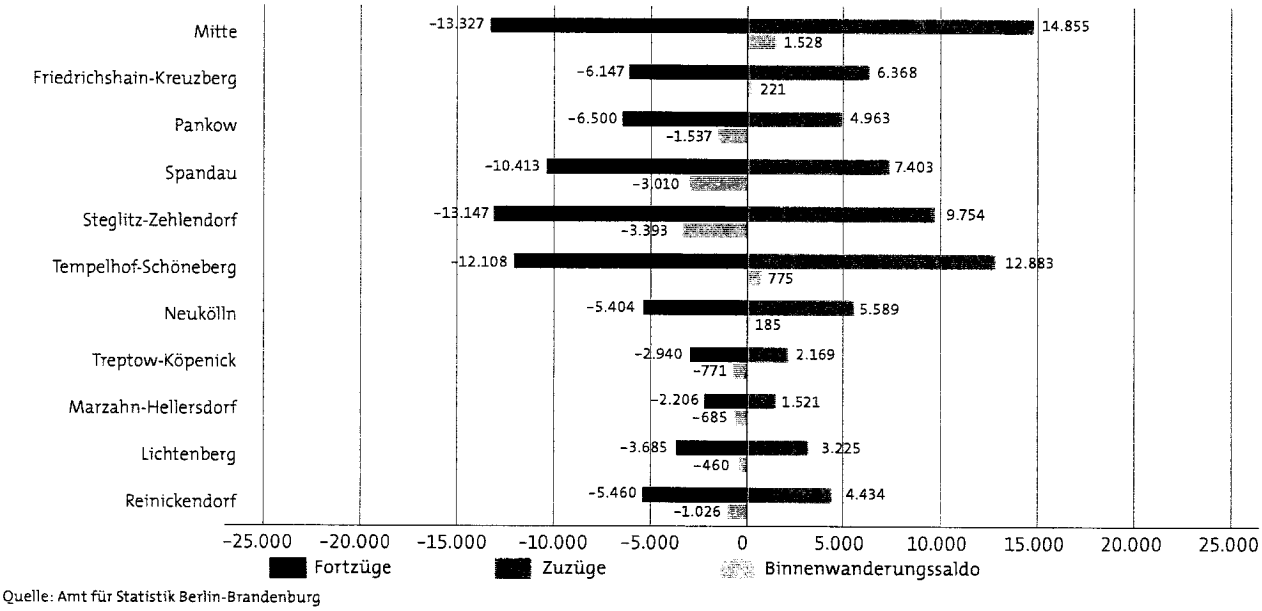


Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Einwohnermelderegister; empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

ein im Vergleich zur Gesamtstadt höheres Durchschnittsalter. Mit 45,6 Jahren erreichte der Bezirk 2018 den berlinweit zweithöchsten Wert. Die Einwohner des Innenstadtbezirks verteilten sich auf 191.800 Haushalte. Daraus resultierte eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,67 Personen je Haushalt. Das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen lag in Charlottenburg-Wilmersdorf mit 2.200 EUR über dem gesamtstädtischen Durchschnittswert von 2.100 EUR und die Arbeitslosenquote mit 7,4 % unter dem Berliner Wert von 7,8 % (Oktober 2019).

In Charlottenburg-Wilmersdorf kamen auf 73.164 Zuzüge 81.337 Fortzüge. Der negative Wanderungssaldo von -8.173 Wanderungsfällen wurde insbesondere getragen durch die Salden gegenüber Steglitz-Zehlendorf (-3.393), Spandau (-3.010) und Pankow (-1.537). Die absolut meisten Zuzüge verzeichnete Charlottenburg-Wilmersdorf aus Mitte (14.855) und Tempelhof-Schöneberg (12.883). Zugleich wurden gegenüber Mitte (-13.327) und Tempelhof-Schöneberg (-12.108) sowie Steglitz-Zehlendorf (-13.147) ebenfalls die höchsten Wanderungsverluste erfasst.

Abb. 108 Zu- und Fortzüge von/nach Charlottenburg-Wilmersdorf nach Bezirken 2014–2018



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

7.5 Spandau

Die jahrhundertelange eigene Stadtgeschichte Spandaus hat den Bezirk stark geprägt und ist heute noch in der Struktur des Bezirks sowie in der Wahrnehmung der Bevölkerung innerhalb und außerhalb des Bezirks verfestigt. Dies ist auch durch die Randlage des Bezirks bedingt. Obwohl der Bezirk infrastrukturell gut an das Berliner Stadtgebiet angeschlossen ist, sind die Distanzen zu dem inneren Stadtbereich vergleichsweise groß. Daher wurde im Falle Spandaus überwiegend von einem eigenen Wohnungsmarkt gesprochen. Erst seit einigen Jahren wurde aufgrund der Angebotsknappheit für Wohnungssuchende aus anderen Stadtgebieten auch der Wohnungsmarkt Spandaus interessant.

Das Zentrum Spandaus besteht aus einer historischen Altstadt mit einer kleinteiligen Struktur und einem guten Versorgungsangebot. Insgesamt bestimmen überwiegend Nachkriegsbauten und Großwohnsiedlungen das Stadtbild. In der Spandauer Neustadt existiert noch eine weitgehend geschlossene gründerzeitliche Blockrandbebauung, ebenso prägen Altbauten in der Wilhelmstadt, südlich der Altstadt gelegen, das Bild. Weiter westlich in Richtung Heerstraße schließen sich Einfamilienhäuser an. In peripherer Lage befinden sich die ehemaligen Dörfer Gatow und Kladow, die sich ihren ländlichen Charakter erhalten konnten.

Großwohnsiedlungen aus den 1960er Jahren sind westlich der Altstadt (Falkenhagener Feld) sowie nördlich der Heerstraße (Neustaaken) angesiedelt. Im westlichen Staaken kommen dörflich geprägte Einfamilien- und Reihenhausgebiete hinzu. Die Wasserstadt Spandau liegt östlich der Altstadt an der Havel. In Richtung Innenstadt sind die beiden Ortsteile Haselhorst und Siemensstadt durch großflächige Gewerbe- und Industrienutzungen definiert. Daneben wurden vor allem in den 1920er Jahren relativ locker bebaute und durchgrünte Werkssiedlungen errichtet. Mit dem Gartenfeld und der Wasserstadt Oberhavel befinden sich zwei der 14 neuen Stadtquartiere für Berlin im Bezirk Spandau. In diesen beiden Gebieten sollen auf einer Fläche von 100 ha 7.500 bis 9.500 Wohnungen entstehen.

Mit 243.080 Einwohnern wies Spandau 2018 die geringste Bevölkerungszahl unter den Berliner Bezirken auf. Wegen seiner ausgedehnten Fläche und der vergleichsweise geringen Zahl an Einwohnern ergab sich für Spandau eine niedrige Bevölkerungsdichte, die mit 2.646 Personen pro Quadratkilometer weit unter dem Berliner Durchschnitt (4.206 Personen/km²) zu verorten war. Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag in Spandau bei 1,96 Personen je Wohnung (Berlin: 1,79).



Tab. 06 Kennzahlen zu Spandau

Kennzahl	Einheit	Bezirk	Berlin
Fläche	ha	9.188	89.112
Einwohner*	Personen	243.080	3.748.148
Einwohnerentwicklung seit 2009*	Index (2009 = 100)	112,8**	111,2**
Einwohnerdichte*	EW/km²	2.646	4.206
Durchschnittsalter*	Jahre	43,7	42,7
0 bis unter 6 Jahre	%	6,1	6,0
6 bis unter 18 Jahre	%	11,3	9,9
18 bis unter 30 Jahre	%	14,4	15,1
30 bis unter 45 Jahre	%	19,0	23,6
45 bis unter 65 Jahre	%	27,2	26,4
65 Jahre und älter	%	22,0	19,1
Ausländeranteil*	%	19,5	20,0
Migrationshintergrund*	%	36,5	34,1
Haushalte	Anzahl	121.100	2.026.300
Personen je Haushalt	Anzahl	1,96	1,79
Ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (Median)	EUR	1.975	2.100
Arbeitslosenquote	%	8,6****	7,8****
[1]Wohnungen	Anzahl	120.274	1.949.252
Anteil mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen	%	10,5	11,6
[1]Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand	%	83,7	84,4
[1]Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung	m²	74,2	73,2
[1]Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner	m²	36,7	38,1
[1]Personen je Wohnung	Anzahl	2,02	1,92
[2]Spanne der überwiegenden Angebote	EUR/m²	6,73 bis 11,33 ***	6,96 bis 15,36 ***

* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner

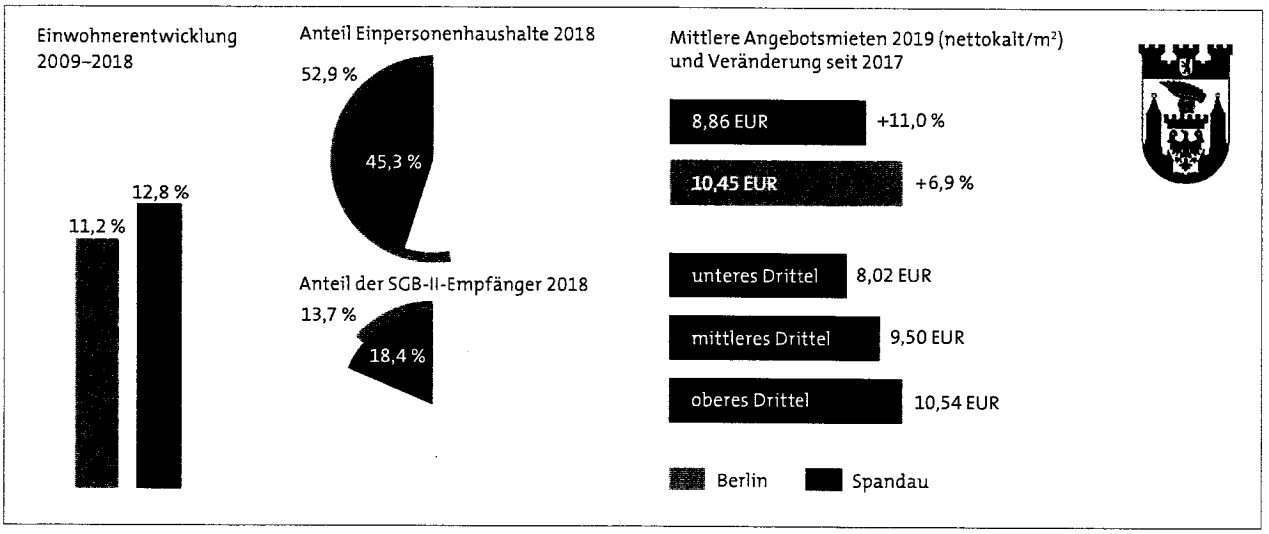
Alle Werte beziehen sich auf 2018, außer folgende Bezugszeiträume:
**2009 bis 2018, ***2019, ****Oktober 2019

[1] Auf Basis der Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung)

[2] 80 % der Angebote, ohne die oberen und unteren 10 % (Ausreißer)

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen; empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG)

Abb. 109 Bezirkseckdaten Spandau

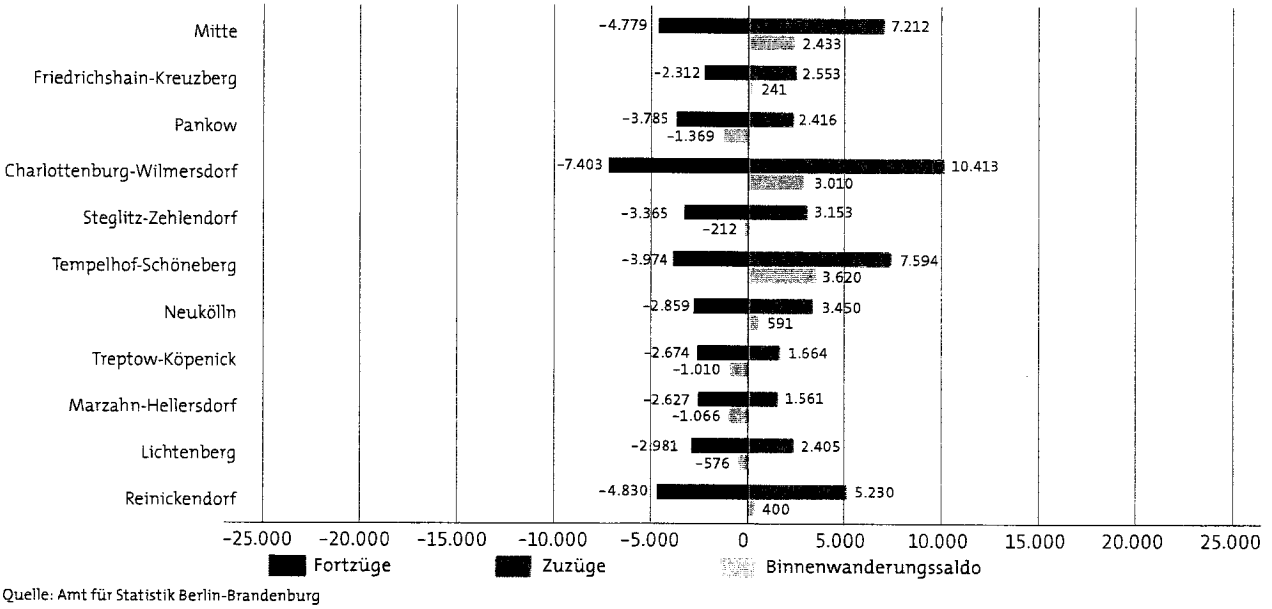


Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Einwohnermelderegister; empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Die Spandauer Bevölkerung war 2018 im Durchschnitt 43,7 Jahre alt und somit genau ein Jahr älter als der durchschnittliche Berliner (42,7 Jahre). Auf die Altersgruppe der Kinder und Jugendlichen entfielen rund 17 % aller Spandauer. Das monatliche Haushaltsnettoeinkommen 2018 betrug 1.975 EUR, die Arbeitslosenquote stellte mit 8,6 % (Oktober 2019) den vierthöchsten Wert aller Bezirke dar.

Aus der Differenz von 47.651 erfassten Zuzügen und 41.589 Fortzügen ergab sich für den Bezirk Spandau ein positiver Binnenwanderungssaldo von 6.062 Wanderungsfällen. Der Wanderungsüberschuss in Spandau ist insbesondere auf die Zuzüge aus den Nachbarbezirken Charlottenburg-Wilmersdorf und Reinickendorf sowie aus Tempelhof-Schöneberg und Mitte zurückzuführen. Die höchsten Binnenwanderungsverluste wurden gegenüber Pankow (Saldo -1.369), Marzahn-Hellersdorf (Saldo -1.066) und Treptow-Köpenick (Saldo -1.010) erreicht.

Abb. 110 Zu- und Fortzüge von/nach Spandau nach Bezirken 2014–2018



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

7.6 Steglitz-Zehlendorf

Der Außenbezirk Steglitz-Zehlendorf ist überwiegend von aufgelockerten Siedlungsstrukturen und ruhigen, naturnahen Wohnlagen in grüner Umgebung geprägt. Dennoch bietet der Bezirk auch vielfältige andere Wohn- und Lagequalitäten.

Der Bezirk weist hohe Anteile wohlhabender Wohnbevölkerung auf. Angesprochen wird diese durch den repräsentativen Wohnungsbau, der insbesondere aufgrund der zahlreichen Seen und Waldgebiete im Altgebiet Zehlendorf entstand. Der Altbezirk Steglitz hingegen zählt aufgrund seiner Versorgungsstrukturen und der gut erreichbaren städtischen Naherholungsflächen zu den beliebten gutbürgerlichen Wohnstandorten.

Insgesamt nimmt die Bevölkerungsdichte vom sehr urbanen Norden nach Süden hin ab, wo von ausgedehnten Villengebieten bis hin zu einfachen Einfamilienhausbereichen unterschiedlichste Baustrukturen zu finden sind. Hervorzuheben sind Siedlungen der 1920er Jahre wie die Onkel-Tom-Siedlung oder die Thermometer-Siedlung aus den 1960er und 1970er Jahren in Lichterfelde-Süd. Im Rahmen der Entwicklung eines neuen Stadtquartiers sollen auf einer Fläche von circa 96 Hektar im Süden des Bezirks 2.500 bis 3.000 neue Wohnungen entstehen.

Auch der flächenmäßig drittgrößte Bezirk verzeichnete im letzten Jahrzehnt eine positive Bevölkerungsentwicklung. Das Wachstum fiel allerdings mit einer Rate von 6,3 % geringer aus als der Berliner Durchschnittswert (11,2 %) und markierte den geringsten Wert Berlins. Im Jahr 2018 verteilten sich die 308.077 Menschen in Steglitz-Zehlendorf auf 157.000 Haushalte. Dies entsprach einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,86 Personen. Das Durchschnittsalter in Steglitz-Zehlendorf war mit 46,3 Jahren das höchste der Stadt. Im Mittel standen einem Haushalt 2.350 EUR im Jahr 2018 zur Verfügung – der zweithöchste Wert nach Pankow. Der Bezirk verzeichnete mit 5,5 % (Oktober 2019) die geringste Arbeitslosenquote im Vergleich zu den restlichen Bezirken.

Im Vergleich zu den anderen Berliner Bezirken war der Anteil von Mietwohnungen am gesamten Wohnungsbestand mit 72,9 % relativ gering. Dies lässt im Umkehrschluss auf einen relativ großen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen schließen. Bei der Quote der belegungsgebundenen Sozialwohnungen bildete der Bezirk mit 5,2 % gemeinsam mit dem Bezirk Reinickendorf das Schlusslicht im berlinweiten Vergleich (Berlin: 11,6 %).



Tab. 07 Kennzahlen zu Steglitz-Zehlendorf

Kennzahl	Einheit	Bezirk	Berlin
Fläche	ha	10.256	89.112
Einwohner*	Personen	308.077	3.748.148
Einwohnerentwicklung seit 2009*	Index (2009 = 100)	106,3**	111,2**
Einwohnerdichte*	EW/km²	3.004	4.206
Durchschnittsalter*	Jahre	46,3	42,7
0 bis unter 6 Jahre	%	5,1	6,0
6 bis unter 18 Jahre	%	10,5	9,9
18 bis unter 30 Jahre	%	12,8	15,1
30 bis unter 45 Jahre	%	17,4	23,6
45 bis unter 65 Jahre	%	28,5	26,4
65 Jahre und älter	%	25,8	19,1
Ausländeranteil*	%	14,5	20,0
Migrationshintergrund*	%	27,6	34,1
Haushalte	Anzahl	157.000	2.026.300
Personen je Haushalt	Anzahl	1,86	1,79
Ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (Median)	EUR	2.350	2.100
Arbeitslosenquote	%	5,5****	7,8****
[1]Wohnungen	Anzahl	158.166	1.949.252
Anteil mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen	%	5,2	11,6
[1]Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand	%	72,9	84,4
[1]Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung	m²	85,3	73,2
[1]Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner	m²	43,8	38,1
[1]Personen je Wohnung	Anzahl	1,95	1,92
[2]Spanne der überwiegenden Angebote	EUR/m²	7,92 bis 14,90 ***	6,96 bis 15,36 ***

* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner

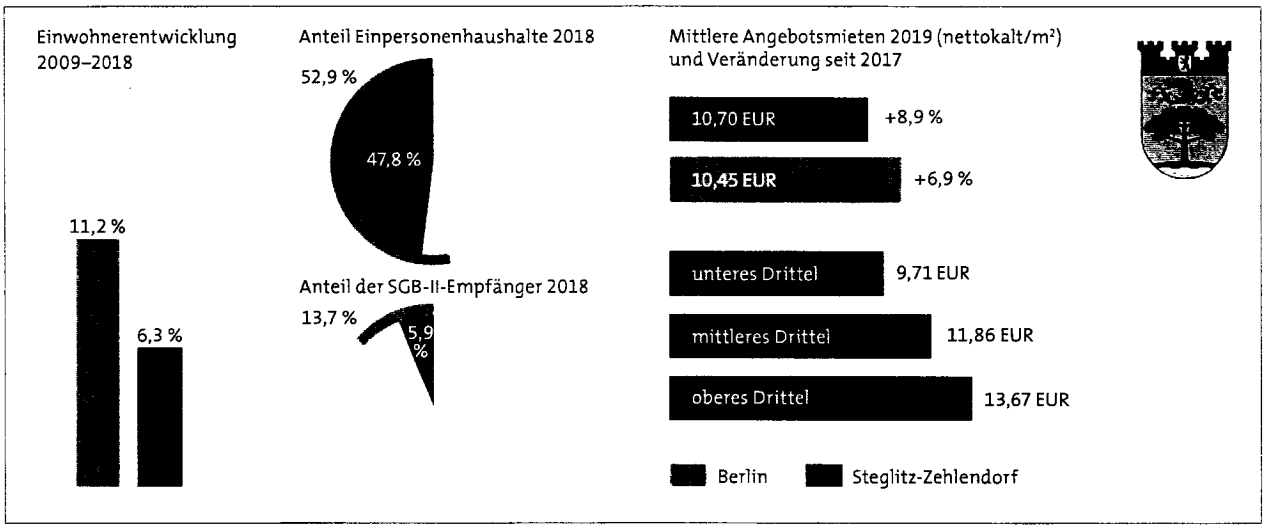
Alle Werte beziehen sich auf 2018, außer folgende Bezugszeiträume:
**2009 bis 2018, ***2019, ****Oktober 2019

[1] Auf Basis der Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung)

[2] 80 % der Angebote, ohne die oberen und unteren 10 % (Ausreißer)

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen; empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG)

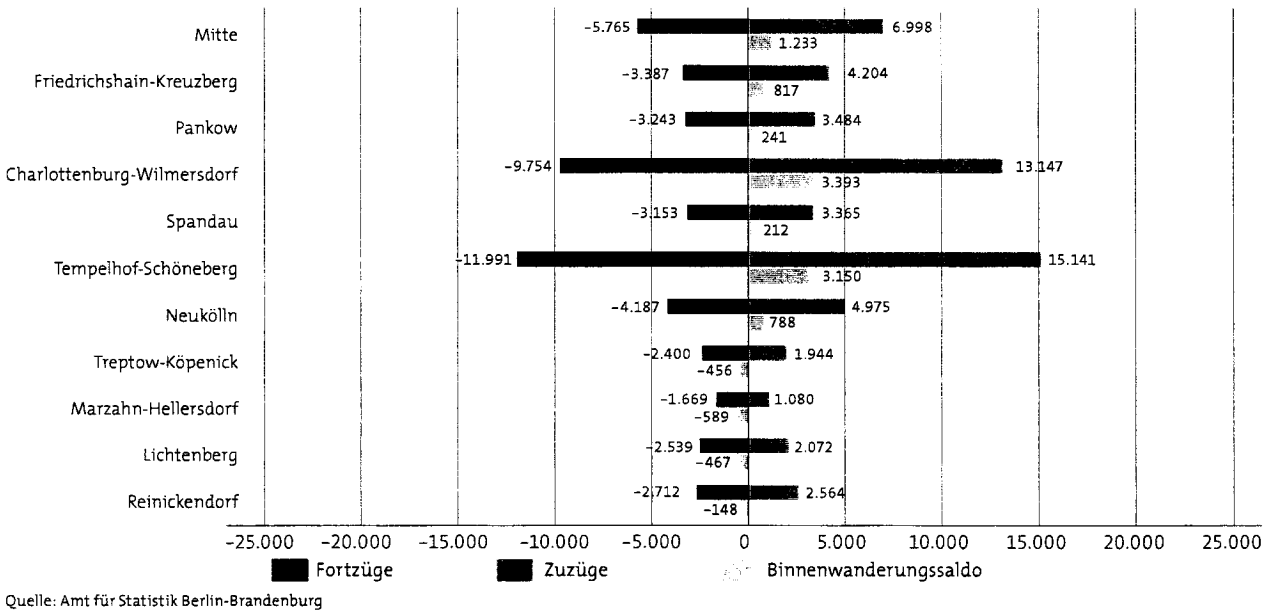
Abb. 111 Bezirkseckdaten Steglitz-Zehlendorf



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Einwohnermelderegister; empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Von 2014 bis 2018 verzeichnete Steglitz-Zehlendorf einen positiven Saldo von +8.174 Wanderungsfällen. Dabei wies der Bezirk mit knapp 110.000 Wanderungsfällen im Bezirksvergleich eine eher geringere Fluktuation auf. Hervorzuheben ist die Binnenfluktuation zwischen Steglitz-Zehlendorf und den Nachbarbezirken Charlottenburg-Wilmersdorf (+3.393) und Tempelhof-Schöneberg (Saldo +3.150), wobei der Bezirk Steglitz-Zehlendorf jeweils der Wanderungsgewinner war. Einen Abwanderungsüberschuss verbuchte Steglitz-Zehlendorf lediglich gegenüber Marzahn-Hellersdorf (-589), Lichtenberg (-467), Treptow-Köpenick (-456) und Reinickendorf (-148).

Abb. 112 Zu- und Fortzüge von/nach Steglitz-Zehlendorf nach Bezirken 2014–2018



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

7.7 Tempelhof-Schöneberg

Der Bezirk entstand aus den ehemaligen Bezirken Schöneberg und Tempelhof, die im Zuge der Bezirksreform 2001 zusammengelegt wurden. Er reicht von der südlichen Stadtgrenze bis ins Zentrum Berlins und wies 2018 mit 351.429 die dritthöchste Bevölkerungszahl der Stadt auf.

Altbauten aus der Gründerzeit prägen den Altbezirk Schöneberg, der auch touristische Bereiche (u. a. Tauentzienstraße) umfasst. Hinzu kommen großflächige Areale, die in der unmittelbaren Nachkriegszeit und den folgenden Jahrzehnten errichtet wurden. Viele der beliebten Altbaugebiete liegen entlang der Grenze zu Wilmersdorf im Nordwesten des Bezirks.

Einfache Wohnlagen finden sich u. a. in den Wohnsiedlungen der 1920er und 1930er Jahre, aber teilweise auch in Altbaugebieten, wo sich Veränderungen abzeichnen. Die sogenannte Schöneberger Insel, die bislang zu den einfachen Wohnlagen gerechnet wurde, ist als innenstadtnahes Quartier verkehrlich gut erschlossen. Seit einigen Jahren sind hier verstärkte Modernisierungsaktivitäten im Altbau sowie Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen zu beobachten. Freie Flächen werden i. d. R. mit Eigentumswohnungen im oberen Preissegment bebaut und die einfachen Bauten der Nachkriegszeit durch hochwertigere Objekte ersetzt. Aufgrund dieser Entwicklungstendenzen hat der Bezirk für mehrere Gebiete Erhaltungsverordnungen erlassen, um die soziale Zusammensetzung der Bevölkerung zu bewahren, so beispielsweise für die Schöneberger Insel und die Bereiche um den Bayerischen Platz/Barbarossaplatz. Mit der Schöneberger Linse und der Neuen Mitte Tempelhof sollen in den nächsten Jahren zwei neue Quartiere mit circa 2.400 Wohneinheiten entstehen.

Die Zahl der Einwohner stieg seit 2009 um 7,1 %. Dies stellte im Vergleich zu den Berliner Bezirken, nach Steglitz-Zehlendorf, den zweitniedrigsten Wert dar. Das Durchschnittsalter lag 2018 bei 44 Jahren und damit etwas oberhalb des gesamtstädtischen Niveaus (42,7 Jahre). Sowohl die Arbeitslosenquote (7,3 %, Oktober 2019) als auch das monatliche mittlere Haushaltsnettoeinkommen (2.100 EUR) des Bezirks entsprachen in etwa dem gesamtstädtischen Niveau.



Tab. 08 Kennzahlen zu Tempelhof-Schöneberg

Kennzahl	Einheit	Bezirk	Berlin
Fläche	ha	5.305	89.112
Einwohner*	Personen	351.429	3.748.148
Einwohnerentwicklung seit 2009*	Index (2009 = 100)	107,1**	111,2**
Einwohnerdichte*	EW/km²	6.624	4.206
Durchschnittsalter*	Jahre	44,0	42,7
0 bis unter 6 Jahre	%	5,6	6,0
6 bis unter 18 Jahre	%	9,6	9,9
18 bis unter 30 Jahre	%	14,7	15,1
30 bis unter 45 Jahre	%	21,2	23,6
45 bis unter 65 Jahre	%	27,9	26,4
65 Jahre und älter	%	20,9	19,1
Ausländeranteil*	%	20,4	20,0
Migrationshintergrund*	%	37,4	34,1
Haushalte	Anzahl	192.800	2.026.300
Personen je Haushalt	Anzahl	1,79	1,79
Ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (Median)	EUR	2.100	2.100
Arbeitslosenquote	%	7,3****	7,8****
[1]Wohnungen	Anzahl	182.092	1.949.252
Anteil mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen	%	9,1	11,6
[1]Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand	%	81,9	84,4
[1]Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung	m²	75,0	73,2
[1]Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner	m²	38,9	38,1
[1]Personen je Wohnung	Anzahl	1,93	1,92
[2]Spanne der überwiegenden Angebote	EUR/m²	7,22 bis 15,56 ***	6,96 bis 15,36 ***

* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner

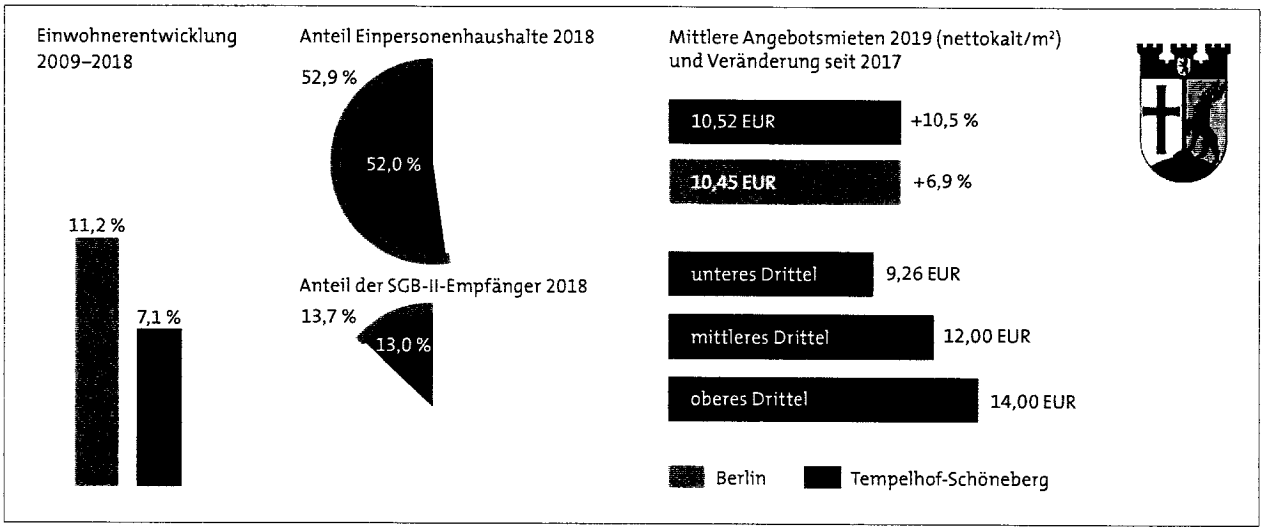
Alle Werte beziehen sich auf 2018, außer folgende Bezugszeiträume:
**2009 bis 2018, ***2019, ****Oktober 2019

[1] Auf Basis der Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung)

[2] 80 % der Angebote, ohne die oberen und unteren 10 % (Ausreißer)

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen; empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG)

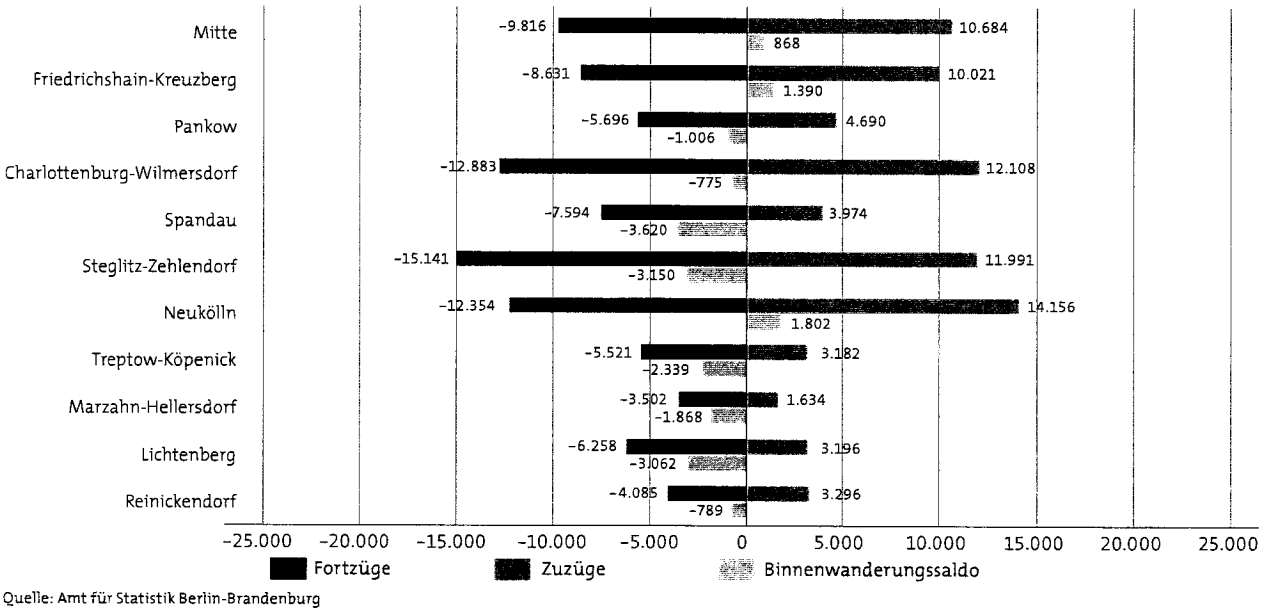
Abb. 113 Bezirkseckdaten Tempelhof-Schöneberg



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Einwohnermelderegister; empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg gehört neben Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg zu den Bezirken mit den meisten Wanderungsfällen (78.932 Zuzüge und 91.481 Fortzüge). Einen Wanderungsüberschuss verzeichnete Tempelhof-Schöneberg gegenüber Neukölln (+1.802), Friedrichshain-Kreuzberg (+1.390) und Mitte (+868). Die negativen Salden hinsichtlich der anderen Bezirke ergaben in der Summe einen Abwanderungsverlust von 12.549 Fällen, überwiegend getragen von Umzügen nach Spandau (Saldo -3.620), Steglitz-Zehlendorf (Saldo -3.150) und Lichtenberg (Saldo -3.062).

Abb. 114 Zu- und Fortzüge von/nach Tempelhof-Schöneberg nach Bezirken 2014–2018



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

7.8 Neukölln

In Neukölln lebten 2018 insgesamt 330.786 Einwohner. Während sich der nördliche Teil des Bezirks durch eine innenstadtnahe Lage auszeichnet, erstrecken sich die südlichen Teile von Neukölln bis an die Landesgrenze zu Brandenburg. Der Bezirk gliedert sich in die Ortsteile Neukölln (Nord-Neukölln), Britz, Buckow, Rudow und Gropiusstadt.

Der Neuköllner Norden und die Gropiusstadt im Süden des Bezirks prägen die öffentliche Wahrnehmung Neuköllns. Diese Ortsteile stehen sinnbildlich für die Heterogenität Neuköllns – in siedlungsstruktureller, kultureller und sozialer Hinsicht. Die Bebauungsstruktur ist von einer großen Vielfalt bestimmt: von gründerzeitlichen Altbaubeständen, über Geschosswohnungsbau der 1920er bis 1980er Jahre bis zu weniger dichten, aufgelockerten Strukturen mit Einfamilien- und Reihenhäusern sowie Kleingartenkolonien in Richtung Stadtrand.

Der innenstadtnahe Ortsteil Neukölln ist überwiegend durch gründerzeitliche Bebauung charakterisiert und zählt zu den am dichtesten besiedelten Orten Berlins. In einigen Teilen konzentrierten sich in der Vergangenheit soziale Problemlagen. Der an Kreuzberg angrenzende Teil von Neukölln entwickelte sich jedoch in den letzten Jahren zum Trendkiez mit einem breit gefächerten gastronomischen Angebot und Galerien. Dieser als „Kreuzkölln" bezeichnete Teil des Bezirks wird seit einigen Jahren als Alternative zum benachbarten Kreuzberg wahrgenommen, zumal er vielfach ähnliche Bebauungstrukturen mit Altbauquartieren aus der Gründerzeit aufweist. Auch die Neuköllner Altbauquartiere des Schillerkiezes in der Nähe des ehemaligen Flughafens Tempelhof gewannen in den letzten Jahren an Attraktivität und Anziehungskraft als Wohnort. Dies hängt unmittelbar mit der Schließung des Flughafens zusammen und der damit einhergehenden Etablierung des Tempelhofer Feldes als Freizeitfläche.

Nahezu kleinstädtischen Charakter zeichnen einige Gebiete wie das Böhmische Dorf in Rixdorf aus, welches einen Kontrast zu der dicht bebauten Umgebung Nord-Neuköllns darstellt. Hinzu kommen unmittelbar hinter dem S-Bahn-Ring in der Köllnischen Heide die Großwohnsiedlungen Weiße Siedlung und High-Deck-Siedlung, die seit mehreren Jahren soziale Probleme aufweisen. Im Süden von Neukölln, unmittelbar an der Grenze zu Brandenburg, soll auf den Buckower Feldern ein neues Quartier für circa 500 Wohnungen entstehen.



Tab. 09 Kennzahlen zu Neukölln

Kennzahl	Einheit	Bezirk	Berlin
Fläche	ha	4.493	89.112
Einwohner*	Personen	330.786	3.748.148
Einwohnerentwicklung seit 2009*	Index (2009 = 100)	107,5**	111,2**
Einwohnerdichte*	EW/km²	7.362	4.206
Durchschnittsalter*	Jahre	41,4	42,7
0 bis unter 6 Jahre	%	6,2	6,0
6 bis unter 18 Jahre	%	10,1	9,9
18 bis unter 30 Jahre	%	16,4	15,1
30 bis unter 45 Jahre	%	25,3	23,6
45 bis unter 65 Jahre	%	24,6	26,4
65 Jahre und älter	%	17,5	19,1
Ausländeranteil*	%	25,6	20,0
Migrationshintergrund*	%	46,2	34,1
Haushalte	Anzahl	174.100	2.026.300
Personen je Haushalt	Anzahl	1,85	1,79
Ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (Median)	EUR	1.825	2.100
Arbeitslosenquote	%	11,9****	7,8****
[1]Wohnungen	Anzahl	164.275	1.949.252
Anteil mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen	%	11,7	11,6
[1]Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand	%	85,6	84,4
[1]Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung	m²	69,8	73,2
[1]Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner	m²	34,7	38,1
[1]Personen je Wohnung	Anzahl	2,01	1,92
[2]Spanne der überwiegenden Angebote	EUR/m²	6,92 bis 15,99 ***	6,96 bis 15,36 ***

* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner

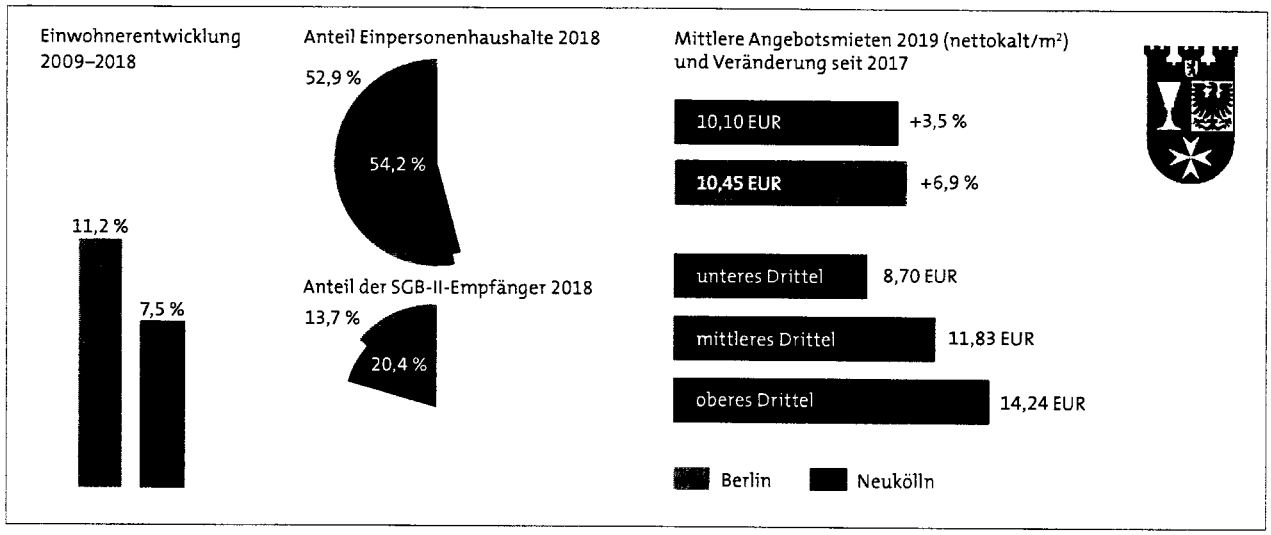
Alle Werte beziehen sich auf 2018, außer folgende Bezugszeiträume:
**2009 bis 2018, ***2019, ****Oktober 2019

[1] Auf Basis der Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung)

[2] 80 % der Angebote, ohne die oberen und unteren 10 % (Ausreißer)

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen; empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG)

Abb. 115 Bezirkseckdaten Neukölln



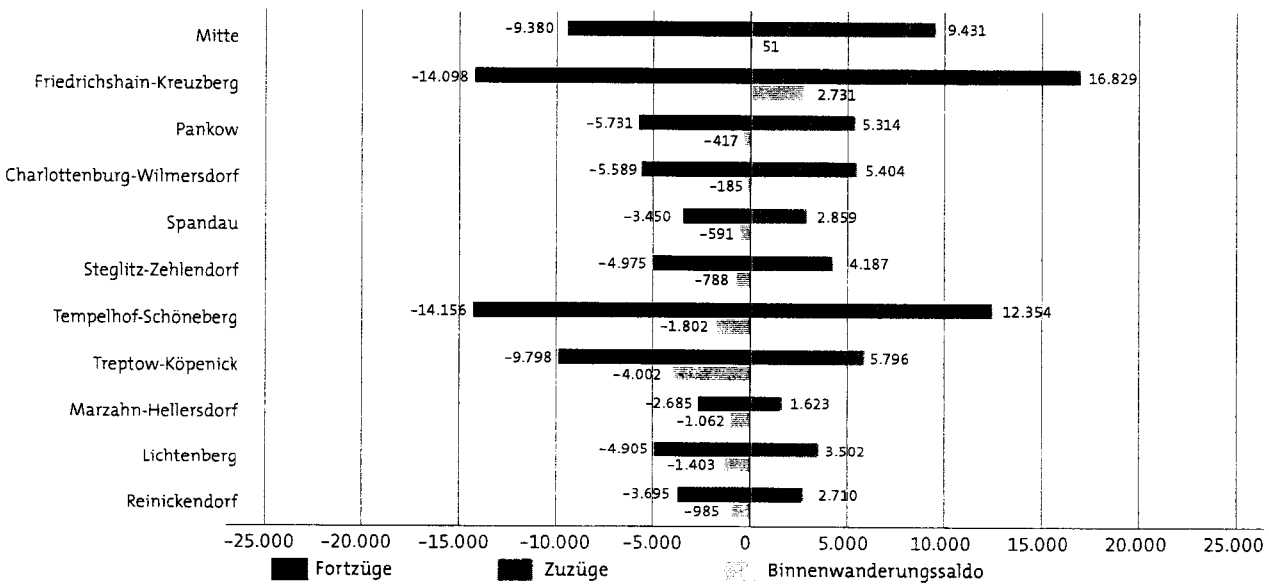
Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Einwohnermelderegister; empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Die Bevölkerung Neuköllns verzeichnete im letzten Jahrzehnt ein Wachstum von 7,5 %. Im Jahr 2018 lebten im rechnerischen Durchschnitt 1,85 Personen in einem Haushalt. Trotz der erheblichen Anteile an Einfamilienhausgebieten betrug die rechnerische Wohnfläche pro Einwohner nur 34,7 m² und stellte somit den niedrigsten Wert im städtischen Vergleich dar (Durchschnitt: 38,1 m²).

Das mittlere monatliche Haushaltsnettoeinkommen (Median) war 2018 mit 1.825 EUR das niedrigste mittlere Haushaltsnettoeinkommen der Stadt (Berlin: 2.100 EUR), die Arbeitslosenquote hingegen mit 11,9 % (Oktober 2019) die höchste Quote. Hier ist ein Nord-Süd-Gefälle festzustellen: Während im Norden flächendeckend hohe Quoten zu verorten waren, zeichnete sich der Süden überwiegend durch niedrige Arbeitslosenquoten aus.

Bei der Betrachtung der Wohnortwechsel zwischen den Berliner Bezirken wies Neukölln einen negativen Saldo von -8.453 Wanderungsfällen auf (Differenz aus 70.009 Zuzügen und 78.462 Fortzügen). Abwanderungsverluste verzeichnete Neukölln gegenüber Treptow-Köpenick (-4.002), Tempelhof-Schöneberg (-1.802), Lichtenberg (-1.403) und Marzahn-Hellersdorf (-1.062). Positive Wanderungssalden ergaben sich durch Zuzug gegenüber den Innenstadtbezirken Friedrichshain-Kreuzberg (+2.731) und Mitte (+51).

Abb. 116 Zu- und Fortzüge von/nach Neukölln nach Bezirken 2014–2018



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

7.9 Treptow-Köpenick

Durch die Zusammenlegung der Altbezirke Treptow und Köpenick ist der Bezirk Treptow-Köpenick im Südosten Berlins entstanden. Gemessen an der Fläche stellt der Stadtrandbezirk mit Abstand den größten Berliner Bezirk dar, wobei er jedoch zu mehr als der Hälfte aus Wäldern, Grün- und Wasserflächen besteht. Da der Bezirk mit 269.775 Einwohnern der bevölkerungsärmste Berlins war, ergab sich in Kombination mit der großen Fläche die geringste Bevölkerungsdichte der Stadt. Lediglich 1.608 Menschen lebten hier auf einem Quadratkilometer.

Da sich der Bezirk vom S-Bahn-Ring bis hin zum Stadtrand erstreckt, zeichnet ihn eine vielfältige Bebauungs- und Siedlungsstruktur aus. Die Baustruktur reicht von zentral gelegenen Gebieten mit dichter Gründerzeitbebauung über Wohnsiedlungen der Zwischenkriegszeit und kleineren Wohnsiedlungen in Plattenbauweise bis hin zu Ein- und Zweifamilienhausgebieten mit teils dörflichem Charakter in peripheren Lagen. Insbesondere in der Nähe des Stadtforsts überwiegt aufgelockerte Bebauung. Bis auf kleinteilige Einstreuungen, die sich über den gesamten Bezirk ausdehnen, sind Wohnlagen mit Ein- und Zweifamilienhäusern i. d. R. am Stadtrand zu finden.

Wie auch Neukölln, grenzt Treptow-Köpenick direkt an die brandenburgische Gemeinde Schönefeld mit dem Standort des neuen Großflughafens BER. Die zukünftigen Auswirkungen des Flughafens auf den angrenzenden Wohnungsmarkt sind noch unklar.

Sanierung und Modernisierung haben die Wohnqualität am ehemaligen Industriestandort Oberschöneweide zwischen Spree und Wuhlheide bemerkbar ansteigen lassen. Neue Wohnangebote entstanden vor allem in attraktiven und naturnahen Lagen. Aber auch Nachverdichtungen an integrierten und gewachsenen Standorten fanden im Bezirk statt. Mit den Standorten Johannisthal/Adlershof sowie dem Güterbahnhof Köpenick befinden sich zwei große neue Stadtquartiere im Bezirk Treptow-Köpenick (circa 3.000–4.500 Wohneinheiten geplant).

Seit 2009 ist die Bevölkerungszahl um 13,5 % angestiegen. Das Durchschnittsalter gehörte 2018 mit knapp 44,7 Jahren zu den höchsten der Stadt. Das monatliche Haushaltsnettoeinkommen betrug 2.200 EUR und lag somit über dem gesamtstädtischen Niveau. Der Anteil der Arbeitslosen war mit 6,1 % (Oktober 2019) der zweitniedrigste Berlins.



Tab. 10 Kennzahlen zu Treptow-Köpenick

Kennzahl	Einheit	Bezirk	Berlin
Fläche	ha	16.773	89.112
Einwohner*	Personen	269.775	3.748.148
Einwohnerentwicklung seit 2009*	Index (2009 = 100)	113,5**	111,2**
Einwohnerdichte*	EW/km²	1.608	4.206
Durchschnittsalter*	Jahre	44,7	42,7
0 bis unter 6 Jahre	%	6,1	6,0
6 bis unter 18 Jahre	%	9,3	9,9
18 bis unter 30 Jahre	%	12,9	15,1
30 bis unter 45 Jahre	%	22,5	23,6
45 bis unter 65 Jahre	%	26,9	26,4
65 Jahre und älter	%	22,2	19,1
Ausländeranteil*	%	9,4	20,0
Migrationshintergrund*	%	15,5	34,1
Haushalte	Anzahl	142.600	2.026.300
Personen je Haushalt	Anzahl	1,82	1,79
Ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (Median)	EUR	2.200	2.100
Arbeitslosenquote	%	6,1****	7,8****
[1]Wohnungen	Anzahl	143.371	1.949.252
Anteil mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen	%	14,1	11,6
[1]Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand	%	83,1	84,4
[1]Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung	m²	72,9	73,2
[1]Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner	m²	38,8	38,1
[1]Personen je Wohnung	Anzahl	1,88	1,92
[2]Spanne der überwiegenden Angebote	EUR/m²	7,10 bis 13,50 ***	6,96 bis 15,36 ***

* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner

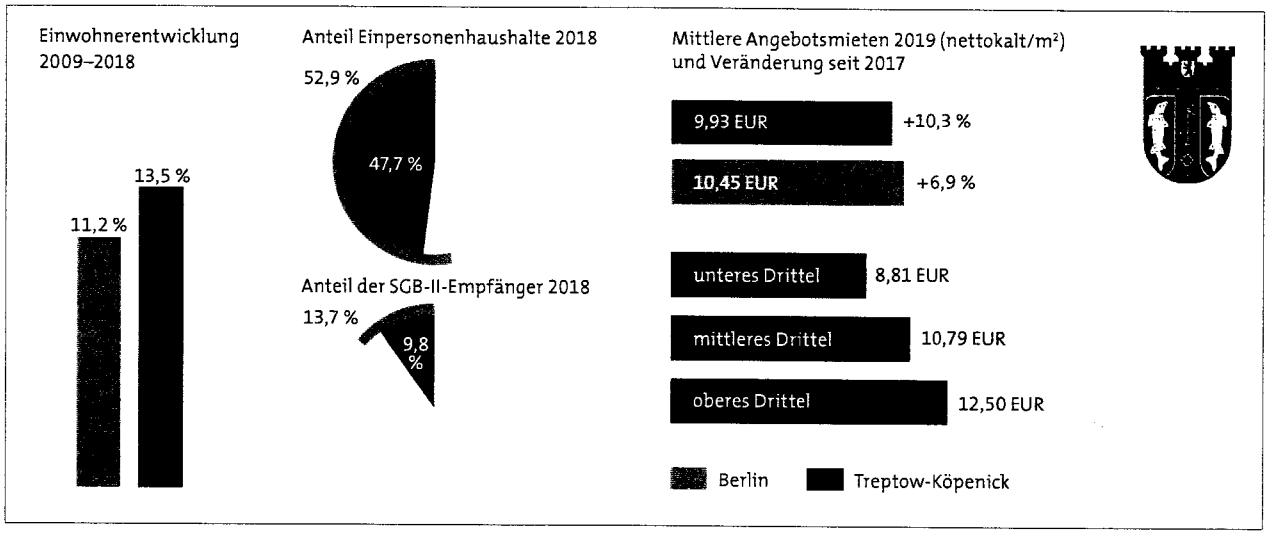
Alle Werte beziehen sich auf 2018, außer folgende Bezugszeiträume:
**2009 bis 2018, ***2019, ****Oktober 2019

[1] Auf Basis der Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung)

[2] 80 % der Angebote, ohne die oberen und unteren 10 % (Ausreißer)

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen; empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG)

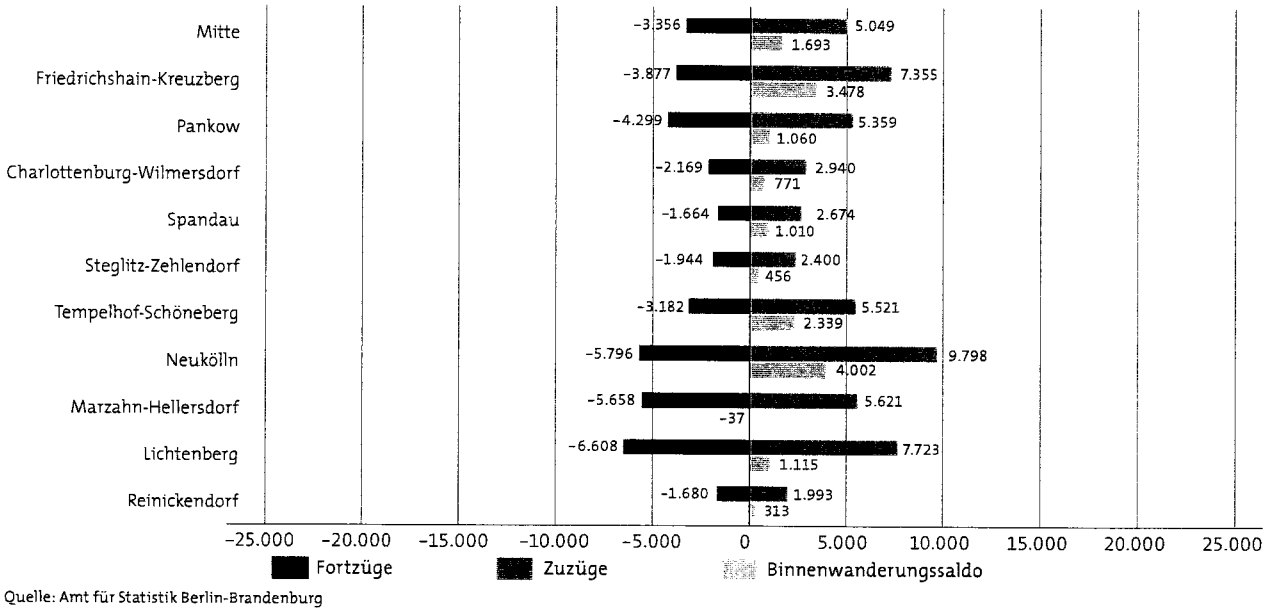
Abb. 117 Bezirkseckdaten Treptow-Köpenick



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Einwohnermelderegister; empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Der Stadtrandbezirk Treptow-Köpenick besaß mit einem Saldo von 16.200 Wanderungsfällen den höchsten positiven Binnenwanderungssaldo der Berliner Bezirke. Der Saldo errechnete sich aus der Differenz von 56.433 Zuzügen und 40.233 Fortzügen in den Jahren 2014 bis 2018. Treptow-Köpenick profitierte von Wanderungsgewinnen aus fast allen Berliner Bezirken, insbesondere aus Neukölln (+4.002), Friedrichshain-Kreuzberg (+3.478) und Tempelhof-Schöneberg (+2.339). Lediglich gegenüber Marzahn-Hellersdorf wurden mehr Fortzüge als Zuzüge erfasst (–37).

Abb. 118 Zu- und Fortzüge von/nach Treptow-Köpenick nach Bezirken 2014–2018



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

7.10 Marzahn-Hellersdorf

Durch die Zusammenlegung der vormals eigenständigen Bezirke Marzahn und Hellersdorf entstand der heutige Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Der Außenbezirk liegt im Nordosten des Stadtgebiets und erstreckt sich entlang der Landesgrenze zu Brandenburg. Marzahn-Hellersdorf ist wie kein anderer Bezirk siedlungsstrukturell gespalten und regelrecht zweigeteilt. Während sich im Norden fast durchgängig Plattenbausiedlungen mit mehr als 10.000 Wohnungen befinden, erstreckt sich im Süden das größte zusammenhängende Eigenheimgebiet Deutschlands. Die Trennlinie zwischen Nord und Süd bildet ungefähr die S- und Regionalbahnlinie nach Hoppegarten nördlich der B 1/B 5. Die Ortsteile südlich der Bundesstraße wie Biesdorf-Süd, Kaulsdorf-Süd und Mahlsdorf bestehen fast ausschließlich aus Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Kleingartenanlagen.

Im Norden des Bezirks – in den Ortsteilen Biesdorf-Nord, Marzahn, Hellersdorf und Kaulsdorf-Nord – bestimmen Großwohnsiedlungen in Plattenbauweise das Bild. Vereinzelt ergänzen Ein- und Zweifamilienhäuser den Bestand, so beispielsweise die Siedlung Märkische Allee/Landsberger Allee. Die Großwohnsiedlungen im Bezirk erlitten in den 1990er Jahren massive Bevölkerungsverluste. Neben umfangreichen Aufwertungen und ergänzenden Neubauten wurden teilweise Plattenbauten rückgebaut, um Leerstände zu dezimieren. Im berlinweiten Vergleich war hier in der Vergangenheit noch ein relativ niedriges Mietniveau zu verzeichnen. Der gesamtstädtische Anstieg der Nachfrage wirkte sich jedoch auch auf Marzahn-Hellersdorf aus. Dies führte auch hier vielfach zu Mietsteigerungen.

2018 lag das Durchschnittsalter mit 43,7 Jahren leicht über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 42,7 Jahren. Über die Hälfte der Bewohner (50,5 %) waren jünger als 45 Jahre (Berlin: 54,6 %). Im rechnerischen Durchschnitt lebten in Marzahn-Hellersdorf 1,93 Personen in einem Haushalt. Dieser Wert überstieg damit den gesamtstädtischen Mittelwert (1,79) im Jahr 2018 leicht. Das monatliche Haushaltsnettoeinkommen entsprach dem Berliner Durchschnitt (2.100 EUR). Darüber hinaus zeichnete sich der Bezirk durch eine unterdurchschnittliche Arbeitslosenquote aus (6,2 %, Oktober 2019). In keinem Bezirk war der Anteil an belegungsgebundenen Sozialwohnungen so hoch, wie in Marzahn-Hellersdorf (19,3 %, Berlin gesamt: 11,6 %).



Tab. 11 Kennzahlen zu Marzahn-Hellersdorf

Kennzahl	Einheit	Bezirk	Berlin
Fläche	ha	6.182	89.112
Einwohner*	Personen	268.739	3.748.148
Einwohnerentwicklung seit 2009*	Index (2009 = 100)	110,1**	111,2**
Einwohnerdichte*	EW/km²	4.347	4.206
Durchschnittsalter*	Jahre	43,7	42,7
0 bis unter 6 Jahre	%	6,4	6,0
6 bis unter 18 Jahre	%	11,0	9,9
18 bis unter 30 Jahre	%	12,0	15,1
30 bis unter 45 Jahre	%	21,1	23,6
45 bis unter 65 Jahre	%	29,4	26,4
65 Jahre und älter	%	20,0	19,1
Ausländeranteil*	%	10,5	20,0
Migrationshintergrund*	%	19,5	34,1
Haushalte	Anzahl	131.200	2.026.300
Personen je Haushalt	Anzahl	1,93	1,79
Ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (Median)	EUR	2.100	2.100
Arbeitslosenquote	%	6,2****	7,8****
[1]Wohnungen	Anzahl	137.664	1.949.252
Anteil mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen	%	19,3	11,6
[1]Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand	%	79,0	84,4
[1]Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung	m²	71,5	73,2
[1]Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner	m²	36,6	38,1
[1]Personen je Wohnung	Anzahl	1,95	1,92
[2]Spanne der überwiegenden Angebote	EUR/m²	6,02 bis 10,98 ***	6,96 bis 15,36 ***

* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner

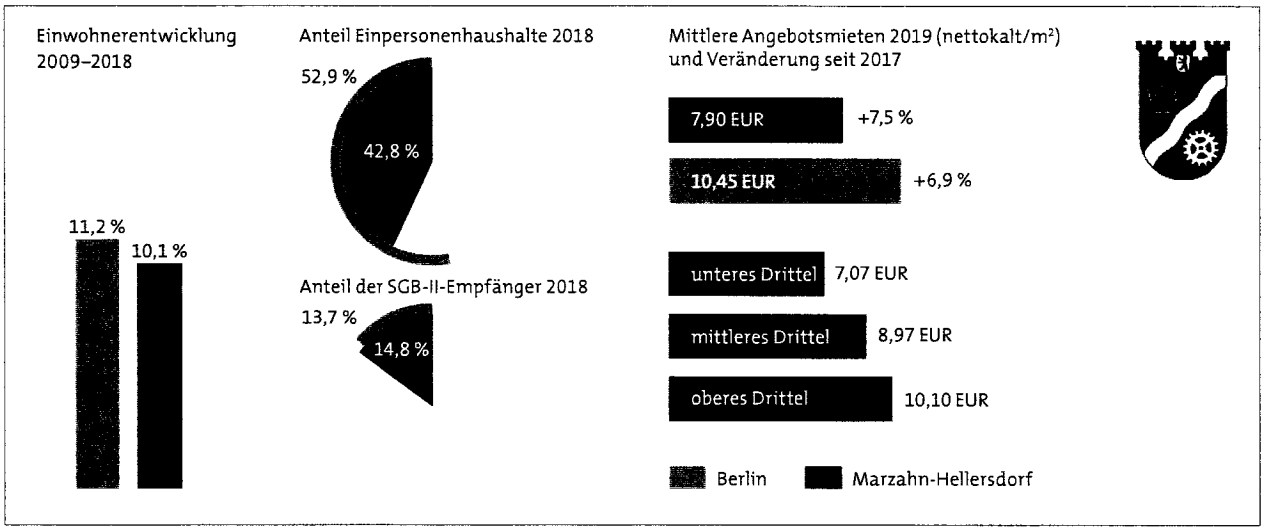
Alle Werte beziehen sich auf 2018, außer folgende Bezugszeiträume: **2009 bis 2018, ***2019, ****Oktober 2019

[1] Auf Basis der Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung)

[2] 80 % der Angebote, ohne die oberen und unteren 10 % (Ausreißer)

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen; empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG)

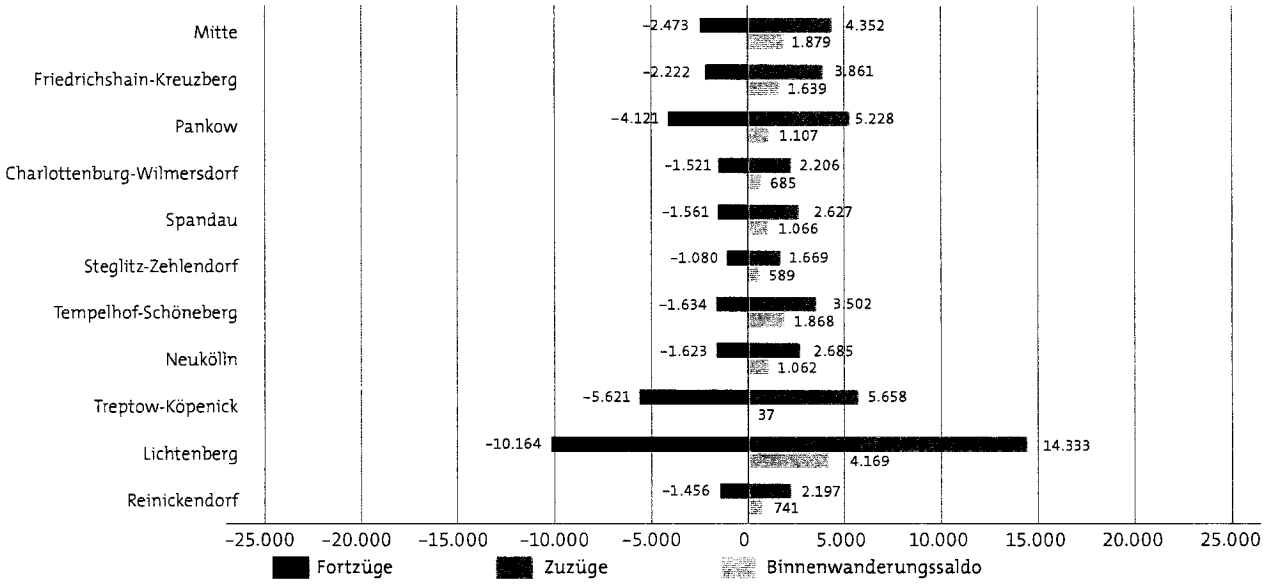
Abb. 119 Bezirkseckdaten Marzahn-Hellersdorf



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Einwohnermelderegister; empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf profitierte stark von der Zuwanderung aus allen Berliner Bezirken. Der Zuzug setzt sich gleichermaßen aus allen Bezirken mit 2.000 bis 5.000 Zuzügen zusammen – lediglich das Wanderungsgeschehen aus Lichtenberg bildete mit über 14.000 Zuzügen eine deutliche Ausnahme. Der Summe der Zuzüge (48.318) stehen 33.476 Fortzüge in andere Bezirke gegenüber, woraus sich für Marzahn-Hellersdorf ein positiver Wanderungssaldo von +14.842 Personen errechnete. Den höchsten Wanderungsüberschuss verzeichnete der Bezirk gegenüber Lichtenberg (+4.169), Mitte (+1.879), Tempelhof-Schöneberg (+1.868) und Friedrichshain-Kreuzberg (+1.639). Marzahn-Hellersdorf besaß die geringste Anzahl an Wanderungsfällen aller Berliner Bezirke.

Abb. 120 Zu- und Fortzüge von/nach Marzahn-Hellersdorf nach Bezirken 2014–2018



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

7.11 Lichtenberg

Im Zuge der Bezirksreform entstand aus den beiden Altbezirken Lichtenberg und Hohenschönhausen der neue Berliner Bezirk Lichtenberg. Er erstreckt sich von der Spree im Süden bis an die nördliche Stadtgrenze. Durch eine gute Anbindung an die Trendkieze von Friedrichshain sowie eine attraktive Baustruktur in den zentralen Lagen, hat sich die Wahrnehmung des Bezirks in der Öffentlichkeit zu einem attraktiven Wohnstandort gewandelt.



Der hohe Anteil an Plattenbauten, etwa in Friedrichsfelde und Hohenschönhausen, prägte das frühere Image des Bezirks. Die baustrukturelle Bandbreite in Lichtenberg ist jedoch sehr groß. Neben den Großwohnsiedlungen in Plattenbauweise existieren ausgedehnte Wohngebiete, die bereits zwischen den Weltkriegen, zum kleinen Teil auch in der Gründerzeit entstanden sind. Hier sind in den letzten Jahren erhebliche Sanierungsfortschritte zu konstatieren. Im Gegensatz dazu dominieren am nördlichen Stadtrand – ergänzt durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung – dörfliche Strukturen, so etwa in Malchow oder Teilen Wartenbergs. Beliebte Wohnlagen sind auch die großen Gebiete mit Einfamilienhaus- und Villenbebauung, welche vorrangig aus der Gründerzeit oder Zwischenkriegszeit stammen. Zu finden sind diese etwa in Karlshorst oder Hohenschönhausen (um den Oranke- und Obersee).

Auch die seit Mitte der 1990er Jahre verlaufende Entwicklung der Rummelsburger Bucht zum Wohnstandort trägt zur Attraktivität des Bezirks bei. Hier entstanden zum einen neue Mehrfamilienhäuser, Townhouses und Geschosswohnungen, zum anderen wurden Bestandsobjekte (z. B. die ehemalige Haftanstalt Rummelsburg) zu Wohnzwecken umfunktioniert. Die Wohnungsangebote in attraktiver Wasserlage entfalten nicht primär lokale Relevanz, sondern stoßen gerade bei Nachfragern aus anderen Stadtbereichen auf Interesse.

Im Jahr 2018 lebten 290.493 Menschen in Lichtenberg. Im Zehnjahresvergleich zu 2009 ergibt dies einen Zuwachs von rund 15,5 %. Das Durchschnittsalter in Lichtenberg entsprach mit 42,5 Jahren fast dem Berliner Mittelwert (42,7). Die Einwohnerdichte von 5.574 Einwohnern pro Quadratkilometer hingegen überstieg den Mittelwert der Stadt (4.206 Personen je Quadratkilometer) deutlich. Dies ist durch den großen Anteil an Platten- und Großwohnsiedlungen sowie Geschosswohnungen der Zwischenkriegszeit bedingt. Mit durchschnittlich 1,73 Personen pro Haushalt lag der Wert leicht unter dem gesamtstädtischen Mittelwert (1,79). Den Haushalten stand 2018 im Monat ein durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen von 1.925 EUR zur Verfügung. Darüber hinaus zeichnete sich der Bezirk mit 6,9 % durch eine unterdurchschnittliche Arbeitslosenquote aus.

Tab. 12 Kennzahlen zu Lichtenberg

Kennzahl	Einheit	Bezirk	Berlin
Fläche	ha	5.212	89.112
Einwohner*	Personen	290.493	3.748.148
Einwohnerentwicklung seit 2009*	Index (2009 = 100)	115,5**	111,2**
Einwohnerdichte*	EW/km²	5.574	4.206
Durchschnittsalter*	Jahre	42,5	42,7
0 bis unter 6 Jahre	%	6,6	6,0
6 bis unter 18 Jahre	%	9,7	9,9
18 bis unter 30 Jahre	%	15,0	15,1
30 bis unter 45 Jahre	%	24,6	23,6
45 bis unter 65 Jahre	%	24,5	26,4
65 Jahre und älter	%	19,5	19,1
Ausländeranteil*	%	16,4	20,0
Migrationshintergrund*	%	25,7	34,1
Haushalte	Anzahl	162.400	2.026.300
Personen je Haushalt	Anzahl	1,73	1,79
Ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (Median)	EUR	1.925	2.100
Arbeitslosenquote	%	6,9****	7,8****
[1]Wohnungen	Anzahl	155.515	1.949.252
Anteil mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen	%	17,2	11,6
[1]Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand	%	91,0	84,4
[1]Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung	m²	65,6	73,2
[1]Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner	m²	35,1	38,1
[1]Personen je Wohnung	Anzahl	1,87	1,92
[2]Spanne der überwiegenden Angebote	EUR/m²	6,23 bis 13,21 ***	6,96 bis 15,36 ***

* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner

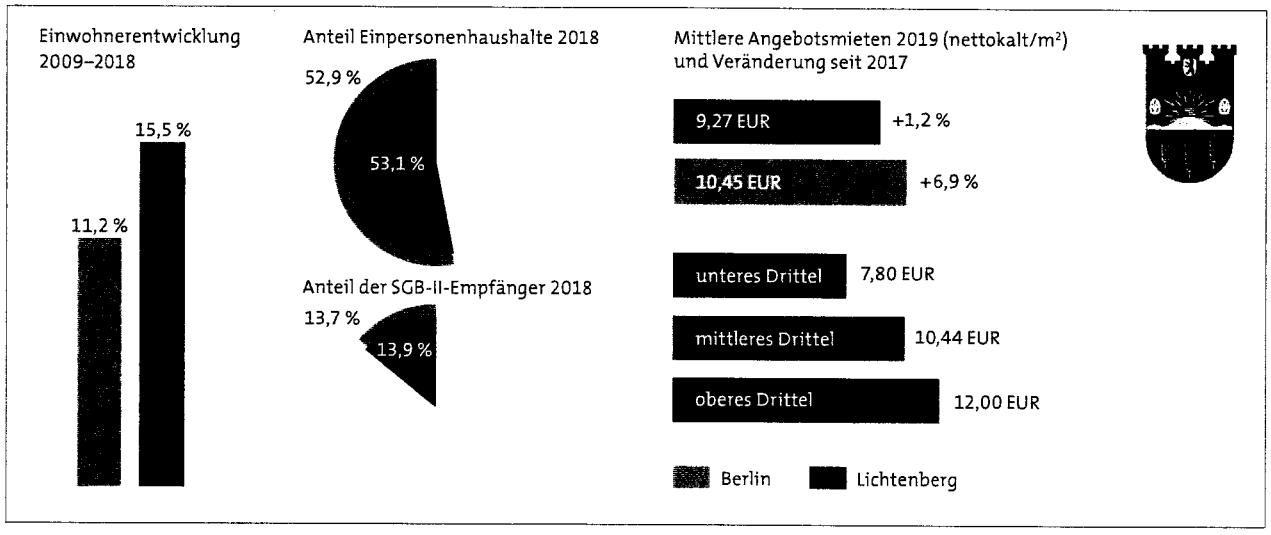
Alle Werte beziehen sich auf 2018, außer folgende Bezugszeiträume:
**2009 bis 2018, ***2019, ****Oktober 2019

[1] Auf Basis der Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung)

[2] 80 % der Angebote, ohne die oberen und unteren 10 % (Ausreißer)

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen; empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG)

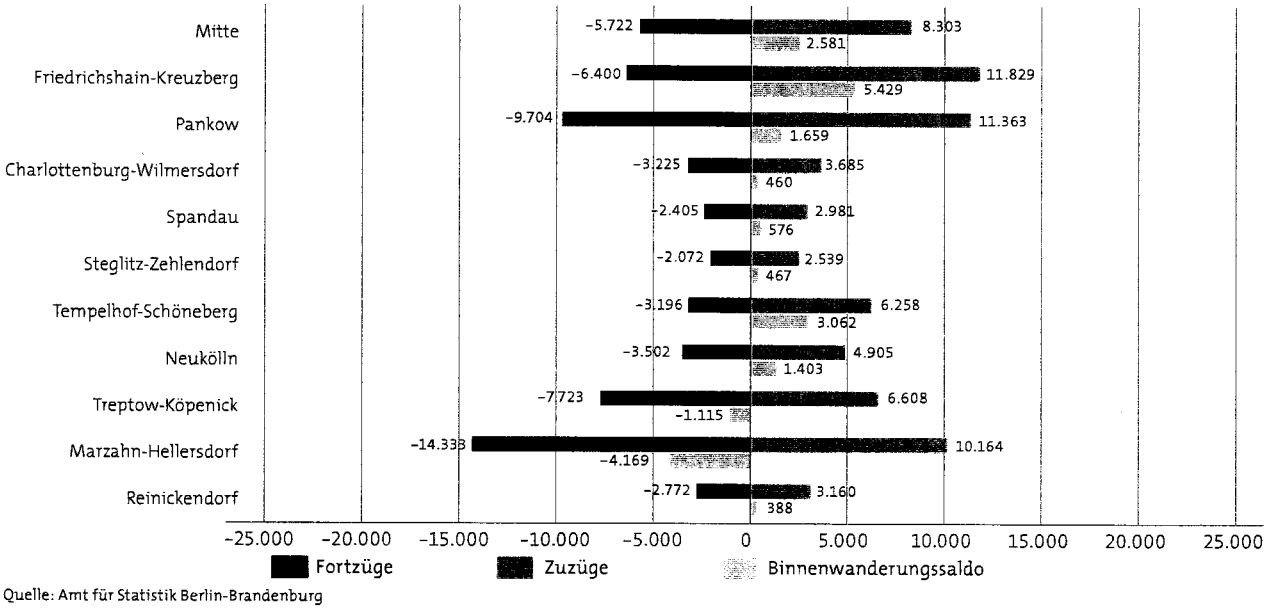
Abb. 121 Bezirkseckdaten Lichtenberg



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Einwohnermelderegister; empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Bei der Betrachtung der Wohnortwechsel der Bewohner zwischen den Berliner Bezirken im Betrachtungszeitraum 2014 bis 2018 verzeichnete Lichtenberg einen positiven Binnenwanderungssaldo von 10.741 Personen. Der Wanderungsgewinn errechnete sich aus der Differenz von 71.795 Zuzügen und 61.054 Fortzügen. Den höchsten Wanderungsgewinn erzielte Lichtenberg gegenüber Friedrichshain-Kreuzberg (+5.429), Tempelhof-Schöneberg (+3.062) und Mitte (+2.581). Lediglich gegenüber Marzahn-Hellersdorf (-4.169) und Treptow-Köpenick (-1.115) wurden deutlich mehr Fortzüge als Zuzüge erfasst.

Abb. 122 Zu- und Fortzüge von/nach Lichtenberg nach Bezirken 2014–2018



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

7.12 Reinickendorf

Der am nördlichen Stadtrand gelegene Bezirk Reinickendorf zeichnet sich durch seine großzügigen und weitläufigen Bebauungsstrukturen aus. Im Bezirk befinden sich sowohl etablierte Ein- und Zweifamilienhaussiedlungen (z. B. in Heiligensee) und Villengebiete (z. B. in Frohnau), als auch ausgedehnte Reformsiedlungen der Zwischenkriegsjahre und Großwohnsiedlungen, die seit den 1960er Jahren errichtet wurden. Gründerzeitliche Geschosswohnungs- und Nachkriegsbauten liegen in den Übergangsbereichen zu Pankow und Mitte. Zusätzlich umfasst der Bezirk größere Grün- und Wasserflächen sowie Gewerbegebiete und den Flughafen Tegel.

Aus siedlungsstruktureller Sicht nimmt die Großwohnsiedlung Märkisches Viertel eine besondere Rolle ein. Sie wurde ab 1963 als erste Großwohnsiedlung in Berlin mit 17.000 Wohneinheiten gebaut und ist mittlerweile fast komplett modernisiert worden. Perspektivisch entstehen auf dem Gebiet des heutigen Flughafens Tegel auch Wohnungen, deren Planung eng mit der Fertigstellung des Großflughafens BER in Schönefeld zusammenhängt und deshalb derzeit stagniert.

Im Jahr 2018 lebten 264.826 Einwohner in Reinickendorf. Seit 2009 hat sich diese Zahl dabei um 9,8 % erhöht (Berlin gesamt: 11,2 %). Das Durchschnittsalter lag 2018 mit 44,7 Jahren genau zwei Jahre über dem Berliner Wert. Einem großen Anteil an Kindern und Jugendlichen (16,9 %) stand ein vergleichsweise geringer Anteilswert von 18- bis unter 30-Jährigen gegenüber (13,9 %). Im Gegenzug waren 23,6 % aller Menschen in Reinickendorf 65 Jahre und älter (Berlin gesamt: 19,1 %).

Die Arbeitslosenquote in Reinickendorf lag mit 8,9 % (Oktober 2019) über dem Berliner Durchschnittswert (7,8 %). Das mittlere monatliche Nettohaushaltseinkommen (Median) erreichte mit 2.100 EUR den Mittelwert der gesamten Stadt. Wie auch in Steglitz-Zehlendorf spielte Wohneigentum eine übergeordnete Rolle. Nur 5,2 % aller Wohnungen waren belegungsgebundene Sozialwohnungen, mit Steglitz-Zehlendorf der niedrigste Wert der Stadt.



Tab. 13 Kennzahlen zu Reinickendorf

Kennzahl	Einheit	Bezirk	Berlin
Fläche	ha	8.932	89.112
Einwohner*	Personen	264.826	3.748.148
Einwohnerentwicklung seit 2009*	Index (2009 = 100)	109,8**	111,2**
Einwohnerdichte*	EW/km²	2.965	4.206
Durchschnittsalter*	Jahre	44,7	42,7
0 bis unter 6 Jahre	%	5,9	6,0
6 bis unter 18 Jahre	%	11,0	9,9
18 bis unter 30 Jahre	%	13,9	15,1
30 bis unter 45 Jahre	%	18,0	23,6
45 bis unter 65 Jahre	%	27,6	26,4
65 Jahre und älter	%	23,6	19,1
Ausländeranteil*	%	17,8	20,0
Migrationshintergrund*	%	33,3	34,1
Haushalte	Anzahl	133.000	2.026.300
Personen je Haushalt	Anzahl	1,93	1,79
Ø Haushaltsnettoeinkommen pro Monat (Median)	EUR	2.100	2.100
Arbeitslosenquote	%	8,9****	7,8****
[1]Wohnungen	Anzahl	131.633	1.949.252
Anteil mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen	%	5,2	11,6
[1]Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand	%	73,4	84,4
[1]Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung	m²	77,3	73,2
[1]Durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner	m²	38,4	38,1
[1]Personen je Wohnung	Anzahl	2,01	1,92
[2]Spanne der überwiegenden Angebote	EUR/m²	6,76 bis 13,00 ***	6,96 bis 15,36 ***

* Bezogen auf melderechtlich registrierte Einwohner

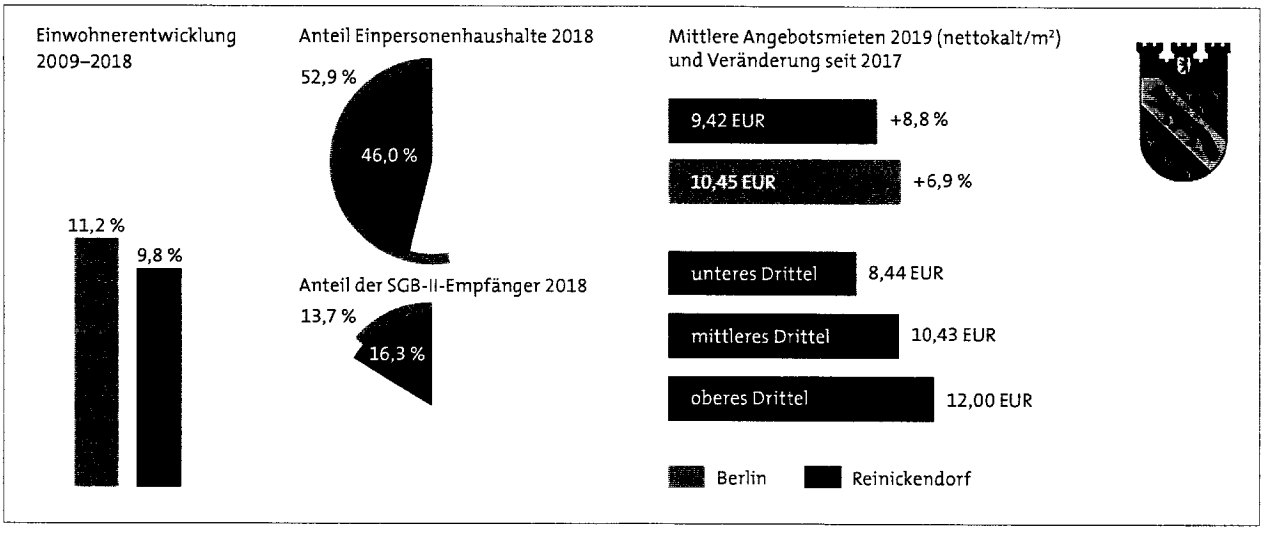
Alle Werte beziehen sich auf 2018, außer folgende Bezugszeiträume:
**2009 bis 2018, ***2019, ****Oktober 2019

[1] Auf Basis der Fortschreibung der Ergebnisse des Zensus 2011 (Gebäude- und Wohnungszählung)

[2] 80 % der Angebote, ohne die oberen und unteren 10 % (Ausreißer)

Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen; empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG)

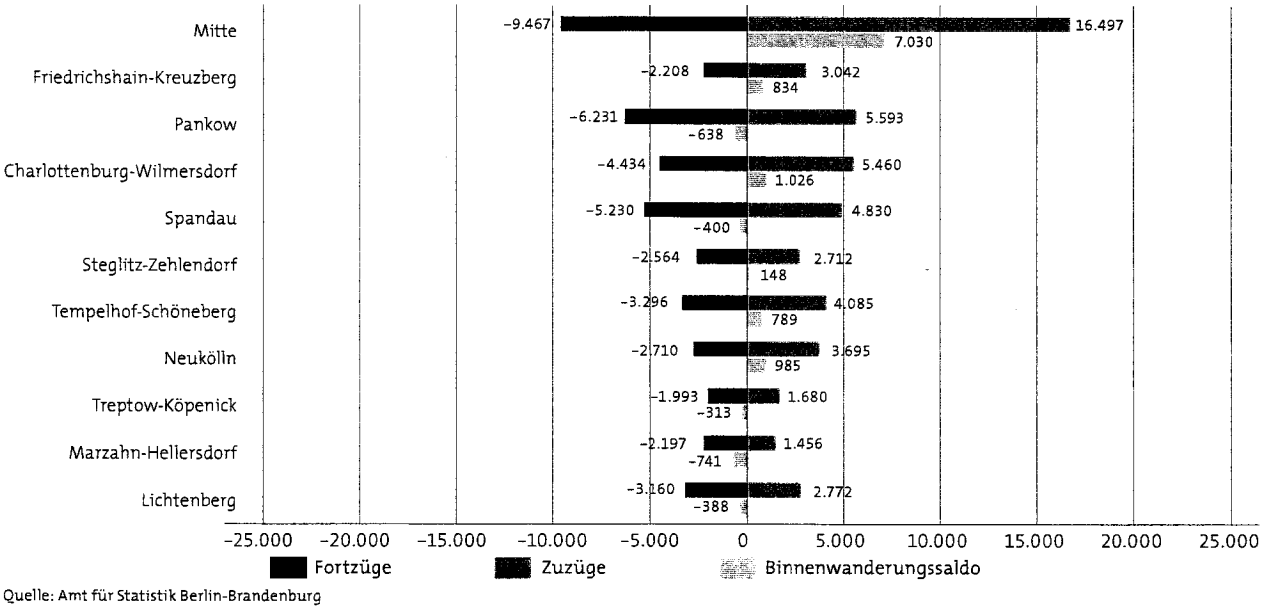
Abb. 123 Bezirkseckdaten Reinickendorf



Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Datenbasis: Einwohnermelderegister; empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Der Bezirk Reinickendorf profitierte von der Binnenwanderung zwischen den Berliner Bezirken und verzeichnete in den Jahren 2014 bis 2018 einen positiven Saldo von +8.332 Wanderungsfällen. Getragen wurde der Wanderungsgewinn überwiegend durch den Zuzug aus dem Bezirk Mitte (+7.030). Wanderungsverluste wurden an die Bezirke Marzahn-Hellersdorf (-741), Pankow (-638), Spandau (-400), Lichtenberg (-388) und Treptow-Köpenick (-313) erfasst. Die absolute Summe von rund 95.000 Wanderungsfällen setzte sich aus 51.822 Zuzügen und 43.490 Fortzügen zusammen.

Abb. 124 Zu- und Fortzüge von/nach Reinickendorf nach Bezirken 2014–2018



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

8. Erläuterungen und Glossar

– Angebotskaufpreise
Alle aufgeführten Kaufpreise für Ein-/Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen sind Angebotspreise aus der empirica-Marktdatenbank. Bei den Angaben handelt es sich um reine Kaufpreise ohne Nebenkosten des Erwerbs (wie z. B. Provisionen, Gebühren oder Steuern).

– Angebotsmieten
Bei allen aufgeführten Mietpreisen handelt es sich um Angebotsmieten aus der empirica-Marktdatenbank. Bei den Angebotsmieten wird die Nettokaltmiete ausgewiesen.

– Arbeitslose und Arbeitslosenquote
Als **arbeitslos** gelten Personen, die Leistungen nach SGB III oder als erwerbsfähige Hilfebedürftige ALG-II-Leistungen nach SGB II beziehen sowie als arbeitsuchend gemeldet sind (ohne Leistungsbezug). Für die Berechnung der **Arbeitslosenquote** bezieht die Bundesagentur für Arbeit die Anzahl der Arbeitslosen auf die Erwerbspersonen (Erwerbstätige und Arbeitslose). Der Kreis der Erwerbstätigen kann unterschiedlich abgegrenzt werden:

a) abhängige zivile Erwerbspersonen (voll sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (einschl. Auszubildende), geringfügig Beschäftigte, Beamte (ohne Soldaten);
b) alle zivilen Erwerbspersonen (abhängige zivile Erwerbspersonen, Selbstständige, mithelfende Familienangehörige).

– Bedarfsgemeinschaft
Gruppe von Personen, die im selben Haushalt lebt und gemeinsam wirtschaftet. Eine Bedarfsgemeinschaft hat mindestens einen erwerbsfähigen Hilfebedürftigen, außerdem können zur Bedarfsgemeinschaft z. B. weitere erwerbsfähige Hilfebedürftige, unverheiratete Kinder unter 25 oder die im Haushalt lebenden Eltern gehören. Von jedem Mitglied der Bedarfsgemeinschaft wird erwartet, dass es sein Einkommen und Vermögen zur Deckung des Gesamtbedarfs aller Angehörigen der Bedarfsgemeinschaft einsetzt.

– Belegungs-/Mietpreisbindung
(Sozial-)Mietwohnungen, die mit öffentlichen Fördermitteln errichtet wurden, unterliegen einer Belegungs- und/oder Mietpreisbindung. Nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) in Verbindung mit dem Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), der Modernisierungs- und Instandhaltungsrichtlinie (ModInst-RL) und dem ehemaligen Belegungsbindungsgesetz (BelBindG) dürfen sie nur an berechtigte Mieter zu ggf. festgelegten Mietbedingungen vermietet werden.

– Bevölkerungsprognose
Die aktuelle Bevölkerungsprognose bis 31.12.2030 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bezieht sich auf den Ausgangszeitpunkt 31.12.2014. Datenbasis ist das Einwohnermelderegister.

– Datengrundlage für Einwohnerzahlen und Bevölkerungsentwicklung
Im IBB Wohnungsmarktbericht 2019 werden kleinräumige Einwohnerentwicklungen auf der räumlichen Ebene der 447 Planungsräume des Landes Berlin dargestellt. Entsprechende Daten für die Planungsräume, wie z. B. Bevölkerungsstand, Zahl der An- und Abmeldungen, Durchschnittsalter werden aus dem Berliner Einwohnermelderegister generiert. Mit Änderung des Bevölkerungsstatistikgesetzes im November 2013 war die amtliche Fortschreibung der Bevölkerung nur noch auf der Gemeindeebene zulässig, d. h. für Berlin insgesamt, sodass ab dem Jahr 2014 für die Bezirksangaben nur die Informationen aus dem Einwohnermelderegister verwendet werden können. Aufgrund der unterschiedlichen Datengrundlage unterscheiden sich daher die Daten zur amtlich fortgeschriebenen Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt.

– Eigentümerwohnungen
Eigentümerwohnungen sind eine Unterkategorie der Eigentumswohnungen. Es handelt sich um Wohnungen, welche vom Eigentümer selbst bewohnt werden (selbst genutztes Wohneigentum).

– Haushalt
Als Haushalt (Privathaushalt) zählen jede zusammenwohnende und eine wirtschaftliche Einheit bildende Personengemeinschaft sowie Personen, die allein wohnen und wirtschaften. Zum Haushalt können verwandte und familienfremde Personen gehören (z. B. Lebenspartner). Als Familie zählen Ehepaare mit Kindern sowie Alleinerziehende und Lebensgemeinschaften mit ihren im selben Haushalt lebenden ledigen Kindern (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg).

– Haushaltsnettoeinkommen
Summe der Monatseinkommen aller Haushaltsmitglieder aus Erwerbstätigkeit, Renten, Pensionen, Arbeitslosengeld I und Arbeitslosengeld II, Vermietung und Verpachtung, Sozialhilfe sowie weitere Einnahmen und Unterstützungen abzüglich Einkommens- und Vermögenssteuern sowie Pflichtbeiträge zur Sozialversicherung.

– Lebensweltlich orientierte Räume
Die „Lebensweltlich orientierten Räume" (LOR) wurden 2006 gemeinsam zwischen den planenden Fachverwaltungen des Senats, den Bezirken und dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg auf der Grundlage der von der Jugendhilfe bereits definierten Sozialräume einheitlich abgestimmt. Die LOR sind am 01.08.2006 per Senatsbeschluss als neue räumliche Grundlage für Planung, Prognose und Beobachtung demografischer und sozialer Entwicklungen in Berlin festgelegt worden. Ziel der LOR ist die Abbildung lebensweltlicher Homogenität bei gleichzeitiger Wahrung einer Vergleichbarkeit der Planungsraumeinheiten. Kriterien für die Abgrenzung der „Lebensweltlich orientierten Räume" waren unter anderem die Baustruktur, Milieubildung, natürliche Barrieren und statistische Größen. Die Raumhierarchie LOR ist eingebunden in das für alle Datenerhebungen und Planungen relevante Regionale Bezugssystem (RBS) des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg. Sie sind unterhalb der Bezirksebene angesiedelt und bestehen aus drei Ebenen:
- Prognoseräume (Anzahl 60)
- Bezirksregionen (Anzahl 138)
- Planungsräume (Anzahl 447)

– Mikrozensus
Der Mikrozensus ist die amtliche Repräsentativstatistik über die Bevölkerung und den Arbeitsmarkt, an der jährlich 1 % aller Haushalte in Deutschland beteiligt sind.

– Monitoring Soziale Stadtentwicklung (MSS)
Das Monitoring Soziale Stadtentwicklung (MSS) ist ein Instrument der Stadtentwicklungspolitik Berlins und übernimmt in diesem Sinne eine Hinweis- und Frühwarnfunktion. Dabei werden auf kleinräumiger Ebene berlinweit Veränderungen der soziostrukturellen Entwicklung beobachtet. Dadurch können auf Ebene der Planungsräume Gebiete identifiziert werden, die im Vergleich zur Gesamtstadt durch eine überdurchschnittlich hohe soziale Benachteiligung geprägt sind und dementsprechend einer erhöhten stadtentwicklungspolitischen Aufmerksamkeit bedürfen.

– Remanenzeffekt
Als Remanenzeffekt wird das Phänomen bezeichnet, dass Haushalte trotz veränderter Haushaltssituation und -struktur die alte Wohnsituation beibehalten und somit keine Anpassung stattfindet. Dies geschieht beispielsweise bei Auszug der Kinder, Trennung oder Sterbefällen.

– Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort/am Wohnort
Die Zahl der sozialversicherungspflichtig (SVP) Beschäftigten am Arbeitsort gibt Auskunft darüber, in welchen Gemeinden der SVP-Beschäftigte arbeitet, unabhängig davon, in welcher Gemeinde er wohnt. Umgekehrt erfährt man über die Zahl der SVP-Beschäftigten am Wohnort, wo der SVP-Beschäftigte wohnt, unabhängig davon, wo er arbeitet. Berliner Einpendler arbeiten in Berlin und wohnen außerhalb Berlins, Auspendler wohnen dagegen innerhalb Berlins und arbeiten außerhalb.

– Umwandlungen
Umwandlungen bezeichnen die Veränderung des Eigentumsverhältnisses von Miet- in Eigentumswohnungen. Ausgewertet wurden die Zahlen für umgewandelte Mietwohnungen. Unberücksichtigt bleiben Gewerberäume oder sonstige nicht zu Wohnzwecken dienende Wohneigentumseinheiten sowie bereits im Wohnungseigentum errichtete Wohnungen. Die **Umwandlungsquote** ergibt sich aus dem Bezug der Zahl der umgewandelten Mietwohnungen zum Mietwohnungsbestand.

– Veranschlagte Kosten pro m² Wohnfläche (Neubau)
Veranschlagte Kosten zum Zeitpunkt der Baugenehmigung. Sie umfassen gemäß DIN 276, Teil 2 Abs. 3 die Kosten der Baukonstruktion (einschließlich Erdarbeiten), die Kosten der Installation, der betriebstechnischen Einbauten sowie für besondere Bauausführungen. Kosten für nicht fest verbundene Einbauten, die somit nicht Bestandteil des Bauwerks werden, sowie Großrechenanlagen und industrielle Produktionsanlagen gehören nicht dazu.

– Wohnfläche
Summe aller Grundflächen in den Räumen, die ausschließlich zur Wohnung gehören. Bestimmte Grundflächen, wie z. B. Balkone und Wintergärten, werden bei der Berechnung nach Wohnflächenverordnung (WoFlV) der Wohnfläche nur anteilig berücksichtigt.

– Wohnungsverkäufe
Grundlage für die Ermittlung der Zahl der Wohnungsverkäufe ist eine Sonderauswertung der in der automatisierten Kaufpreissammlung beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin vorliegenden Informationen. Bei der Auswertung der Wohnungsverkäufe blieben Verkäufe von Eigenheimen, neu errichtete Eigentumswohnungen und Paketverkäufe unberücksichtigt.

– Zensus 2011
Der Zensus 2011 war eine registergestützte Bevölkerungs-, Gebäude- und Wohnungszählung. Der Gebäude- und Wohnungsbestand wurde durch die Befragung aller Eigentümer ermittelt. Eine Haushaltsbefragung wurde auf Stichprobenbasis durchgeführt.

9. Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

9.1 Abbildungsverzeichnis

		Seite
Abb. 01	Bruttoinlandsprodukt in Berlin und Deutschland 2014–2020	12
Abb. 02	Zinsentwicklung von Hypothekenpfandbriefen und Öffentlichen Pfandbriefen mit 10 Jahren Restlaufzeit 2014–2019	13
Abb. 03	Bevölkerungsentwicklung in Berlin 2009–2018	14
Abb. 04	Bevölkerungsentwicklung in den Berliner Umlandgemeinden 2014–2018	15
Abb. 05	Natürliche und wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung in Berlin 2009–2018	16
Abb. 06	Außenwanderungssaldo von Berlin nach Ziel- und Herkunftsgebieten 2009–2018	17
Abb. 07	Zu- und Fortzüge von/nach Berlin nach Ziel- und Herkunftsgebieten 2009–2018	18
Abb. 08	Außenwanderungssaldo von Berlin nach Altersgruppen 2009–2018	19
Abb. 09	Zu- und Fortzüge von/nach Berlin nach Altersjahren 2014–2018	20
Abb. 10	Binnenwanderungsquote Berlin 2009–2018	21
Abb. 11	Wanderungssalden nach Bezirken 2014–2018	21
Abb. 12	Einwohnerstand 2009 und 2018 sowie Einwohnerentwicklung 2009–2018	22
Abb. 13	Einwohnerentwicklung in den Planungsräumen 2009–2018	23
Abb. 14	Einwohneranteile in den Planungsräumen (2018) mit einer Wohndauer von mindestens 5 Jahren	24
Abb. 15	Durchschnittsalter in den Planungsräumen 2018	25
Abb. 16	Altersstruktur in den Berliner Bezirken 2018	26
Abb. 17	Prognose der Einwohnerentwicklung in der mittleren Variante nach Bezirken 2015–2030 in Prozent	27
Abb. 18	Entwicklung der Haushaltsstruktur in Berlin 2009–2018	28
Abb. 19	Privathaushalte nach Haushaltsgröße in den Berliner Bezirken 2018	28
Abb. 20	Mittleres monatliches Haushaltsnettoeinkommen in den Berliner Bezirken 2018 (Median)	29
Abb. 21	Verteilung des mittleren monatlichen Haushaltsnettoeinkommens in den Berliner Bezirken 2018	29
Abb. 22	Entwicklung des Haushaltsnettoeinkommens (Median) nach Haushaltsgröße 2009–2018	30
Abb. 23	Arbeitslosenquote in den Berliner Bezirken Oktober 2019	31
Abb. 24	Anteil der Arbeitslosen (SGB II und III) an allen Einwohnern im erwerbsfähigen Alter (15 bis unter 65 Jahre) in den Planungsräumen 2018	31
Abb. 25	Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften an allen Einwohnern in den Planungsräumen 2018	32
Abb. 26	Anteil der sozialwohnungsberechtigten Haushalte in den Berliner Bezirken 2018	33
Abb. 27	Anzahl der Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) nach Haushaltsgröße 2009–2019	34
Abb. 28	Anzahl der Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) mit besonderem Wohnbedarf nach Haushaltsgröße 2009–2019	34
Abb. 29	Einkommen der Haushalte mit WBS 2019 im Vergleich zu den Einkommensgrenzen des § 9 Abs. 2 WoFG	35
Abb. 30	Anteil der Haushalte mit Bezug von Wohngeld sowie durchschnittliche Höhe des monatlichen Wohngeldes 2018	35
Abb. 31	Zum Bau genehmigte Wohnungen in Berlin 2009–2018	36
Abb. 32	Fertiggestellte Wohnungen in Berlin und im Berliner Umland 2009–2018	37
Abb. 33	Fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner (Fertigstellungsquote) in Berlin 2009–2018	38
Abb. 34	Baugenehmigungen, -fertigstellungen und -überhang im Vergleich 2000–2018	39
Abb. 35	Bauüberhang in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Berlin 2009–2018	40
Abb. 36	Zum Bau genehmigte Neubauwohnungen in den Berliner Bezirken 2018	40

		Seite
Abb. 37	Fertiggestellte Wohnungen in den Berliner Bezirken 2018	41
Abb. 38	Durchschnittlich fertiggestellte Wohnungen pro Jahr auf Ebene der Planungsräume 2014–2018	42
Abb. 39	Wohnungsbestand nach Gebäudestruktur 2018	43
Abb. 40	Wohnungsbestand nach Anzahl der Wohnräume 2018	43
Abb. 41	Wohnungsbestand nach Baualter 2018	44
Abb. 42	Anteil der Mietwohnungen am Wohnungsbestand in den Berliner Bezirken 2018	44
Abb. 43	Umgewandelte Wohnungen in Berlin 2009–2018	45
Abb. 44	Erhaltungsverordnungsgebiete (Milieuschutzgebiete) in Berlin 2019	46
Abb. 45	Umwandlungsquote in Prozent des Mietwohnungsbestandes in den Berliner Bezirken 2018	47
Abb. 46	Umgewandelte Wohnungen in den Planungsräumen 2014–2018	47
Abb. 47	Wohnungsverkäufe in Berlin 2009–2018	48
Abb. 48	Verkaufsquote in Prozent des Mietwohnungsbestandes in den Berliner Bezirken 2018	48
Abb. 49	Wohnungsverkäufe in den Planungsräumen 2014–2018	49
Abb. 50	Anteil der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen am Mietwohnungsbestand in den Berliner Bezirken 2018	50
Abb. 51	Berliner Mietwohnungen nach Eigentümergruppen und Art der Wohnungsbindung 2018	50
Abb. 52	Entwicklung und Prognose des Sozialmietwohnungsbestandes 2009 bis 2028	51
Abb. 53	Entwicklung und Prognose des belegungsgebundenen Mietwohnungsbestandes (BelBindG und Mod/InstRL) bis 2028	51
Abb. 54	Geförderte Wohnungen (Bewilligungen) und fertiggestellte Wohnungen des IBB Wohnungsneubaufonds 2014–2019	53
Abb. 55	Geförderte Wohnungen (Bewilligungen) und frei finanzierte Wohnungen des IBB Wohnungsneubaufonds 2014–2019	53
Abb. 56	Geförderte Wohnungen (Bewilligungen) im IBB Wohnungsneubaufonds in den Berliner Bezirken 2014–2019	54
Abb. 57	Geförderte Wohnungen (Bewilligungen) des IBB Wohnungsneubaufonds nach Anzahl der Wohnräume 2014–2019	54
Abb. 58	Entwicklung der Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Neubau und Bestand (Median) 2015–2019	55
Abb. 59	Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Berliner Bezirken 2019	56
Abb. 60	Erläuterung des „Boxplot-Schemas“	57
Abb. 61	Struktur der Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser nach Preisklassen in den Berliner Bezirken 2019	57
Abb. 62	Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Berliner Ortsteilen und Umlandgemeinden (Median) 2019	58
Abb. 63	Entwicklung der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen (Median) 2015–2019	59
Abb. 64	Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen nach Baualtersklassen und Wohnflächen (Median) 2019	60
Abb. 65	Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in den Berliner Bezirken 2019	61
Abb. 66	Struktur der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen nach Preisklassen in den Berliner Bezirken 2019	62
Abb. 67	Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in den Berliner Planungsräumen und Umlandgemeinden (Median) 2019	63
Abb. 68	Entwicklung der Angebotsmieten (nettokalt) für Wohnungen (Median) 2015–2019	64

		Seite
Abb. 69	Segmentierung der Angebotsmieten (nettokalt) in unteres, mittleres und oberes Drittel (Median) 2019	65
Abb. 70	Angebotsmieten (nettokalt) nach Baualtersklassen und Wohnflächen (Median) 2019	65
Abb. 71	Angebotsmieten (nettokalt) in den Berliner Bezirken 2019	66
Abb. 72	Angebotsmieten (nettokalt) nach Anbietertypen 2019	66
Abb. 73	Verteilung der Mietpreisangebote (nettokalt) für Wohnungen in den Berliner Bezirken 2019	67
Abb. 74	Angebotsmieten (nettokalt) für Wohnungen in den Berliner Planungsräumen und Umlandgemeinden (Median) 2019	68
Abb. 75	Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten (nettokalt), Berliner Mietspiegel 2009–2019	69
Abb. 76	Wohnlagenkarte – Berliner Mietspiegel 2019	70
Abb. 77	Entwicklung der Mieten im Sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg) mit Anschlussförderung in Berlin 2010–2019	71
Abb. 78	Entwicklung der Mieten im Sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg) ohne Anschlussförderung in Berlin 2010–2019	71
Abb. 79	Durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner in den Berliner Bezirken 2018	72
Abb. 80	Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung in den Berliner Bezirken 2018	73
Abb. 81	Entwicklung verfügbarer Leerstandsdaten in Berlin nach Wohnungsbeständen 2009–2018	73
Abb. 82	Ausgewählte indizierte Indikatoren im Vergleich 2014–2018	74
Abb. 83	Wohnungsbestand und Privathaushalte in Berlin 2018	74
Abb. 84	Indizierte Bevölkerungsentwicklung ausgewählter Großstädte 2014–2018	75
Abb. 85	Indizierte fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner ausgewählter Großstädte 2014–2018	76
Abb. 86	Indizierte Angebotsmieten (nettokalt, Median) ausgewählter Großstädte 2014–2019	76
Abb. 87	Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner ausgewählter Großstädte, bezogen auf Berlin 2017	77
Abb. 88	Struktur der Berliner Haushalte nach verschiedenen Parametern 2018	78
Abb. 89	Durchschnittliche Wohnfläche pro Person in Mieterhaushalten in Berlin 2018	79
Abb. 90	Anzahl der Wohnräume bei Mieterhaushalten mit einer Person, mit zwei Personen und mit drei und mehr Personen in Berlin 2018	80
Abb. 91	Anzahl der Wohnräume bei Mieterhaushalten mit einem Haupteinkommensbezieher von 65 und mehr Jahren und mit einer und zwei Personen in Berlin 2018	80
Abb. 92	Anteil der Mieterhaushalte nach Mietbelastung (bruttokalt) in den Berliner Bezirken 2018	81
Abb. 93	Höhe der Mietbelastung (bruttokalt) nach Anzahl der Einkommensbezieher in Berlin 2018	82
Abb. 94	Mietbelastungsquote (bruttokalt) nach Höhe des Haushaltsnettoeinkommens in Berlin 2018	82
Abb. 95	Durchschnittliche Mietbelastungsquote (bruttokalt) in den Einkommensklassen des Haushaltsnettoeinkommens in Berlin 2018	83
Abb. 96	Höhe der Mietbelastung (bruttokalt) nach Haushaltsgröße in Berlin 2018	84
Abb. 97	Höhe der Mietbelastung (bruttokalt) nach Art der Lebensform des Mieterhaushaltes in Berlin 2018	84
Abb. 98	Höhe der Mietbelastung (bruttokalt) nach Einzugszeitpunkt des Mieterhaushaltes in Berlin 2018	85
Abb. 99	Eigentümerquote in den Berliner Bezirken 2018	86
Abb. 100	Eigentümerquote nach Alter des Haupteinkommensbeziehers in Berlin 2018	86
Abb. 101	Bezirkseckdaten Mitte	89
Abb. 102	Zu- und Fortzüge von/nach Mitte nach Bezirken 2014–2018	89

		Seite
Abb. 103	Bezirkseckdaten Friedrichshain-Kreuzberg	91
Abb. 104	Zu- und Fortzüge von/nach Friedrichshain-Kreuzberg nach Bezirken 2014–2018	91
Abb. 105	Bezirkseckdaten Pankow	93
Abb. 106	Zu- und Fortzüge von/nach Pankow nach Bezirken 2014–2018	93
Abb. 107	Bezirkseckdaten Charlottenburg-Wilmersdorf	95
Abb. 108	Zu- und Fortzüge von/nach Charlottenburg-Wilmersdorf nach Bezirken 2014–2018	95
Abb. 109	Bezirkseckdaten Spandau	97
Abb. 110	Zu- und Fortzüge von/nach Spandau nach Bezirken 2014–2018	97
Abb. 111	Bezirkseckdaten Steglitz-Zehlendorf	99
Abb. 112	Zu- und Fortzüge von/nach Steglitz-Zehlendorf nach Bezirken 2014–2018	99
Abb. 113	Bezirkseckdaten Tempelhof-Schöneberg	101
Abb. 114	Zu- und Fortzüge von/nach Tempelhof-Schöneberg nach Bezirken 2014–2018	101
Abb. 115	Bezirkseckdaten Neukölln	103
Abb. 116	Zu- und Fortzüge von/nach Neukölln nach Bezirken 2014–2018	103
Abb. 117	Bezirkseckdaten Treptow-Köpenick	105
Abb. 118	Zu- und Fortzüge von/nach Treptow-Köpenick nach Bezirken 2014–2018	105
Abb. 119	Bezirkseckdaten Marzahn-Hellersdorf	107
Abb. 120	Zu- und Fortzüge von/nach Marzahn-Hellersdorf nach Bezirken 2014–2018	107
Abb. 121	Bezirkseckdaten Lichtenberg	109
Abb. 122	Zu- und Fortzüge von/nach Lichtenberg nach Bezirken 2014–2018	109
Abb. 123	Bezirkseckdaten Reinickendorf	111
Abb. 124	Zu- und Fortzüge von/nach Reinickendorf nach Bezirken 2014–2018	111

9.2 Tabellenverzeichnis

Tab. 01	Wanderungsgewinne von Berlin 2017 und 2018 nach den wichtigsten Herkunftsländern	17
Tab. 02	Kennzahlen zu Mitte	88
Tab. 03	Kennzahlen zu Friedrichshain-Kreuzberg	90
Tab. 04	Kennzahlen zu Pankow	92
Tab. 05	Kennzahlen zu Charlottenburg-Wilmersdorf	94
Tab. 06	Kennzahlen zu Spandau	96
Tab. 07	Kennzahlen zu Steglitz-Zehlendorf	98
Tab. 08	Kennzahlen zu Tempelhof-Schöneberg	100
Tab. 09	Kennzahlen zu Neukölln	102
Tab. 10	Kennzahlen zu Treptow-Köpenick	104
Tab. 11	Kennzahlen zu Marzahn-Hellersdorf	106
Tab. 12	Kennzahlen zu Lichtenberg	108
Tab. 13	Kennzahlen zu Reinickendorf	110

Angebotsmieten (nettokalt) für Wohnungen in den Berliner Planungsräumen (Median) 2019

Innenstadt nahezu flächendeckend mit 12,00 EUR/m² und mehr

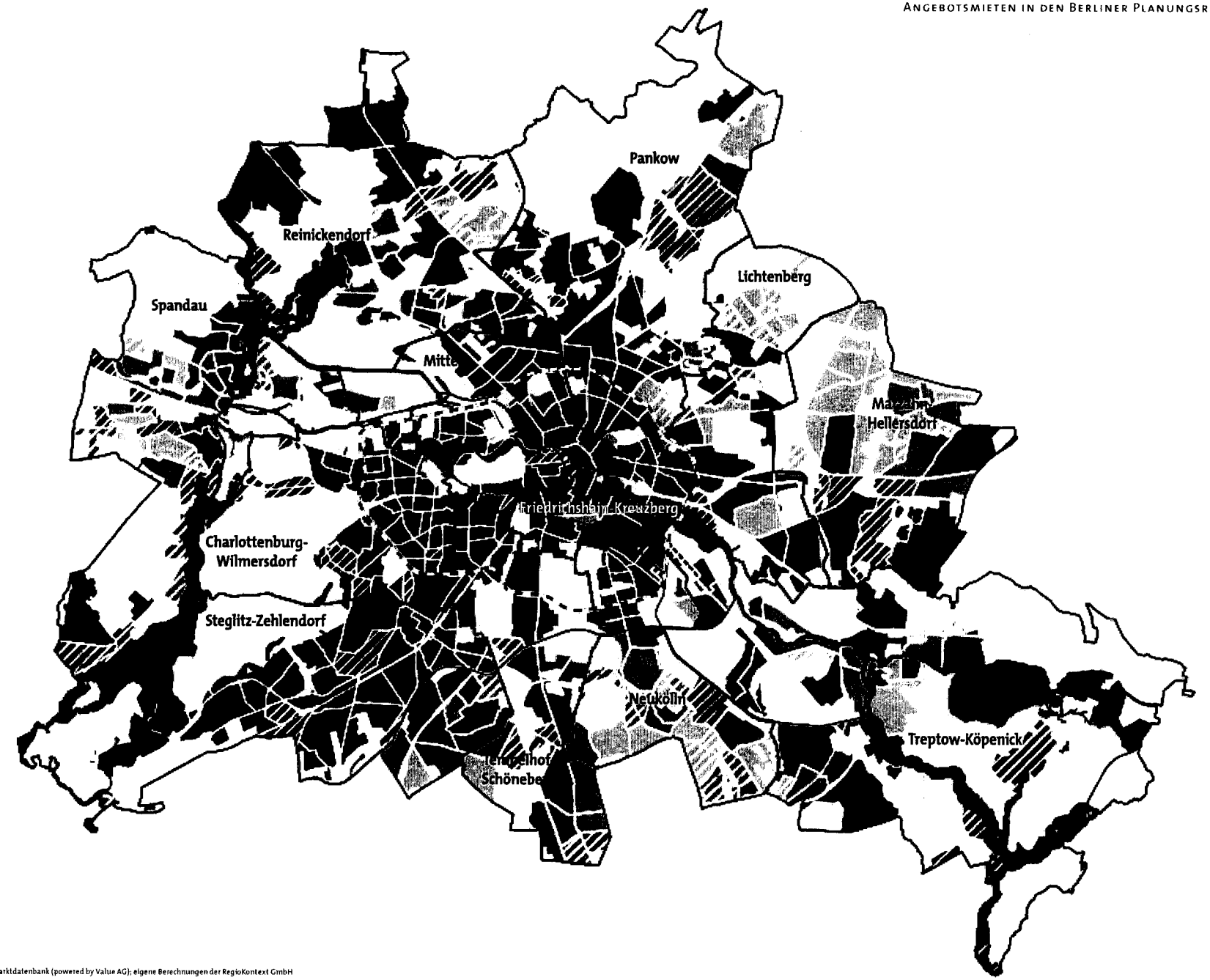
Dass vor allem die Innenstadt 2019 von hohen Angebotsmieten betroffen war, zeigt auch die Darstellung der Planungsräume. Fast flächendeckend wurden innerhalb des S-Bahn-Rings 12,00 EUR/m² und mehr als Mietpreise angeboten, womit der berlinweite Durchschnitt von 10,45 EUR/m² deutlich überschritten wurde. Nur vereinzelte Planungsräume wiesen Angebotsmieten unterhalb dieses Niveaus aus. Auch entlang und außerhalb des S-Bahn-Rings wurden in etlichen Planungsräumen Angebotsmieten von mindestens 11,00 EUR/m² konstatiert, vor allem in Steglitz-Zehlendorf und Charlottenburg-Wilmersdorf. Auch in anderen Planungsräumen, so beispielsweise in Biesdorf-Süd (Marzahn-Hellersdorf) und Heiligensee (Reinickendorf), bewegten sich die Angebotsmieten auf diesem Niveau.

Die angebotenen Mietpreise sanken mit steigender Entfernung zum Stadtzentrum. Flächendeckend wurden Angebotsmieten auf einem Niveau von unter 9,00 EUR/m² ausgewiesen, so beispielsweise im nördlichen Marzahn-Hellersdorf, im südlichen Neukölln und in Spandau. Das relativ stabile bzw. nur leicht angestiegene Mietniveau gegenüber dem Vorjahr zeigte sich auch in der räumlichen Betrachtung der mittleren Angebotsmieten in den Planungsräumen. Es zeichnete sich ein ähnliches Bild wie im Vorjahr.

Legende

- 12 EUR/m² und mehr
- 11 EUR/m² bis unter 12 EUR/m²
- 10 EUR/m² bis unter 11 EUR/m²
- 9 EUR/m² bis unter 10 EUR/m²
- 8 EUR/m² bis unter 9 EUR/m²
- unter 8 EUR/m²
- keine Angebote
- geringe Fallzahl
- Bezirke
- Planungsräume
- unbewohnte Fläche
- Wasserflächen
- S-Bahn-Ring

Berlin (Median): 10,45 EUR/m²



Quellen: empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); eigene Berechnungen der RegioKontext GmbH

Impressum

Herausgeber
Investitionsbank Berlin
Bundesallee 210, 10719 Berlin
Telefon: +49 (0) 30 / 2125-0
Telefax: +49 (0) 30 / 2125-2020
Internet: www.ibb.de

Inhaltliche Konzeption und Bearbeitung
Investitionsbank Berlin

Immobilien und Stadtentwicklung
Marie-Luise Hadlich
Telefon: +49 (0)30 / 2125-3902
E-Mail: marie-luise.hadlich@ibb.de

Vorstandsstab und Volkswirtschaft
Claus Pretzell
Telefon: +49 (0) 30 / 2125-4752
E-Mail: claus.pretzell@ibb.de

Unternehmenskommunikation
Christian Hartwich
Telefon: +49 (0) 30 / 2125-2954
E-Mail: christian.hartwich@ibb.de

RegioKontext GmbH
Hendrik Schlichting
Geena Michelczak
Julia Grünky
Julia Bela
Arnt von Bodelschwingh
Telefon: +49 (0) 30 / 50 34 84-44
Telefax: +49 (0) 30 / 50 34 84-42
E-Mail: wmb@regiokontext.de
Internet: www.regiokontext.de

Gestaltung und Herstellung
Runze & Casper Werbeagentur GmbH
Telefon: +49 (0) 30 / 2 80 18-0
Telefax: +49 (0) 30 / 2 80 18-300
Internet: www.runze-casper.de

Druck: Druckerei Conrad, Berlin
Auflage: 1.400 Exemplare

Wir danken der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – insbesondere Frau Sophie Bors, Herrn Lars Rohrschneider und Herrn Stephan Egerer – für ihre freundliche Unterstützung.

Der IBB Wohnungsmarktbericht 2019 wird der Öffentlichkeit ausschließlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt. Alle zugrunde liegenden Informationen wurden sorgfältig recherchiert und gewissenhaft zusammengestellt. Eine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit wird nicht übernommen.

Wir hoffen, dass Ihnen unser IBB Wohnungsmarktbericht bei Ihren Fragen und Anliegen weitergeholfen hat. Selbstverständlich ist es unser Interesse, diese Publikation stets weiter zu verbessern. Wir möchten Sie einladen, uns Ihre Anregungen und Vorschläge an eine der nebenstehenden Adressen zu senden.

Der vorliegende Bericht und ein ergänzender Tabellenband mit einem ausführlichen Zahlenwerk sind als Download unter folgender Internetadresse abrufbar:
www.ibb.de/wohnungsmarktbericht
Hier finden Sie auch zusätzliche interaktive Darstellungen, laufende Aktualisierungen sowie eine Zusammenfassung in deutscher und englischer Sprache.

Investitionsbank Berlin
Bundesallee 210
10719 Berlin

Telefon: +49 (0) 30 / 2125-0
Telefax: +49 (0) 30 / 2125-2020

Hotline Vermieter & Investoren: +49 (0) 30 / 2125-2662
Hotline Wohneigentümer: +49 (0) 30 / 2125-3488

info@ibb.de
www.ibb.de

Stand: März 2020

transformierten Wohlfahrtsstaat, in: Barbehön, M. und Münch, S. (Hrsg.): Variationen des Städtischen – Variationen lokaler Politik, Wiesbaden: 25-62.

Schönig, B. und Vollmer, L. 2018: Wohnungsnot gestern und heute, *Informationen zur Raumentwicklung* 4: 8-21.

Schubert, K. und Klein, M. 2011: Wohnungspolitik, in: Das Politiklexikon, Bonn: 373.

Seidenspinner, U. 2018: Wohnwahnsinn. Warum Mieten immer teurer und Eigentum unbezahlbar wird, Berlin.

Voigtländer, M. 2013: Neue Herausforderungen für die Wohnungspolitik, *Orientierungen zur Wirtschafts- und Gesellschaftspolitik* 136: 2-6.

Voigtländer, M. 2014: Herausforderungen der Wohnungspolitik, *Aus Politik und Zeitgeschichte* 64 (20): 19–24.

Voigtländer, M. 2017: Luxusgut Wohnen. Warum unsere Städte immer teurer werden und was jetzt zu tun ist, Wiesbaden.

Vollmer, L. 2019: Mieter_innenbewegungen in Berlin und New York. Die Formierung politischer Kollektivität, Wiesbaden.

Vollmer, L. und Kadi, J. 2018: Wohnungspolitik in der Krise des Neoliberalismus in Berlin und Wien. Postneoliberaler Paradigmenwechsel oder punktuelle staatliche Beruhigungspolitik?, *PROKLA* 191 (2): 247-264.

von Beyme, K. 1995: Wohnen und Politik, in: Flagge, I. (Hrsg.): Geschichte des Wohnens, Bd. 5. Von 1945 bis heute. Aufbau, Neubau, Umbau, Stuttgart: 81-152.

von Einem, E. (Hrsg.) 2016: Wohnen. Markt in Schieflage – Politik in Not, Wiesbaden.

Wissenschaftlicher Beirat beim Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (WBBMWi) 2018: Soziale Wohnungspolitik. Gutachten, Berlin; unter: https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Publikationen/Ministerium/Veroeffentlichung-Wissenschaftlicher-Beirat/gutachten-wissenschaftlicher-beirat-soziale-wohnungspolitik.pdf?__blob=publicationFile&v=4; Zugriff: 15.4.2019.

Zentraler Immobilien Ausschuss 2018: Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2018 des Rates der Immobilienweisen, Berlin.

2. Berlin: Mehr Licht als Schatten. Wohnungspolitik unter Rot-Rot-Grün

Andrej Holm

1. Einleitung

Ob Wahlkampf ums Abgeordnetenhaus, von Bürgerinitiativen gestartete Volksbegehren oder die täglichen Schlagzeilen der Lokalzeitungen – kaum ein Thema der lokalen Politik ist in Berlin so präsent wie die Wohnungspolitik. Hintergrund dieser wohnungspolitischen Aufmerksamkeit sind die drastischen Veränderungen des Wohnungsmarktes in den letzten Jahren, die für viele unmittelbar spürbaren Wohnversorgungsprobleme in der Stadt sowie die erstarkenden Mieterproteste. Spätestens mit dem Regierungswechsel zu Rot-Rot-Grün im Jahr 2016 vollzog die Berliner Wohnungspolitik einen Paradigmenwechsel und priorisierte die Aspekte der sozialen Wohnversorgung. Der Beitrag beschreibt zunächst die wohnungspolitischen Herausforderungen in Berlin, gibt einen Einblick in die neuen Strategien, Instrumente und Akteure der Wohnungspolitik und diskutiert die spezifischen Hindernisse bei der Umsetzung einer sozialen Agenda im Bereich des Wohnens.

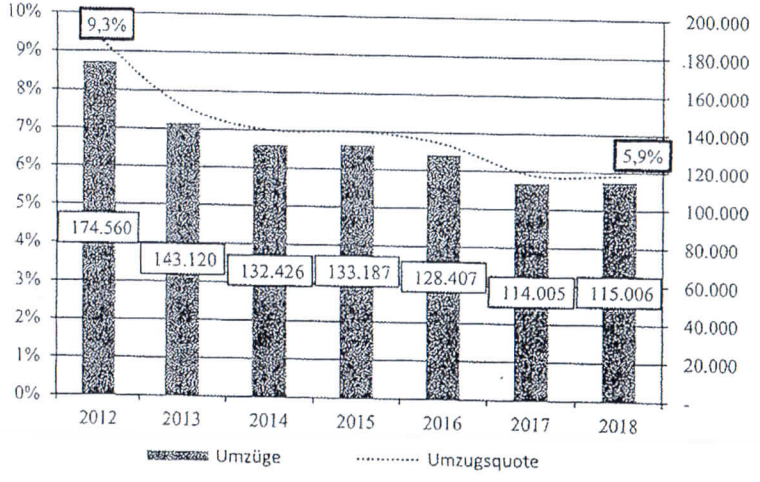
2. Berliner Wohnungskrise: Wohnungsmangel und Verdrängungsdruck

Die Wohnungsversorgung in Berlin ist durch eine angespannte Wohnungsmarktlage und eine verstärkte Verdrängungsdynamik gekennzeichnet. Insbesondere Haushalte mit mittleren und geringen Einkommen haben verstärkt Schwierigkeiten, eine leistbare Wohnung zu finden und ihre bestehenden Wohnverhältnisse sind durch den wachsenden Verdrängungsdruck besonders bedroht.

Als Folge von demographischen Entwicklungen und einer über viele Jahre zurückhaltenden Bauaktivität in Berlin hat sich eine deutlich angespannte Wohnversorgungslage herausgebildet. In den 27 Jahren zwischen 1992 und 2018 hat sich die Zahl der Haushalte in Berlin um 382.000 vergrößert – die Zahl der fertiggestellten Wohnungen im selben Zeitraum lag bei lediglich 260.000 (Amt für Statistik Berlin Brandenburg 2019, IBB

2019). Die Anspannung des Wohnungsmarktes ist dabei durch die negative Entwicklung der Wohnversorgungsquote, eine rückläufige Zahl von frei verfügbaren Mietwohnungsangeboten, den Rückgang der Umzugsquote sowie der Etablierung eines grauen Wohnungsmarktes gekennzeichnet. Allein zwischen 2011 und 2018 hat sich die Angebotslücke zwischen der Anzahl der Haushalte und Anzahl der Wohnungen in Berlin von ca. 6.000 auf weit über 70.000 Wohnungen vergrößert. Die Wohnversorgungsquote in Berlin hat sind von 99,7 % (2011) auf 96,4 % (2018) deutlich verschlechtert und liegt seit acht Jahren kontinuierlich im negativen Bereich (Amt für Statistik Berlin Brandenburg 2019a, 2019d).

Abbildung 1: Umzüge und Umzugsquoten



Quelle: Techem 2019 sowie eigene Berechnungen.

Auch die Verringerung von Mietwohnungsangeboten in Berlin verweist auf eine deutliche Mangelsituation: Die über Online-Portale annoncierten und frei zugänglichen Mietwohnungsangebote haben sich zwischen 2012 und 2018 von über 113.000 Angeboten pro Jahr auf weniger als 80.000 verringert – das ist ein Rückgang um etwa 30 % der früheren Angebote (Guthmann-Immobilien 2019). Diese Entwicklung hat zu einem Rückgang Umzugsmobilität geführt. Zwischen 2012 und 2018 verringerte sich die Umzugsquote in Berlin von 9,3 % auf 5,9 % (Techem 2019) (vgl. Abbildung 1). Der reale Rückgang der Wiedervermietungen beträgt demnach 34 % und übertrifft sogar die Zahlen zum Rückgang der Mietwohnungsangebote.

Eine Analyse der Wiedervermietungen über Online-Portale, Genossenschaften und landeseigene Wohnungsbaugesellschaften zeigt, dass ein wachsender Anteil an Wohnungen im Zuge von eher informellen Direktvergaben vermietet wird und dabei Haushalten ohne Beziehungskapital oder spezielles Wissen den Zugang zur Wohnversorgung erschweren. Der Anteil der Wiedervermietungen, die nicht über die Wohnungsbaugesellschaften oder frei zugängliche Online-Angebote vermittelt wurden, ist in den letzten Jahren von 29 % (2012) auf 34 % (2018) gestiegen (Guthmann-Immobilien 2019, WVB 2019: 27). Das bestehende Defizit an Wohnungen (77.000 Wohnungen) und der Wachstumsbedarf für prognostizierte Bevölkerungsanstieg in den kommenden Jahren (117.000 Wohnungen) summieren sich zu einem Neubaubedarf von insgesamt knapp 200.000 Wohnungen bis 2030 (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen 2019a: 7). Das Defizit an leistbaren Wohnungen (definiert als Mietkostenbelastung (bruttowarm) unter 30 % des Haushaltsnettoeinkommens) übersteigt den Neubaubedarf deutlich und wird schon für das Jahr 2017 mit eine rechnerischem Defizit von über 300.000 Wohnungen angegeben (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen 2019e: 74).

Neben dem Wohnungsmangel ist die Wohnungskrise in Berlin durch Mietsteigerungen und Verdrängungsdruck gekennzeichnet. Noch bis Ende der 2000er Jahre galten die Berliner Mietpreise im Vergleich zu anderen Großstädten als „sehr günstig" und die Stadt hatte den Ruf, „dass man in Berlin nicht nur günstiger Wohnungen bekommt, sondern auch bei gleicher oder geringerer Zahlungsfähigkeit mehr Qualität erhält. Berlin bietet mehr Wohnqualität für weniger Geld" (Spars et al. 2009: 70). Verantwortliche der Berliner Stadtpolitik griffen solche Analysen und Beschreibungen gerne auf und begründeten ihre weitgehende Ignoranz gegenüber aufkommenden Mietkonflikten regelmäßig mit dem Verweis auf den „entspannten Wohnungsmarkt" (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2009: 35).

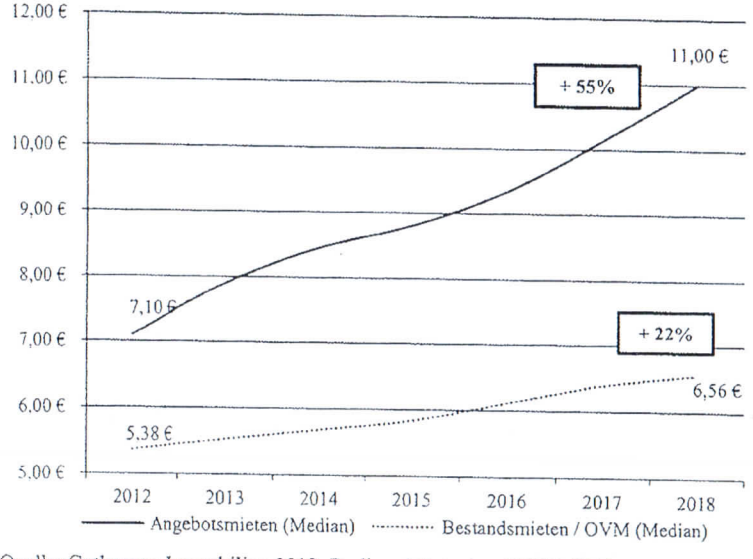
Nicht einmal 10 Jahre später heißt es: „Berlin wird teurer und teurer" (ImmoWelt 2018) und „in keiner deutschen Großstadt sind die Mieten mittlerweile für Normalverdiener so unerschwinglich wie in Berlin".[1] Eine 2019 veröffentlichte Studie zur „Verdrängung auf angespannten Wohnungsmärkten" musste die Fallstudienauswahl Berlin nicht einmal mehr rechtfertigen, weil eine „Anspannung des Wohnungsmarktes" „unzweifelhaft diagnostiziert" werden könne (Beran/Nuissl 2019: 10).

1 „Mieten in Deutschland: Der große Vergleich" (Berliner Morgenpost vom 06.08.2017).

Die stark steigenden Mieten in bestehenden Mietverträgen und bei der Neuvermietung, die steigenden Umwandlungszahlen sowie modernisierungsbedingte Mietsprünge stehen für die neue Berliner Wohnungskrise und insbesondere das Wohnen von Haushalten mit durchschnittlichen und unterdurchschnittlichen Einkommen ist von hohen Mietbelastungsquoten und Verdrängungsängsten geprägt.

Allein zwischen 2009 und 2018 sind die durchschnittlichen Bestandsmieten – also die Mietpreise in Wohnungen mit alten Mietverträgen – um 36 % (von 4,83 €/m² auf 6,56 €/m²) gestiegen (IBB 2010, 2019).

Abbildung 2: Bestands- und Angebotsmieten 2009-2018



Quelle: Guthmann-Immobilien 2019, Berliner Mietspiegel 2010-2019.

Insbesondere für Haushalte mit geringen Einkommen sind diese Mietentwicklungen mit einem deutlichen Anstieg der Mietkostenbelastung verbunden. Schon 2014 lag die Wohnkostenbelastung für 44 % aller zur Miete wohnenden Haushalte in Berlin jenseits der Leistbarkeitsgrenze von 30 % des verfügbaren Haushaltseinkommens – für fast die Hälfte aller Haushalte waren also schon die vergleichsweise günstigen Bestandsmieten zu teuer (Holm/Junker 2019: 9). Die Steigerung der Neuvermietungsmieten betrug im selben Zeitraum sogar 78 %. Statt bei 6,17 €/m² (2008) liegt die durchschnittliche Neuvermietungsmiete inzwischen bei 11 €/m² (2018). Vor allem in den attraktiv geltenden Innenstadtlagen werden noch deutlich höhere Mietpreise verlangt, so dass dort auch die Differenz zu den Bestandsmieten höher ausfällt. Je höher der Abstand zwischen Bestands- und Neuvermietungsmieten, desto höher auch der ökonomische Anreiz, die bestehenden Mietverträge aufzulösen und die Ertragslücke zu schließen. Die Verdrängung von Altmieterinnen und Altmietern hat sich in Berlin zu einem zentralen Geschäftsmodell entwickelt, da mit der Verdrängung die Mieten in vielen Lagen auf einen Schlag verdoppelt oder sogar verdreifacht werden können. Übertroffen werden die Verdrängungsgewinne der Neuvermietung nur von der Umwandlung in Eigentumswohnungen. Die Kaupreise für Eigentumswohnungen in Bestandsimmobilien haben sich von durchschnittlich 1.710 €/m² (2009) auf 4.098 €/m² (2018) mehr als verdoppelt. Entsprechend hoch ist der Anreiz, Wohnungen umzuwandeln und zu verkaufen. Zwischen 2008 (6.916 Wohnungen) und 2018 (12.836 Wohnungen) ist die Zahl der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen deutlich angestiegen – insgesamt wurden in dem Zeitraum über 100.000 Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt (IBB 2010, 2019). Wie real die damit einhergehenden Verdrängungsbefürchtungen sind, zeigt eine empirische Untersuchung von Binnenumzügen aus zwei Innenstadtbezirken, bei denen eine Verdrängungsrate von 22,5 % festgestellt wurde: „das heißt, von den befragten Binnenwander_innen wurde fast ein Viertel (...) als verdrängt klassifiziert" (Beran/Nuissl 2019: 200). Angesichts der etwa 107.000 Binnenwanderungen im Untersuchungszeitraum (09/2013 bis 08/2015) entspricht das allein für die beiden untersuchten Bezirke Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg einer Anzahl von über 12.000 Verdrängungsfällen pro Jahr. Die gesamtstädtische Zahl dürfte mit etwa 25.000 Verdrängungsfällen pro Jahr deutlich darüber liegen (Beran/Nuissl 2019: 42, 91, 200 und eigene Berechnungen). Aufwertung und Verdrängung beschränken sich dabei nicht mehr auf hippe und angesagte Nachbarschaften, sondern haben weite Teile der Stadt erfasst. Gentrification ist zum Mainstream geworden und Mietsteigerungen lassen sich kaum mehr auf kulturelle Aufwertungen und veränderte Lebensstile in einzelnen Stadtteilen zurückführen.

3. *Quellen der Krise: Berliner Stadtentwicklung seit 1990*

Die Ursachen für den deutlichen Mietanstieg in den vergangenen Jahren sind mehrdimensional und können als sich gegenseitig verstärkendes Zu-

sammenwirken von demographischen Veränderungen, politischen Entscheidungen und ökonomischen Veränderungen des Immobilienmarktes beschrieben werden.

Die Bevölkerungsentwicklung in Berlin erfolgte in den drei Dekaden seit der Wiedervereinigung nicht nur diskontinuierlich, sondern im Vergleich von Einwohnerzahlen, Anzahl der Haushalte und fertiggestellten Wohnungen teilweise gegenläufig. Die *1990er Jahre* in Berlin waren von gegenläufigen Trends geprägt: Bevölkerungsverluste, steigende Haushaltszahlen und ein Bauboom entspannten die Wohnversorgungssituation und die Wohnversorgungsquote lag 1999 bei über 102 %.

Auch die *2000er Jahre* waren von ungleichzeitigen Entwicklungen geprägt: Trotz stagnierender Bevölkerungsentwicklung war die Entwicklung in der Stadt von einem enormen Anstieg der Haushaltsanzahl gekennzeichnet, die durch die geringe Bauleistung nicht kompensiert werden konnte. Obwohl die Einwohnerzahl in den 10 Jahren zwischen 2000 und 2009 nicht einmal um 40.000 stieg, verringerte sich die Wohnversorgungsquote von entspannten 102 auf dramatische 95 %.

Die Jahre *seit 2010* haben Berlin zumindest mit Blick auf die Bevölkerungszahlen in eine wachsende Stadt verwandelt. Zwischen 2010 bis 2018 ist ein Zuwachs von über 360.000 Einwohnerinnen und Einwohnern zu verzeichnen – das entspricht einer Steigerung der Bevölkerung von 1,2 % pro Jahr. 2018 lag die Einwohnerzahl bei deutlich über 3,7 Mio. Trotz verstärkter Wohnungsbauaktivitäten mit mehr als 85.000 Wohnungen in den neun Jahren seit 2010 (+ 0,5 % p.a.) können die Baufertigstellungen den wachsenden Bedarf nicht vollständig decken. Die Wohnversorgungsquote liegt zurzeit mit 96 % deutlich unter den Verhältnissen einer ausgeglichen Angebots-Nachfragesituation (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2019a, 2019b, 2019c).

Konflikte um Mietsteigerungen und Verdrängung sind seit Anfang der 1990er Jahre ein Berliner Dauerthema. Geändert haben sich im Zeitverlauf jedoch die geografischen, politischen und ökonomischen Kontexte der Wohnungsfrage. Die wohnungspolitischen Ursachen der heutigen Wohnungskrise in Berlin gehen auf vereinigungsbedingte Restrukturierungen der ostdeutschen Wohnungswirtschaft, den Austeritätsdruck in den 2000er Jahren und die beschleunigte Abwicklung des sozialen Wohnungsbaus zurück.

Vereinigungsbedingte Privatisierungen: Mit dem Beitritt 1990 wurden die westdeutschen Regelsysteme des Wohnungsmarktes auf Ostdeutschland übertragen. Der öffentliche Wohnungsbestand in Berlin reduzierte sich

durch diese vereinigungsbedingten Privatisierungen (Restitution und Altschuldenhilferegelung) von knapp 590.000 Wohnungen bis Mitte der 1990er Jahre auf weniger als 470.000 Wohnungen (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen 2018: 11). Auch die Mietpreise und Investitionsbedingungen in diesem Zeitraum wurden über die Mietenüberleitungsgesetze und Sonderabschreibungsbedingungen in Ostdeutschland direkt durch die staatliche Gesetzgebung bestimmt.

Wohnungspolitik unter Austeritätsdruck: Mit dem Ausklingen der vereinigungsbedingten Sondersituationen unterlag die Wohnungspolitik in Berlin verstärkt lokalpolitischen Entscheidungen. Spätestens seit der Aufdeckung des Bankenskandals und der tiefen Verschuldung Berlins (mit mehr als 60 Mrd. €) bestimmten Austeritätsorientierungen die Stadtpolitik in allen Feldern. Für die Wohnungspolitik übersetzte sich die Konsolidierungsstrategie in einer Einstellung aller Förderprogramme (Modernisierung und Neubau), der weiteren Wohnungsprivatisierung (von ca. 220.000 Wohnungen) sowie dem Ausverkauf der Liegenschaften (Liegenschaftsfonds 2011).

Beschleunigter Abbau des Sozialen Wohnungsbaus: Eine dritte Komponente der Deregulierung betrifft den Sozialen Wohnungsbau und ist in seiner beschleunigten Abwicklung begründet. Aus finanzpolitischen Motiven heraus wurden Eigentümerinnen und Eigentümer ermutigt, die Möglichkeit einer vorzeitigen Rückzahlung von Förderdarlehen zu nutzen und dadurch die Bindungsfristen zu verkürzen. Zudem wurde 2003 der Ausstieg aus der Anschlussförderung für etwa 28.000 Sozialwohnungen beschlossen. Insgesamt verringerte sich die Zahl der Sozialwohnungen von über 370.000 Wohnungen (1993) auf weniger als 100.000 im Jahr 2018 (Holm 2016).

In der Summe von Privatisierung und beschleunigtem Ausstieg aus dem Sozialen Wohnungsbau reduzierte sich der Umfang des sozial regulierten Wohnungsbestands von 845.000 (49 % aller Wohnungen) im Jahr 1991 auf 391.000 (19 % aller Wohnungen) drastisch und verringerte die städtischen Handlungsspielräume bei der Ausgestaltung einer sozialen Wohnversorgung.

Parallel zu den demografischen Veränderungen und dem schrittweisen Rückzug des Staates aus der Wohnungspolitik veränderten sich die immobilienwirtschaftlichen Verwertungsstrategien. Hohe Neuvermietungsmieten und die steigenden Kaufpreise für Eigentumswohnungen wurden in immobilienwirtschaftlichen Kalkulationen als Potentialwerte des Berliner Wohnungsbestandes angesehen. Entsprechend hohe Preise wurden insbesondere für bebaute Grundstücke aufgerufen. Die Kaufpreise für vermietete Wohnhäuser haben sich im Durchschnitt aller Transaktionen etwa verdreifacht. Wurde eine typisches Altbau-Mietshaus mit etwa 20 Wohnungen

2009 noch für etwa 400 €/m² verkauft, werden inzwischen über 1.800 €/m² aufgerufen. Das Verhältnis zur durchschnittlichen Jahresnettomieteinnahme steigerte sich dadurch vom 12fachen (2009) auf das über 30fache (2018) (GAA 2010: 42, 2019: 45). Eine konservative Refinanzierung über die laufenden Einnahmen aus bestehenden Mietverträgen ist damit praktisch ausgeschlossen und die meisten Käuferinnen und Käufer müssen ihre Bewirtschaftungspläne mit den Ertragserwartungen der Neuvermietungspreise kalkulieren. Die Verdrängung der Bestandsbewohnerschaft wird damit zum Geschäftsmodell, denn in bestehenden Mietverhältnissen sind deutlichen Mietsteigerungen erhebliche Grenzen gesetzt. Die Mieterinnen und Mieter sehen sich daher in vielen Teilen der Stadt aggressiven Entmietungsstrategien ausgesetzt und die vielen mietenpolitischen Hausgemeinschaften, die ihr Recht auf Wohnen gegen ihre jeweiligen Hausverwaltungen durchzusetzen versuchen, sind Ausdruck dieser Auseinandersetzung (Vollmer 2015).

Doch nicht nur das Geschäftsmodell der Wohnungsbewirtschaftung, sondern auch die Eigentümerstruktur selbst hat sich in den letzten Jahren verändert. Mit der Privatisierung von mehr als 220.000 öffentlichen Wohnungen wurde nicht nur der Bestand der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften fast halbiert, sondern institutionellen Anlegern Tür und Tor für den Einstieg in den Berliner Wohnungsmarkt geöffnet (Uffer 2014). Mit der Deutsche Wohnen, Vonovia und anderen Firmen werden inzwischen etwa 240.000 Wohnungen von privaten und zum Teil börsennotierten Großkonzernen verwaltet. Auch unterhalb der Schwelle großer Konzerne dominieren institutionelle Anleger die Erwerbsstrukturen des Grundstückshandels. Nach Schätzungen von Immobilienmarktanalysten betrug der Anteil von sogenannten Family-Office-Investitionen – also immobilienbezogene Anlagestrategien großer Privatvermögen – bereits 10 % an allen Grundstückstransaktionen. Zudem wird von eine verstärkten Internationalisierung ausgegangen: „Der Anteil der durch ausländische Investoren getätigten Transaktionen wird 2018 auf rd. 50 % geschätzt" (PropertyTour 2019). Laura Calbet Elias verweist in ihrer Forschungsarbeit zu Neubauprojekten auf einen ähnlichen Trend und arbeitet einen Typus der „finanzialisierten Projektentwicklung" (Calbet Elias 2017: 353) heraus. Der Wohnungsmarkt in Berlin ist durch eine teilweise konkurrierende Überlagerung von klassischen immobilienwirtschaftlichen Bewirtschaftsstragien und finanzmarkttypischen Anlagemodellen gekennzeichnet. Ertrags- und Anlageoptimierung üben dabei gleichermaßen Druck auf bisher günstige Miete aus.

Die sich verschärfenden Wohnungsfragen wurden von der Verwaltung und den etablierten politischen Akteuren in Berlin lange ignoriert. Während

Mieterinitiativen steigende Mieten, Verdrängungsdynamiken und Fehlentwicklungen thematisierten und umfassende Mietschutzinstrumente und Reformen für den *Wohnungsbestand* forderten (Dossiergruppe 2011), setzte die Regierungspolitik der SPD-CDU-Koalition bis 2016 vorrangig auf die Stärkung des *Neubaus*, um „durch ein ausreichendes Angebot (...) dem mietpreistreibenden Faktor der Verknappung entgegen (zu wirken)" (Koalitionsvertrag 2011: 29). Ziele zur „Bau-, Wohnungs- und Mietenpolitik" werden in einem knapp gehaltenen Abschnitt im Kapitel „Pulsierendes Berlin: Moderne Stadtentwicklung und starke Infrastruktur" verhandelt und sind durch eine wachstumsbejahende Grundstimmung geprägt. Bestandsbezogene Interventionen wie die Neuausgestaltung von Milieuschutzsatzungen, die Umwandlungsverordnung oder auch soziale Vermietungsvorgaben für die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften wurden in dieser Phase geprüft und zaghaft genutzt, hatten aber den Charakter von Begleitprogrammen für die eigentlich wichtigen Neubauziele.

Mit dem Regierungsantritt von Rot-Rot-Grün Ende 2016 erhielt die Wohnungspolitik einen zentralen Stellenwert. Unter der Überschrift „Bezahlbares Wohnen für alle" werden ambitionierte Ziele detailliert ausformuliert und mit konkreten Projekt- und Handlungsankündigungen unterlegt (Koalitionsvertrag 2016: 32ff.). Die wohnungspolitische Agenda besteht nun aus einem Mix einer Liegenschaftspolitik als Daseinsvorsorge, deutlichen erhöhten Wohnungsbauzielen und Instrumenten für einen verstärkten Mieter*innen- und Wohnraumschutz. Die abstrakte Neubauorientierung der Vorgängerregierung wurde dabei überwunden – neben deutlich erhöhten Zielzahlen setzt Berlin explizit auf den Wohnungsbau der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und von Genossenschaften. Im überarbeiteten Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 werden erstmals konkrete Zielzahlen für einen öffentlichen und gemeinwirtschaftlichen Wohnungsbau benannt: „Der gemeinwohlorientierte Wohnungsneubau ist eine entscheidende Voraussetzung für bezahlbare Mieten. Die Hälfte des erforderlichen Neubaus soll als gemeinwohlorientierter Wohnungsbau entstehen (rund 100.000 Wohnungen bis 2030)" (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen 2019a: 8). Das Agenda-Setting von Rot-Rot-Grün lässt sich als Dreiklang aus Neubau, Ausweitung der öffentlichen/gemeinwirtschaftlichen Bestände und einem konsequenten Mieterschutz beschreiben.

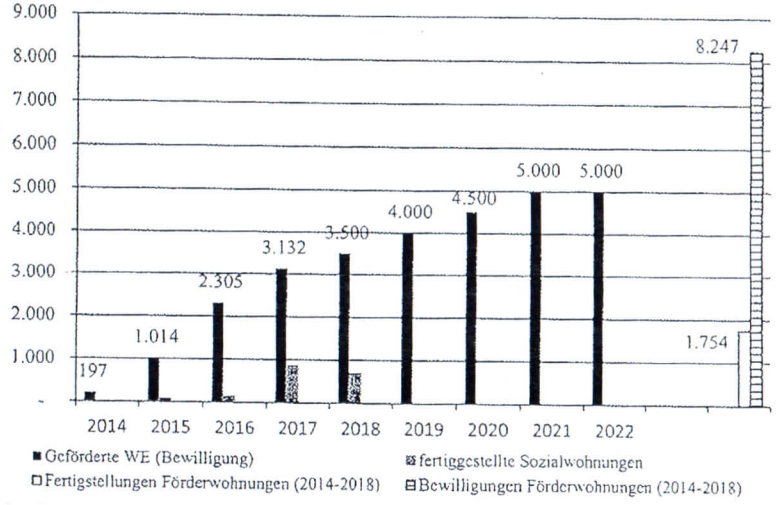
4. Aktuelle Konzepte, Strategien und Instrumente der Wohnungspolitik

Die aktuellen wohnungspolitischen Konzepte zielen darauf, den Neubau (insbesondere von leistbaren Mietwohnungen) zu stärken, die Bestände der öffentlichen und gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen auszuweiten und Mieterinnen und Mieter im Bestand vor Verdrängung und Mietsteigerungen zu schützen.

Die ambitionierten Neubauziele der Berliner Regierung wurden im Stadtentwicklungsplan Wohnen festgeschrieben. Neben der Identifikation von potentiellen Bauflächen für etwa 200.000 Wohnungen, darunter auch 14 Bauflächen für neu entstehende Stadtquartiere, werden dort eine Reihe von Instrumenten und Maßnahmen benannt, die den Wohnungsbau beschleunigen sollen, ohne die sozialen Ziele der Stadtentwicklung aus dem Blick zu verlieren: das *Modell der Kooperativen Baulandentwicklung* schreibt einen Anteil von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen von 30 % der Geschossfläche bei Neubauvorhaben vor; die *Kooperationsvereinbarung mit den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften* verpflichtet diese, pro Jahr mindestens 6.000 Wohnungen im Neubau zu errichten; mit einem wachsenden Volumen der *Wohnraumförderung* soll die Förderzahl der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen bis 2021 schrittweise auf 5.000 Wohnungen pro Jahr gesteigert werden (für die Programmjahre 2019/20 werden 750 Mio. € bereitgestellt). Die Umsetzung der Neubauprogramme verläuft bisher zögerlich: Während die Zahl der Förderbewilligungen kontinuierlich gesteigert werden konnte, ist die Menge der bisher fertiggestellten Wohnungen noch sehr gering. Von den 8.247 zwischen 2014 bis 2018 bewilligten Sozialwohnungen wurden bisher lediglich 1.754 (21 %) fertiggestellt (siehe Abbildung 3).

Für die *Ausweitung der öffentlichen und gemeinwohnorientierten Bestände* setzt die Berliner Wohnungspolitik vor allem auf die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften (LWU). Bis zum Ende der Legislaturperiode 2012 soll der Bestand der öffentlichen Wohnungsunternehmen um 30.000 Neubauwohnungen und 10.000 Wohnungsankäufe im Bestand auf 360.000 Wohnungen anwachsen. Langfristig ist eine Ausweitung auf 400.000 Wohnungen vorgesehen. Finanziell unterstützt wird die Bestandsausdehnung der LWU mit bis zu 100 Mio. € pro Jahr, die als Eigenkapitalstärkung aus dem Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt und Nachhaltigkeitsfonds (SIWANA) oder im Zuge von Grundstückseinbringungen wirksam werden sollen. Eine Grundlage für eine nachhaltige Stadt- und soziale Wohnungspolitik ist die Verfügbarkeit von Grundstücken, die für die gewünschten Nutzungen und an die bevorzugten Wohnbau- und Vorhabensträger vergeben werden können. Mit dem Regierungswechsel zu Rot-Rot-Grün wurde die Umkehr der Liegenschaftspolitik beschleunigt. Der Koalitionsvertrag von 2016 kündigte an, die „Liegenschaftspolitik als ein Instrument der Daseinsvorsorge" zu nutzen und versprach ein „nachhaltiges Flächenmanagement" und den Aufbau einer „strategischen Grundstücksreserve" (Koalitionsvertrag 2016).

Abbildung 3: Neubaubauförderung in Berlin



Quelle: SenSW 2018.

Zur Umsetzung wurde das Konzept einer „transparenten Liegenschaftspolitik" entwickelt. Statt des Verkaufs von Grundstücken steht nun die Clusterung nach Bedarfen, die zielgerichtete Vergabe und eine verstärkte parlamentarische Kontrolle auf der Agenda des Liegenschaftsmanagements (Senatsverwaltung für Finanzen 2016). Ein wesentlicher Baustein der neuen Liegenschaftspolitik in Berlin ist die Konzeptvergabe, bei der nicht der höchste Preis, sondern die beste Nutzungsidee über die Grundstücksvergabe entscheiden soll. Vor allem kleine und innovative Bauprojekte erhofften sich von der Konzeptvergabe eine Chance auf Grundstücke, weil Höchstpreisgebote bei sozial kalkulierten Mietpreisen nicht in Frage kommen. Doch die Umsetzung erfolgt in kleinen Schritten: Seit 2016 wurden lediglich 10 Konzeptvergabeverfahren durchgeführt, von denen bisher erst zwei

abgeschlossen werden konnten (BIM 2019). Auch die Förderung eines genossenschaftlichen Wohnbaus beschränkt sich bisher auf die Benennung eines Genossenschaftsbeauftragten, die Bereitstellung eines überschaubaren Genossenschaftsförderprogramms im Umfang von 20 Mio. € für 2019/20 sowie die gezielte Vergabe von 20 Grundstücken an Genossenschaften. Einen Vorstoß zur Ausweitung der öffentlichen Wohnungsbestände in Berlin kommt von den mietenpolitischen Basisbewegungen der Stadt. Die Initiative „Deutsche Wohnen & Co enteignen" wirbt seit Anfang des Jahres 2019 um die Unterstützung für ein Volksbegehren zur Vergesellschaftung der Bestände großer Immobilienkonzerne. Diese Vergesellschaftung würde voraussichtlich 10 Wohnungsunternehmen mit insgesamt etwa 240.000 Wohnungen betreffen. Die erste Stufe zur Einleitung des Volksbegehrens wurde mit knapp 60.000 gültigen Unterschriften, die in nur 10 Wochen gesammelt wurden, bereits im Juni 2019 erfolgreich gemeistert. Der Berliner Senat ist nun aufgefordert, das Vorhaben zu prüfen.

Für den *Schutz von Mieterinnen und Mietern im Bestand* setzt Berlin vor allem auf die Verschärfung und verstärkte Anwendung von rechtlichen Instrumenten. So wurde seit dem Regierungsantritt von Rot-Rot-Grün die Zahl der *Sozialen Erhaltungssatzungen nach §172 BauGB* von 32 auf 66 Gebiete erhöht, in denen insgesamt über 850.000 Berlinerinnen und Berliner leben. Neben Auflagen zu Abriss, Umbau und Modernisierung ist dort durch die Auflage *Umwandlungsverordnung*, der Verkauf von umgewandelten Eigentumswohnungen ausschließlich an die Mieterinnen und Mieter erlaubt. Mit dem novellierten *Zweckentfremdungsverbotsgesetz (ZwVbG)* von 2018 soll Wohnraum vor Zweckentfremdung durch Leerstand, Abriss und der Umwandlung in Gewerberaum oder Ferienwohnungen geschützt werden. Zur Sicherung und Wiederherstellung der Wohnzwecke können die zuständigen Bezirksämter Treuhänder einsetzen und Ersatzvornahmen vornehmen, deren Rückzahlung durch die zweckentfremdenden Eigentümerinnen und Eigentümer eigenfordert werden kann. Zur Stärkung des Mieterschutzes durch rechtliche Instrumente hat das Land Berlin mehrere Bundesratsinitiativen eingebracht, die jedoch bisher keine Mehrheit im Bundesrat fanden (Deutscher Bundesrat 2017, 2018, 2019).

Im Oktober 2019 beschloss der Senat von Berlin ein von allen drei Koalitionsparteien getragenes „Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung" dem Abgeordnetenhaus zur Abstimmung vorzulegen (Senat von Berlin 2019). Der sogenannte „Mietendeckel" umfasst dabei eine preisrechtliche Regelung von Höchstmieten für den Zeitraum von fünf Jahren, der sich juristisch auf die landesrechtliche Gestaltungskompetenz für das Wohnungswesen bezieht. Bereits erste veröffentlichte

Entwürfe für das Gesetz (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen 2019b) hatten eine breite und teilweise aufgeregt geführte öffentliche Debatte ausgelöst.

5. *Neue Akteure und veränderte Bündnisse*

Die administrative Verantwortung für die Wohnungspolitik in Berlin ist von einer Doppelstruktur gekennzeichnet: Während wesentliche Leitlinien, Zielvorgaben und Rahmenbedingungen auf der Landesebene entschieden werden, obliegt die tatsächliche Umsetzung in vielen Bereichen den Bezirksämtern. So haben beispielsweise die Stadtplanungsämter die Zuständigkeit bei der Aufstellung und Begleitung von Erhaltungssatzungsgebiete, bei der Umsetzung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes und bei der Bauleitplanung. Insbesondere im Bereich des Politikfeldes Wohnungsbau wurden mit der *Wohnungsbauleitstelle*, einem *Steuerungsausschuss Wohnungsbau*, einer *Task Force Stadtquartiere und Entwicklungsräume*, einer *Clearingstelle* und einem *Handlungsprogramm zur Beschleunigung des Wohnungsbaus* eine Reihe von institutionalisierten Koordinierungsstellen und -verfahren eingerichtet, die eine bezirks- und ressortübergreifende Steuerung und Beschleunigung des Wohnungsneubaus gewährleisten sollen. Zur Abstimmung des Vorgehens zwischen Landesebene und Bezirken und um „den Bezirken (...) die Möglichkeit zu geben, zu den grundsätzlichen Fragen der Verwaltung und Gesetzgebung Stellung zu nehmen" sieht die Verfassung von Berlin (Art. 68, VvB) die Einrichtung eines Rats der Bürgermeister vor, der mindestens einmal monatlich zu gemeinsamen Besprechungen der Bezirksbürgermeister*innen mit dem Regierenden Bürgermeister (Michael Müller), dem Bürgermeister (Klaus Lederer) und der Bürgermeisterin (Ramona Popp) zusammen kommt.

Die Komplexität der Wohnungspolitik in Berlin ist zudem durch die politische Konstellation eines Dreierbündnisses geprägt, in der die Regierungsparteien (SPD, Die Linke, Bündnis 90/Die Grünen) trotz eines gemeinsamen Regierungsprogramms die öffentlich breit diskutierte Wohnungsfrage auch für den Parteienwettbewerb zu nutzen versuchen. So verzögert beispielsweise die Uneinigkeit der Parteien bis heute die im Koalitionsvertrag angekündigte Reform des Sozialen Wohnungsbau zur Sicherung der Bindungen und zur Senkung der Mietpreise in den älteren Förderjahrgängen. Die Mieterinitiative der Sozialwohnungen am Kottbusser Tor kritisierte im Sommer 2019 in einem offenen Brief die koalitionsinternen Blockaden: „Seit anderthalb Jahren verhindern in einem langen Prozess der

Verschleppung vor allem Teile der SPD eine Einigung der drei Regierungsfraktionen zur Rettung der Sozialwohnungen" (Kotti & Co 2019). Auch die mehrfache Verzögerung der Verabschiedung des Stadtentwicklungsplans Wohnen 2030 ging weniger auf fachliche Überarbeitungsbedarfe als auf das politische Kalkül zurück, die Position der linken Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen öffentlich zu schwächen. Nachdem der Regierende Bürgermeister zunächst öffentlichkeitswirksam den Beschuss des Planungspapiers stoppte,[2] passierte er nur einen Monat später ohne substantielle Änderungen dann doch Gremien des Senats.[3] Besonders deutlich wird die Spannung zwischen den drei Regierungspartien in der Haltung zum Volksbegehren für die Enteignung der großen Immobilienkonzerne: Während Die Linke die Initiative unterstützt und sich als Partei selbst an den Unterschriftensammlungen beteiligt hat, beschloss der Kleine Landesparteitag von Bündnis 90/Die Grünen, die „Ziele des Volksbegehrens" zu unterstützen und den „Weckruf aus der Zivilgesellschaft" ernst zu nehmen, ohne jedoch die Forderung nach Enteignung ausdrücklich aufzugreifen. Die SPD verschob hingegen auf Wunsch des Regierenden Bürgermeisters die Entscheidung auf und stimmte auf einem Landesparteitag im Oktober 2019 mit knapper Mehrheit gegen eine Vergesellschaftung der Bestände von großen Wohnungsunternehmen.[4]

Die Politik des rot-rot-grünen Senats setzt in einigen Politikfeldern auf eine verstärkte Kooperation mit Basisinitiativen und hat die Rolle von zivilgesellschaftlichen Gruppen deutlich gestärkt. Die munizipalistischen Elemente der Berliner Stadt- und Wohnungspolitik umfassen dabei sowohl *Kooperationen auf der Ebene konkreter Projekte*, eine *Öffnung von Experten- und Beratungsgremien* als auch die Formen der *institutionellen Verankerung einer Politikgestaltung von unten*. Zu den gelungenen Bespiele einer Kooperation auf Projektebene zählen die Planungsprozesse für das Haus der Statistik und das Dragonerareal, bei denen Basisinitiativen nicht nur eine Privatisierung bzw. Kommerzialisierung verhinderten, sondern kollaborative Planungsprozesse durchsetzen konnten und aktiv an der Gestaltung von Modellvorhaben mitwirken (Initiative Haus der Statistik 2019, Stadt von Unten 2017). Gelungene Beispiele der Kooperation sind auch die erfolgreichen Rekommunalisierungen des Neuen Kreuzberger Zentrums

2 „Lompschers Plan für Wohnungsneubau in Berlin fällt durch. Müller zieht Notbremse bei Stadtentwicklung" (Tagesspiegel vom 23.07.2019).

3 „Entwicklungsplan Wohnen endlich beschlossen" (Berliner Morgenpost vom 20.08.2019).

4 „Landesparteitag in Berlin SPD lehnt Enteignungen ab" (Berliner Zeitung vom 26.10.2019).

(knapp 300 Wohnungen) und der Karl-Marx-Allee (670 Wohnungen), die erst durch die enge Zusammenarbeit von Bezirk, Senatsverwaltungen und den organisierten Mieterräten und Mieterbeiräten in den Wohnanlagen ermöglicht wurden (Schubenz 2018, Mieterbeirat KMA 2019). Auch in die Verständigung zu Leitlinien und Strategien der künftigen Stadt- und Wohnungspolitik wurden verstärkt Initiativen, alternative Planungsbüros und sozial- und Umweltverbände eingeladen. So wurden neben den klassischen Interessenverbänden der Bau- und Wohnungswirtschaft (BBU, BFW, IHK, Architektenkammer) und der Verwaltung auch über zehn Teilnehmende aus Initiativen, von jungen Genossenschaften und alternativen Planungsbüros in den Begleitkreis zur Erarbeitung der Leitlinien des Stadtentwicklungsplans Wohnen berufen, die sich auf diesem Wege aktiv an der strategischen Neuausrichtung der Berliner Wohnungspolitik einbringen konnten. Auch der *Fachbeirat der Wohnraumversorgung Berlin*, die die künftige Ausrichtung der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften steuern soll, ist paritätisch mit Vertreter*innen der Wohnungswirtschaft und von Mieterinitiativen besetzt (Wohnraumversorgung Berlin 2019). Ein 2019 eingerichtetes und aus Haushaltsmitteln des Landes Berlin finanziertes *Initiativenforum Stadtpolitik* soll stadtpolitische Basisgruppen in ihrer Arbeit unterstützen und ihren Themen im Rahmen von öffentlichen Anhörungen im Abgeordnetenhaus eine größere Aufmerksamkeit verschaffen. Das Initiativenforum steht für eine zunehmend „institutionalisierte Debatte zivilgesellschaftlicher Impulse mit der Politik zu Wohnen und Stadtentwicklung" (Initiativenforum 2019). Mit der Einrichtung von mehreren Planstellen für die von Initiativen getragene *Arbeits- und Koordinierungsstruktur für gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung* (AKS Gemeinwohl 2019) und *LokalBau* zur Unterstützung gemeinwohlorientierter Projekte im kooperativen Neubau in Friedrichshain-Kreuzberg erhielt die Institutionalisierung von Protest- und Basisinitiativen auch eine bezirkliche Verankerung (Lokalbau 2019).

Der in diesen institutionalisierten Formen der Einbeziehung von stadt- und mietenpolitischen Basisinitiativen partiell vollzogene Bruch mit der Selbstverständlichkeit der Berücksichtigung von wohnungswirtschaftlichen Interessen in die Politikgestaltung hat bei den wohnungswirtschaftlichen Akteuren und Verbänden einen Wechsel ihrer Kommunikationsstrategien ausgelöst. Statt fachlicher Impulse in geschlossenen Expertengremien und Hintergrundgesprächen zu Gesetzesvorhaben suchen sie verstärkt die Öffentlichkeit, platzieren eigene Positionen in der Presse, organisieren Plakat- und Social-Media-Kampagnen, um für ihre eigenen Interessen zu werben. Insbesondere in den Diskussionen um den Volksentscheid zur Enteignung

großer Wohnungsunternehmen und den Mietendeckel reagierten Immobilienverbände wie klassische Protestbewegungen und mobilisierten für ihre Positionen mit populär gestalteten Webseiten, Plakataktionen und Demonstrationen und stehen für die wachsende Polarisierung der Berliner Wohnungspolitik.[5]

6. *Neuer Wein in alten Schläuchen: Schwierigkeiten der neuer Berliner Wohnungspolitik*

Die Umsetzung der Berliner Wohnungspolitik stößt auf mehrere Widerstände: die Überforderung bestehender Verwaltungsstrukturen, das mangelnde Adaptionspotential der administrativen Akteure, eine erschwerte Neukonstitution der Akteurskonstellation und wirtschaftlich bedingte Verzögerungen im Wohnungsbau.

Die neue Wohnungspolitik setzt nicht nur bereits begonnene Trendwenden bei der Liegenschaftspolitik und der Ausrichtung der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften fort, sondern in einigen Feldern auch auf neue Instrumente (Zweckentfremdungsverbot mit Trägerschaftsmodell, Umwandlungsverordnung in den Erhaltungssatzungsgebieten, Grundstücksvergabe in Erbpachtverträgen, Vorschlag für einen Mietendeckel), für deren Umsetzung es meist noch keine administrativen Erfahrungen gibt. In einigen Bereichen mussten neue Verwaltungsaufgaben ausgelagert (Einkommensprüfung zur Gewährung von Mietzuschüssen im Sozialen Wohnbau an einen externes Büro) oder in die bestehenden Strukturen aufgenommen werden (z.B. Prüf- und Genehmigungsverfahren für die Vermietung von Ferienwohnungen durch die Bezirksämter) – in anderen Feldern kommen bisher kaum genutzte Instrumente zur Anwendung (z.B. Vergabe von Wohnbaugrundstücken in Erbpachtverträgen, Prüfung und Durchführung von Vorkaufsrechten). Diese verstärkten administrativen Anforderungen führen zu Reibungsverlusten bei der Umsetzung.

Die neue Ausrichtung der Berliner Wohnungspolitik steht in Teilbereichen im Widerspruch zu den bisherigen Handlungsmaximen und muss teilweise gegen eingespielte Verfahrenswege in der Verwaltung durchgesetzt werden. So kommen die bisher geforderte Orientierung an einer möglichst schnellen Genehmigungspraxis für Neubauvorhaben in Konflikt mit den sozialen Vorgaben und den gestärkten Beteiligungsmomenten. Eine grundlegende Reform des Sozialen Wohnungsbaus (alt) kollidiert bisherige Selbstverständnis der Verwaltung, öffentliche Rückflüsse und Gewinne von privaten Fördernehmern nicht zu gefährden. Auch die Geschäftsführungen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften scheinen mit der neuen Anforderung, vor allem soziale Wohnversorgung sicher zu stellen, zum Teil überfordert und haben gleich mehrfach nach politischen Beschlüssen für Mietverzichte massenhaft Mieterhöhungsverlangen an die Mieterinnen und Mieter verschickt, die dann später zumindest teilweise wieder zurückgenommen werden mussten.[6] Aus einer institutionellen Perspektive geraten Tempo und Inhalt der neuen Zielstellungen in Konflikt mit den beschränkten Transformationspotentialen der Verwaltung (Florack 2013: 155 ff.).

Da mit vielen Instrumenten zugunsten einer sozialen Mietentwicklung die wohnungswirtschaftlichen Gewinnmöglichkeiten eingeschränkt werden, treffen die wohnungspolitischen Vorschläge des Senats auf harte und öffentlich ausgetragene Kritik von wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Interessensgruppen. Da auch die Anforderungen an die gemeinwirtschaftlichen Segmente des Wohnungsmarktes (landeseigene Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften) weit über die Erwartungen früherer Landesregierungen hinausgehen, agieren auch diese gereizt auf die neuen Impulse und lassen den Eindruck entstehen, dass die rot-rot-grüne Wohnungspolitik gegen jeden wohnungswirtschaftlichen Sachverstand durchgesetzt werden soll (BBU 2019, WBGD 2019). Im Vergleich zu früheren – meist einvernehmlich ausgehandelten – Wohnungsbaubündnissen werden die aktuellen Anforderungen maßgeblich von der Politik bestimmt und z.B. gegenüber den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften über die Kooperationsvereinbarungen durchgesetzt. Die polarisierten öffentlichen Diskussionen stehen für einen Bruch des bisherigen Interessenblocks im Bereich der Wohnungspolitik, ohne dass bisher eine handlungsfähige Akteurskonstellation an dessen Stelle getreten ist. Erschwert wird der Aufbau eines neuen Interessenblocks durch die öffentlich sichtbare Uneinigkeit der Koalitionspartner und das Fehlen einer konsistenten Agenda für die kommenden Jahre.

Neben den verwaltungs- und politikbezogenen Schwierigkeiten bei der Umsetzung einer neuen Wohnungspolitik verhindern auch wirtschaftliche Aspekte einen schnellen und sichtbaren Erfolg. Insbesondere im Bereich des Neubaus weist die Statistik für Berlin einen sogenannten Bauüberhang von knapp 60.000 Wohnungen aus – das sind Wohnungen, die trotz einer

5 „Wirtschaftsverbände protestieren gegen Mietdeckel" (Berliner Morgenpost vom 09.12.2019).

6 „Degewo erhöht trotz Mietendeckel die Miete" (Berliner Morgenpost vom 20.06.2019) und „Mieterhöhung trotz alledem" (taz vom 09.05.2019).

Baugenehmigung noch nicht fertiggestellt wurden (IBB 2019: 78). Die hohen Zahlen (noch) nicht realisierter Bauvorhaben werden überwiegend auf die zeitliche Verzögerung von Bauplanung und -durchführung zurückgeführt. Da der Erfolg der Berliner Wohnungspolitik auch an der Neubauleistung gemessen wird, verstärken diese Bauüberhänge den Eindruck einer nicht ausreichenden Priorisierung der Neubaupolitik, die in politischen Debatten und medialer Polemik (Senatorin Lompscher wird oft als „Nichtbausenatorin" oder „Bauverhinderungssenatorin" beschrieben) regelmäßig vorgetragen werden.[7]

7. *Fazit und Ausblick*

Die Berliner Wohnungspolitik unter Rot-Rot-Grün reagiert auf den verstärkten Verdrängungsdruck und Mietsteigerungen mit Instrumenten zur Stärkung von wohnungspolitischen Handlungsspielräumen der öffentlich verwalteten Wohnungsunternehmen, zur Durchsetzung von möglichst hohen gemeinwirtschaftlichen Anteilen an Neubauprojekten und Strategien für einen erweiterten Mieterschutz in bestehenden Mietverträgen. Die wohnungspolitische Agenda kann dabei als Mix der Reanimation klassischer wohlfahrtstaatlicher Instrumente (Stärkung des öffentlichen Wohnungsbaus, Wiedereinführung von Förderprogrammen, Verschärfung von Zweckentfremdungsverboten) und der Entwicklung neue Strategien (Nutzung von Vorkaufsrechten, Ankaufstrategien der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, Grundstücksvergabe in Erbpacht, Überlegungen zur Einführung eines Mietendeckels) angesehen werden. Die Abkehr von der Austeritätspolitik der vergangenen Jahre und die Übernahme von öffentlicher Verantwortung für die Wohnversorgung, um aktiv preisgünstige Bestände zu schaffen und bestehende Mietverhältnisse zu schützen, stehen für einen Paradigmenwechsel (siehe Rink u.a. 2015: 79) der Berliner Wohnungspolitik.

Der angestrebte Paradigmenwechsel umfasst dabei alle wohnungspolitischen Steuerungsmedien und setzt sowohl auf rechtliche (Mietendeckel, Zweckentfremdungsverbot, Umwandlungsverordnung), finanzielle (Ausweitung der Förderprogramme, Finanzierungsrücklagen für den Ankauf von Wohnungen und Grundstücken), und eigentumsbezogene (Ausbau des öffentlichen Wohnungsbestandes durch Ankauf und Neubau) Instrumente. Die inhaltliche Ausrichtung der neuen Berliner Wohnungspolitik setzt auf

7 „Katrin Lompscher: Linke Ostfrau lehrt Vermieter das Fürchten" (Der Standard vom 27.08.2019).

eine klare Priorisierung der sozialen Wohnversorgungsaspekte und umfasst sowohl prohibitive, als auch produktive Instrumente, die den Mieterschutz und die Ausweitung der gemeinwirtschaftlichen Wohnungsbestände in den Vordergrund stellen. Beim Vergleich der verschiedenen Instrumente fällt auf, dass die Umsetzung der rechtlichen Instrumente zum Mieterschutz deutlich zügiger realisiert wurde als der Aufbau von kommunalen Bau- und Planungskapazitäten.

Die aktuellen wohnungspolitischen Suchbewegungen in Berlin unterscheiden sich von früheren Phasen vor allem durch die starke Stellung von Basisinitiativen, die mit einer eigenen Programmatik im Politikfeld Wohnen agieren und denen es gelungen ist, zumindest Momente der Mitgestaltung durchzusetzen. Die längerfristige Durchsetzung einer Wohnungspolitik, die die Grundbedürfnisse des Wohnens vor die Wirtschaftsinteressen der Immobilienverwertung stellt, wird wesentlich davon abhängen, ob es gelingt das Dreieck von Politik, Verwaltung und Zivilgesellschaft um gemeinwirtschaftliche Partner aus der Wohnungswirtschaft zu erweitern.

Literatur

AKS Gemeinwohl 2019: Zwischenbericht zur Einrichtungsphase der AKS Gemeinwohl. Ein Projekt im Auftrag des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg (Abteilung Bauen, Planen, Facility Management), Berlin.

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2019a: Bevölkerungsstand Berlin, Berlin.

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2019b: Haushalte in Berlin 1991 bis 2018 nach Haushaltsgröße, Berlin.

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2019c: Fertigstellungen neuer Gebäude sowie Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden in Berlin 1991 bis 2018, Berlin.

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2019d: Wohnungsbestand.

BBU (Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.) 2019: Weiterdenken statt enteignen. Positionen des BBU (https://www.weiterdenken-statt-enteignen.de/).

Beran, F. und Nuissl, H. 2019: Verdrängung auf angespannten Wohnungsmärkten: Das Beispiel Berlin. Ludwigsburg: Wüstenrot Stiftung.

BIM (Berliner Immobilienmanagement GmbH) 2019: Grundstücke für Genossenschaften. Präsentation beim Berliner Genossenschaftsdialog am 09.09.2019. Berlin.

Calbet Elias, L. 2017: Spekulative Stadtproduktion. Finanzialisierung des Wohnungsneubaus im innerstädtischen Berlin. Dissertation, TU Berlin (unveröffentlicht).

Deutscher Bundesrat 2017: Gesetzesantrag des Landes Berlin. Entwurf eines Gesetzes zur Verbesserung des Mieterschutzes bei Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn. Bundesrat: Drucksache 620/17.

Deutscher Bundesrat 2018: Gesetzesantrag des Landes Berlin. Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des sozialen Mietrechts (Mietrechtsmodernisierungsgesetz). Bundesrat Drucksache 300/18.

Deutscher Bundesrat 2019: Gesetzesantrag des Landes Berlin. Entwurf eines Gesetzes zur Abschaffung der Grundsteuer-Umlagefähigkeit (Mieter-Grundsteuer-Entlastungsgesetz). Bundesrat Drucksache 434/19.

Dossiergruppe 2011: Ein recht auf Stadt für alle. Ein mietenpolitisches Dossier. Berlin (http://mietendossier.blogsport.de/) .

Florack, M. 2013: Transformation der Kernexekutive: Eine neo-institutionalistische Analyse der Regierungsorganisation in NRW 205 – 2010. Wiesbaden.

GAA (Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin) 2010: Immobilienmarktbericht Berlin 2009/2010. Berlin.

GAA (Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin) 2019: Immobilienmarktbericht Berlin 2018/2019. Berlin.

Guthmann-Immobilien 2019: Immobilienmarkt-Report Berlin.

Holm, A. 2016: (Un)sozialer Wohnungsbau. Schwerpunkt der Berliner Verdrängungsdynamik, *Berliner Hefte zu Geschichte und Gegenwart der Stadt* 2: 13-99.

Holm, A. und Junker, S. 2019: Die Wohnsituation in deutschen. Großstädten – 77 Stadtprofile, Düsseldorf (http://www.boeckler.de/pdf_fof/100892.pdf).

IBB (Investitionsbank Berlin) 2009: IBB-Wohnungsmarktbericht 2008. Berlin.

IBB (Investitionsbank Berlin) 2019: IBB-Wohnungsmarktbericht 2018. Berlin.

Immowelt 2018: 10-Jahresvergleich: Mieten in deutschen Großstädten explodieren. In Immowelt vom 23.08.2018 (https://news.immowelt.de/n/3618-10-jahresvergleich-mieten-in-deutschen-grossstaedten-explodieren.html).

Initiative Haus der Statistik 2019: Das Modellprojekt Haus der Statistik wird kooperativ und gemeinwohlorientiert entwickelt. (https://hausderstatistik.org/).

Initiativenforum Stadtpolitik 2019: Beschreibung und Zielsetzung des Forums der stadtpolitischen Initiativen Berlin (Kurztitel: „Initiativenforum Stadtpolitik") (unveröffentlichtes Konzeptpapier).

Koalitionsvertrag 2011: Berliner Perspektiven für starke Wirtschaft, gute Arbeit und sozialen Zusammenhalt. Koalitionsvereinbarung zwischen der Sozialdemokratischen Partei Deutschlands (SPD) Landesverband Berlin und der Christlich Demokratischen Union (CDU) Landesverband Berlin für die Legislaturperiode 2011 – 2016. Berlin: SPD Landesverband Berlin, CDU Landesverband Berlin.

Koalitionsvertrag 2016: Berlin gemeinsam gestalten. Solidarisch. Nachhaltig. Weltoffen. Koalitionsvereinbarung zwischen Sozialdemokratische Partei Deutschlands (SPD) Landesverband Berlin und DIE LINKE Landesverband Berlin und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Landesverband Berlin für die Legislaturperiode 2016-2021. Berlin.

Kotti & Co 2019: Offener Brief – Mietendeckel für Sozialwohnungen, 04.08.2019 (https://kottiundco.net/2019/08/05/offener-brief-mietendeckel-fuer-sozialwohnungen/).

Liegenschaftsfonds Berlin 2011: 2001–2011 Faszination des Wandels – Liegenschaftsfonds Berlin, Berlin.

Lokalbau 2019: Leitbild für die Kooperation gemeinwohlorientierter Immobilienunternehmen in LokalBau-Projekten (https://www.berlin.de/lokalbau-fk/ueber-lokalbau/leitbild/).

Mieterbeirat KMA 2019: Stellungnahme des Mieterbeirats der Karl-Marx-Allee zur Re-Kommunalisierung vom 16.07.2019 (https://www.mieter-karl-marx-allee.de/wordpress/?page_id=155).

PropertyTour 2019: Experten analysieren Berliner Grundstücksmarkt (https://www.propertytour.de/immobilien-news/experten-analysieren-berliner-grundstuecksmarkt/).

Rink, D., Schönig, B., Holm, A. und Gardemin, D. 2015: Städte unter Druck. Die Rückkehr der Wohnungsfrage, *Blätter für deutsche und internationale Politik* 6: 69-79.

Schubenz, M. 2018: Mietermitbestimmung auf Augenhöhe. Mieterrat NKZ hat Kooperationsvereinbarung mit der Gewobag unterzeichnet, *MieterEcho* 399: 16-17.

Senat von Berlin 2019: Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung. Vorlage zur Beschlussfassung vom 28.11.2019 (Drucksache 18/2347).

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2009: Berlins Zukunft gestalten. Flächennutzungsplanung für Berlin. FNP-Bericht 2009, Berlin (https://docplayer.org/114751771-Berlins-zukunft-gestalten.html).

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen 2018: Gemeinwohlorientierter Wohnungsbau und Wohnungsbauförderung in Berlin. Vortragsfolien der Senatorin Katrin Lompscher vom 29.09.2018.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen 2019a: Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030, Berlin.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen 2019b: Eckpunkte für ein Berliner Mietengesetz (Mietendeckel). Beschlussfassung für die Sitzung am Dienstag, dem 18.06.2019. Senatsvorlage Nr. S- 2365/2019 (Neufassung der Vorlage S-2348/2019).

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen 2019e: Wohnraumbedarfsbericht Berlin. Endbericht 2019, Berlin.

Spars, G., Jacob, P., Faller, B. und Werner, A. 2009: Der Berliner Wohnungsmarkt – ein Stadtortvorteil, Bonn.

Stadt von Unten 2017: Selbstverwaltet & Kommunal. Mit einem Modellprojekt für eine Stadt von unten. (https://stadtvonunten.de/wp-content/uploads/2014/07/Modellprojekt-Selbstverwaltet-Kommunal-f%C3%BCr-Stadt-von-Unten.pdf).

Techem 2019: Umzugsquote in den deutschen Bundesländern in den Jahren von 2013 bis 2018.

Uffer, S. 2014. Wohnungsprivatisierung in Berlin, in: Holm, A. (Hrsg.): Reclaim Berlin. Soziale Kämpfe in der neoliberalen Stadt, Berlin: 64-82.

Vollmer, L. 2015: Die Mieter_innenbewegung in Berlin zwischen lokalen Konflikten und globalen Widersprüchen, *Sozial.Geschichte online* 17, 51-82.

WBGD (Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.) 2019: Der Mietendeckel – schlecht für die Genossenschaften, schlecht für Berlin. Positionspapier zum Mietendeckel (https://www.wohnungsbaugenossenschaften.de/regionen/berlin/mietendeckel).

Wohnraumversorgung Berlin 2019: WVB – Wohnraumversorgung Berlin. Anstalt öffentlichen Rechts. Informationsbroschüre.

WVB 2019: Bericht zur Kooperationsvereinbarung 2018.

3. Auseinandersetzungen um die „Bündnispolitik für das Wohnen" in Hamburg

Joscha Metzger

1. Einleitung

Seit dem Anfang der 2010er Jahre wird in Hamburg intensiv und kontrovers über den Wohnungsmarkt und die städtische Wohnungspolitik diskutiert, so dass sich von einer Wiederkehr der Wohnungsfrage sprechen lässt. Dieser Entwicklung vorausgegangen waren ein Jahrzehnt „unternehmerischer Stadtpolitik" unter CDU-geführten Senaten, deutliche Steigerungen der Mieten und Wohnungspreise sowie das Aufkommen von Protesten gegen Gentrifizierung und für ein Recht-auf-Stadt. Seit dem Jahr 2011 profiliert sich der wieder von der SPD geführte Hamburger Senat mit dem Ansatz einer neuen Bündnispolitik für das Wohnen, welcher dazu beitragen soll, die Wohnungsversorgung für Haushalte mit niedrigem und mittlerem Einkommen zu sichern. Trotz der Intensivierung alter und der Einführung neuer Instrumente gelingt es jedoch bisher nicht, die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt zu beruhigen. Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen wird in der Stadtforschung die Frage diskutiert, ob die neue Hamburger Wohnungspolitik einen Bruch mit dem vorhergehenden neoliberalen Paradigma der unternehmerischen Stadt bedeutet (Metzger/Schipper 2017, Vogelpohl/Buchholz 2017, Rinn 2018).

Im vorliegenden Beitrag analysiere ich die aktuellen wohnungspolitischen Ansätze und bewerte sie anhand der Frage, inwieweit sie darauf ausgerichtet sind, Renditeinteressen zugunsten der Wohnungsversorgung von Haushalten mit niedrigem und mittlerem Einkommen zu beschränken. Dabei zeigt sich, dass die konkrete Ausgestaltung der wohnungspolitischen Instrumente nicht in erster Linie darauf abzielt, die Wohnungsversorgung einkommensschwacher Haushalte abzusichern. Vorrangiges Ziel ist es viel eher, die gegenwärtige Investitionsdynamik auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt zu fördern, zu lenken und nur partiell zu begrenzen. Es lässt sich daher bisher nicht von einer Abkehr von neoliberalen stadtpolitischen Ansätzen im Bereich der Wohnungsversorgung sprechen.

16. Lokale Wohnungspolitiken im Vergleich

Björn Egner & Dieter Rink

1. Einleitung

Nachdem in den vorliegenden Beiträgen die spezifischen Umstände und Ausprägungen von Wohnungsmärkten und Wohnungspolitik in vierzehn deutschen Städten beschrieben und analysiert wurden, ist es an der Zeit, die Fälle aus vergleichender Perspektive zu betrachten. Eine detaillierte komparative Analyse des Materials auf Basis der einzelnen Fälle (etwa im Stile von Korrelationsanalyen) ist an dieser Stelle allerdings weder möglich noch angezeigt. Vielmehr konzentrieren wir uns darauf, mehrere zentrale Themen zu adressieren, die sich aus der Beschreibung der Fälle ergeben.

2. Varianzen lokaler Wohnungsmarktentwicklungen

In fast allen Städten liegt eine *vergleichbare Problembeschreibung* vor. Zentral ist zumeist der Hinweis auf deutlich gestiegene Priese auf dem Mietwohnungsmarkt, wobei festzustellen ist, dass sowohl die Steigerungsraten selbst als auch die zeitliche Dimension über die Städte deutlich variieren. Nicht in allen Städten war die Preisentwicklung bei den Angebotsmieten in den letzten sieben Jahren so stark wie in Stuttgart (+47%), Berlin (+45%) und Frankfurt (+37%). So wirken die entsprechenden Entwicklungen in Hamburg (+13%) und Kassel (+8%) vergleichsweise harmlos, wenn sie mit dem Anstieg der durchschnittlichen Bruttoeinkommen in Beziehung gesetzt werden. Bis auf wenige Ausnahmen hat sich in den hier betrachteten Städten der Anstieg der Angebotsmieten fast überall vom Anstieg der Einkommen abgekoppelt, aber auch bei den Bestandsmieten zeichnen sich starke Veränderungen ab. Allerdings müssen diese Zahlen mit Vorsicht interpretiert werden, da sie nicht mit einer einheitlichen Systematik ermittelt wurden.

Steigende Mietbelastungen sind gerade für Bezieher mittlerer und kleinere Einkommen problematisch, genauso wie für Mieterhaushalte, die eine ungünstige Relation von Einkommen und Wohnungsgröße aufweisen (Al-

leinerziehende, Familien mit vielen Kindern, alleinstehende ältere Personen). Stark anziehende Angebotsmieten hemmen zudem die notwendige Fluktuation auf den Mietmärkten. So werden Mieter von einem Wechsel in eine eigentlich besser passende Wohnung abgehalten, weil die Preise so schnell steigen, dass es günstiger ist, die Bestandsmiete in einer großen Wohnung – z.B. nach einer Trennung – alleine zu zahlen, statt sich eine kleinere Wohnung zu suchen, in der u.U. noch höhere Mieten gezahlt werden müssten. Die fehlende Fluktuation erhöht den Nachfragedruck nach bezahlbarem Wohnraum weiter.

Tabelle 1: Bruttoeinkommen und Mietpreise, 2011/17 (Steigerung %)

Stadt	Bruttolöhne	Bestandsmieten	Angebotsmieten
Berlin	17,3	22,6	45,1
Hamburg	15,4	18,0	13,1
München	14,7	7,0	32,7
Köln	14,9	**12,2	30,6
Frankfurt/M.	12,2	5,5	35,7
Düsseldorf	16,3	27,1	21,5
Stuttgart	16,4	24,0	47,4
Dortmund	19,0	24,7	33,2
Leipzig	22,1	12,4	26,5
Dresden	19,6	15,5	23,2
Hannover	*14,7	9,6	12,0
Kassel	13,1	k.A.	7,7
Göttingen	*16,0	k.A.	***25,0
Jena	23,8	14,2	3,0

Quelle: Für Mietpreise siehe einzelne Kapitel. Für Bruttolöhne siehe VGRdL 2020. *: Zahlen für die Stadt liegen nicht vor, deshalb stattdessen Zahl des Kreises bzw. der Region. ** Daten für abweichende Jahre (2009 und 2016). *** Daten für abweichende Jahre (2013 und 2018).

Allerdings ist auch zu berücksichtigen, dass die unterschiedlichen Steigerungsraten nur einen Teil der Wohnungsmarktdynamik in den Städten widerspiegeln. Beispielsweise müsste zusätzlich berücksichtigt werden, wie hoch die Anteile der jeweiligen Segmente (Bestandmietverträge und Neuvermietungen) in den einzelnen Städten jeweils sind – Daten, die in vergleichbarer Form so nicht vorliegen. Sehr schwer zu realisieren ist auch der vergleichende Blick auf die Mietbelastungsquoten, die nur für wenige Städte im Zeitvergleich verfügbar sind. So steigen in einigen Städten die Belastungsquoten im Zeitraum 2011-2017 (etwa in München von 23 % auf 28 % und in Frankfurt am Main von 23 % auf 29 %), während sie in anderen

Städten stagnieren (in Dresden bei 29 %) und in anderen Städten sogar sinken (in Jena von 32 % auf 30 % und in Leipzig von 33 % auf 30 %).

So eindeutig die Diagnose hinsichtlich der Mietpreise ist, so vielfältig sind die Faktoren, welche als Ursache für diese Entwicklung herangezogen werden. Als zentrales Element wird in praktisch allen großen und vielen kleineren Großstädten sowie in Universitätsstädten die stattfindende *Reurbanisierung* genannt. Diese ist bedingt durch die Zuwanderung in die Städte, die sich sowohl aus den ländlichen Regionen als auch den „unattraktiven" kleinen und mittleren Städten speist, aber auch Zuwanderung in nennenswertem Maße aus dem europäischen und außereuropäischen Ausland bedeutet. Menschen, die es in die Städte zieht, folgen dem Lockruf von Arbeit, Bildung, funktionierender öffentlicher Dienstleistungen und modernem Leben. Insgesamt verzeichnete Deutschland in den 2010er Jahren eine unerwartet starke Zuwanderung, die sich vor allem auf die Städte fokussierte, insbesondere auch auf die hier im Band behandelten Metropolen und Großstädte. Tatsächlich ist die kombinierte Einwohnerzahl aller von uns untersuchten Städte im Zeitraum 2011-2017 um durchschnittlich 7,7 % gestiegen, wobei deutliche Unterschiede zwischen den Städten bestehen. Viele Städte, vor allem vormals schrumpfende, hatten mit diesem Zuwachs nicht gerechnet. Selbst moderates Wachstum von 0,5 % oder 0,7 % jährlich wurde und wird von den betroffenen Städten als „starkes Wachstum" wahrgenommen, wie beispielsweise von Hannover. Das Wachstum trifft die Städte häufig unvorbereitet, sie haben dafür meist keine Konzepte und Ressourcen und kein Personal, teilweise fühlen sie sich dadurch überfordert. Aber auch für Städte, die schon seit längeren Zeiten kontinuierlich wachsen, ist die derzeitige Situation keinesfalls „business as usual". Die wachsende Bevölkerungszahl resultiert in ähnliche Zuwachsraten bei den Haushalten (8,1 % über alle untersuchten Städte hinweg). Hier ist zudem evident, dass sich die Tendenz zur Verkleinerung der Haushalte fortsetzt, was zusätzlichen Druck auf dem Wohnungsmarkt erzeugt. Allerdings sind auch diese Zahlen mit Vorsicht zu genießen, da der Unterschied zwischen statistischen Privathaushalten und Wohnhaushalten hier nicht aufgefangen wird.

Die Dramatik wird dann deutlich, wenn die Wachstumsraten bei Einwohner/innen und Haushalten dem Wohnungsbestand gegenübergestellt werden. Hier zeigt sich erstens, dass in der Summe der untersuchten Städte die Zahl der Haushalte mehr als doppelt so schnell wächst wie das Wohnungsangebot. Zweitens wird deutlich, wie stark die Notwendigkeit zur Kontextualisierung der Daten bei der Interpretation ist. So heben sich die Daten in Leipzig, München und Düsseldorf stark von den anderen Städten ab, da hier der Neubau kaum mit dem Wachstum der Haushalte Schritt zu halten

scheint. Allerdings liegen drei unterschiedliche Fälle vor: Während in Leipzig die starke Expansion in Bezug auf Einwohner/innen und Haushalte vor allem in den Leerstand erfolgte (und damit die Lücke von 15,6 Prozentpunkten zu einem Großteil durch noch vorhandene Wohnungen aufgefangen werden konnte), ist die Lage in München wirklich als dramatisch zu bezeichnen. In Düsseldorf wiederum ist das Wachstum der Einwohner/innen nicht besonders dramatisch, allerdings scheint die Anzahl der Haushalte überproportional zu wachsen. Am anderen Ende der Tabelle findet sich Jena, welches im Verhältnis zum Wachstum bei Einwohner/innen und Haushalten im Untersuchungszeitraum auf der Wohnungsseite sogar noch zulegt, d.h. die Bautätigkeit übersteigt deutlich die Nachfragesteigerung.

Tabelle 2:Veränderung der Basiskennzahlen (2011-2017)

Stadt	Zuwachs 2011-2017 (%)			WVQ (%)	
	Einwohner	Haushalte	Wohnungen	2011	2017
Berlin	8,3	6,7	3,2	99,7	96,5
Hamburg	6,5	8,3	4,2	95,1	91,5
München	10,2	13,7	2,7	103,0	92,9
Köln	4,7	3,5	3,0	99,9	99,5
Frankfurt/M.	10,4	10,4	7,9	96,5	94,4
Düsseldorf	5,9	12,0	3,0	104,6	96,2
Stuttgart	6,7	7,5	3,2	99,8	95,8
Dortmund	3,6	3,8	2,8	102,4	101,4
Leipzig	17,4	18,3	2,7	115,7	100,4
Dresden	6,4	5,1	2,1	102,0	99,1
Hannover	5,1	4,3	1,8	101,5	99,0
Kassel	5,1	7,0	1,9	101,3	96,4
Göttingen	4,8	9,1	2,6	88,4	83,1
Jena	4,4	4,7	5,9	91,6	96,0
Insgesamt	7,7	8,2	3,4	100,3	95,9

Quelle: Eigene Auswertung auf Basis von Daten aus den vierzehn Städten. WVQ = Wohnungsversorgungsquote

Zusätzlich ist evident, dass in den untersuchten Städten fast ausschließlich so gebaut, saniert und modernisiert wird, dass die betreffenden Wohnungen zum höher- oder höchstpreisigen Wohnungssegment zählen. Es entstehen im Verhältnis dazu viel zu wenige preiswerte bzw. sozial geförderte Wohnungen. Dies ist häufig auch eine Folge der zu geringen Verfügbarkeit von Bauland. Obwohl etliche Städte in den letzten Jahren erhebliche Anstrengungen unternommen haben, wird in kaum einer der Städte die benötigte Anzahl von Sozialwohnungen bzw. die politisch festgelegte Quote erreicht.

Das trifft mittlerweile selbst auf München zu, welches auf diesem Gebiet seit langem enorme Anstrengungen unternimmt.

Unklar ist bislang zudem, wie stark sich der deutliche Anstieg der Flüchtlinge insbesondere in den Jahren 2015-17 genau auf die lokalen Wohnungsmärkte ausgewirkt hat. Die Unterbringung von Flüchtlingen hätte i.d.R. in ländlichen Gebieten bzw. Städten mit Leerstand stattfinden sollen, so dass die Verdrängungseffekte überschaubar hätten bleiben können (Heyn 2016). Allerdings sind Menschen nach Anerkennung in den Asylverfahren frei in der Wahl ihres Aufenthaltsortes, so dass auch sie dem allgemeinen gesellschaftlichen Trend folgen und in die Städte ziehen. Dort verstärken sie die Nachfrage in den ohnehin schon stark nachgefragten Marktsegmenten – nämlich bei Wohnungen, die den Angemessenheitskriterien der KdU entsprechen, und zwar jeweils für sehr kleine und auch sehr große Wohnungen (BBSR 2017: 56ff.).

3. *Agenda-Setting und Stellenwert von Wohnungspolitik*

Wie in der Einleitung bereits herausgestellt wurde, ist Wohnungspolitik aufgrund der Struktur des Politikfeldes und aufgrund der langen Zyklen ein eher träges Politikfeld. Dies wirkt sich auch auf das Agenda-Setting in der Wohnungspolitik aus. Für die Bundesebene ist diagnostiziert worden, dass Wohnungspolitik in Deutschland üblicherweise auf einem großen Konsens aller Parteien basierte, welcher bestimmte Notwendigkeiten allgemeinverbindlich festschrieb (Mietrecht, Sozialer Wohnungsbau, Wohngeld, Eigentumsförderung), während sich die wechselnden Koalitionen auf Bundesebene vor allem durch wohnungspolitische Reaktionen auf wirtschaftliche und gesellschaftliche „Großtrends" sowie ideologisch bedingte Akzentverschiebungen beschränkten (Egner 2014). Nachdem die neoliberale Agenda der 1990er Jahre sich auch in der Wohnungspolitik endgültig durchgesetzt hatte (Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit, Privatisierung von Beständen, Abbau des Sozialen Wohnungsbaus) und die Wohnungspolitik als Politikfeld mit der Föderalismusreform (2006) an die Länder delegiert wurde, fällt erst langsam auf, dass jetzt die Städte in der Wohnungspolitik „am Steuer" sitzen.

In allen Städten ist evident, dass die Aufmerksamkeit für Wohnungspolitik in den letzten Jahren stark gestiegen ist. Hinsichtlich der öffentlichen Wahrnehmung des Wohnungsmarktes und der politischen Interventionen in den Markt unterscheiden sich die Städte ebenfalls deutlich, wie in den Fallstudien gut herausgearbeitet wurde. Dies ist zum einen der Trägheit des

Wohnungsmarktes an sich geschuldet (Prognos 2017: 1), d.h. die Nachfrage ist in den vergangenen 10-15 Jahren wesentlich schneller gewachsen als das Wohnungsangebot. Zum anderen scheint es, dass die Trägheit des Wohnungsmarktes auch eine Trägheit der Wohnungspolitik nach sich zieht. Die Städte haben zunächst unterschiedlich lange gebraucht, um diese Entwicklung überhaupt zu erkennen und Handlungsbedarf einzugestehen; sie unterscheiden sich zudem stark hinsichtlich der Reaktionszeiten. In einigen Fallstudien (vgl. z.B. Hannover, Jena und Göttingen) ist dies gut nachvollziehbar zum Ausdruck gekommen. Hinzu kommt, dass die Aktivitäten auch dadurch gehemmt werden können, dass interessierte Akteure die Problemerkennung und -bearbeitung durch juristische Maßnahmen (z.B. Klagen gegen Milieuschutzsatzungen) oder durch schlichtes politisches Lobbying verzögern. Insgesamt ist offensichtlich, dass die Bundesrepublik sich schleichend seit den 1980er Jahren und endgültig mit Beginn der 2000er Jahre von der kontinuierlichen und proaktiven Wohnungspolitik „alten Typs" abgewendet hat, um regional und zeitlich begrenzt aufkommende Phänomene reaktiv zu bearbeiten. Hierzu passt auch der weitgehende Rückzug des Bundes, der mit dem Abbau politischer und administrativer Strukturen, der Kürzung von Mitteln und dem Wegfall ganzer Instrumente (z.B. der Eigenheimzulage) einherging. Wenn nun Wohnungspolitik auf die Agenda von Ländern und Kommunen gelangt, fehlen zumeist Ressourcen, Personal, Konzepte und Strukturen. Häufig wird eine aktive Wohnungspolitik in den Städten erst auf öffentlichen und politischen Druck hin (wieder) betrieben, wie das fast alle der Fallbeispiele in unserem Band zeigen. Einzig München betreibt seit Jahrzehnten – unterstützt vom Freistaat Bayern – eine aktive, breite, kontinuierliche und vorausschauende Wohnungspolitik; im überparteilichen Konsens wohlgemerkt. Bei einigen Städten hingegen hat sich alleine das Agenda-Setting über mehrere Jahre hingezogen, da von Seiten der kommunalen Politik und Verwaltung keine „Wohnungsfrage" erkannt und akzeptiert wurde (z.B. in Kassel, anfangs aber auch in Leipzig). Inzwischen haben alle Städte eine „neue" Wohnungspolitik begonnen, allerdings besteht eine große Varianz (siehe dazu weiter unten).

Die Frage der schnellen Realisierbarkeit der neuen Wohnungspolitik hängt indes auch von den eingesetzten Instrumenten ab. Während regulative Instrumente (qualifizierter Mietspiegel, Milieuschutz- oder Erhaltungssatzungen etc.) häufig schnell eingesetzt werden können, wenn entsprechende Mehrheiten im Gemeinderat bestehen und die Verwaltung über genügend personelle Ressourcen zur Durchführung verfügt, ist die Entscheidung über den Neubau häufig langwieriger. Das hängt nicht nur damit zusammen, dass die politische Gemengelange u.U. komplex ist (Ausweisung neuer Flächen,

Aufstellung neuer Bebauungspläne, Durchführung von Konzeptvergaben), sondern auch daran, dass im Falle von gemeindeeigenen Wohnungsbauunternehmen noch privatrechtliche Vorschriften zu beachten sind. Hinzu kommen die allseits bekannten Haushaltsprobleme der Kommunen, insbesondere der Großstädte. Deshalb entsteht häufig der Eindruck, dass die Städte dem Geschehen auf ihren Wohnungsmärkten untätig zusehen würden, was wiederum die Mobilisierung der Öffentlichkeit befördern kann. Gerade die Trägheit des Marktes, aber auch der fehlende Konsens in der Politik hinsichtlich eines stärker mieterorientierten Vorgehens hat Protestaktionen ausgelöst und radikale Aktionen angestachelt – wie etwa die Enteignungskampagne in Berlin oder Bürgerbegehren in anderen Städten. Gerade die bürgerlichen Parteien tun sich schwer mit Eingriffen in Eigentum und Märkte, mithin in die Renditeerwartungen derer, die investieren (sollen).

Der sich nur langsam steigernde Wohnungsneubau und die zeitverzögerte Problemidentifikation haben dazu geführt, dass auf der Anbieterseite in den meisten der untersuchten Städte in der Zwischenzeit private Immobilien- und Wohnungsunternehmen das Heft des Handelns in die Hand genommen haben. Sie dominieren das jeweilige lokale Neubau- und Sanierungsgeschehen, das sich überwiegend in den oberen Segmenten der Wohnungsmärkte bewegt und auf Rendite ausgerichtet ist. Durch Zukäufe haben sich die privaten Unternehmen mittlerweile substanzielle Anteile an den lokalen Wohnungsbeständen gesichert. Demgegenüber sind kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen in die Defensive geraten. Öffentliche Bestände wurden durch die Privatisierungen in den 2000er Jahren dezimiert, wofür Dresden das paradigmatische Beispiel ist. Zudem haben Wohnungsunternehmen in schrumpfenden Städten Wohnungen abgerissen; dies trifft teilweise auch auf Wohnungsgenossenschaften zu (Beispiele sind Berlin, Dresden, Jena und Leipzig). Derzeit ist häufig der Begriff der „Rekommunalisierung" zu hören – zumeist im Zusammenhang mit der in den 1990er Jahren erfolgten Privatisierung von ehemals städtischen Unternehmen im Bereich der Daseinsvorsorge (Energie- und Wasserversorgung, Abfallentsorgung, öffentlicher Nahverkehr etc.). Im Bereich der lokalen Wohnungspolitik wird dieser Begriff auch immer beliebter. Die tatsächlichen Wirkungen dieser Strategie sind im Wohnungsbereich allerdings bislang überschaubar – wie die Neugründung in Dresden zeigt. Auch ist angesichts der aufgerufenen „Rückkaufpreise" und der dafür erforderlichen Kredite nur in wenigen Fällen davon auszugehen, dass die zeitnahe Wiedereingliederung vormals öffentlicher Bestände in die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen unter den derzeitigen Rahmenbedingungen eine realistische Option darstellt. Als Vorbild und Wunschziel einer progressiven

Wohnungspolitik wird oft Wien angeführt – was aus normativer Sicht vielleicht wünschbar, aber in der bundesdeutschen Realität kaum mehr als ein utopischer Traum ist. Allerdings zeigt das Beispiel Jena schön, wie eine Stadt, die von Beginn an auf öffentliche Wohnungsversorgung setzt und diese Strategie konsequent verfolgt, erfolgreich starke Zuzugsbewegungen bewältigen kann – bei allerdings enormen Mietpreisdifferenzen zu benachbarten Städten. In großem Maßstab verspricht die Rekommunalisierungsstrategie nur Erfolg, wenn größere Bestände zurück in die Hand der Kommunen gelangen. Dafür müssen freilich nicht nur große politische Widerstände und rechtliche Hürden überwunden, sondern auch in beträchtlichem Umfang öffentliche Gelder bereitgestellt werden.

4. Handlungsmöglichkeiten von Kommunen: Konzepte und Instrumente

Durch die Verlagerung der Kompetenzen in der sozialen Wohnraumförderung von Bund auf die Länder im Rahmen der Föderalismusreform hat sich formal nichts an der Kompetenzaufteilung zwischen den übergeordneten Ebenen und den Kommunen geändert. Allerdings ist der Rückzug des Bundes aus der Gestaltung der Sozialen Wohnraumförderung ein politisches Signal, dass die Aufgabe der Wohnungsversorgung deutlich weiter „nach unten" delegiert wird. Die Städte fassen das (mit Recht) so auf, dass sie mit dem Problem alleine klarkommen müssen. Bei den „falschen" politischen Mehrheiten im Landtag, bei leeren Landeskassen oder anderen landespolitischen Prioritäten kann eine Stadt völlig auf sich alleine gestellt sein. Hinzu kommen Verteilungskonflikte zwischen wachsenden Städten und schrumpfenden ländlichen Gebieten. Weshalb sollte der Staat den Wohnungsbau in den Städten und damit die Binnenmigration fördern, statt beispielsweise die Verkehrsinfrastruktur zu verbessern, so dass das Leben auf dem Land – wo genügend bezahlbarer Wohnraum besteht – mit dem Arbeiten in der Stadt vereinbar ist?

Eine der wichtigsten politischen Aktivtäten besteht in der Erarbeitung umfassender bzw. integrativer sowie langfristig ausgerichteter wohnungspolitischer Konzepte und Pläne. Alle Städte haben in den letzten Jahren neue wohnungspolitische Konzepte verabschiedet bzw. tun dies gerade. Dabei unterscheiden sich die Umfänge aber deutlich. Einige Städte begrenzen den Rahmen der Konzepte auf die Schaffung neuer Wohnungen, andere integrieren ihre Konzepte in die Neuerstellung einer städtebaulichen Vision

oder kombinieren das wohnungspolitische Konzept mit Strategien zur Vermeidung von Flächenverbrauch, Umwelt- und Klimaschutzmaßnahmen, Erweiterung des Nahverkehrsangebots etc.

Theoretisch hat sich deshalb das Instrumentarium der Städte auch nicht verändert. Was früher möglich war, ist heute immer noch möglich – allerdings sind Städte heute weniger zögerlich, die ihnen immer schon zur Verfügung stehenden Mittel auch aktiv zu nutzen. Wir haben die nutzbaren Instrumente in vier Kategorien eingeteilt:

- Zu den Instrumenten, welche zur *Beeinflussung des Mietmarktes* in einer Stadt bereitstehen, zählen vor allem regulative Instrumente, in deren Rahmen eine Stadt auf Basis von Geboten und Verboten den Markt lenken kann. Hier stehen drei große Instrumente zur Verfügung, nämlich der qualifizierte Mietspiegel, die Anwendung der Mietpreisbremse sowie die Absenkung der Kappungsgrenze – wobei bei letzteren beiden die Stadt beim Landesgesetzgeber vorstellig werden muss. Allerdings bestehen auch nicht-regulative Instrumente wie der Ankauf von Belegungsrechten sowie die Konzeptvergabe von Bauland. Mit beiden Instrumenten kann gezielt Einfluss auf die Angebotsseite genommen werden.
- Weiterhin haben Städte durch ihre *Planungshoheit* entscheidende Gestaltungsmöglichkeiten. Hierzu zählen vor allem die Instrumente des städtebaulichen Vertrags und der Milieuschutz- und Erhaltungssatzungen, die die Stadt in die Lage versetzen, gezielte Planungen für Teile der Stadt voranzutreiben und so Einfluss auf die Schaffung von neuen Wohnungsangeboten zu nehmen. Hinzu kommt die Möglichkeit, im Rahmen von Masterplänen und anderen Entwicklungsdokumenten langfristige Strategien festzulegen (z.B. über eine Bedarfsprognose für Sozialwohnungen bis zum Jahr 2030).
- Die dritte Gruppe von Instrumenten bezieht sich auf die Bodennutzung. Hier haben die Städte ebenfalls drei Instrumente zur Nutzung. Einerseits können sie durch Satzungen zur Sozialen Bodennutzung und kooperative Baulandentwicklung Investoren zu Beiträgen für die Neben- und Folgekosten der Wohnungserstellung verpflichten. Andererseits ist die Vergabe von Grundstücken im Erbbaurecht statt Verkauf eine Möglichkeit, planerische und gestalterische Einflussmöglichkeiten bei der Stadt zu behalten, um die Kontrolle über die Flächen nicht gleichzeitig mit den Grundstücken aus der Hand zu geben.
- Weitere Instrumente bilden den Rahmen für Kooperationen zwischen Stadt und gesellschaftlichen Akteuren. Hierzu zählen vor allem städti-

sche wohnungspolitische Konzepte sowie lokale Bündnisse für Wohnen unter Einbeziehung von Interessenverbänden und zivilgesellschaftlichen Organisationen mit dem Ziel, für Stadtentwicklung und Wohnungsversorgung langfristige, planbare und faire Bedingungen zu schaffen.

So ergeben sich breite Kombinationsmöglichkeiten zwischen den Instrumenten, aber auch Möglichkeiten der Interferenz (z.B. durch Instrumente mit gegenläufiger Wirkung bzw. Überlappung), die es bei der Anwendung zu berücksichtigen gilt.

5. *Varianzen in der lokalen Wohnungspolitik*

Während die Aufmerksamkeit für Defizite in der Wohnungsversorgung in allen Städten stark gestiegen ist, unterscheidet sich die Intensität und Richtung der politischen Reaktionen deutlich. Insgesamt lässt sich in den letzten Jahren – in den Städten unterschiedlich stark ausgeprägte – eine Abkehr von neoliberalen Wohnungspolitiken, wie insbesondere Privatisierungen, beobachten. Die neuen Wohnungspolitiken legen zumeist den Fokus auf die Schaffung bezahlbarer Wohnungen. Ob man deshalb vom einem Paradigmenwechsel in der kommunalen Wohnungspolitik sprechen kann, muss auch mit Blick auf die hier betrachteten Städte bezweifelt werden (vgl. Schönig et al. 2017). Vielerorts zeichnet sich die Wohnungspolitik zunächst einmal dadurch aus, dass auf die Entwicklungen eher *reagiert* wird, als dass die Städte selbst vorausschauend *agieren*. Ob die Städte einen allgemeinen Kurswechsel vollzogen haben, wird sich schnell feststellen lassen, wenn der Anstieg der Mieten- und Immobilienpreise gestoppt ist – denn dann wird sichtbar, ob die Städte ihre Strategien der Abkehr von der Privatisierung weiter verfolgen oder ob sie dann wieder in ihre Zuschauerrolle zurückfallen.

Im Gegensatz zu den früheren Untersuchungen (siehe Einleitung), die ein „überraschend hohes Maß an Übereinstimmung" kommunaler Wohnungspolitiken konstatiert hatten und geringe Varianz im Städtevergleich fanden (Evers/Harlander 1982), ist aktuell zumindest eine leichte Ausdifferenzierung zu beobachten. Dies verdeutlicht Tabelle 3, in der die aktuell in den vierzehn Städten eingesetzten Instrumente aufgelistet sind. Dabei ist zu beachten, dass die Tabelle lediglich wiedergibt, welches Instrument in welcher Stadt derzeit eingesetzt wird. Sie sagt hingegen nichts darüber aus, a) wie stark die angewandten Instrumente die lokale Situation beeinflussen, b) ob der Einsatz problemangemessen ist, c) wie lange das Instrument schon

angewandt wird und d) welche lokalen Spezifika das Instrument aufweist. Insbesondere der letzte Punkt ist sehr wichtig, denn ähnliche Instrumente können unterschiedlich stark eingesetzt werden (beispielsweise sind die eingesetzten Quotenregelungen für Wohnungen mit preiswerten Mieten im Rahmen von Konzeptvergaben sehr unterschiedlich). Dennoch gibt die Tabelle einen guten Überblick über die Bandbreite der eingesetzten Instrumente sowie ihre Verbreitung unter den vierzehn Fallstudienstädten.

Tabelle 3: Eingesetzte wohnungspolitische Instrumente

	B	HH	M	K	F	S	D	L	DO	DD	H	KS	GÖ	J
Mietmarktinstrumente														
Erwerb von Belegungsrechten		X	X	X	X		X	X			X	X		
Qualifizierter Mietspiegel	X	X	X		X	X		X	X	X	X			X
Mietpreisbremse	X	X		X	X	X	X					X		X
Abgesenkte Kappungsgrenze	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X		
Konzeptvergabe	X	X	X	X	X	X	X	X		X		X	X	X
Planungsinstrumente														
Städtebaulicher Vertrag	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Milieuschutz- / Erhaltungssatzung	X	X	X	X	X	X		X		X		X		
Bedarfsprognose Sozialw. 2030	X			X							X		X	
Bodenpolitische Instrumente														
Soziale Bodennutzung	X		X		X		X			X		X		
Erbbaurechte	X		X		X		X	X		X			X	
Kooperative Baulandentwickl.	X		X	X		X	X		X	X				
Governance-Instrumente														
Wohnungspolitisches Konzept	(X)	(X)	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	
Lokales Bündnis Wohnen	X	X	X	X		X	X	X	X		X	X	X	X

Eigene Zusammenstellung.

Generell sind dabei drei interessante Befunde zu beobachten:

- Die Zahl der eingesetzten Instrumente nimmt mit der Größe der Stadt zu. Von den dreizehn erfassten Instrumenten setzt Berlin fast alle ein (12); auch München (11), Köln und Frankfurt (jeweils 10 Instrumente) arbeiten in der Wohnungspolitik mit einem differenzierten Mix. Über die weiteren Städte ist die Tendenz sinkend bis zum Ende der Skala, wo Hannover und Göttingen (jeweils 6) und Jena (5 Instrumente) liegen.
- Es bestehen große Unterschiede in der Verbreitung der Instrumente. So werden städtebauliche Verträge in allen (!) vierzehn Städten verwendet. Drei weitere Instrumente (Konzeptvergabe sowie die beiden Governance-Instrumente) sind ebenfalls häufig anzutreffen. Selten nur hingegen werden Bedarfsprognosen für Sozialwohnungen sowie die soziale Bodennutzung angewendet.
- Die Mietpreisbremse wird nur in sechs der zehn großen hier untersuchten Städte der Republik angewandt. Vor dem Hintergrund, dass die intendierte bremsende Wirkung des Instruments generell in Frage gestellt

wird (vgl. Kholodilin et al. 2016), ist dieser Befund besonders interessant. Denn selbst wenn angenommen würde, dass die Mietpreisbremse einen Anstieg der Mieten in einer Stadt signifikant verhindern könnte, würde dieses Instrument in vier der zehn großen deutschen Städte seine Wirkung gar nicht entfalten können, da es nicht eingesetzt wird. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass die Mietpreisbremse in Städten gar nicht angewandt werden kann, wenn der Landesgesetzgeber keinen Anlass für die entsprechende Verordnung sieht (wie z.B. in Sachsen), selbst wenn sich Vertreter der Stadt vehement dafür einsetzen. Auch die entgegengesetzte Interpretation ist denkbar: Städte verzichten möglicherweise gegenüber ihrer Landesregierung auf ihre Aufnahme in die Liste „angespannten Wohnungsmärkte", weil sie sich von der Mietpreisbremse ohnehin keinen Effekt erhoffen.

Die Unterschiede zwischen den Städten hinsichtlich des Instrumenteneinsatzes zu erklären, stellt kein einfaches Unterfangen dar. Eine Annäherung an ein erstes Argument (Stadtgröße) ist oben schon versucht worden. Allerdings sind die Kontexte der Fälle so divers und die in den Städten bestehenden Markt- und Politikprozesse so unterschiedlich, dass sich anhand des derzeitigen Informationsstandes keine systematische, nach kausalen Mechanismen suchende Analyse anbietet. Hierzu sind auch die verwertbaren quantitativen Daten nicht über längere Zeiträume verfügbar – ein Problem, an dem die wohnungspolitische Community seit langer Zeit verzweifelt. Im Folgenden sollen daher einige Motive aufgenommen werden, die in den Fallstudien aufgetreten sind und über lokale Spezifika (d.h. nur im Kontext einer bestimmten Stadt Sinn ergebenen Erklärung) hinausgehen.

Zunächst ist auf die unterschiedlichen Rahmenbedingungen der deutschen Städte hinzuweisen. Die lange Liste beginnt mit dem (historischen) Ausgangspunkt der städtebaulichen Entwicklung sowie der Stadtentwicklung aufgrund äußerer Bedingungen (Kriegsschäden, Wanderungsbewegungen, Entwicklung des Arbeitsmarktes und der Infrastruktur wie z.B. Verkehrsanbindungen, Existenz und/oder Ausbau bzw. Ansiedlung von Universitäten und anderen öffentlichen Einrichtungen usw.). Weitere wichtige Punkte sind geophysischer Natur (Tal- oder Kessellage) sowie administrative Festlegungen (z.B. Gemeindegrenzen), welche die Verfügbarkeit von Flächen bedingen können. Selbst wenn scheinbar ausreichend Flächen vorhanden sind, unterliegen diese der stadtinternen Flächenkonkurrenz, d.h. die in einer Stadt verfügbaren Flächen werden nicht nur für Wohngebiete benötigt, sondern auch für Industrie, Gewerbe, Handel, Infrastruktur, Verkehr, Freizeit etc. Die Frage, welche Flächen wofür verwendet werden, ist

zentral für die Wohnungspolitik einer Stadt, denn sie wirken sich unmittelbar auf die Möglichkeiten der Angebotserweiterung aus. Es ist ein großer Unterschied, ob im Bestand durch Aufstockung von Gebäuden oder Lückenbebauung nachverdichtet oder auf der „grünen Wiese" oder plötzlich zur Verfügung stehenden Innenstadtbrachen (Konversionsflächen etc.) komplett neue Stadtviertel errichtet werden – die unterschiedlichen Formen von Angebotserweiterung führen dann evtl. wieder zu jeweils zusätzlichem Flächenverbrauch („Nachziehen" von Verkehrsinfrastruktur etc.). Ebenso wichtig sind die auf städtischer Seite vorhandenen Kapazitäten – in vielerlei Hinsicht. So ist die finanzielle Lage der Stadt eine wichtige Vorbedingung für das proaktive Wirken auf dem Wohnungsmarkt. Im Fall von München kann beispielsweise zu Recht darauf verwiesen werden, dass sich die Stadt den hohen wohnungspolitischen Etat auch leisten kann – im Gegensatz zu anderen Städten, die einen engen Sparkurs verfolgen oder sogar gerade erst wieder einen „kommunalen Rettungsschirm" verlassen konnten (Kassel). Aber nicht nur die finanziellen Ressourcen der Stadt selbst sind ausschlaggebend, sondern auch die Situation der kommunalen Wohnungsunternehmen. Auch hier bestehen große Unterschiede, beispielsweise zwischen Städten, die die Rendite aus den stadteigenen Wohnungsunternehmen als feste Einnahme in ihren Haushalten eingeplant haben und solchen, die sie als strategisches Instrument zur Angebotssteuerung begreifen und ihnen sogar maximale Miethöhen vorschreiben. Die Renditeabschöpfung ist allerdings nur einer von mehreren wichtigen Punkten; mindestens genauso wichtig sind die Qualität des Wohnungsbestandes in diesen Unternehmen, eventuell bestehende „Investitionsstaus" sowie die administrativen Kapazitäten der Wohnungsunternehmen. Forderungen an die kommunalen Wohnungsunternehmen, sie sollten „einfach mehr bauen", sind nicht zu erfüllen, wenn diese Unternehmen, die sich über zwei Dekaden nicht oder kaum mit Wachstum auseinandersetzen mussten, plötzlich wieder planen und bauen sollen.

Kapazitätsfragen spielen aber nicht nur bei den Wohnungsunternehmen, sondern auch an anderer Stelle eine Rolle. Vielfach wird argumentiert, dass genügend Wohnungen gebaut werden könnten, wenn die gestellten Bauanträge zeitnah bewilligt würden. Für einige Städte trifft dieser Vorwurf nicht zu; insbesondere die Städte mit langfristigem Wachstum wie München, Frankfurt und Köln sind administrativ sehr gut aufgestellt. In anderen Städten ist evident, dass zwischen der Zahl der bewilligten Bauanträge und der Zahl der tatsächlich realisierten Bauten eine deutliche Lücke klafft (z.B. Berlin und Leipzig). Es bleibt die Frage, welchen Anteil an dieser „Vollzugslücke" zwischen bewilligten Bauanträgen und Fertigstellung von

Wohnraum auf das Konto der Verwaltungen geht und wie stark das Phänomen durch spekulatives Verhalten von Grundbesitzern ausgelöst wird – es spekuliert sich derzeit mit und ohne Baugenehmigung bestens. Unabhängig von den evtl. vorhandenen kapazitären Engpässen bei Wohnungsbaugesellschaften und Stadtverwaltungen ist noch die Frage evident, wer denn eigentlich bauen soll. Bedingt durch öffentliche Investitionen des Bundes und der Länder in Verkehrsinfrastruktur, aber auch in anderen Bereichen und einem gleichzeitigen deutlichen Anstieg im Geschosswohnungsbau (HDB/ZDB 2018) vermeldet die Bauwirtschaft, dass sie am Limit arbeitet – auch deshalb, weil Fachkräfte fehlten und Ausbildungsplätze nicht besetzt werden könnten.

Abseits der realweltlichen Restriktionen lokaler Wohnungspolitik ist als wichtiger Bereich noch die politische Sphäre zu nennen. Auch hier unterscheiden sich die untersuchten Städte deutlich. Zunächst ist der Stellenwert der Wohnungspolitik (das „Wohnungsproblem" bzw. die „Wohnungsfrage") in den Städten unterschiedlich stark in der Politik präsent (s.o.). Während in München seit Jahrzehnten (!) kein anderes Politikfeld eine solche Aufmerksamkeit in der Öffentlichkeit und der politischen Debatte genießt, hat die Politik in anderen Städten gerade erst wieder das Thema Wohnen auf ihre Agenda gesetzt. Zudem ist die gesellschaftliche Mobilisierung und die Struktur der Zivilgesellschaft sehr unterschiedlich: Ist in manchen Städten überhaupt keine oder kaum eine Mieter/innenbewegung zu erkennen (etwa in Düsseldorf oder in Stuttgart), ist sie in anderen Städten stark organisiert und kampagnenfähig (insbesondere in Berlin). Die sozialen Bewegungen, die sich in vielen Städten formieren, haben den Konflikt um bezahlbares Wohnen häufig in die kommunalpolitische Arena getragen. Nicht zuletzt auf Druck dieser Bewegungen wird derzeit in zahlreichen Städten um eine neue Wohnungspolitik gerungen (Rink/Vollmer 2019). Allerdings zeigt sich auch hier, dass die Städte sehr unterschiedlich sind – in einigen findet eine Gegenbewegung „von unten" nur sehr rudimentär statt. Inzwischen beginnt die Vernetzung der wohnungspolitischen Gruppen über die Städte hinweg. Eine erste bundesweite Mobilisierung gelang im April 2019, als in mehreren großen Städten Demonstrationen gegen die aktuelle Wohnungspolitik durchgeführt wurden (ebd.). Zudem kommt es seit 2017/18 wieder verstärkt zu Hausbesetzungen – eine Praxis, die seit den letzten großen „Häuserkämpfen" in den 1980er Jahren und der Besetzungswelle in Ostdeutschland 1990/91 kaum mehr vorgekommen war. Im politischen Raum wiederum formieren sich Initiativen und Vereine und organisieren Bürger- und Volksbegehren für stärkere Mietpreiskontrollen (lokale „Mietendeckel"), zur Geschäftspolitik stadteigener Wohnungsunternehmen. Als

Vorreiter kann eindeutig Berlin gelten, wo die Berliner Mieter*innenbewegung die Politik wiederholt zum Handeln gezwungen hat und die Wohnungspolitik des rot-rot-grünen Senates kritisch begleitet. Diese Volksbegehren sind mittlerweile deutschlandweit zum Vorbild für lokale Bewegungen geworden, wie etwa die Beispiele Frankfurt und Stuttgart zeigen. Allerdings ist auch darauf hingewiesen worden, dass in der Mieter/innenbewegung innere Konflikte zwischen traditionellen Verbänden (z.B. dem DMB) und „neuen Bewegungen" bestehen (Hentschel/Lohauß 2019: 128f.). Nicht unerwähnt bleiben sollte noch, dass sich gesellschaftliche Mobilisierung auch gegen Wohnungsbauprojekte richten kann. Es gibt zahlreiche Beispiele aus deutschen Städten, wo neue Wohnprojekte dadurch verändert, verzögert oder sogar ganz verhindert wurden. Das prägnanteste Beispiel ist wiederum Berlin, wo ein erfolgreicher Volksentscheid zum „Tempelhofer Feld" eine mögliche Wohnbebauung einer sehr großen innerstädtischen Brache vorerst komplett verhindert hat.

In den Kommunalparlamenten wiederum spiegeln sich die politischen Aktivitäten aus der Stadtgesellschaft wider. Insbesondere die Parteien und Gruppierungen aus dem rot-rot-grün-orangen Spektrum, die inhaltliche und gelegentlich auch persönliche Überlappungen mit der Mieter*innenbewegung aufweisen, treiben die an ihren Interessen orientierte lokale Wohnungspolitik voran – nicht selten auch in Kooperation mit (kooperationswilligen) Landesregierungen.

Auch andere Formen der Bewegung „von unten" in der Wohnungspolitik sind unterschiedlich ausgeprägt – wie etwa Kleingenossenschaften, Hausprojekte sowie Sonderformen wie das Mietshäusersyndikat. Hier haben sich in einigen Städten schon vielversprechende Alternativen bzw. Ergänzungen zum „traditionellen" Wohnungsmarkt etabliert; in anderen Städten scheinen die Ideen weniger weit verbreitet oder sogar mit dem Selbstbild der Stadt oder der lokalen politischen Kultur nur schwer vereinbar.

6. *Ausblick*

Das Fazit von Holtmann und Schaefer (1996: 430) zur Wohnungspolitik in Nürnberg hallt in unseren Köpfen nach. Demnach sei diese „innovationsträge" und „risikoscheu"; auf allen Ebenen und in allen politischen Lagern fehle „die Bereitschaft zu einer konsequenten Neuorientierung, zu einer Reform überholter Zielvorstellungen". In vielen Städten tut sich derzeit tatsächlich etwas – die zentrale Frage bleibt aber unbeantwortet: Behält die Politikgestaltung überwiegend ihren reaktiven Charakter, d.h. verschwindet

die Wohnungspolitik wieder in der Bedeutungslosigkeit, sobald das Abklingen gesellschaftlicher Großtrends („Schwarmstädte", Singlewohnen, demographische Entwicklung, Finanzialisierung) auch auf den angespannten Wohnungsmärkten Linderung in Aussicht stellt? Oder besinnen sich die Städte darauf, vorausschauende Wohnungspolitik zu gestalten und auch an Lösungen jenseits des Marktes nicht nur zu denken, sondern diese auch konsequent anzugehen?

Insgesamt ist festzustellen, dass die Lösung der derzeitigen Wohnungsfrage sich schwierig gestaltet und nur langsam vorankommt. Angesichts der intendierten Sackgasse, in die sich die „große" Politik manövriert hat (Föderalismusreform, Mantra der „schwarzen Null", Primat des Marktes) und angesichts der aktuellen politischen Konstellationen auf Bundesebene ist hier auch keine rasche Änderung zu erwarten, wenngleich inzwischen auch hartgesottene Verteidiger der „unsichtbaren Hand des Marktes" zugeben müssen, dass sich ohne Eingriffe oder zumindest ohne Investitionen des Staates wenig ändern wird.

Zugleich ist evident, dass die Städte sich zwar größtenteils redlich um eine Verbesserung auf „ihren" Wohnungsmärkten bemühen, die Anstrengungen aber vielerorts nicht mit dem Tempo mithalten, mit dem die Versorgungsprobleme wachsen. Von einer proaktiven Politik sind die meisten Städte noch weit entfernt – entweder, weil sie den Ernst der Lage noch nicht vollständig begriffen haben oder weil ihnen schlicht die Mittel fehlen, um langfristige Strategien auch nur ansatzweise entwickeln oder gar verfolgen zu können.

Fraglich ist ohnehin, welchen Handlungsspielraum die Städte haben – alleine und auf eigene Faust werden sie die Probleme in der Versorgung nicht lösen. Trotz kreativem Umgang mit dem vorhandenen Instrumentarium fehlt es an den Rahmenbedingungen, damit die Städte kraftvoll agieren können. Die derzeitige Situation ist – wie so häufig – der faule Kompromiss. So wird die Idee der Dezentralisierung von Politik in den Raum gestellt (Föderalismusreform), die nach der Reform zuständigen Ebenen werden aber hinsichtlich der Rahmenbedingungen alleine gelassen. Dann wird seitens des Bundes regulativ nachgelegt (siehe Mietpreisbremse), aber das Instrument dient mehr der symbolischen Beruhigung der Stimmung als der wirksamen Begrenzung der Mietenentwicklung. Weiter wird den Städten verbal die Problemlösungskompetenz zugeschrieben, diese aber nicht mit ausreichenden Finanzmitteln ausgestattet. Und schließlich fehlt es an flankierender Gesetzgebung in vielen anderen Bereichen (Planungsrecht, Baurecht, Bodenrecht, Finanzausgleichssysteme, Steuerrecht), um die Städte

wirklich in die Lage zu versetzen, dass diese etwas bewegen können. Zusammengefasst: Es fehlt die konzertierte Anstrengung aller Ebenen – von Bund, Ländern und Städten, in der Wohnungspolitik wirklich zu einem „großen Wurf" zu kommen. An letzterem versucht sich die Politik zumindest symbolisch (etwa beim letzten „Wohnungsgipfel" der Bundesregierung), aber es steht zu befürchten, dass wenige Taten folgen werden.

In der Folge ist es nicht sehr riskant, hinsichtlich der zukünftigen Entwicklungen auf den Wohnungsmärkten mindestens eine Fortschreibung der jüngsten Entwicklungen zu prognostizieren. Die Anspannung auf den Mietmärkten wird weiter in vielen Städten spürbar sein und sich nur an einigen Orten entspannen. Absehbare Folgen daraus sind entsprechenden Gentrifizierungs- und Segregationseffekte. Der „soziale Verdrängungskampf" (BBSR 2019) in den Städten wird vorerst weiter gehen. Auch wenn sich der aktuelle Konjunkturzyklus abschwächt und der Reurbanisierungsboom nachlässt – für beide Vermutungen spricht Einiges – dürfte die Anspannung auf den lokalen Wohnungsmärkten noch für einige Jahre anhalten. Wie die Wohnungsversorgungsquoten zeigen, gibt es in einigen Städten z.T. einen erheblichen Nachholbedarf. Zudem werden die Wohnungspolitik und der Ruf nach Neubau und besserer Versorgung von anderer Seite unter Druck kommen. Schon jetzt wird problematisiert, dass ein simples „Bauen, Bauen, Bauen" aus der Perspektive der Umwelt- und Klimapolitik zwar das Wohnungsproblem adressieren, aber dafür die Anstrengungen in anderen Politikfeldern zur Makulatur machen kann. Aber diese Debatte steht erst am Anfang und es ist unklar, welches Politikfeld in den nächsten Jahren prioritär bearbeitet wird oder ob gar technische Lösungen (wie Kleinstwohnungen etc.) existieren, die beiden Zielen gerecht werden. Völlig unklar ist auch, ob sich politische Mehrheiten finden, die beide Ziele gleichberechtigt adressieren wollen und können.

Schließlich ist durch die Arbeit an diesem Sammelband deutlich geworden, dass weitere Forschung zur Wohnungspolitik in der Bundesrepublik dringend erforderlich ist. Wie die Darstellung der lokalen Wohnungspolitik in den vierzehn Städten und der kursorische Vergleich gezeigt haben, fehlt es in der Wohnungsforschung vor allem an systematischen Konzepten, um die aktuellen Veränderungen greifbar zu machen. Zudem liegen kaum belastbare empirische Analysen zur Wirkung der angewandten Instrumente im Vergleich vor, beispielsweise zu den viel diskutierten Milieuschutzsatzungen – es fehlt insgesamt an Implementationsforschung in diesem Feld. Wir wissen noch viel zu wenig über die sich ändernden Governance-Strukturen in den Wohnungspolitiken der Städte und über das Wechselspiel zwi-

schen lokaler Zivilgesellschaft, kommunaler Politik, Verwaltungen und lokalen Stakeholdern (Mietern, Vermietern, Genossenschaften, Wohnungsunternehmen, Bauwirtschaft etc.). Auch ist die Wohnungsfrage im Kontext lokaler *Politics*-Prozesse noch völlig ungeklärt – beispielsweise, welchen Stellenwert der Mangel an Wohnungen für die Formulierung von Parteiprogrammen, Wahlkämpfen und Koalitionsvereinbarungen in den Städten besitzt und welche Folgen sich daraus ergeben. Die Liste der bestehenden Forschungslücken in der deutschen Wohnungspolitik ist indes damit nicht abgeschlossen. Wir hoffen, dass wir mit dem vorliegenden Band einen Beitrag für die wohnungspolitische Diskussion in Deutschland leisten können.

Literatur

BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) (Hrsg.) 2017: Integration von Flüchtlingen in den regulären Wohnungsmarkt, BBSR-Online-Publikation 21, Bonn.

BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) (Hrsg.) 2019: Soziale Vielfalt im Blick: Stadtquartiere unter Nachfragedruck, BBSR-Online-Publikation 07, Bonn.

Egner, B. 2014: Wohnungspolitik seit 1945, *Aus Politik und Zeitgeschichte* 20-21: 13-19.

Evers, A. und Harlander, T. 1982: Kommunale Wohnungspolitik im Großstadtraum, Aachen.

Hauptverband der Deutschen Bauindustrie und Zentralverbande des Deutschen Baugewerbes (HDB/ZDB) 2018: Baumarkt 2019 weiter auf stabilem Wachstumskurs, Pressemitteilung vom 17.12.2018, https://www.bauindustrie.de/presse/presseinformationen/baumarkt-2019-weiter-auf-stabilem-wachstumskurs/ .

Hentschel, A. und Lohauß, P. 2019: Wohnungsmärkte und Wohnungspolitik. Beiträge zur Kritik des Immobiliensektors, Marburg.

Heyn, T. 2016: Wohnungsmarktintegration von Flüchtlingen. Mittel- bis langfristige Aufgaben und Anforderungen für Kommunen, empirica paper Nr. 237, http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi237th.pdf .

Kholodilin, K., Mense, A. und Michelsen, C. 2016: Die Mietpreisbremse wirkt bisher nicht, *DIW Wochenbericht* 22: 491-499.

Rink, D. und Vollmer, L. 2019: „Mietenwahnsinn stoppen!" Netzwerke und Mobilisierungen der Mieter*innenbewegung in deutschen Großstädten, *Forschungsjournal Soziale Bewegungen* 32 (3): 337-349.

Schönig, B., Rink, D., Gardemin, D. und Holm, A. 2017: Paradigmenwechsel in der kommunalen Wohnungspolitik? Variationen kommunalisierter Wohnungspolitik im

transformierten Wohlfahrtsstaat, in: Barbehön, M. und Münch, S. (Hrsg.): Variationen des Städtischen – Variationen lokaler Politik, Wiesbaden: 25-62.

VGRdL (Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder) 2018: Arbeitnehmerentgelt, Bruttolöhne und -gehälter in den kreisfreien Städten und Landkreisen der Bundesrepublik Deutschland 2000-2017, https://www.statistik-bw.de/VGRdL/tbls/RV2014/R2B2.zip .

01.07.2020 | Presseinfo Nr. 13

Corona-Folgen: Arbeitsmarkt in Berlin weiter stark unter Druck; in Brandenburg günstigere Entwicklung

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie zeigen sich auch im Juni am Arbeitsmarkt besonders in Berlin, wo die Arbeitslosigkeit weiter steigt. Der Anstieg fällt mit 8.700 Personen im Vergleich zum Vormonat mit 18.000 aber deutlich geringer aus. In Brandenburg dagegen blieb die Arbeitslosenquote im Vergleich zum Mai stabil.

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie zeigen sich auch im Juni am Arbeitsmarkt besonders in Berlin, wo die Arbeitslosigkeit weiter steigt. Der Anstieg fällt mit 8.700 Personen im Vergleich zum Vormonat mit 18.000 aber deutlich geringer aus. In Brandenburg dagegen blieb die Arbeitslosenquote im Vergleich zum Mai stabil. In beiden Ländern arbeiten weiter zehntausende Unternehmen kurz. Im Juni haben nur noch 1.100 Unternehmen in Berlin und 490 in Brandenburg Kurzarbeit neu angezeigt.

Die Zahl der Arbeitslosen betrug im Juni in Berlin 209.360, das sind 8.719 Personen mehr als im Mai. Im Vergleich zum Juni 2019 beträgt der Zuwachs 56.745 Personen. In Berlin wurden vor allem Menschen in den Branchen Gastgewerbe, Handel und dem Dienstleistungsbereich arbeitslos.

In Brandenburg waren im Juni bei den Arbeitsagenturen und Jobcentern 86.226 Arbeitslose gemeldet. Das sind 754 weniger als im Mai und 11.870 mehr als im Juni 2019. In Brandenburg wurden vor allem Menschen aus dem Dienstleistungsbereich, dem Handel und dem verarbeitenden Gewerbe arbeitslos.

Der Schutzschirm Grundsicherung mit dem vereinfachten Zugang wirkt auch für Selbständige, denen die Aufträge weggebrochen sind. In Berlin gab es seit April einen Anstieg um 5.200 Personen, in Brandenburg um 1.300 Personen, deren Lebensunterhalt und Miete durch die Jobcenter gesichert wird.

Bernd Becking, Vorsitzender der Geschäftsführung der Regionaldirektion Berlin-Brandenburg der Bundesagentur für Arbeit, zur aktuellen Situation auf dem Arbeitsmarkts- und Ausbildungsmarkt: „Der Arbeitsmarkt im Juni, in dem sonst Arbeitslosigkeit zurückgeht, ist besonders in Berlin weiter unter Druck. Mit den einsetzenden Lockerungen der Corona-bedingten Einschränkungen gibt es zwar erste günstigere Entwicklungen wie in Brandenburg, wo die Zahl der arbeitslosen Menschen erstmalig in der Krise abnimmt. Die Arbeitslosigkeit liegt jedoch in beiden Ländern deutlich höher als im Juni 2019. Auch bei der Beschäftigung sind negative Spuren sichtbar. Die massive Kurzarbeit stabilisiert weiter in beiden Ländern den Arbeitsmarkt. In den nächsten Wochen gilt es, dass alle Partner ihre Anstrengungen

gemeinsam auf den Endspurt am Ausbildungsmarkt im September konzentrieren. In Berlin sind im Juni noch fast 6.900 Ausbildungsstellen unbesetzt, in Brandenburg 6.800. Mit Flexibilität und Mobilität sind das 13.700 Chancen in der Region für einen guten Start ins Berufsleben. Junge Leute zögern zurzeit noch mit ihren Berufsentscheidungen. Unternehmen wissen nicht, wie die nächsten Monate verlaufen werden. In dieser Situation bieten wir an, womit beide Seiten gewinnen können: professionelle Unterstützung, Beratung und Vermittlung in der Jugendberufsagentur. Für Arbeitgeber, wie und wo sie Ausbildungsplätze anbieten und sich geeignete Bewerber sichern können. Für junge Leute auf der Suche, wie eine persönliche Perspektive aussehen kann und wie man sich erfolgreich auf freie Ausbildungsplätze bewirbt. Dabei können die digitalen Angebote der Arbeitsagenturen, wie die AzubiWelt und die Stellenbörse gut unterstützen."

Der Arbeitsmarkt in Berlin und Brandenburg im Überblick:

Region	Arbeitslose			Arbeitslosen-Quote		
	Juni 2020	Veränderung zum		Juni 2020	Veränderung zum	
		Mai 2020	Juni 2019		Mai 2020	Juni 2019
Berlin	209.360	8.719 (+4,3 %)	56.745 (+37,2 %)	10,5 %	0,5 %	2,7 %
Brandenburg	86.226	-754 (-0,9 %)	11.870 (+16,0 %)	6,5 %	-	0,9 %

Arbeitsmarkt Land Berlin

Im Juni 2020 waren in Berlin bei den Agenturen für Arbeit und den 12 Jobcentern insgesamt 209.360 Arbeitslose gemeldet, 8.719 Personen mehr als im Mai 2020 und 56.745 mehr als im Juni 2019.

Die Arbeitslosenquote auf der Basis aller zivilen Erwerbspersonen betrug 10,5 Prozent. Sie lag damit um 2,7 Prozentpunkte über der des Juni 2019.

Die Zahl der Arbeitslosen von 15 bis unter 25 Jahren ist gegenüber dem Mai um 742 bzw. 4,3 Prozent auf 17.946 gestiegen – dies sind 5.572 Jugendliche mehr als im Juni 2019 (+45,0 Prozent).

Die Unterbeschäftigung, die auch Personen in Maßnahmen der Arbeitsmarktpolitik und in kurzfristiger Arbeitsunfähigkeit mitzählt, lag im Juni bei 254.986 Personen (ohne Kurzarbeit). Das waren 5.380 mehr als im Mai und 35.540 mehr als im Juni 2019.

Im April 2020 waren 1.542.200 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt, 20.200 Personen mehr als im April 2019. Mit dieser Steigerung von 1,3 Prozent liegt Berlin 1,2

Prozentpunkte über dem bundesdeutschen Durchschnitt.

Den Arbeitsagenturen und Jobcentern wurden im Juni 4.585 neue Arbeitsstellen gemeldet. Das waren 1.753 mehr als im Vormonat. Insgesamt waren in diesem Monat im Land Berlin 20.606 freie Arbeitsstellen gemeldet, 6.812 weniger als im Juni 2019.

10.760 Personen nahmen an beruflichen Bildungsmaßnahmen teil.

Arbeitsmarkt Land Brandenburg

Im Juni 2020 waren in Brandenburg bei den Agenturen für Arbeit und den Jobcentern insgesamt 86.226 Arbeitslose gemeldet, 754 Personen weniger als im Mai 2020 und 11.870 mehr als im Juni 2019.

Die Arbeitslosenquote auf der Basis aller zivilen Erwerbspersonen betrug 6,5 Prozent. Sie lag damit um 0,9 Prozentpunkte über der des Juni 2019.

Die Zahl der Arbeitslosen von 15 bis unter 25 Jahren ist gegenüber dem Mai um 28 bzw. 0,4 Prozent auf 7.338 gesunken – dies sind 1.934 Jugendliche mehr als im Juni 2019 (+35,8 Prozent).

Die Unterbeschäftigung, die auch Personen in Maßnahmen der Arbeitsmarktpolitik und in kurzfristiger Arbeitsunfähigkeit mitzählt, lag im Juni bei 109.420 Personen (ohne Kurzarbeit). Das waren 504 weniger als im Mai und 5.684 mehr als im Juni 2019.

Im April 2020 waren 850.500 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt, 3.300 Personen weniger als im April 2019. Mit diesem Rückgang von 0,4 Prozent liegt die Region 0,5 Prozentpunkte unter dem bundesdeutschen Durchschnitt.

Den Arbeitsagenturen und Jobcentern wurden im Juni insgesamt 3.930 neue Arbeitsstellen gemeldet. Das waren 496 mehr als im Vormonat. Es gab in diesem Monat im Land Brandenburg 20.599 Arbeitsstellen, 3.944 weniger als im Juni 2019.

4.550 Personen nahmen an beruflichen Bildungsmaßnahmen teil.

Der komplette **Arbeitsmarktbericht Berlin-Brandenburg im Web** (https://www.arbeitsagentur.de/vor-ort/rd-bb/presse) und die **Eckwerte** in den kostenfreien **Smartphone-Apps „BA Statistik"** und **„BA SGB II"**.

Im Webauftritt der Regionaldirektion geben die **Arbeitsmarkttelegramme** für **Berlin** und für **Brandenburg** einen kompakten, vertiefenden Überblick.

Alle Informationen über Aktivitäten der Arbeitsagenturen zu Corona im **Serviceportal COVID-19** auf der Startseite der Regionaldirektion Berlin-Brandenburg unter

https://www.arbeitsagentur.de/vor-ort/rd-bb/startseite
(https://www.arbeitsagentur.de/vor-ort/rd-bb/startseite)
(http://www.dafürsie.de/)

oder direkt auf www.dafürsie.de

© BUNDESAGENTUR FÜR ARBEIT

IMPRESSUM(HTTPS://WWW.ARBEITSAGENTUR.DE/IMPRESSUM)

INFORMATION & HILFE(HTTPS://WWW.ARBEITSAGENTUR.DE/HILFE)

DATENSCHUTZ(HTTPS://WWW.ARBEITSAGENTUR.DE/DATENSCHUTZ)

RECHTLICHE HINWEISE(HTTPS://WWW.ARBEITSAGENTUR.DE/RECHTLICHE-HINWEISE)

Der Senat von Berlin
StadtWohn IV A 36 / IV A 41
Tel.: 90139 (9139) 4775 / 4791

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e

- zur Kenntnisnahme -
gemäß Artikel 64 Absatz 3 der Verfassung von Berlin
über Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Mietenbegrenzungsverordnung)

Wir bitten, gemäß Artikel 64 Absatz 3 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen, dass der Senat die nachstehende Verordnung erlassen hat:

Verordnung
zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn
gemäß § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs
(Mietenbegrenzungsverordnung)

Vom 19. Mai 2020

Auf Grund des § 556d Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. März 2020 (BGBl. I S. 541) geändert worden ist, verordnet der Senat:

§ 1
Gebietsbestimmung

Berlin ist eine Gemeinde im Sinne des § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs mit einem angespannten Wohnungsmarkt, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Die Begründung zu dieser Verordnung wird im Amtsblatt für Berlin bekannt gegeben.

§ 2
Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Juni 2020 in Kraft und mit Ablauf des 31. Mai 2025 außer Kraft.

A. Begründung:

a) Allgemeines:

1. Ausgangslage

Mit dem Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG) wurden unter anderem zum 1. Juni 2015 Regelungen zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn in den §§ 556d bis 556g Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) aufgenommen.

§ 556d Abs. 2 BGB ermächtigte die Landesregierungen, durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren die Gemeinden und Teile von Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, zu bestimmen. In den bestimmten Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete regelmäßig höchstens um 10 Prozent übersteigen.

Mit der Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 BGB (Mietenbegrenzungsverordnung) vom 28. April 2015 hat Berlin diese Länderermächtigung genutzt und Berlin zu einer Gemeinde mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt. Die Mietenbegrenzungsverordnung ist am 1. Juni 2015 in Kraft getreten. Sie tritt nach fünf Jahren mit Ablauf des 31. Mai 2020 außer Kraft. Die ursprüngliche Ausgestaltung des § 556d Absatz 2 BGB erlaubte es den Bundesländern aber nur einmal eine diesbezügliche Rechtsverordnung für zu erlassen.

Das Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn vom 19. März 2020 trat am 1. April 2020 in Kraft. Die damit erfolgte Änderung des § 556d BGB erlaubt es nun den Länderregierungen, Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt erneut durch Rechtsverordnung zu bestimmen. In den bestimmten Gebieten wird die Miete bei Mietbeginn begrenzt. Spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 muss die Rechtsverordnung wieder außer Kraft treten.

Durch das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) vom 11. Februar 2020 ist in Berlin seit dem 23. Februar 2020 die Miete bei Wiedervermietung einer Wohnung auf die Stichtagsmiete am 18. Juni 2019, höchstens jedoch auf die jeweilige festgelegte Mietobergrenze, begrenzt. Eine Anhebung der Miete aufgrund einer Wiedervermietung des Wohnraums ist in Berlin aufgrund des MietenWoG Bln grundsätzlich nicht möglich. Die Begrenzung der Miete bei Wiedervermietung gemäß MietenWoG Bln ist weitergehender als die Begrenzung der Miete bei Mietbeginn nach §§ 556d ff. BGB. Allerdings wird in § 1 MietenWoG Bln bestimmter Wohnraum vom Anwendungsbereich des Gesetzes ausgenommen. Diese Ausnahmen decken sich nicht mit den im § 556f BGB definierten Ausnahmen. Die Begrenzung der Miete zu Mietbeginn nach § 556d BGB durch Erlass einer entsprechenden Rechtsverordnung ist daher weiterhin notwendig.

Die Rechtsverordnung muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt.

Die Ausgestaltung der verlängerten Länderermächtigung mit ihrer Definition eines angespannten Wohnungsmarktes lehnt sich an die bereits bestehenden

Länderermächtigungen im Bürgerlichen Gesetzbuch zur Absenkung der Kappungsgrenze in § 558 Abs. 3 BGB und zur Verlängerung des Kündigungsschutzes bei Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in § 577a Abs. 2 BGB an. Alle drei Länderermächtigungen beschreiben einen angespannten Wohnungsmarkt, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Im Unterschied zu den § 558 Abs. 3 und § 577a Abs. 2 BGB enthält aber die Regelung in § 556d Abs. 2 BGB Kriterien, wann insbesondere ein angespannter Wohnungsmarkt in einer Gemeinde oder in einem Teil einer Gemeinde vorliegt.

Die Länderermächtigung in § 556d Abs. 2 BGB enthält darüber hinaus das Erfordernis, in der Verordnungsbegründung die Maßnahmen der Landesregierung zu benennen, die der angespannten Wohnungsmarktlage in den festgelegten Gebieten abhelfen sollen.

2. Sachlage

Es sind durch den Verordnungsgeber vor Erlass der Rechtsverordnung gemäß § 556d Abs. 2 BGB verschiedene Punkte zu prüfen:

a) die Bezugsebene für die eine Verordnung gemäß § 556d Abs.2 BGB gelten soll, namentlich das gesamte Gemeindegebiet oder Teile der Gemeinde,

b) die Zeitdauer, während der die Rechtsverordnung gelten soll (höchstens fünf Jahre) und

c) die Erfüllung der materiellen Voraussetzungen zum Erlass der Rechtsverordnung, insbesondere das Vorliegen der in § 556d Abs. 2 BGB genannten Kriterien für einen angespannten Wohnungsmarkt.

3. Prüfebenen für den Erlass einer Rechtsverordnung gemäß § 556d Abs. 2 BGB

3.1 Bezugsebene

Gemäß der Länderermächtigung in § 556d Abs. 2 BGB liegen Gebiete mit anspannten Wohnungsmärkten vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde besonders gefährdet ist. Ein angespannter Wohnungsmarkt kann insbesondere vorliegen, wenn die im § 556d Abs. 2 BGB genannten Kriterien zutreffen.

In Berlin war daher zu prüfen, ob die Voraussetzungen zur Bestimmung der ganzen Stadt als ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt durch Rechtsverordnung insgesamt vorliegen.

Die primäre Prüfung der Voraussetzungen für die ganze Gemeinde Berlin ist angezeigt, weil grundsätzlich der Berliner Wohnungsmarkt nicht in geografisch geteilte Teilmärkte zerlegt werden kann.

Die Begrenzung der zulässigen Miete bei Mietbeginn knüpft an die ortsübliche Vergleichsmiete an und bestimmt, dass diese im Grundsatz um höchstens 10 Prozent überschritten werden darf. Die im Berliner Mietspiegel abgebildete ortsübliche Vergleichsmiete wird über die Wohnlagenzuordnung hinaus (einfach, mittel und gut) nicht weitergehend territorial innerhalb Berlins abgegrenzt. Vielmehr spiegelt die

Mietspiegeltabelle im Berliner Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete unter Berücksichtigung der Gliederungsmerkmale grundsätzlich für das gesamte Gebiet Berlins einheitlich wider.

Darüber hinaus ist Berlin mit seiner polyzentrischen Ausrichtung als ein einheitlicher Wohnungsmarkt zu fassen. Aufgrund der überall bestehenden räumlichen Nähe, der Infrastruktur und insbesondere der verkehrstechnischen Erreichbarkeit sind vor dem Hintergrund der Zielsetzung der Länderermächtigung in § 556d Abs. 2 BGB keine Gründe erkennbar, um von einer Mehrzahl von territorial abgeschlossenen Wohnungsmärkten in Berlin auszugehen.

3.2 Geltungsdauer

Die Geltungsdauer für eine Rechtsverordnung zur Begrenzung der Miete bei Mietbeginn ist gemäß § 556d Abs. 2 auf höchstens fünf Jahre beschränkt.

Neben der Prüfung, ob aktuell ein angespannter Wohnungsmarkt in Berlin vorliegt, ist perspektivisch zu betrachten, wie sich die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt mittelfristig entwickeln wird. Entscheidend ist dabei die Beurteilung, ob die erwartete Zunahme der Bevölkerung und davon abgeleitet der Haushalte durch den Neubau von Wohnungen ausgeglichen werden kann. Auf der Grundlage der vorliegenden Daten konnte eingeschätzt werden, dass die höchstmögliche Geltungsdauer der Verordnung ausgeschöpft werden musste, damit sie die beabsichtigte Wirkung nicht verfehlt. Für diese Betrachtungsweise spricht auch die fünfjährige Geltungsdauer des MietenWoG Bln.

3.3 Erfüllung der materiellen Voraussetzung

Gemäß § 556d Abs. 2 BGB liegt ein angespannter Wohnungsmarkt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Die im § 556d Abs. 2 BGB genannten Kriterien wurden zur Beantwortung der Frage, ob in Berlin ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt, herangezogen. Darüber hinaus wurden die Entwicklung der Differenzen zwischen der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete und den Angebotsmieten als ein weiteres Kriterium genutzt.

Es wird zur Prüfung, ob der Berliner Wohnungsmarkt angespannt ist, auf vorhandene Daten und die Ergebnisse von bereits durchgeführten Erhebungen zurückgegriffen. Soweit ein Vergleich von Daten aus dem Land Berlin und dem gesamten Bundesgebiet vorgenommen wurde, ist auf Wahrung einer vergleichbaren Datengrundlage geachtet worden.

4. Prüfung der Vorlage der Voraussetzung zum Erlass einer Rechtsverordnung gemäß § 556d Abs. 2 BGB

Unter Berücksichtigung der in § 556d Abs. 2 BGB genannten Kriterien, die insbesondere einen angespannten Wohnungsmarkt anzeigen, wurde mit Hilfe der nachfolgend genannten einzelnen Indikatoren geprüft, ob der Berliner Wohnungsmarkt angespannt ist und damit die Voraussetzungen zur Erlass einer Landesverordnung gemäß § 556d Abs. 2 BGB vorliegen.

4.1 Mieten steigen deutlich stärker als im bundesweiten Durchschnitt

4.1.1 Entwicklung Verbraucherpreisindex, Teilindex Nettokaltmieten

Die Verbraucherpreisstatistik misst die durchschnittliche Preisveränderung aller Waren und Dienstleistungen, die von privaten Haushalten für Konsumzwecke erworben werden. Hierzu gehören auch die Ausgaben für die Nettokaltmiete. Die einheitliche Verbraucherpreisstatistik ermöglicht es, Vergleiche über die Entwicklung der Nettokaltmieten im gesamten Bundesgebiet der Entwicklung im Land Berlin gegenüberzustellen.

Seit dem Jahr 2015 haben sich die Nettokaltmieten in der Bundesrepublik Deutschland und im Land Berlin wie folgt entwickelt:

Verbraucherpreisindex
Entwicklung des Teilindizes Nettokaltmieten (Jahresdurchschnitt)
Indexstand 2015 = 100

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019
Deutschland	100,0	101,1	102,5	104,1	105,6
Land Berlin	100,0	101,3	103,3	105,6	107,1

Entwicklung in Prozent gegenüber dem Basisjahr 2015

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019
Deutschland		1,1%	2,5%	4,1%	5,6%
Land Berlin		1,3%	3,3%	5,6%	7,1%
Differenz zwischen Berlin und dem Bundesgebiet insgesamt		**18,1%**	**32,0%**	**36,6%**	**26,7%**

Quellen: Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindizes für Deutschland - Monatsbericht - Dezember 2019, S. 14; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Verbraucherpreisindex im Land Berlin Dezember 2019, Statistischer Bericht M I 2 – m 12/19, S. 8; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, eigene Berechnungen

Im Zeitraum 2015 bis 2019 sind die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt um 5,6 % gestiegen. Im Land Berlin haben sich im Betrachtungszeitraum die Nettokaltmieten um 7,1 % erhöht. Die Nettokaltmieten sind damit im Zeitraum 2015 bis 2019 im Land Berlin um rund 27 % schneller gestiegen als im Bundesdurchschnitt. Die Entwicklungsdynamik im Land Berlin hat sich im Jahr 2019 der Entwicklung im Bundesdurchschnitt angenähert. Gleichwohl ist der Teilindex Nettokaltmieten im Betrachtungszeitraum 2014 bis 2019 im Land Berlin deutlich stärker gestiegen als im Bundesdurchschnitt.

4.1.2 Entwicklung der Angebotsmieten

Die aktuellen Vermietungsangebote (Angebotsmieten) stellen das jeweilige Marktgeschehen auf dem Mietwohnungsmarkt zeitnah dar. Wohnungssuchende Haushalte sind auf verfügbare Wohnungsmietangebote angewiesen, die ihren Möglichkeiten weitestgehend entsprechen sollten. Seit einigen Jahren können die Angebotsmieten auf der Basis der Datenquellen großer Internetportale für regelmäßige statistische Analysen verwendet werden. Das Land Berlin nutzt im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung hierfür die Daten vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung auf der Datenbasis von IDN ImmoDaten GmbH. Der Vergleich mit der durchschnittlichen Entwicklung im Bundesgebiet erfolgt auf derselben Datengrundlage.

Angebotsmieten
Entwicklung im Zeitraum 2015 bis 2019

Angaben in €/m² monatlich, Nettokaltmiete

	2015	2019	**Entwicklung in %**	**Absolute Veränderung**
Deutschland	7,29	8,76	**20,3 %**	**1,47 €**
Land Berlin	8,63	11,82	**36,9 %**	**3,19 €**

Quellen: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung und IDN ImmoDaten GmbH)

Im Jahr 2015 waren die durchschnittlichen Angebotsmieten in Berlin 18,4 % höher als im Bundesdurchschnitt. Im Zeitraum von 2015 bis 2019 sind die Angebotsmieten im Bundesdurchschnitt um 20,3 % gestiegen. Im selben Zeitraum stiegen die Angebotsmieten im Land Berlin um 36,9 % und lagen damit im Jahr 2019 um 34,9 % höher als im Bundesdurchschnitt. Die Angebotsmieten haben sich damit im Land Berlin im Betrachtungszeitraum deutlich stärker erhöht als im Bundesdurchschnitt.

4.2 Durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt

Welchen Anteil ihres Nettohaushaltseinkommens die Mieterhaushalte im Schnitt für die Wohnungsmiete (bruttokalt) aufbringen müssen, wird anhand der Mietbelastung ermittelt. Die durchschnittliche Mietbelastungsquote ergibt sich aus der Summe der jeweiligen Mietbelastungsquoten der Einzelhaushalte geteilt durch die Anzahl der Haushalte. Die Mietbelastungsquote basiert auf den Ergebnissen des Mikrozensus-Zusatzerhebungsprogrammes „Wohnsituation" der Jahre 2018.

Angaben in % und %-Punkte

	Durchschnittliche Mietbelastung insgesamt	Durchschnittliche Mietbelastung bei Einzug in die Wohnung 2015 und später	**Abweichung in %-Punkte**
Deutschland	27,2	28,6	**1,4**
Berlin	28,2	29,9	**1,7**
Abweichung in %-Punkte	**1,0**	**1,3**	

Quelle: Statistisches Bundesamt (destatis), Pressemitteilung Nr. N 001 vom 1. Oktober 2019
https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/10/PD19_N001_129.html

Die Mietbelastungsquote der Berliner Haushalte lag im Jahr 2018 im Durchschnitt bei 28,2 % und somit 1,0 %-Punkte dem Bundesdurchschnitt (27,2 %). Für Haushalte, die 2015 und später in ihre Wohnung einzogen, war die Mietbelastung wegen der gestiegenen Mieten sogar noch höher. Sie betrug in Berlin 29,9 % und lag somit 1,3 %-Punkte über dem Bundesdurchschnitt (28,6 %).
Die Mietbelastung der Berliner Haushalte lag somit 2018 deutlich über der deutschlandweiten durchschnittlichen Mietbelastungsquote.

4.3 Die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird

Im Zeitraum 2014 bis 2018 wuchs die Bevölkerung in Berlin um 222.997 Personen. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,8 Personen entspricht dies einer Anzahl von 123.887 Haushalten. Dagegen betrug die Zahl der fertig gestellten Wohnungen (einschließlich der fertig gestellten Wohnungen durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden) lediglich 65.500 Wohnungen. Die Zahl der neugebauten Wohnungen lag dagegen sogar nur bei 54.088.

Bevölkerungsentwicklung

Jahr	Bevölkerungs-entwicklung	Anzahl Haushalte	Fertig gestellte Wohnungen	darunter Neubau
2014	48.020	26.678	8.744	7.299
2015	50.182	27.879	10.722	8.731
2016	54.799	30.444	13.659	10.781
2017	38.665	21.481	15.669	12.814
2018	31.331	17.406	16.706	14.463
Gesamt	222.997	123.887	65.500	54.088

Quelle: Statistisches Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerung in Berlin 2018, Statistischer Bericht A I 3 – j / 18; Statistisches Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Baufertigstellungen, Bauüberhang und Bauabgang in Berlin 2018, Statistischer Bericht F II 2 - j/18; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berechnung der Haushalte auf Basis der Bevölkerungsentwicklung mit 1,8 Personen/Haushalt

Damit ist die Zahl der Haushalte im Betrachtungszeitraum mehr als zweimal schneller gestiegen als das durch Neubautätigkeit geschaffene zusätzliche Wohnraumangebot.

Wird die zusätzliche Haushaltszahl, die sich aus dem Bevölkerungszuwachs ergibt, dem deutlich geringeren Wohnungszuwachs in diesem Zeitraum gegenübergestellt, ergibt sich der Neubaubedarf, der als Entlastungsbedarf aus den vergangenen Jahren besteht. Der Nachholbedarf, der sich aufgrund des hohen Zuzugs und der dafür nicht ausreichenden Bautätigkeit aufgebaut hat, beträgt laut Fortschreibung des „StEP Wohnen 2030“ ca. 90.000 Wohnungen. Ausgehend von der „Bevölkerungsprognose für Berlin 2018 – 2030“, ergibt sich für den Zeitraum 2020 bis 2025 ein Einwohnerwachstum von insgesamt rund 93.000 Personen bzw. eine Zunahme um rund 51.600 Haushalte. Insgesamt werden bis 2025 also 141.600 Wohnungen benötigt. Wird optimistisch angenommen, dass in dem gleichen Zeitraum die jährliche Fertigstellungsrate bei rund 17.000 Wohnungen liegt, ergäbe sich eine Gesamtzahl von rund 85.000 Wohnungen. Damit ergäbe sich auch perspektivisch die Situation, dass für die wachsende Wohnbevölkerung nicht ausreichend neuer Wohnraum geschaffen wird.

4.4 Geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Die Zensuserhebung wies 2011 für Berlin eine Leerstandsquote von rund 3,5 % (67.000 Wohnungen) aus. Fortschreibungsfähige Daten sind für Berlin insgesamt seitdem nicht verfügbar. Die im Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) organisierten städtischen, genossenschaftlichen und sonstigen Wohnungsunternehmen, deren Bestand 43 % aller Berliner Mietwohnungen umfasst, wiesen im Zensus-Jahr 2011 insgesamt rund 17.000 freie Wohnungen und eine Leerstandsquote von 2,6 % aus. Bis Ende 2018 sank dieser Leerstand weiter auf rund 11.800 Wohnungen und die Leerstandsquote auf durchschnittlich 1,7 %. (Quelle: BBU-Marktmonitor 2019)

Auch der CBRE-empirica-Leerstandsindex, der sich auf moderne vollausgestattete Neubauwohnungen bezieht, weist für Berlin eine seit 2011 weiter sinkende Leerstandsquote aus. Lag sie für das Jahr 2011 noch bei 2,3 %, sank sie für das Jahr 2018 auf nur noch 0,8 % bzw. 13.200 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. (Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex 2009-2018 – Ergebnisse und Methodik, November 2019)

Ein Leerstand in der vorgenannten Größenordnung liegt unterhalb der als notwendig erachteten Fluktuationsreserve für einen funktionierenden Wohnungsmarkt. Die verstärkte Nachfrage nach Wohnungen aufgrund der Bevölkerungszunahme bzw. der Zunahme der Haushalte (siehe Nummer 4.3) kann durch den Wohnungsleerstand nicht mehr befriedigt werden.

4.5 Entwicklung der Differenzen zwischen Angebotsmieten und ortsüblichen Vergleichsmieten in Berlin

Für die Mietspiegel 2014, 2016 und 2018 wurden die Daten im September des jeweiligen Vorjahres erhoben. Zum Vergleich der Entwicklungen der Angebotsmieten wurden daher die III. Quartale 2014, 2016 und 2018 auf Grundlage der empirica-systeme Marktdatenbank herangezogen.

Angaben in €/m² monatlich, Nettokaltmiete

	III. Quartal 2014	III. Quartal 2016	III. Quartal 2018	**Entwicklung in %**	**absolute Veränderung**
ortsübliche Vergleichsmiete	5,84 €	6,39 €	6,72 €	**15,1 %**	**0,88 €**
Angebotsmiete	8,85 €	9,25 €	10,78 €	**21,1 %**	**1,93 €**
Differenz	3,01 €	2,86 €	4,06 €		

Quellen: RegioKontext GmbH, Datengrundlage: empirica-systeme Marktdatenbank (powered by Value AG); Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Datengrundlage: GEWOS Institut für Stadt- Regional und Wohnforschung GmbH, Berliner Mietspiegel 2015, F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Berliner Mietspiegel 2017 und Berliner Mietspiegel 2019

Die ortsübliche durchschnittliche Vergleichsmiete stieg im Zeitraum September 2014 bis September 2018 von 5,84 €/m² um 0,88 €/m² auf 6,72 €/m² und damit um rund 15 %. Im gleichen Zeitraum stieg dagegen die durchschnittliche Angebotsmiete um 1,93 €/m² bzw. rund 21 %. Demnach stieg die Angebotsmiete im Betrachtungszeitraum deutlich schneller als die ortsübliche Vergleichsmiete. Deutlich wird dies auch, wenn die jeweilige absolute Differenz zwischen der Angebotsmiete und der ortsüblichen Vergleichsmiete betrachtet wird. Lag die Differenz 2014 schon bei 3,01 €/m², war sie bis 2018 trotzdem noch auf 4,06 €/m² angestiegen.

4.6 Summarische Beurteilung der Berliner Wohnungsmarktlage

In der Gesamtbetrachtung der Indikatoren zeigt sich, dass die Mieten in den letzten Jahren in Berlin weiterhin deutlich schneller gestiegen sind als im Bundesdurchschnitt. Auch im Vergleich der Entwicklungen zwischen der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete und der durchschnittlichen Angebotsmiete zeigt sich im Zeitverlauf ein immer stärkeres Auseinanderdriften der Entwicklungen. Der Abstand zwischen der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete und der durchschnittlichen Angebotsmiete in Berlin wird immer größer. Das ist insbesondere ein Indiz für einen angespannten Wohnungsmarkt, da für die immer knapper werden freien Wohnungen höhere Mieten gefordert werden können. Eine solche Entwicklung wäre auf einem entspannten Wohnungsmarkt nicht möglich.

Die durchschnittliche Bruttokaltmietbelastung liegt in Berlin etwas höher als im Bundesgebiet. Insbesondere durch Zuwanderung ist in Berlin die Wohnbevölkerung und damit die Zahl der Haushalte und somit die Nachfrage nach Wohnungen in den letzten Jahren sehr stark angestiegen. Das hohe Bevölkerungswachstum der letzten Jahre und die dafür nicht ausreichende Bautätigkeit hat zu einem Nachholbedarf beim Wohnungsbau geführt. Aufgrund des langen Planungsvorlaufs für Wohnungsneubau und weiter steigender Wohnungsnachfrage durch Bevölkerungs- bzw. Haushaltszunahme ist auch perspektivisch innerhalb der nächsten fünf Jahre eine Kompensation nicht möglich.

Es wird daher festgestellt, dass Berlin insgesamt im Sinne des § 556d Abs. 2 BGB ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt ist, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist

5. Geltungsdauer

Eine grundsätzliche Änderung der Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist in den nächsten fünf Jahren nicht zu erwarten. Durch den Wohnungsneubau wird die erhöhte Wohnungsnachfrage, vor allem aufgrund des bestehenden Nachfrageüberhanges sowie der weiteren Zunahme der Bevölkerung und damit der wohnungsnachfragenden Haushalte, nicht befriedigt werden können (siehe auch unter Nummer 4.3).

Aus dem weiteren Abbau des noch vorhandenen Wohnungsleerstandes und durch die Zurückgewinnung von Wohnungen nach Beendigung von zweckfremden Nutzungen sind begrenzte Effekte auf dem Wohnungsmarkt zu erwarten; eine nachhaltige Wohnungsmarktentspannung ist dadurch allerdings nicht erreichbar.

Trotz der verschiedenen wohnungspolitischen Maßnahmen (siehe unter Nummer 6) kann nicht davon ausgegangen werden, dass sich die derzeitig angespannte Berliner Wohnungsmarktlage kurzfristig ändert. Eine schnelle und wirkungsvolle Begrenzung der zulässigen Miete bei Beginn der Mietverhältnisse ist daher unverzichtbar.

Aus den vorstehenden Gründen wird die Geltungsdauer der Rechtsverordnung gemäß § 556d Abs. 2 BGB auf das Höchstmaß von fünf Jahren festgelegt.

6. Maßnahmen zur Verbesserung der Lage auf dem Wohnungsmarkt

§ 556d Abs. 2 BGB schreibt vor, dass sich aus der Begründung der Rechtsverordnung ergeben muss, welche Maßnahmen die Landesregierung in dem durch Rechtsverordnung jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um der angespannten Wohnungsmarktlage abzuhelfen.

Seitdem sich die Lage auf dem Berliner Wohnungsmarkt erkennbar angespannt hat, wurden verschiedene wohnungspolitische Maßnahmen durch den Senat ergriffen, um der weiteren Verschärfung entgegen zu wirken und den Wohnungsmarkt zu entspannen. Diese Maßnahmen werden über den Zeitraum des Bestehens der Rechtverordnung fortgeführt.

6.1 Wohnungsneubauförderung im Land Berlin

Das Land Berlin fördert seit dem Jahr 2014 wieder den Wohnungsneubau.

In den Jahren 2019 und 2020 unterstützt Berlin mit der Neubauförderung die Errichtung von 8.500 mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen. Dieses Förderprogramm wird ab 2021 auf 5.000 geförderte Wohnungen pro Jahr ausgeweitet.

Um dem hohen Bedarf an zusätzlichem preisgebundenem Wohnraum gerecht zu werden, wurde der Bindungszeitraum auf 30 Jahre verlängert und die Bedingungen der Wohnungsneubauförderung für Investoren deutlich verbessert.

Die wesentlichen Neuerungen betreffen ein höheres Baudarlehen, das die gestiegenen Bau- und Grundstückskosten abbildet, ein 25%iger Verzicht auf die Rückzahlung des Darlehens am Anfang der Bindungszeit sowie Zuschüsse für den nachträglichen Bau von Aufzügen bei Aufstockungen und Dachausbauten, für den Bau von rollstuhlgerechten Wohnungen, für nachhaltige Bauweisen und für besondere architektonische Gestaltungselemente oder experimentelle Bau- und Nutzungsweisen.

Investoren, die bereits Mietwohnungsbestände in Berlin bewirtschaften, bietet sich zudem die Möglichkeit der mittelbaren Belegung. Die aus der Förderung resultierenden Mietpreis- und Belegungsbindungen können hierbei anstelle von Neubauwohnungen in Form von Bestandswohnungen eingebracht werden.

Grundsätzlich bestehen zwei Fördervarianten – in der ersten Fördervariante liegt die Eingangsfördermiete bei bis zu 6,70 Euro/m² und in der zweiten Variante bei bis zu 8,20 Euro. Mindestens 30% der Wohnungen eines Objekts müssen nach Variante 1 gefördert werden.

6.2 Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung hat berlinweit einheitliche und transparente Regelungen für den Abschluss städtebaulicher Verträge geschaffen. Im Rahmen von Bebauungsplanverfahren werden Vereinbarungen mit den Vorhabenträgern getroffen, um Folgekosten für soziale und technische Infrastruktur mitzutragen. Seit Februar 2017 sieht das Modell zudem einen erhöhten Anteil von 30 % der Geschossfläche für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum vor.

6.3 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030

Am 20.08.2019 wurde der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (StEP Wohnen) vom Senat beschlossen. Im StEP Wohnen wird die künftige Entwicklung von Wohnungsnachfrage und Wohnungsneubaubedarf prognostiziert. Er ist das übergeordnete Konzept für alle zukünftigen Entwicklungen des Wohnungsmarktes in Berlin. Die Kernaussagen im StEP Wohnen sind:

- Berlin hat Flächenpotentiale für 200.000 Wohnungen an vielfältigen Standorten. Die Flächenpotenziale sind (knapp) ausreichend zur Deckung des Bedarfs von 194.000 Wohnungen bis 2030. Es wurden 14 neue Stadtquartiere festgelegt.
- Rund 30 bestehende Siedlungen sollen baulich weiterentwickelt werden.
- Bezahlbare Mieten werden vor allem durch den gemeinwohlorientierten Wohnungsneubau geschaffen.
- Der kostengünstige Wohnungsbestand muss gesichert werden.
- Die landeseigenen Flächen sind besonders wichtig für den notwendigen Wohnungsneubau.

6.4 Berliner Liegenschaftspolitik für mehr Wohnungsneubau

Das Land Berlin hat bei der Liegenschaftspolitik zu Gunsten des Wohnungsneubaus umgesteuert. Grundstücke werden nach dem Bebauungs- und Nutzungskonzept vergeben und nicht mehr nach dem Höchstpreisverfahren. Die Erbbauzinsen für öffentliche Grundstücke für den Wohnungsbau wurden halbiert.

Öffentliche Grundstücke für Wohnungsneubau werden verstärkt auch an Genossenschaften, als gemeinwohlorientierte Investoren, vergeben. Gemeinwohlorientierte Bauherren werden verstärkt in die Entwicklung neuer Stadtquartiere einbezogen, indem öffentliche Grundstücke mit niedrigen Erbbauzins zur Verfügung gestellt werden.

6.5 Bündnisse für Wohnungsneubau und Mieterberatung in Berlin 2018 – 2021

Die Bündnisse für Wohnungsneubau und Mieterberatung in Berlin 2018 - 2021 wurden am 15. Februar 2018 zwischen den zwölf Berliner Bezirken und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen geschlossen. Senat und Bezirke stimmen darin überein, alle erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um dringend benötigten Wohnungsneubau zu realisieren.

Die Eckpunkte der Bündnisse sind die Aktivierung bezirklicher Neubaupotentiale, die Vereinbarung ausgewählter Wohnungsneubauvorhaben sowie bezirksspezifischer Themen, die zügige Schaffung von Planungs- und Baurecht, die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung sowie die Verbesserung der Mieterberatung in den Bezirken. Die Bündnisse enthalten neben den übergeordneten Vereinbarungen bezirksspezifische Projekte und Themen, um den unterschiedlichen Rahmenbedingungen der Bezirke besser gerecht zu werden.

6.6 Kooperationsvereinbarung mit den sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften

Mit der im April 2017 mit den sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften geschlossenen Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ wird die Erweiterung des Wohnungsbestandes durch

Neubau und Zukauf vereinbart. Darüber hinaus verpflichten sich die sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften 60 % der jährlich zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen an WBS-berechtigte Haushalte maximal zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu überlassen. Von den genannten 60 % zur Wiedervermietung kommenden Wohnungen im Bestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden wiederum 25 % an Wohnberechtigte besonderer Bedarfsgruppen vermietet. Hierzu gehören Transferleistungsbeziehende, genauso wie Obdachlose, Geflüchtete, betreutes Wohnen, Studierende sowie vergleichbare Bedarfsgruppen.

Die Mieten bei Bestandsmietverträgen bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften dürfen nach der Kooperationsvereinbarung grundsätzlich jährlich um höchstens 2 % steigen. Die Modernisierungsumlage bei den städtischen Wohnungsbaugesellschaften wurde auf 6 % beschränkt.

6.7 Umwandlungsverordnung

Mit der am 13. März 2020 in Kraft getretenen neuen Umwandlungsverordnung 2020 steht in allen derzeitigen und zukünftigen sozialen Erhaltungsgebieten Berlins die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen unter Genehmigungsvorbehalt der Bezirksämter.

6.8 Verfolgung der Zweckentfremdung von Wohnraum im Land Berlin

Mit dem Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum seit dem 1. Mai 2014 wird in ganz Berlin gesichert, dass zweckfremd genutzte Wohnungen wieder ihrem ursprünglichen Bestimmungszweck, dem Wohnen, zugeführt werden. Neue zweckfremde Nutzungen sind grundsätzlich nur noch mit Zustimmung der Bezirksämter zulässig. Mit dem Zweckentfremdungsverbot wird daher durch Verhinderung und Rückabwicklung von Umnutzungen das Wohnungsangebot in Berlin schrittweise erweitert.

6.9 Absenkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Mit der Verordnung zur Senkung der Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 BGB (Kappungsgrenzenverordnung) vom 10. April 2018 sind die Möglichkeiten für Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete bei bestehenden Mietverhältnissen weiter eingeschränkt worden. Mit der Verordnung wurde Berlin insgesamt zu einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Wegen der angespannten Wohnungsmarktlage wurden mit dem Inkrafttreten der Verordnung Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete auf maximal 15 % innerhalb von drei Jahren beschränkt. In nicht festgelegten Gebieten der Bundesrepublik dürfen die Mieten um 20 % innerhalb von drei Jahren erhöht werden. Die Verordnung tritt mit Ablauf des 10. Mai 2023 außer Kraft.

6.10 Berliner Mietendeckel

Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln), der sog. Mietendeckel, ist am 23.02.2020 in Kraft getreten. Das MietenWoG Bln regelt u.a. einen fünfjährigen Mietenstopp und die Absenkung überhöhter Miete ab dem 22. November 2020. Um die Neubauaktivitäten in Berlin nicht zu gefährden, werden mit § 1 MietenWoG Bln unter anderem ab 1. Januar 2014 bezugsfertige Neubauten vom Anwendungsbereich des Gesetzes ausgenommen.

b) Einzelbegründung:

1. Zu § 1 (Gebietsbestimmung):

   Auf Grund der unter A) Begründung dargestellten Analyse wird ganz Berlin zu einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen besonders gefährdet ist.

2. Zu § 2 (Inkrafttreten, Außerkrafttreten)

   Das Inkrafttreten dieser Rechtsverordnung am 1. Juni 2020 gewährleistet ein ununterbrochenes Gelten der Regelungen des BGB zur Begrenzung der Miete bei Mietbeginn im Land Berlin. Die bisherige Mietenbegrenzungsverordnung tritt mit Ablauf des 31. Mai 2020 außer Kraft.

   Gemäß § 556d Abs. 2 Satz 1 BGB darf die Rechtsverordnung zur Bestimmung der Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt höchsten fünf Jahre gelten. Eine Rechtsverordnung muss zudem gemäß § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft treten. Mit der Festlegung des Außerkrafttretens dieser Rechtsverordnung mit dem Ablauf des 31. Mai 2025 wird der durch Gesetz bestimmte Rahmen eingehalten und zugleich ausgeschöpft.

B. Rechtsgrundlage

Artikel 64 Abs. 3 der Verfassung von Berlin, § 556d Absatz 2 Satz 1 BGB

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und / oder Wirtschaftsunternehmen

Die Zahl und der Umfang der Begrenzung der Miete durch diese Rechtsverordnung ist wegen des teilweise überlagernden Anwendungsbereichs des MietenWoG Bln nicht einschätzbar.

D. Gesamtkosten

Durch die Rechtsverordnung entstehen keine bezifferbaren Auswirkungen für den Landeshaushalt.

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Es sind keine Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg ersichtlich.

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Durch die Rechtsverordnung entstehen keine zusätzlichen Einnahmen und Ausgaben.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine

Berlin, den 19. Mai 2020

Der Senat von Berlin

Michael M ü l l e r
.....
Regierender Bürgermeister

Katrin L o m p s c h e r
.....
Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen

Wortlaut der zitierten Rechtsvorschriften

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. März 2020 (BGBl. I S. 541) geändert worden ist

- Auszug -

Unterkapitel 1a
Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten

§ 556d Zulässige Miethöhe bei Mietbeginn; Verordnungsermächtigung

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

(2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Eine Rechtsverordnung nach Satz 1 muss spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft treten. Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Ferner muss sich aus der Begründung ergeben, welche Maßnahmen die Landesregierung in dem nach Satz 1 durch die Rechtsverordnung jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen.

§ 556e Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung

(1) Ist die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (Vormiete), höher als die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete, so darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Bei der Ermittlung der Vormiete unberücksichtigt bleiben Mietminderungen sowie solche Mieterhöhungen, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.

(2) Hat der Vermieter in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b durchgeführt, so darf die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete um den Betrag überschritten werden, der sich bei einer Mieterhöhung nach § 559 Absatz 1 bis 3a und § 559a Absatz 1 bis 4 ergäbe. Bei der Berechnung nach Satz 1 ist von der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) auszugehen, die bei Beginn des Mietverhältnisses ohne Berücksichtigung der Modernisierung anzusetzen wäre.

§ 556f Ausnahmen

§ 556d ist nicht anzuwenden auf eine Wohnung, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird. Die §§ 556d und 556e sind nicht anzuwenden auf die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung.

§ 556g Rechtsfolgen; Auskunft über die Miete

(1) Eine zum Nachteil des Mieters von den Vorschriften dieses Unterkapitels abweichende Vereinbarung ist unwirksam. Für Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn gilt dies nur, soweit die zulässige Miete überschritten wird. Der Vermieter hat dem Mieter zu viel gezahlte Miete nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung herauszugeben. Die §§ 814 und 817 Satz 2 sind nicht anzuwenden.

(1a) Soweit die Zulässigkeit der Miete auf § 556e oder § 556f beruht, ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter vor dessen Abgabe der Vertragserklärung über Folgendes unaufgefordert Auskunft zu erteilen:

1. im Fall des § 556e Absatz 1 darüber, wie hoch die Vormiete war,
2. im Fall des § 556e Absatz 2 darüber, dass in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden,
3. im Fall des § 556f Satz 1 darüber, dass die Wohnung nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurde,
4. im Fall des § 556f Satz 2 darüber, dass es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung handelt.

Soweit der Vermieter die Auskunft nicht erteilt hat, kann er sich nicht auf eine nach § 556e oder § 556f zulässige Miete berufen. Hat der Vermieter die Auskunft nicht erteilt und hat er diese in der vorgeschriebenen Form nachgeholt, kann er sich erst zwei Jahre nach Nachholung der Auskunft auf eine nach § 556e oder § 556f zulässige Miete berufen. Hat der Vermieter die Auskunft nicht in der vorgeschriebenen Form erteilt, so kann er sich auf eine nach § 556e oder § 556f zulässige Miete erst dann berufen, wenn er die Auskunft in der vorgeschriebenen Form nachgeholt hat.

(2) Der Mieter kann von dem Vermieter eine nach den §§ 556d und 556e nicht geschuldete Miete nur zurückverlangen, wenn er einen Verstoß gegen die Vorschriften dieses Unterkapitels gerügt hat. Hat der Vermieter eine Auskunft nach Absatz 1a Satz 1 erteilt, so muss die Rüge sich auf diese Auskunft beziehen. Rügt der Mieter den Verstoß mehr als 30 Monate nach Beginn des Mietverhältnisses oder war das Mietverhältnis bei Zugang der Rüge bereits beendet, kann er nur die nach Zugang der Rüge fällig gewordene Miete zurückverlangen.

(3) Der Vermieter ist auf Verlangen des Mieters verpflichtet, Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach den Vorschriften dieses Unterkapitels maßgeblich sind, soweit diese Tatsachen nicht allgemein zugänglich sind und der Vermieter hierüber unschwer Auskunft geben kann. Für die Auskunft über Modernisierungsmaßnahmen (§ 556e Absatz 2) gilt § 559b Absatz 1 Satz 2 und 3 entsprechend.

(4) Sämtliche Erklärungen nach den Absätzen 1a bis 3 bedürfen der Textform.

Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) vom 11. Februar 2020
Verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020 (GVBl. S. 50)

- Auszug -

Erster Abschnitt
Allgemeine Bestimmungen
§ 1 Anwendungsbereich

Dieses Gesetz gilt für Wohnraum mit Ausnahme

1. von Wohnraum des öffentlich geförderten Wohnungsbaus,
2. von Wohnraum, für den Mittel aus öffentlichen Haushalten zur Modernisierung und Instandsetzung gewährt wurden und der einer Mietpreisbindung unterliegt,
3. von Wohnraum, der ab dem 1. Januar 2014 erstmalig bezugsfertig wurde oder im Einzelfall sonst dauerhaft unbewohnbarer und unbewohnter ehemaliger Wohnraum, der mit einem dem Neubau entsprechenden Aufwand zu Wohnzwecken wiederhergestellt wird,
4. von Wohnraum in einem Wohnheim und
5. von Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege zur Überlassung an Personen mit dringendem Wohnbedarf, mit Pflege- oder Teilhabebedarf mietet oder vermietet.

§ 2 Zuständigkeit, Aufgaben und Befugnisse

(1) Aufgaben nach § 5 werden von der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung durchgeführt. Die Durchführung der Aufgaben nach den §§ 7 bis 9 obliegt der Investitionsbank Berlin. Im Übrigen obliegt die Durchführung der Aufgaben nach diesem Gesetz den Bezirksämtern.

(2) Die Bezirksämter überwachen die Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes, soweit nicht nach Absatz 1 andere Behörden für die Durchführung zuständig sind. Sie können von Amts wegen alle Maßnahmen treffen, die zur Umsetzung dieses Gesetzes erforderlich sind.

(3) Die nach diesem Gesetz zuständigen Stellen sind befugt, personenbezogene Daten zu verarbeiten und insbesondere einander zu übermitteln, soweit dies zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach diesem Gesetz erforderlich ist. Darüber hinaus sind sie ermächtigt, Mieterinnen und Mietern auch jenseits eines konkreten Verwaltungsverfahrens Auskunft über die nach diesem Gesetz zulässige Miethöhe zu erteilen. Mieterinnen, Mieter, Vermieterinnen und Vermieter sowie die für diese handelnden Personen sind verpflichtet, der zuständigen Stelle auf Verlangen die zur Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen.

(4) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, Ausführungsvorschriften für die Anwendung dieses Gesetzes zu erlassen.

Zweiter Abschnitt
Zulässige Miethöhe und Preiserhöhungsverbot
§ 3 Mietenstopp

(1) Vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen ist eine Miete verboten, die die am 18. Juni 2019 (Stichtag) wirksam vereinbarte Miete überschreitet. Wurde vertraglich eine Staffel- oder Indexmiete vereinbart, ist die zu diesem Stichtag geschuldete Miete maßgeblich. Mängelbedingte Mietminderungen bleiben außer Betracht. Vermieterinnen und Vermieter haben den Mieterinnen und Mietern unaufgefordert vor Abschluss eines neuen Mietvertrages und jederzeit auf Verlangen der Mieterinnen und Mieter oder des zuständigen Bezirksamtes die zum Stichtag vereinbarte oder geschuldete Miete schriftlich oder elektronisch mitzuteilen.

(2) Wurde Wohnraum, der zum Stichtag noch nie als Wohnraum vermietet war, zwischen dem Stichtag und dem Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes erstmalig vermietet, so ist die wirksam vereinbarte Miete für das Verbot nach Absatz 1 maßgeblich. Wird Wohnraum nach dem Stichtag wiedervermietet und besteht dieses Mietverhältnis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes fort, so ist diese wirksam vereinbarte Miete für das Verbot nach Absatz 1 maßgeblich.

(3) Beträgt die nach Absatz 1 und 2 zulässige Miete weniger als 5,02 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich und weist die Wohnung zwei Merkmale nach § 6 Absatz 3 auf, erhöht sich die nach diesem Gesetz zulässige Miete bei Wiedervermietung um 1 Euro, höchstens jedoch auf 5,02 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich.

(4) Die durch Absatz 1 und 2 festgeschriebenen Höchstwerte erhöhen sich ab dem 1. Januar 2022 jährlich um den Prozentsatz der seit dem Stichtag eingetretenen und durch das Statistische Bundesamt zum 31. Dezember des Vorjahres festgestellten Inflation, höchstens jedoch um 1,3 Prozent. Dies gilt nicht, wenn dadurch die Obergrenzen nach § 6 überschritten werden. Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung stellt den maßgeblichen Prozentsatz durch Rechtsverordnung fest.

(5) Miete im Sinne dieses Gesetzes ist die Nettokaltmiete einschließlich aller Zuschläge.

§ 4 Mietobergrenzen

Wird Wohnraum nach Inkrafttreten dieses Gesetzes wieder vermietet oder wird Wohnraum, der zuvor noch nie als Wohnraum vermietet war, erstmalig vermietet, ist unbeschadet der Regelungen des § 3 für dieses und alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine Miete verboten, welche die Mietobergrenzen überschreitet, die sich aus den §§ 6 und 7 ergeben.

...

§ 6 Mietentabelle

(1) Obergrenzen zur Bestimmung der monatlich zulässigen Miete ergeben sich in Abhängigkeit von der Wohnfläche einer Wohnung nach Maßgabe der folgenden Tabelle:

Nummer	Erstmalige Bezugsfertigkeit der Wohnung und Ausstattung	Mietpreis pro Quadratmeter
1.	bis 1918 mit Sammelheizung und mit Bad	6,45 Euro
2.	bis 1918 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,00 Euro
3.	bis 1918 ohne Sammelheizung und ohne Bad	3,92 Euro
4.	1919 bis 1949 mit Sammelheizung und mit Bad	6,27 Euro
5.	1919 bis 1949 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,22 Euro
6.	1919 bis 1949 ohne Sammelheizung und ohne Bad	4,59 Euro
7.	1950 bis 1964 mit Sammelheizung und mit Bad	6,08 Euro
8.	1950 bis 1964 mit Sammelheizung oder mit Bad	5,62 Euro
9.	1965 bis 1972 mit Sammelheizung und mit Bad	5,95 Euro
10.	1973 bis 1990 mit Sammelheizung und mit Bad	6,04 Euro
11.	1991 bis 2002 mit Sammelheizung und mit Bad	8,13 Euro
12.	2003 bis 2013 mit Sammelheizung und mit Bad	9,80 Euro

(2) Liegt der Wohnraum in Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, erhöht sich die Mietobergrenze nach Absatz 1 um 10 Prozent.

(3) Für Wohnraum mit moderner Ausstattung erhöht sich die Mietobergrenze nach Absatz 1 um 1 Euro. Eine moderne Ausstattung liegt vor, wenn der Wohnraum wenigstens drei der folgenden fünf Merkmale aufweist:

1. schwellenlos von der Wohnung und vom Hauseingang erreichbarer Personenaufzug,
2. Einbauküche,
3. hochwertige Sanitärausstattung,
4. hochwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume,
5. Energieverbrauchskennwert von weniger als 120 kWh/(m^2 a).

(4) Vermieterinnen und Vermieter haben den Mieterinnen und Mietern unaufgefordert innerhalb von zwei Monaten nach Inkrafttreten dieses Gesetzes Auskunft über die zur Berechnung der Mietobergrenze maßgeblichen Umstände zu erteilen. Die gleiche Pflicht trifft die Vermieterinnen und Vermieter neuen Mieterinnen und Mietern gegenüber vor Vertragsabschluss. Der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung gegenüber ist auf deren Verlangen in jedem Fall diese Auskunft zu erteilen.

(5) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung ist verpflichtet, die Obergrenzen zur Bestimmung der monatlich zulässigen Miete in Absatz 1 nach Ablauf von jeweils zwei Jahren nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes zum Zwecke der Anpassung an die allgemeine Reallohnentwicklung im Land Berlin durch Rechtsverordnung fortzuschreiben.

§ 7 Miete nach Modernisierung

(1) Erhöhen Vermieterinnen und Vermieter nach Inkrafttreten dieses Gesetzes nach durchgeführter Modernisierung

1. auf Grund einer gesetzlichen Verpflichtung,
2. zur Wärmedämmung der Gebäudehülle, der Kellerdecke, der obersten Geschossdecke oder des Daches,
3. zur Nutzung erneuerbarer Energien,
4. zur energetischen Fenstererneuerung,
5. zum Heizanlagenaustausch mit Heizanlagenoptimierung,
6. zum Aufzugsanbau oder
7. zum Abbau von Barrieren durch Schwellenbeseitigung, Türverbreiterung oder Badumbau

die Miete, so ist dies der Investitionsbank Berlin elektronisch oder schriftlich anzuzeigen. Im Fall von Modernisierungsmaßnahmen im Sinne von Satz 1 erhöht sich die zulässige Miete gemäß § 3 und § 6 um nicht mehr als 1 Euro pro Quadratmeter. Auch im Falle mehrfacher Modernisierung im Geltungszeitraum dieses Gesetzes darf sich die nach diesem Gesetz zulässige Miete insgesamt dadurch um nicht mehr als 1 Euro pro Quadratmeter erhöhen.

(2) Absatz 1 gilt entsprechend für Modernisierungsmaßnahmen, die zwischen dem Stichtag und dem Inkrafttreten des Gesetzes erfolgt sind. Die Mieterhöhung ist ab Inkrafttreten des Gesetzes zulässig, wenn die Anzeige innerhalb von drei Monaten nach diesem Zeitpunkt erfolgt.

...

Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 BGB (Mietenbegrenzungsverordnung) vom 28. April 2015 (GVBl. S. 101)

Auf Grund des§ 556d Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. April 2015 (BGBl. I S. 610) geändert worden ist, verordnet der Senat:

§ 1 Gebietsbestimmung

Berlin ist eine Gemeinde im Sinne des§ 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchsmit einem angespannten Wohnungsmarkt, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

§ 2 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Juni 2015 in Kraft. Mit Ablauf des 31. Mai 2020 tritt diese Verordnung außer Kraft.

BAND IV AS. 630 -

Eingang: 22.04.2020

Eingang B2: 11.05.2020

Verfahren

zur verfassungsrechtlichen Prüfung,

2 BvL 4/20

früher AR 3041/20

ob Artikel 1 § 3 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) in der Fassung vom 11. Februar 2020 (Gesetz- und Verordnungsblatt S. 50) mit Artikel 72 Absatz 1, Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 des Grundgesetzes in Verbindung mit § 557 Absatz 1, § 558 Absatz 1 und 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs unvereinbar und deshalb nichtig ist

Aussetzungs- und Vorlagebeschluss
vom 12. März 2020 - 67 S 274/19 -

Verfahren in der Zuständigkeit des 2. Senats (Mietrecht; Mietendeckel Berlin)

Art. 72 Abs. 1; 74 Abs. 1 Nr. 1 GG

ja	nein	
☐	☐	Pressemitteilung
☐	☐	JURIS
☐	☐	Homepage
☐	☐	Fachpresse
☐	☐	BVerfG-K
☐	☐	Venice Commission
☐	☐	Ausgangsgericht
☐	☐	Ausgangsbehörde

Übersetzung ins Englische

☐	☐	Entscheidung
☐	☐	Pressemitteilung

Vorlegendes Gericht: **Landgericht Berlin,** Littenstraße 12-17, 10179 Berlin

Beteiligte des Ausgangsverfahrens:
1. I
2.
3. -

Bevollmächtigte:
1. Rechtsanwälte ch,
   (Vollmacht Bl. d.A.; Az.: tr. 926/19 KR03 KR/ds) **zu 1,2**
2. Rechtsanwälte f,
   l. d.A.; Az.: 594/20 MD03)
   zu 3

Achtung! Nicht abrufbar aus der Datenbank:

Senat von Berlin, Senatskanzlei
Jüdenstraße 1, 10178 Berlin

Bev.:
a)
b)

Berichterstatter: BVR Huber

Weggelegt:

AKTE aufzubewahren bis :
danach Archivgut (§35b Abs.5 S.1 bzw. Abs.6 BVerfGG)

SONDERHEFT aufzubewahren bis:
danach Archivgut (§35b Abs.5 S.2 bzw. Abs.6 BVerfGG)

Kostenrechnung – Kostenvermerk – Bl.

Karlsruhe, den

Geprüft gem. § 3 Abs. 5 KostVfg bis Bl.

Das Verfahren ist erledigt						
Entscheidung des Senats				**Entscheidung der Kammern**		**Auf sonstige Weise**
Urteil	Beschluss	Beschluss gemäß § 24 BVerfGG	Mitent-schieden	Beschluss gemäß § 81 a Satz 1 BVerfGG	Mitent-schieden	☐ Verfahren gegenstandslos ☐ Vorlagebeschl. aufgehoben ☐ Abgabe an 1. Senat ☐ Sonstiges
Bl.	Bl.	Bl.		Bl.		Bl.

Wolters Kluwer Deutschland GmbH
Luxemburger Straße 449 • 50939 Köln
Postvertriebsstück • 03227 • Entgelt bezahlt • Deutsche Post AG

Herausgeber:
Senatsverwaltung für Justiz,
Verbraucherschutz und Antidiskriminierung,
Salzburger Straße 21–25, 10825 Berlin

Redaktion:
Salzburger Straße 21–25, 10825 Berlin
Telefon: 030/9013 3380, Telefax: 030/9013 2000
E-Mail: gvbl@senjustva.berlin.de
Internet: www.berlin.de/sen/justva

Verlag und Vertrieb:
Wolters Kluwer Deutschland GmbH, Wolters-Kluwer-Straße 1, 50354 Hürth
Telefon: 02233/3760-7000, Telefax 02233/3760-7201
Kundenservice: Telefon 02631/801-2222,
E-Mail: info-wkd@wolterskluwer.com
www.wolterskluwer.com, www.wolterskluwer.de

Druck:
Druckhaus Tecklenborg, Siemensstraße 4, 48565 Steinfurt

Bezugspreis:
Vierteljährlich 17,40 € inkl. Versand und MwSt. bei sechswöchiger Kündigungsfrist zum Quartalsende. Im Bezugspreis ist die Mehrwertsteuer enthalten. Der angewandte Steuersatz beträgt 7% für das Printprodukt und 19% für die Online-Komponente.
Laufender Bezug und Einzelhefte durch den Verlag.
Preis dieses Heftes 1,60 €

Verordnung

zur Regelung der für einen Härtefall maßgeblichen Kriterien nach dem Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (Härtefallverordnung – HärteVO)

Vom 5. Juni 2020

Auf Grund des § 8 Absatz 3 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin vom 11. Februar 2020 (GVBl. S. 50) verordnet die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen:

§ 1
Anwendungsbereich

Diese Verordnung bestimmt die für einen Härtefall nach § 8 des Gesetzes maßgeblichen Kriterien.

§ 2
Härtefall

(1) Dauerhafte Verluste im Sinne von § 8 Absatz 2 Satz 1 des Gesetzes liegen vor, wenn die laufenden Aufwendungen über den Erträgen liegen und in den auf die Antragstellung folgenden sechs Monaten keine die Aufwendungen übersteigenden Erträge zu erwarten sind.

(2) Als laufende Aufwendungen im Sinne des Gesetzes werden berücksichtigt:

1. der vereinbarte Fremdfinanzierungsaufwand,
2. die vereinbarte Tilgung für die Fremdfinanzierung,
3. die Erbbauzinsen und
4. der nicht umlagefähige Aufwand für die Verwaltung,

soweit diese Aufwendungen der Höhe nach marktüblich vereinbart wurden. Der Instandhaltungsaufwand gemäß den Pauschalen nach § 28 der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist, wird ebenfalls als laufende Aufwendung berücksichtigt.

(3) Ist die Vermieterin oder der Vermieter eine natürliche Person, ist eine unbillige Härte anzunehmen, wenn sie den überwiegenden Teil ihres Lebensunterhaltes aus dem Überschuss der Mieteinahmen bestreitet und dieser Überschuss auf Grund der nach den §§ 3 bis 6 des Gesetzes zulässigen Miete weniger als das Dreifache des Regelbedarfs nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch – Sozialhilfe – (Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Dezember 2003, BGBl. I S. 3022, 3023), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 575) geändert worden ist, ausmacht.

(4) Die Antragstellenden haben mit dem Antrag die nach Absatz 1 bis 3 und nach § 8 Absatz 2 Satz 3 des Gesetzes geltend gemachten Härtefallkriterien darzulegen sowie den Wohnraum und die notwendige höhere Miete zu benennen.

(5) Die Genehmigung nach § 8 Absatz 1 Satz 1 des Gesetzes kann auch für vor der Antragstellung liegende Zeiträume erteilt werden, frühestens ab Inkrafttreten des Gesetzes.

§ 3
Inkrafttreten, Außerkrafttreten

(1) Diese Verordnung tritt am Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

(2) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des 22. Februar 2025 außer Kraft. § 2 ist auch nach dem Außerkrafttreten anzuwenden, soweit und solange er Wirkung für den Geltungszeitraum dieser Verordnung entfaltet.

Berlin, den 5. Juni 2020

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen
K. Lompscher

Ausführungsvorschriften zum Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (AV-MietenWoG Bln)

Vom 2. April 2020
StadtWohn IV A 3
Telefon: 90139-4770 oder 90139-3000, intern 9139-4770

Auf Grund des § 2 Absatz 4 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) vom 11. Februar 2020 (GVBl. S. 50) wird bestimmt:

Inhaltsverzeichnis

1. **Anwendungsbereich (§ 1 MietenWoG Bln)**
1.1 Ausgenommen Wohnraum des öffentlich geförderten Wohnungsbaus
1.2 Ausgenommen Wohnraum, der mit öffentlichen Mitteln modernisiert oder saniert wurde
1.3 Ausgenommen Wohnraum im Neubau
1.4 Ausgenommen unbewohnbarer Wohnraum
1.5 Ausgenommen Wohnraum in einem Wohnheim
1.6 Ausgenommen Wohnraum anerkannter Träger der Wohlfahrtspflege

2. **Zuständigkeit, Aufgaben und Befugnisse (§ 2 MietenWoG Bln)**
2.1 Zuständigkeit der Senatsverwaltung
2.2 Zuständigkeit der Investitionsbank Berlin (IBB)
2.3 Zuständigkeit der Bezirke
2.4 Befugnis zum Datenaustausch
2.5 Weitgehendes Auskunftsrecht

3. **Mietenstopp (§ 3 MietenWoG Bln)**
3.1 Stichtag
3.1.1 wirksame Vereinbarung über Wohnraum
3.1.2 Mieterhöhungen nach Modernisierung
3.1.3 Staffel- und Indexmiete
3.1.4 Mietmängellage
3.1.5 Unvermieteter Wohnraum zum Stichtag
3.1.6 erstmalige Vermietung nach Stichtag
3.2. Klarstellung zum Verbot
3.3 Miete niedriger als 5,02 Euro je Quadratmeter
3.4 Erhöhungsmöglichkeit ab 2022
3.5 Definition der Miete

4. **Mietobergrenze (§ 4 MietenWoG Bln)**

5. **Überhöhte Mieten (§ 5 MietenWoG Bln)**
5.1 Verbotsregelung
5.2 Wohnlagenzuschläge
5.3 Maßnahmen der Senatsverwaltung

6. **Mietentabelle (§ 6 MietenWoG Bln)**
6.1 Ableitung der Festsetzung der Mietobergrenzen.
6.2 Zuschlag für Wohnungen in Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen
6.3 Moderne Ausstattung
6.4 Auskunftspflicht der Vermieter
6.5 Ermächtigung zum Erlass einer Rechtsverordnung

7. Miete nach Modernisierung (§ 7 MietenWoG Bln)
7.1 Ableitung der modernisierungsbedingten Umlagemöglichkeiten
7.2 Voraussetzungen
7.3 Modernisierungsmaßnahmen
7.4 Modernisierungsmaßnahmen, die zum Stichtag noch nicht vereinbart wurden

8. Härtefall (§ 8 MietenWoG Bln)
8.1 Form des Antrags
8.2 Vorgaben zum Bescheid

9. Mietzuschuss (§ 9 MietenWoG Bln)
Separate Ausführungsvorschriften

10. Rechtsbehelfe (§ 10 MietenWoG Bln)
10.1 Widersprüche gegen Maßnahmen der Senatsverwaltung
10.2 Keine aufschiebende Wirkung
10.3 Widerspruchsbehörde für sämtliche Widersprüche

11. Ordnungswidrigkeiten (§ 11 MietenWoG Bln)
11.1 Grundsätze zur Bemessung
11.2 Ordnungswidrigkeit nach § 11 Absatz 1 Nummer 1
11.3 Ordnungswidrigkeit nach § 11 Absatz 1 Nummer 2
11.4 Ordnungswidrigkeit nach § 11 Absatz 1 Nummer 3
11.5 Ordnungswidrigkeit nach § 11 Absatz 1 Nummer 4
11.6 Ordnungswidrigkeit nach § 11 Absatz 1 Nummer 5

1. Anwendungsbereich

Das Gesetz gilt nur für Wohnraum (§ 1 MietenWoG Bln).

„Wohnraum" im Sinne des Gesetzes muss dabei stets nach dem jeweiligen Verwendungszweck der Mietsache bestimmt werden. Nur zum Wohnen genutzte Wohnungen können und sollen den Regelungen des MietenWoG Bln unterfallen. Tatsächlich zur Ausübung eines Gewerbes genutzte Wohnungen (z.B. Arztpraxen, Rechtsanwaltskanzleien, etc.) unterliegen hingegen nicht dem Anwendungsbereich des Gesetzes.

1.1 Nach Nummer 1 findet dieses Gesetz auf Wohnraum des öffentlich geförderten Wohnungsbaus keine Anwendung, solange Belegungs- und Mietpreisbindungen existieren.

Für Sozialwohnungen, die aus der Bindung fallen, gilt das Gesetz. Es gilt aufgrund des Vertrauensschutzes nicht die Stichtagsmiete, sondern die im Bindungszeitraum zuletzt vereinbarte Miete. Vermieterinnen und Vermieter können darauf vertrauen, dass die Entscheidungen im Bindungszeitraum der Sozialwohnungen, als das Gesetz noch nicht galt, auch nach Ende des Bindungszeitraumes fortbestehen. Damit wird eine Doppelbindung der Vermieterinnen und Vermieter vermieden (MietenWoG Bln und Mietpreisbindung des Sozialen Wohnungsbaus).

Die vereinbarte Miete ist diejenige Miete, die im Mietvertrag oder durch spätere Ergänzungen als vereinbart festgeschrieben wurde, nicht die Miete, die gegebenenfalls vom Vermieter (durch einseitigen Mietverzicht entsprechend geringer) zuletzt gefordert wurde.

1.2 Nach Nummer 2 ist Wohnraum ausgenommen, für den Mittel aus öffentlichen Haushalten zur Modernisierung und Instandsetzung gewährt wurden und der einer Mietpreisbindung unterliegt.

1.3 Nach Nummer 3 werden zur Aufrechterhaltung der Neubauaktivitäten im Land Berlin die ab 1. Januar 2014 erstmals bezugsfertigen Wohnungen vom Anwendungsbereich dieses Gesetzes ausgenommen. Ausgenommen ist Wohnraum, der ab dem 1. Januar 2014 erstmalig bezugsfertig wurde.

1.4 Ausgenommen ist ferner im Einzelfall sonst dauerhaft unbewohnbarer und unbewohnter ehemaliger Wohnraum, der mit einem dem Neubau entsprechenden Aufwand zu Wohnzwecken wiederhergestellt wird. Auch für die Beendigung der Wiederherstellung wird auf den Zeitpunkt des 01.01.2014 abgestellt.
Dieser Ausnahmetatbestand bezieht sich auf ehemaligen Wohnraum, der unbewohnbar und auch unbewohnt ist und durch bauliche Maßnahmen wieder in einen bewohnbaren Zustand versetzt und dem Wohnungsmarkt zugeführt wird, sofern die dafür erbrachten Aufwendungen den Kosten für einen Neubau gleichkommen. Dem liegt der Gedanke zugrunde, dass solche Maßnahmen – ebenso wie Neubau – mehr freien Wohnraum schaffen und so zumindest indirekt auch den Mietpreisstand entlasten können. Diesem Ziel wird allerdings im Einzelfall nur dann genügt sein, wenn vor den baulichen Maßnahmen eine Unbewohnbarkeitsbescheinigung des jeweils zuständigen Bezirksamts vorliegt und nach Abschluss der Arbeiten die Kosten der Maßnahmen nachgewiesen sind.

Die Ausnahme von seit 2014 errichteten Neubauten und für Wohnraum, der wieder in einen bewohnbaren Zustand versetzt wurde, bezieht sich nicht nur auf die Erstvermietung, sondern auf alle Regelungen dieses Gesetzes.

Bei mit erheblichem Aufwand erfolgten Umbau und Umwidmung von Gewerberaum in Wohnraum wird der neue Wohnraum vom Anwendungsbereich des Gesetzes ausgenommen.

1.5 Nach Nummer 4 werden Wohnheime vom Anwendungsbereich dieses Gesetzes ausgenommen. Unter diese Regelung fallen vor allem die Studenten- und Seniorenwohnheime. Für die Abgrenzung des Wohnheimes von anderen Wohnformen ist es wesentlich, dass die Einzelwohnräume in räumlicher, funktioneller, sachlicher und persönlicher Hinsicht eine Einheit bilden. Die räumliche Einheit ist in der Regel gewahrt, wenn die Einzelwohnräume zusammenhängend im gleichen Haus oder in einer zusammengehörigen Gruppe von Häusern untergebracht sind. Zur funktionellen Einheit gehört vor allem eine Heimleitung. Die sachliche Einheit besteht darin, dass gleichartige Wohnbedürfnisse befriedigt werden. Persönliche Einheit bedeutet, dass nur Angehörige eines begrenzten, durch gemeinsame Merkmale gekennzeichneten Personenkreises Aufnahme finden. Durch solche Merkmale unterscheidet sich der Betrieb eines Wohnheimes auch von der privaten, insbesondere der gewerbsmäßigen Zimmervermietung.

1.6 Die Nummer 5 regelt die Ausnahme der Anmietung von Trägerwohnungen für die Überlassung an Personen mit dringendem Wohnbedarf, mit Pflegebedarf und/oder Teilhabebedarf. Die Nutzerinnen und Nutzer der Trägerwohnungen werden ebenfalls vom Anwendungsbereich dieses Gesetzes ausgenommen, weil diese mit einem normalen Mietverhältnis regelmäßig nicht vergleichbar sind, da zum Beispiel Betreuungsleistungen mit der Nutzung der Trägerwohnung verbunden sind und abgegolten werden müssen. Als anerkannt im Sinne dieser Vorschrift gelten ebenfalls privat-gewerbliche Träger, die die in Rede stehenden Leistungen in den Trägerwohnungen in öffentlich-rechtlicher Finanzierung anbieten.

Die anerkannten privaten Träger der Wohlfahrtspflege sind unabhängig von ihrer Rechtsform den juristischen Personen des öffentlichen Rechts gleichgestellt. Zu den privaten Trägern zählen in erster Linie die Verbände der freien Wohlfahrtspflege im Sinne des § 5 Absatz 1 SGB XII.

2. **Zuständigkeit, Aufgaben und Befugnisse** (§ 2 MietenWoG Bln)

2.1 Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung überwacht die Einhaltung des Verbots nach § 5 Absatz 1. Sie kann von Amts wegen alle Maßnahmen treffen, die insoweit zur Durchsetzung erforderlich sind. Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung entscheidet über Widersprüche gegen einen auf Grundlage dieses Gesetzes erlassenen Verwaltungsaktes und damit verbundene Maßnahmen der Verwaltungsvollstreckung (§ 10 Absatz 2 Satz 2).
Hierzu gehören alle Widersprüche gegen Verwaltungsakte der zuständigen Senatsverwaltung, der Bezirke sowie gegen Genehmigungsakte der Investitionsbank Berlin.

2.2 Die Investitionsbank Berlin (IBB) ist für Modernisierungsanzeigen nach § 7 Absatz 1, für die Härtefallentscheidungen nach § 8 und die Entscheidung über den Mietzuschuss nach § 9 zuständig.

2.3 Die Bezirksämter überwachen gemäß § 2 Absatz 2 die Einhaltung der Vorschriften des Gesetzes. Hierzu zählen vor allem die Verbote nach §§ 3 und 4. Die Bezirksämter können von Amts wegen alle Maßnahme treffen, die insoweit zur Durchsetzung erforderlich sind. Das zuständige Bezirksamt ist daher befugt, zur Durchsetzung des Verbots überhöhter Mieten von allen Mitteln Gebrauch zu machen, die ihm nach dem allgemeinen Verwaltungs- und Verwaltungsvollstreckungsrecht zur Verfügung stehen. Es kann daher auch untersagende Verwaltungsakte erlassen, die das Verbot des § 3 Absatz 1 und des § 4 bezogen auf den Einzelfall wiederholen und diese

Verwaltungsakte vollstrecken. Weiterhin kann das Bezirksamt auch (die Miethöhe) feststellende Verwaltungsakte erlassen.

Die Auswahl der geeigneten Maßnahmen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des zuständigen Bezirksamts. In einem ersten Schritt sollte der Bezirk nach erfolgter Sachverhaltsaufklärung die Vermieterin oder den Vermieter auffordern, innerhalb einer Frist darzulegen, ob und inwieweit sie oder er den gesetzlichen Vorgaben nachkommt. Nach erfolglosem Ablauf der Frist sollte sodann in einem zweiten Schritt ein Ordnungswidrigkeitenverfahren eingeleitet werden. Als letzten Schritt kann der Bezirk dann einen untersagenden oder feststellenden Verwaltungsakt erlassen.

2.4 Das Gesetz ermächtigt die zuständigen Stellen, personenbezogene Daten zu verarbeiten und einander zu übermitteln. § 2 Absatz 3 Satz 1 beinhaltet eine Rechtsgrundlage für die Verarbeitung personenbezogener Daten im Sinne von Artikel 6 Absatz 1 Satz 1 Buchstabe e und Absatz 3 Buchstabe b der Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG (Datenschutz-Grundverordnung – DSGVO, ABl. L 119 vom 4.5.2016, S. 1; L 314 vom 22.11.2016, S. 72). Hiernach sind die nach diesem Gesetz zuständigen Stellen befugt, personenbezogene Daten zu verarbeiten und insbesondere einander zu übermitteln, soweit dies zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach dem MietenWoG Bln erforderlich ist. Die Vorschrift formuliert die Voraussetzungen der Datenverarbeitung ganz allgemein und macht sie vom Inhalt und Umfang der sich aus dem Gesetz ergebenden Aufgaben abhängig. „Erforderlich" ist nur die Verarbeitung von personenbezogenen Daten, die für die Aufgabenerfüllung unbedingt benötigt werden. Die besondere Nennung der gegenseitigen Datenübermittlung dient der Klarstellung, da auch die Datenübermittlung eine Form der Datenverarbeitung ist. Erforderlich kann etwa die Übermittlung der von der IBB oder der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung erlassenen Verwaltungsakte an die Bezirksämter sein, um diese zur Wahrnehmung der Gesetzesüberwachung über die im Einzelfall geltende Rechtslage in Kenntnis zu setzen.

2.5 Das Gesetz ermächtigt die zuständigen Stellen auch jenseits eines konkreten Verwaltungsverfahrens Auskunft über die nach dem Gesetz zulässige Miethöhe zu erteilen. Diese Regelung ermächtigt die zuständigen Stellen, Mieterinnen und Mietern auch unabhängig von einem laufenden Verwaltungsverfahren Auskunft über die nach dem Gesetz zulässige Miethöhe für den von ihnen gemieteten Wohnraum zu erteilen. Die zuständigen Stellen üben dieses weitgehende Auskunftsrecht nach pflichtgemäßem Ermessen aus.

3. **Mietenstopp** (§ 3 MietenWoG Bln)

3.1 Stichtag
Nach Absatz 1 Satz 1 ist eine Miete verboten, welche die am 18. Juni 2019 (Stichtag) wirksam vereinbarte Miete überschreitet. Die Regelung steht unter dem Vorbehalt der nachfolgenden Regelungen. In Bezug genommen sind damit die Regelungen zur Kappung von Mieten, zu Mietobergrenzen, zur Modernisierungsmieterhöhung und zu Härtefällen sowie die Sonderregelungen für die erstmalige Vermietung einer Wohnung und die Wiedervermietung einer Wohnung.

3.1.1 Die Regelung stellt auf eine wirksame Vereinbarung über die Miethöhe ab. Als Vereinbarungen in diesem Sinne sind insbesondere solche zu verstehen, die durch Zustimmung der Mieterin oder des Mieters zu einem Mieterhöhungsverlangen zustande kommen. Als zum Stichtag vereinbart gilt daher auch eine Mieterhöhung, deren Wirkungszeitpunkt nach § 558b Abs. 1 BGB zeitlich vor dem Stichtag liegt, auch wenn der Rechtsstreit über die Mieterhöhung erst danach entschieden wird.

Vereinbarungen über die Miethöhe, die erst nach dem Stichtag zustande gekommen sind und Wirkung entfalten, finden für die Bestimmungen der nach diesem Gesetz zulässigen Miethöhe keine Berücksichtigung.

3.1.2 Für Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen gilt Folgendes:
Wenn das Berliner Mietengesetz bestimmt, dass die zum Zeitpunkt des Senatsbeschlusses vereinbarten oder geltenden Mieten nicht weiter erhöht werden dürfen, so können nur solche Modernisierungsmieterhöhungen in die einzufrierende Miethöhe einbezogen werden, bei denen die Erhöhungserklärung des Vermieters zu diesem Zeitpunkt den Mietern zugegangen ist. Denn nach § 559b Abs. 1 BGB tritt die Mieterhöhung mit Zugang beim Mieter automatisch ein, lediglich die Fälligkeit der erhöhten Miete tritt nach § 559b Abs. 2 BGB zeitlich später ein.

3.1.3. Bei einer Staffel- oder Indexmiete ist nach Absatz 1 Satz 2 nicht maßgeblich, welche Miete zum Stichtag vereinbart war, sondern welche Miete zum Stichtag geschuldet war.

3.1.4 Satz 3 stellt klar, dass mängelbedingte Mietminderungen bei der Bemessung der Stichtagsmiete außer Betracht bleiben.

3.1.5 Nach Absatz 1 Satz 4 haben Vermieterinnen und Vermieter den potentiellen Mieterinnen und Mietern unaufgefordert vor Abschluss eines neuen Mietvertrages und jederzeit auf Verlangen der Mieterinnen und Mieter oder des zuständigen Bezirksamtes die zum Stichtag vereinbarte oder geschuldete Miete schriftlich oder elektronisch mitzuteilen.

3.1.6 Wurde der Wohnraum nach dem Stichtag erstmalig vermietet, tritt nach Absatz 2 Satz 1 an die Stelle des Stichtages der Tag des Beginns des Mietverhältnisses. In den hier erfassten Fallkonstellationen gibt es keinen in der Vergangenheit liegenden Anknüpfungspunkt für die Bestimmung der im Einzelfall zulässigen Miete.
Da bei Wohnraum, der zum Stichtag noch nie als Wohnraum vermietet wurde, keine Stichtagsmiete i. S. v. § 3 Absatz 1 Satz 1 existiert, legt § 3 Absatz 2 Satz 1 für diesen Fall die zivilrechtlich wirksam zwischen den Parteien vereinbarte (Erst-)Miete als Mietobergrenze i. S. v. § 3 Absatz 1 Satz 1 fest.

Wird Wohnraum zwischen Stichtag und dem Tag des Inkrafttretens des Gesetzes wiedervermietet, gilt – gleichgültig, ob das vorherige Wohnraummietverhältnis vor oder nach dem Stichtag bestand und gleichgültig, ob es sich bei dem vorherigen Wohnraummietverhältnis um das erste Wohnraummietverhältnis über diesen Wohnraum handelte – nach § 3 Absatz 2 Satz 2 die bei der Wiedervermietung vereinbarte Miete als Preisobergrenze nach § 3 Absatz 1 Satz 1, sofern das Mietverhältnis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes noch fortdauert. Wird das in Folge der Wiedervermietung begründete Mietverhältnis hingegen noch vor Inkrafttreten des Gesetzes wieder beendet und kommt es zu einer erneuten Wiedervermietung vor Inkrafttreten des Gesetzes, so ist nach § 3 Absatz 2 Satz 2 diese vereinbarte Miete maßgeblich.

3.2 Klarstellung zum Verbot
Die Verwendung des Wortes „verboten" soll verdeutlichen, dass es sich hierbei um ein gesetzliches Verbot im Sinne des § 134 BGB handelt. Das bedeutet: Rechtsgeschäfte sind insoweit nichtig, als sie gegen das Verbot verstoßen. Soweit eine Überschreitung der Stichtagsmiete nicht genehmigt wurde, liegt hierin ein Verstoß gegen ein gesetzliches Verbot mit der Folge der Teilnichtigkeit in Bezug auf die Überschreitung der zulässigen Miete vor.

3.3 Miete niedriger als 5,02 Euro je Quadratmeter (§ 3 Absatz 3)
Beträgt die nach Absatz 1 und 2 zulässige Miete weniger als 5,02 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich und weist die Wohnung zwei Merkmale nach § 6 Absatz 3 auf,

so darf die Miete bei Wiedervermietung um 1 Euro, höchstens jedoch auf 5,02 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich erhöht werden. Der Höchstwert von 1 Euro je Quadratmeter darf damit nur bei Stichtagsmieten von maximal 4,02 Euro je Quadratmeter verlangt werden.
Ziel der Regelung ist es, zentrale Verbesserungen des Wohnwerts auch in Niedrigpreissegmenten abzubilden.

3.4 Erhöhungsmöglichkeit ab 2022
Nach Absatz 4 Satz 1 erhöhen sich die durch Absatz 1 und 2 festgeschriebenen Höchstwerte ab dem 1. Januar 2022 jährlich um den Prozentsatz der seit dem Stichtag eingetretenen Inflation, höchstens jedoch um 1,3 Prozent, soweit die Mietobergrenzen nach § 6 hierdurch nicht überschritten werden.
Die Erhöhungsmöglichkeit nach § 3 Absatz 4 Satz 1 bewirkt keine Erhöhung der vereinbarten Mieten von Gesetzes wegen. Es bedarf also für die Geltendmachung einer Mieterhöhung weiterhin eines Mieterhöhungsverlangens, das sich an den Regelungen des BGB messen lassen muss und im Einzelfall hiernach unzulässig sein kann, obwohl das MietenWoG Bln eine jährliche Erhöhung der gesetzlichen Höchstmiete von bis zu 1,3 Prozent vorsieht.
Der Prozentsatz von 1,3 ergibt sich aus dem (gerundeten) geometrischen Mittel der durchschnittlichen Veränderung der Verbraucherpreise zwischen 2009 und 2018.
Absatz 4 Satz 3 enthält die Ermächtigung der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung, den nach Satz 1 maßgeblichen Prozentsatz durch Rechtsverordnung festzustellen.

3.5 Definition der Miete
Absatz 5 definiert den Mietenbegriff. Miete im Sinne dieses Gesetzes ist danach die Nettokaltmiete einschließlich aller etwaigen Zuschläge.

Falls nicht zusätzlich außerhalb des Mietvertrages Nutzungsvereinbarungen über vom Vermieter bereitgestellte Gegenstände (z.B. Nutzungsvereinbarung über einen Parkplatz) getroffen wurden, umfasst die Nettokaltmiete im Sinne dieses Gesetzes die Gebrauchsüberlassung sämtlicher vom Vermieter gestellten Gegenstände. Hierunter fallen auch Zahlungen für Teilflächen eines Wohnraums, die im Rahmen sog. "Teil-Gewerbevermietungen" zur Umgehung gesetzlicher Vorschriften als Gewerbeflächen vermietet werden, obwohl sie bei faktischer Betrachtung überwiegend in die Wohnnutzung eingebunden sind.

Betriebs- und Heizkosten sind nicht Teil der Nettokaltmiete. Ebenfalls nicht als Miete oder Zuschlag gelten Mietsicherheiten i. S. v. § 551 BGB.

Bei Mietverträgen, in denen (nur) die Bruttomiete ausgewiesen wird, müssen die Vermieterinnen und Vermieter bei Bedarf und auf Verlangen der zuständigen Stellen und den Mieterinnen und Mietern den Nettomietbetrag benennen und die hierfür notwendigen Daten aufliefern.

4. **Mietobergrenzen** (§ 4 MietenWoG Bln)

§ 4 trifft Regelungen zur Anwendbarkeit der Mietobergrenzen. Wird Wohnraum nach Inkrafttreten dieses Gesetzes erstmalig oder wieder vermietet, ist hiernach unbeschadet der Regelungen des § 3 für dieses und alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine Miete verboten, welche die Mietobergrenzen überschreitet, die sich aus den §§ 6 und 7 ergeben. Eine erstmalige Vermietung liegt unter anderem vor, wenn bisher ausschließlich selbst genutzte Eigentumswohnungen vermietet werden.

Die Wiedervermietung einer Wohnung liegt vor, wenn diese bei Inkrafttreten des Gesetzes bereits vermietet war und später an einen neuen Mieter oder an eine neue Mieterin vermietet wird. Durch die Worte „unbeschadet des § 3" wird klargestellt, dass

auch bei Wiedervermietung grundsätzlich der Mietenstopp nach § 3 gilt. Liegt jedoch die im Vormietverhältnis vereinbarte Miete über der sich aus §§ 6 und 7 ergebenden Mietobergrenze, so kann lediglich eine Miete in Höhe der Mietobergrenze verlangt werden.

Erfolgt die Wiedervermietung von Wohnraum nach Modernisierung (§ 7 Absatz 1) erhöht sich die zulässige Miete gemäß § 3 und die Mietobergrenze gemäß § 6 um insgesamt höchstens 1 Euro pro Quadratmeter. Maßgebend sind allein die in § 7 Absatz 1 privilegierten Maßnahmen. Eine gleichzeitige Berücksichtigung von mit der Modernisierung geschaffenen nicht privilegierten Maßnahmen im Sinne von § 6 Absatz 3 scheidet aus, weil ansonsten die Mietobergrenze bei Wiedervermietung nach Modernisierung um bis zu 2 Euro pro Quadratmeter steigen könnte. Dies widerspricht der Intention des § 7 Absatz 1, der aufgrund der Modernisierung lediglich eine um maximal 1 Euro höhere Mietobergrenze ermöglicht.

5. **Überhöhte Mieten** (§ 5 MietenWoG Bln)

§ 5 trifft Bestimmungen zur Kappung überhöhter Mieten. Der Anwendungsbereich der Vorschrift beschränkt sich auf solche Mieten, die nicht schon von Gesetzes wegen durch die Mietobergrenze „gedeckelt" sind.

5.1 § 5 ist als Verbotsregelung ausgestaltet. § 5 Absatz 1 Satz 1 statuiert ein gesetzliches Verbot (i. S. v. § 134 BGB) von überhöhten Mieten.
Deshalb bedarf es keines Absenkungsantrags.
Satz 1 definiert den in Absatz 1 verwendeten Begriff „überhöhte Mieten". Eine Miete ist danach überhöht, soweit sie die nach Berücksichtigung der Wohnlage erhöhte oder verminderte Mietobergrenze aus den §§ 6 oder 7 um mehr als zwanzig Prozent überschreitet und nicht nach § 8 genehmigt ist.

5.2 Es gibt je nach Wohnlage Zu- oder Abschläge:

einfache Wohnlage	- 0,28 €/m² mtl.
mittlere Wohnlage	- 0,09 €/m² mtl.
gute Wohnlage	+ 0,74 €/m² mtl.

Die objektscharfe Einordnung der Wohnung in die jeweilige Wohnlage wird durch die nach § 5 Absatz 3 zu erlassende Rechtsverordnung festgelegt. Diese Verordnung wird jedoch aufgrund des späteren Inkrafttretens des § 5 frühestens zum 22.11.2020 erlassen werden. Bis dahin kann die Wohnlage anhand des Adressverzeichnisses zum Mietspiegel 2019 bestimmt werden.

5.3 Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung überwacht die Einhaltung des Verbots nach Absatz 1. Sie kann von Amts wegen alle Maßnahmen treffen, die insoweit zur Durchsetzung erforderlich sind. Sie ist insofern befugt, zur Durchsetzung des Verbots überhöhter Mieten von allen Mitteln Gebrauch zu machen, die ihr nach dem allgemeinen Verwaltungs- und Verwaltungsvollstreckungsrecht zur Verfügung stehen. Sie kann daher insbesondere auch untersagende Verwaltungsakte erlassen, die das Verbot des § 5 Absatz 1 bezogen auf den Einzelfall wiederholen, und diese Verwaltungsakte auch vollstrecken. Weiterhin kann sie auch (die Miethöhe) feststellende Verwaltungsakte erlassen. Die Durchsetzung des Verbots überhöhter Mieten hängt also nicht (nur) von den Mieterinnen und Mietern ab.

Die Auswahl der geeigneten Maßnahmen liegt im pflichtgemäßen Ermessen der zuständigen Senatsverwaltung. In einem ersten Schritt sollte die zuständige Senatsverwaltung deshalb nach erfolgter Sachverhaltsaufklärung die Vermieterin oder den Vermieter auffordern, innerhalb einer Frist darzulegen, ob und inwieweit sie oder er den gesetzlichen Vorgaben nachkommt. Nach erfolglosem Ablauf der Frist sollte in einem zweiten Schritt ein Ordnungswidrigkeitenverfahren eingeleitet werden. Als

letzten Schritt kann die zuständige Senatsverwaltung dann auch einen untersagenden oder feststellenden Verwaltungsakt erlassen.

6. **Mietentabelle** (§ 6 MietenWoG Bln)

6.1 § 6 legt die Höhe der Mietobergrenzen fest.
Die Höhe der Mietobergrenzen leitet sich von einem Zeitpunkt ab, als der Berliner Wohnungsmarkt noch entspannt war.
In Anlehnung an den Mietspiegel 2013 (und damit dem Mietenniveau von 2012) werden die Mietobergrenzen nach dem Kriterium der erstmaligen Bezugsfertigkeit gegliedert. Eine Differenzierung nach Baualter (Bezugsfertigkeit) bildet die unterschiedliche Beschaffenheit und Mietpreisstruktur der Wohnungen gut ab. Die Beschaffenheit und Miethöhe einer Wohnung wird wesentlich durch die während bestimmter Zeitperioden übliche Bauweise geprägt.
Die in der Mietspiegeltabelle des Berliner Mietspiegels 2013 abgebildeten erheblichen Unterschiede in der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmieten nach Ausstattung mit Sammelheizung, Bad und Innen-WC im Altbau werden durch entsprechend differenzierte Mietobergrenzen nachvollzogen. Darüber hinaus enthaltende Abschläge im Berliner Mietspiegel 2013 für minderausgestattete Wohnungen hinsichtlich Sammelheizung und Bad sowie der Zuschlag für nach 2002 fertiggestellte Wohnungen werden herangezogen, um spezifische Mietobergrenzen für die Wohnungen zu definieren.
Die Fortschreibung der nach Bezugsfertigkeitsklassen und Ausstattung gegliederten Durchschnittsmieten aus dem Berliner Mietspiegel 2013 erfolgte anhand der Reallohnentwicklung im Zeitraum 2012 bis 2018 im Land Berlin sowie der Prognose bis 2019 entsprechend der durchschnittlichen jährlichen Entwicklung der Vorjahre seit 2012. Die Reallohnentwicklung bildet den um die Preisentwicklung bereinigten Lohnzuwachs ab.

Für Wohnungen, die nicht die in § 6 Absatz 1 MietenWoG aufgelisteten Merkmale aufweisen, gibt es keine Mietobergrenzen; Mietsenkungen können deshalb nicht vorgenommen werden und es bleibt bei der Stichtagsmiete.

6.2 Für Wohnungen, die in vermieteten Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen liegen, kommt auf die jeweilige Mietobergrenze nach Absatz 1 ein Zuschlag von zehn Prozent zur Anwendung.

6.3 Moderne Ausstattung
Nach Absatz 3 Satz 1 erhöht sich bei Vorliegen einer modernen Ausstattung des Wohnraums die Mietobergrenze nach Absatz 1 um einen Euro. Dabei ist nur die Ausstattung maßgeblich, die vom Vermieter gestellt wird. Die Nachweisführung über das Vorliegen der Merkmale einer modernen Ausstattung obliegt dem Vermieter. Nach Absatz 3 Satz 2 ist Wohnraum modern ausgestattet, wenn dieser wenigstens drei der folgenden fünf Merkmale aufweist:

6.3.1 Schwellenlos von der Wohnung und vom Hauseingang erreichbarer Personenaufzug
Der Personenaufzug muss von der Wohnung und vom Hauseingang schwellenlos erreichbar sein, wobei Barrieren von maximal 2 cm Höhe zulässig sind.
Es kann auch mehr als eine Barriere geben; jede darf dabei nur maximal 2 cm hoch sein und die Barrieren dürfen nicht direkt hintereinanderliegen.
Als Kriterium für das Merkmal gilt, dass keine unüberwindlichen Barrieren für einen Rollstuhl bzw. Rollator vorhanden sind.

6.3.2 Einbauküche
Eine Einbauküche beinhaltet Ober- und Unterschränke, Herd oder Kochfeld und Backofen, Dunstabzugshaube und Spüle.

6.3.3 hochwertige Sanitärausstattung
Die Sanitärausstattung in Bad und WC (Badewanne, Dusche und Waschbecken einschließlich Armaturen, Toilette) muss hochwertig sein. Hochwertig bezieht sich auf die Qualität des Materials und dessen aufwändige Verarbeitung sowie den Preis. Auch besondere Ausführungen (z.B. Rund- oder Eckbadewanne, Whirlpool) deuten auf Hochwertigkeit hin.

6.3.4 hochwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume
Hochwertiges Parkett, Naturstein, Kunststein, Fliesen oder gleichwertiger Boden/-belag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume. Der entsprechende Bodenbelag muss sich deutlich von einem Standardbodenbelag hinsichtlich Qualität und Preis unterscheiden und in mehr als 50 Prozent der Wohnräume (ohne Küche und Bad/WC) vorhanden sein. Hochwertig bezieht sich auf Qualität (z.B. hohe Abrieb-und/oder Trittfestigkeit des Bodenbelags, den Aufbau bzw. die Dicke bei Parkett) und Preis.

6.3.5 Energieverbrauchskennwert von weniger als 120 kWh/ (m^2 a)
Der Energieverbrauchskennwert muss kleiner sein als 120 kWh/(m^2a).
Der Wert bezieht sich auf Energie für Heizung und Warmwasser. Bei dezentraler Warmwasserversorgung sind vor der Würdigung des Merkmals 20 kWh/(m^2a) auf den ausgewiesenen Energiekennwert aufzuschlagen.
Bei Vorliegen eines Endenergiebedarfskennwertes ist die Energieverbrauchskennwert-Grenze um 20 % zu erhöhen – es gilt in diesem Fall ein Grenzwert von 144 kWh/(m^2a), der unterschritten werden muss.
Die Nachweispflicht obliegt den Vermieterinnen und Vermietern.

6.4 Verpflichtung der Vermieterinnen und Vermieter zur Auskunft
Vermieterinnen und Vermieter werden nach Absatz 4 verpflichtet, den Mieterinnen und Mietern unaufgefordert Auskunft über alle Umstände zu erteilen, die für die Bestimmung der maßgebenden Mietobergrenze maßgebend sind. Gleiches gilt auch bei Vermietung einer neuen Wohnung.
Die Auskunft gegenüber den Mieterinnen und Mieter muss innerhalb von zwei Monaten nach Inkrafttreten des Gesetzes hinsichtlich folgender Angaben erfolgen

- Baualter des Wohngebäudes
- Angaben zur Heizung (Sammelheizung oder nicht)
- Anzahl der Wohnungen im Gebäude
- gegebenenfalls Auflistung der Merkmale für eine moderne Ausstattung (falls sich der Vermieter gemäß § 6 Absatz 3 hierauf bezieht)

Eine Auskunftsverpflichtung zur Wohnlage ergibt sich nicht, da die Wohnlagenzuordnung gemäß § 5 Absatz 3 i.V.m. Art. 4 Absatz 2 erst nach Ablauf von neun Monaten durch Rechtsverordnung näher bestimmt wird.

6.5 Ermächtigung zum Erlass einer Rechtsverordnung
Absatz 5 enthält die Ermächtigung der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung, die Obergrenzen zur Bestimmung der monatlich zulässigen Miete in Absatz 1 nach Ablauf von jeweils zwei Jahren nach dem Inkrafttreten des Gesetzes zum Zwecke der Anpassung an die allgemeine Reallohnentwicklung im Land Berlin durch Rechtsverordnung fortzuschreiben. Der Reallohn beschreibt das Verhältnis von Nominallohn und Preisniveau.

7. **Miete nach Modernisierung** (§ 7 MietenWoG Bln)

7.1 Absatz 1 trifft Regelungen zur Mieterhöhung nach einer Modernisierung. Die Ausgangslage sind dabei der Mietenstopp (§ 3) sowie die Regelung zur Miete bei Wiedervermietung (§ 4). Grundsätzlich sind hiernach Mieterhöhungen ausgeschlossen oder nur in begrenztem Maß zulässig. Lediglich nach Durchführung einzeln benannter,

privilegierter Maßnahmen lässt die Regelung des Absatzes 1 Mieterhöhungen in Höhe von bis zu 1 Euro pro Quadratmeter zu.

Eine gleichzeitige Berücksichtigung von mit der Modernisierung geschaffenen nicht privilegierten Maßnahmen im Sinne von § 6 Absatz 3 scheidet aus, weil ansonsten die Mietobergrenze nach Modernisierung um bis zu 2 Euro pro Quadratmeter steigt.

Wird die Mietobergrenze nach § 6 durch die Modernisierungsmieterhöhung überschritten, können keine weiteren Mieterhöhungen nach § 3 Absatz 4 vorgenommen werden.

7.2 Beabsichtigen die Vermieterinnen und Vermieter, die Kosten einer Modernisierung auf die Miete umzulegen, so ist der IBB die Mieterhöhung nach Satz 1 lediglich anzuzeigen, wenn

- sich die Miete hierdurch um nicht mehr als 1 Euro pro Quadratmeter erhöht,
- die Mietobergrenze nach § 6 um nicht mehr als 1 Euro überschritten wird und
- wenn es sich um eine der abschließend aufgezählten privilegierten Modernisierungsmaßnahmen handelt.

Diese Voraussetzungen müssen kumulativ vorliegen.

Eine Modernisierungsumlage über 1 Euro pro Quadratmeter ist verboten.

Soweit die Voraussetzungen des Satzes 1 nicht erfüllt sind, sollen Modernisierungsumlagen nicht stattfinden. Vermieterinnen und Vermieter sind dadurch jedoch nicht gehindert, weitergehende Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen.

7.3 Genannt sind hier einerseits Maßnahmen, zu denen die Vermieterinnen und Vermieter gesetzlich verpflichtet sind. Andererseits werden Maßnahmen aufgezählt, die der Gesetzgeber als privilegierungswürdig betrachtet. Aus der Norm ist ableitbar, dass andere als die zuvor genannten Modernisierungskosten im Geltungsbereich des MietenWoG Bln nicht auf die Miete umgelegt werden können.
Maßnahmen

- aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung,
- zur Wärmedämmung der Gebäudehülle, der Kellerdecke, der obersten Geschossdecke oder des Daches,
- zur Nutzung erneuerbarer Energie,
- zur energetischen Fenstererneuerung,
- zum Heizanlagenaustausch mit Heizanlagenoptimierung,
- zum Aufzugsbau oder
- zum Abbau von Barrieren durch Schwellenbeseitigung, Türverbreiterung oder Badumbau

Der Nachweis einer dieser Maßnahmen reicht aus, um eine potenzielle Mieterhöhung zu begründen.

Nach Absatz 1 Satz 3 sind im Geltungszeitraum des Gesetzes auch mehrere lediglich anzeigepflichtige Modernisierungsmaßnahmen möglich. Allerdings dürfen die hierdurch ausgelösten Mieterhöhungen insgesamt nicht mehr als ein Euro pro Quadratmeter betragen.

7.4 Absatz 1 Satz 2 stellt klar, dass die Mieterhöhung insoweit auch mit Wirkung für nachfolgende Mietverhältnisse zulässig ist. Das bedeutet, dass die gemäß Absatz 1 Satz 2 angezeigte Miete an die Stelle der Stichtagsmiete tritt und unter Umständen auch die Mietobergrenze anhebt.

Beabsichtigen die Vermieterinnen und Vermieter, die Kosten für Modernisierungsmaßnahmen gemäß Absatz 1, die zwischen dem Stichtag und dem Inkrafttreten des Gesetzes erfolgt sind, auf die Miete umzulegen, so ist eine Mieterhöhung ab Inkrafttreten des Gesetzes im Rahmen von Absatz 2 zulässig, soweit die entsprechende Anzeige innerhalb von drei Monaten nach diesem Zeitpunkt erfolgt.

8. Härtefall (§ 8 MietenWoG Bln)

8.1 Falls Anträge entgegen der Vorgabe in § 2 Absatz 1 der Verordnung zur Regelung des Verfahrens für Härtefälle nach dem Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen (Härtefallverordnung – HärteVO) nicht auf elektronischem Wege bei der IBB eingehen, werden sie von der IBB entsprechend umgewandelt. Die IBB darf einen Antrag allein aufgrund der fehlenden Formvorgabe aus § 2 Absatz 1 HärteVO nicht zurückweisen.

8.2 Die Genehmigungskriterien werden von der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung in einer Rechtsverordnung festgelegt (§ 8 Absatz 3).
Der Bescheid über eine höhere, als die aus den §§ 3 bis 6 zulässigen Miete ergeht gegenüber den antragstellenden Vermieterinnen und Vermietern der betroffenen Wohneinheit bzw. Wirtschaftseinheit. Die zuständige Senatsverwaltung erhält eine Durchschrift des Bescheids.

8.3. Vermieterinnen und Vermieter bestätigen bei Antragstellung die Gesetzeskonformität, Richtigkeit und Vollständigkeit ihrer Angaben.

9. Mietzuschuss (§ 9 MietenWoG Bln)

Für das Genehmigungsverfahren bei der IBB werden von der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung entsprechend den Bestimmungen des § 2 Wohnraumgesetz Berlin vom 1. Juli 2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2017 (GVBl. S. 380) separate Ausführungsvorschriften erlassen.

10. Rechtsbehelfe (§ 10 MietenWoG Bln)

10.1 Nach Absatz 1 ist ein Vorverfahren nach § 68 der Verwaltungsgerichtsordnung auch dann erforderlich, wenn ein Verwaltungsakt nach diesem Gesetz von der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung erlassen worden ist. Hiermit wird von der Regelungsmöglichkeit des § 68 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 VwGO Gebrauch gemacht, die ein Widerspruchsverfahren bei Verwaltungsakten oberster Landesbehörden nur vorsieht, wenn ein Gesetz dies bestimmt. Die Vorschrift betrifft die Widersprüche gegen die Maßnahmen § 5 Absatz 2 Satz 1.

10.2 Nach Absatz 2 Satz 1 haben Rechtsbehelfe gegen Maßnahmen und Entscheidungen nach diesem Gesetz keine aufschiebende Wirkung.

10.3 Nach Absatz 2 Satz 2 entscheidet die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung über den Widerspruch gegen einen auf Grundlage dieses Gesetzes erlassenen Verwaltungsakt und damit verbundene Maßnahmen der Verwaltungsvollstreckung.
Dabei handelt es sich um Widersprüche gegen Verwaltungsakte der Bezirksämter, der Investitionsbank Berlin und der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung.

11. Ordnungswidrigkeiten (§ 11 MietenWoG Bln)

11.1 In § 11 Absatz 1 werden Verstöße gegen dieses Gesetz als Ordnungswidrigkeiten geregelt. Die Verwirklichung der Ordnungswidrigkeitstatbestände setzt auf der subjektiven Tatbestandsseite jeweils Vorsatz oder Fahrlässigkeit voraus. Absatz 2 legt

die Obergrenze des Bußgeldrahmens für die Ordnungswidrigkeitstatbestände des Absatzes 1 auf bis zu 500.000 Euro fest.
Für die Verfolgung der Ordnungswidrigkeiten sind nach § 2 Absatz 2 die Bezirksämter zuständig.

Grundlage für die Zumessung der Geldbuße sind die Bedeutung der Ordnungswidrigkeit und der Vorwurf, der den Täter trifft. Für die Bußgeldbemessung im engeren Sinne werden insoweit durch einen Bußgeldrahmen rechtlich bindende Wertungsmaßstäbe aufgestellt, die namentlich bei der Verhängung der Mindest- bzw. der Höchstgeldbuße zu besonderem Begründungsaufwand führen. Bei Verhängung des Höchstmaßes der Geldbuße müssen die Feststellungen belegen, dass es sich um einen der denkbar schwersten Fälle handelt. Dies ist regelmäßig nur dann der Fall, wenn keinerlei Milderungsgründe vorliegen. Deswegen wird die Verhängung des Höchstmaßes gegenüber einem Ersttäter nur in besonders gelagerten Ausnahmefällen in Betracht kommen. Darüber hinaus muss nur die Verhängung der Höchstbuße geeignet erscheinen, den Betroffenen zur Befolgung der Rechtsordnung anzuhalten. Wird demgegenüber die Mindestbuße verhängt, so müssen die Feststellungen belegen, dass ein weniger schwerwiegender Fall der Erfüllung des Bußgeldtatbestandes nicht vorstellbar ist. Dies kann auch bei Vorliegen mehrerer Erschwerungsgründe der Fall sein, wenn gleichzeitig die mildernden Umstände so deutlich überwiegen, dass die Bußgeldschärfungsgründe dadurch nicht mehr ins Gewicht fallen.

Die Grundsätze von § 17 OWiG sind bei der Zumessung der Geldbuße zu beachten. Gemäß § 17 Absatz 3 OWiG ist Grundlage für die Zumessung der Geldbuße die Bedeutung der Ordnungswidrigkeit und der Vorwurf, der den Täter trifft. Auch die wirtschaftlichen Verhältnisse des Täters kommen in Betracht. Gemäß § 17 Absatz 4 OWiG soll die Geldbuße den wirtschaftlichen Vorteil, den der Täter aus der Ordnungswidrigkeit gezogen hat, übersteigen. Es ist also bei Festlegung eines Bußgeldes eine Einzelfallbetrachtung notwendig, um die konkreten Umstände des Einzelfalles (z.B. „Ersttäter") bei der Entscheidung gewichten zu können. Zudem ist zu unterscheiden, ob fahrlässiges oder vorsätzliches Handeln vorlag. § 17 Absatz 2 OWiG gibt vor, dass fahrlässiges Handeln im Höchstmaß nur mit der Hälfte des angedrohten Höchstbetrages der Geldbuße geahndet werden darf.

Es muss also eine auf den jeweiligen Einzelfall abgestimmte flexible Handhabung erfolgen. Unter Hinweis auf diese Grundsätze werden nachstehende Bußgeldrahmen vorgegeben.

11.2 § 11 Absatz 1 Nummer 1
Nach § 2 Absatz 3 Satz 3 müssen Mieterinnen, Mieter, Vermieterinnen und Vermieter sowie die für diese handelnden Personen (also beispielsweise Hausverwalter oder sonstige Beauftragte) dem zuständigen Bezirksamt auf Verlangen alle erforderlichen Auskünfte erteilen und Unterlagen vorlegen. Die Ordnungswidrigkeitsregelung des § 11 Absatz 1 Nummer 1 dient der Sicherstellung der ordnungsgemäßen Überwachung der Vorschriften des Gesetzes durch die Bezirksämter und stellt sicher, dass diese die hierfür erforderlichen Maßnahmen treffen können.

Die Geldbuße soll in diesen Fällen für jede Wohnung einmalig 500 bis 1.500 Euro betragen, wenn die Verpflichteten ihrer Mitwirkungspflicht nach § 2 Absatz 2 Satz 3 nicht, nicht richtig oder nicht vollständig nachgekommen sind.
Bei fährlässigem ordnungswidrigen Verhalten soll die Geldbuße 250 bis 750 Euro betragen.

11.3 § 11 Absatz 1 Nummer 2
Teilen die Vermieterinnen und Vermieter vor Abschluss eines neuen Mietvertrages den Mieterinnen und Mietern die zum 18. Juni 2019 (Stichtag) vereinbarte oder geschuldete

Miete gemäß § 3 Absatz 1 Satz 4 nicht unaufgefordert schriftlich oder elektronisch mit, so handeln sie ordnungswidrig im Sinne dieser Vorschrift. Gleiches gilt, wenn die Vermieterinnen und Vermieter im laufenden Mietverhältnis auf Verlangen der Mieterinnen und Mieter die Höhe der zum Stichtag vereinbarten oder geschuldeten Miete nicht mitteilen. Weiterhin handeln Vermieterinnen und Vermieter ordnungswidrig, die Mieterinnen und Mietern von zum Stichtag nicht vermieteten Wohnungen nicht die zum Ende der letzten Vermietung vor dem Stichtag geltende Miethöhe mitzuteilen.

Die Geldbuße soll in diesen Fällen für jede Wohnung einmalig 500 bis 1.500 Euro betragen, wenn die Vermieterinnen und Vermieter ihren Mitteilungspflichten nach § 3 Absatz 1 Satz 4 nicht, nicht richtig oder nicht vollständig nachkommen.

Bei fährlässigem ordnungswidrigen Verhalten soll die Geldbuße 250 bis 750 Euro betragen.

11.4 § 11 Absatz 1 Nummer 3
Nach § 6 Absatz 4 haben die Vermieterinnen und Vermieter den Mieterinnen und Mietern innerhalb von zwei Monaten nach Inkrafttreten des Gesetzes sowie vor Abschluss eines neuen Mietvertrages, Auskunft über die zur Berechnung der Mietobergrenze maßgebenden Umstände zu erteilen. Diese Auskunft ist für die Prüfung der Einhaltung der Obergrenzen durch die Mieterinnen und Mieter erforderlich. Die Ordnungswidrigkeitenregelung des § 11 Absatz 1 Nummer 3 soll daher die Auskunftserteilung sicherstellen.

Die Geldbuße soll in diesen Fällen für jede Wohnung einmalig 500 bis 1.500 Euro betragen, wenn die Vermieterinnen und Vermieter die Auskunft nach § 6 Absatz 4 nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilen.

Bei fährlässigem ordnungswidrigen Verhalten soll die Geldbuße 250 bis 750 Euro betragen.

11.5 § 11 Absatz 1 Nummer 4
Nach dieser Regelung handeln Vermieterinnen und Vermieter ordnungswidrig, die ohne erforderliche Genehmigung nach § 8 eine höhere als die nach §§ 3 bis 7 zulässige Miete fordern oder entgegennehmen. Dieser Ordnungswidrigkeitentatbestand dient der Sicherstellung der Miethöheregelungen des Gesetzes.
Die Geldbuße soll in diesen Fällen für jede Wohnung einmalig 1.000 bis 2000 Euro betragen.
Die Höhe der Geldbuße soll sich insbesondere an dem Zeitraum orientieren, für den die nicht zulässige Miete gefordert oder entgegengenommen wird.

Bei fährlässigem ordnungswidrigen Verhalten soll die Geldbuße 500 bis 1.000 Euro betragen.

11.6 § 11 Absatz 1 Nummer 5
Nach dieser Regelung handeln Vermieterinnen und Vermieter ordnungswidrig, wenn sie eine nach § 7 zulässige Mieterhöhung nach Modernisierung nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig der Investitionsbank Berlin anzeigen. Entsprechend der Regelung des § 7 Absatz 2 ist in der Regel von einer Rechtzeitigkeit der Anzeige auszugehen, wenn diese innerhalb von drei Monaten nach Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen erfolgt.

Die Geldbuße soll in diesen Fällen für jede Wohnung einmalig 500 bis 1.500 Euro betragen, wenn die Vermieterinnen und Vermieter entgegen § 7 Absatz 1 die Erhöhung nicht, nicht richtig nicht vollständig oder nicht rechtzeitig anzeigen.

Bei fährlässigem ordnungswidrigen Verhalten soll die Geldbuße 250 bis 750 Euro betragen.

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Berlin, den 17.06.2019

Senatsvorlage Nr. S- 2365/2019
Neufassung der Vorlage S-2348/2019

- zur Beschlussfassung –

für die Sitzung am Dienstag, dem 18. Juni 2019

1. Gegenstand des Antrages: Eckpunkte für ein Berliner Mietengesetz (Mietendeckel)

2. Berichterstatterin: Senatorin Lompscher

3. Beschluss:

I. 1. Der Senat beschließt die Einführung landesrechtlicher Regelungen zur Begrenzung der Miethöhen (sog. Mietendeckel) und die vorgelegten Eckpunkte. Die Mieten dürfen demnach für fünf Jahre nicht erhöht werden. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen wird beauftragt, im darin vorgesehenen Zeitplan einen Gesetzentwurf zu erarbeiten.

2. Der Gesetzentwurf ist dem Senat bis zum 15. Oktober 2019 vorzulegen.

II. Eine Vorlage an das Abgeordnetenhaus ist nicht erforderlich.

III. Der Beschluss ist von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zu bearbeiten; er ist zusammen mit dem Wortlaut der Vorlage Nr. S-2365/2019 zu veröffentlichen.

4. Begründung:

A. Vorbemerkungen

In der Senatssitzung vom 19. März 2019 stellte der Senat zur Einführung eines landesrechtlichen Mietendeckels fest:

„Der Senat unterstützt die Einführung landesrechtlicher Regelungen zur Begrenzung der Miethöhen (sog. Mietendeckel).
Mit der Ausarbeitung eines entsprechenden Gesetzentwurfes wird die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen federführend beauftragt, unter Mitarbeit in Form eines aktiven Mitzeichnungsverfahrens der Senatsverwaltung für Justiz, Verbraucherschutz und Antidiskriminierung, der Senatsverwaltung für Finanzen, der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe und der Senatskanzlei sowie mit Einbeziehung von externem Sachverstand sowie der Senatsverwaltung für Inneres und Sport. Die Eckpunkte des Gesetzentwurfes sowie ein Zeitplan für die Verabschiedung des Gesetzes sollen bis Mitte Juni 2019 vorgelegt werden."

In Umsetzung dessen wurden unter Leitung von Herrn Staatsekretär Scheel fünf Gesprächsrunden mit den beteiligten Senatsverwaltungen durchgeführt, davon zwei unter Beteiligung externer Expertinnen und Experten.

B. Anlass und Zielsetzung

Die weiterhin steigende Nachfrage nach Wohnraum konnte bisher nicht durch eine entsprechende Angebotserweiterung durch ausreichenden Neubau gedeckt werden. Es ist festzustellen, dass der Druck auf Angebots- und Bestandsmieten durch eine gestiegene Renditeerwartung der Eigentümer wächst. Die Wohnungsmarkt-anspannung verschärft sich in Berlin daher mit der Folge, dass die Mieten stärker als die Einkommen steigen.

Die Mietspiegelmieten sind in den letzten fünf Jahren um 18,1 Prozent bzw. jährlich um durchschnittlich 3,3 % gestiegen. Die Angebotsmieten haben sich in den letzten fünf Jahren sogar um 30,5 Prozent bzw. 5,5 Prozent jährlich erhöht. Der Anteil der Wohnungsangebote mit Nettokaltmieten bis 7 € je Quadratmeter ist von 29 % im Jahr 2013 auf nur noch 9 % im Jahr 2018 gesunken, das entspricht einer Abnahme um mehr als Zweidrittel. Demgegenüber haben sich die Haushaltsnettoeinkommen nur um 1,6 Prozent jährlich erhöht. Die typische Mietbelastung bei bestehenden Mietverhältnissen beträgt in Berlin 33,3 % bruttowarm. Die typische Mietbelastung bei Anmietung einer frei angebotenen Wohnung beträgt bereits 44,0 % bruttowarm.

Ziel der bundesgesetzlichen Regelungen zur Miethöhe für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt ist es lediglich, eine Entkoppelung der individuell vereinbarten Miethöhen von der Marktentwicklung zu verhindern. Um den weiteren Mietanstieg in Berlin effektiv zu unterbinden, ist darüber hinaus notwendig, auf die Marktentwicklung selbst Einfluss zu nehmen und weitere öffentlich-rechtliche Maßnahmen zur Mietbegrenzung in Berlin zu ergreifen, um dem ungebremsten Mietanstieg entgegenzuwirken und die Bezahlbarkeit der Wohnungen bis zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu sichern.

Ein unverzügliches öffentlich-rechtliches Eingreifen in den Berliner Wohnungsmarkt ist erforderlich, um bereits absehbaren Fehlentwicklungen entgegenzusteuern und die Bevölkerung vor allzu raschen Veränderungen der Stadtgesellschaft, umfassenden Verdrängungsprozessen und dadurch bedingten sozialen Verwerfungen zu schützen.

Analog zum Gefahrenabwehrrecht ist es notwendig, dass der Staat nicht erst dann tätig werden darf, wenn ein Schaden schon eingetreten ist. Es genügt dort vielmehr, dass mit hinreichender Wahrscheinlichkeit mit dem Eintritt des Schadens zu rechnen ist.

Dem entsprechend kommt es auch bei der Regulierung von Mietpreisen nicht darauf an, ob in Einzelfällen die individuelle Überforderungsgrenze überschritten ist. Es genügt vielmehr, dass aufgrund der aktuellen Entwicklung von Mietpreisen und Einkommen damit zu rechnen ist, dass eine ungesteuerte Entwicklung in absehbarer Zeit zur Überforderung oder zumindest zu unerwünscht hohen Belastungen eines Großteils der Mieterhaushalte führen wird.

Die Einführung einer landesrechtlichen Regelung zur Begrenzung der Miethöhen (Mietendeckel) ist, auch aufgrund seines temporären Charakters, nicht die alleinige Maßnahme des Landes Berlin, um den Mietenanstieg zu begrenzen. Parallel dazu verfolgt der Senat von Berlin v.a. die zügige Ausweitung des Wohnungsangebots. In diesem Zusammenhang werden neue Stadtquartiere planerisch vorbereitet, die personellen Ressourcen zur Beschleunigung von Baugenehmigungen aufgestockt, die Wohnraumförderung und die Genossenschaftsförderung ausgeweitet. Konflikte und Hemmnisse bei der Realisierung von Neubauvorhaben werden durch die Wohnungsbauleitstelle und den Steuerungsausschuss Wohnungsbau ausgeräumt, Vorhaben der städtischen Wohnungsbaugesellschaften besonders beschleunigt. Verwaltungsseitige Hemmnisse für einen beschleunigten Wohnungsbau werden abgebaut.

C. Gesetzgebungskompetenz

Die beteiligten Senatsverwaltungen sind der Auffassung, dass die Bundesländer seit der mit der Föderalismusreform 2006 erfolgten Streichung des Kompetenztitels für das „Wohnungswesen" aus Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG befugt sind, auf Grundlage des Art. 70 Abs. 1 GG gesetzliche Regelungen zu diesem Regelungsgegenstand zu treffen. Dabei ergibt sich vor allem aus der Rechtspraxis unter Geltung der Weimarer Reichsverfassung aber auch aus der Rechtspraxis unter Geltung des Grundgesetzes, dass zu den Regelungen des „Wohnungswesens" stets auch solche des öffentlichen Mietpreisrechts zählten.

Da der Bundesgesetzgeber gemäß Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG für das bürgerliche Recht gesetzgebungsbefugt ist und hierunter nach heute gängiger Auffassung auch Bestimmungen des sozialen Mietpreisrechts fallen, müssen die Mietpreisbestimmungen der Länder, die sich auf Art. 70 Abs. 1 GG stützen, eindeutig öffentlich-rechtlicher Natur sein. Diese lässt sich nach den gängigen Theorien zur Bestimmung des öffentlichen Rechts am sichersten dadurch herstellen, dass Behörden befugt werden, die vom Land gesetzten Mietpreisbestimmungen durchzusetzen, insbesondere mittels behördlicher Genehmigungsvorbehalte und Eingriffsbefugnisse.

Unsicherheiten über das Verhältnis von öffentlich-rechtlichem Mietpreisrecht der Länder und bürgerlich-rechtlichem Mietpreisrecht des Bundes verbleiben jedoch vor allem deshalb, weil bislang noch kein Bundesland von seiner Gesetzgebungskompetenz für das öffentlich-rechtliche Mietpreisrecht Gebrauch gemacht hat.

D. Eckpunkte für ein Berliner Mietengesetz (Mietendeckel)

1. Regelungsform und -zeitraum

Die öffentlich-rechtliche Begrenzung der Mieten erfolgt durch Landesgesetz, dessen Regelungen grundsätzlich den Mietpreisstand zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Eckpunkte durch den Senat schützen. Das Inkrafttreten des Berliner Mietengesetzes (Mietendeckel) soll im Januar 2020 erfolgen. Die Regelungen zur Miethöhe sind auf fünf Jahre befristet.

2. Anwendungsbereich

Das Berliner Mietengesetz (Mietendeckel) gilt für nicht preisgebundene Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern in ganz Berlin. Für die Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus (Erster Förderweg) gilt weiterhin Spezialrecht (Kostenmietensystem).

3. Mieten bei bestehenden Mietverhältnissen

Es gilt ein gesetzlich festgelegtes Mietenmoratorium. Die Mieten dürfen für fünf Jahre nicht erhöht werden. Auf Antrag der Mieterinnen und Mieter ist eine Überprüfung der Miete auf Mietpreisüberhöhung möglich. In Form eines Absenkungsbegehrens wird die Miete dann auf die zulässige Miete reduziert, die sich an einer zu definierenden allgemeingültigen Mietobergrenze orientiert. Die Mietobergrenzen sollen ausgehend von einem Zeitpunkt bestimmt werden, als der Berliner Wohnungsmarkt noch nicht in Schieflage geraten ist.

4. Miethöhen bei Vermietung von Wohnungen

Bei Vermietung von Wohnungen darf höchstens die zuletzt vereinbarte Miete aus dem vorherigen Mietverhältnis verlangt werden, sofern diese die Mietobergrenze nicht übersteigt.
Wohnungsneubau, der noch nicht vermietet wurde, ist ausgenommen. Vorstellbar ist, dass der Neubau ab 2014 ausgenommen wird, weil ab diesem Zeitpunkt der Wohnungsneubau in Berlin wieder gefördert wurde.

5. Miete nach Modernisierung

Für Modernisierungsumlagen werden besondere Genehmigungs- und Anzeigepflichten für Vermieter geschaffen. Für die Prüfung von Anzeigen und der Genehmigungsfähigkeit ist die IBB zuständig.

Anzeigepflichtig sollen solche Modernisierungsumlagen sein, die eine Steigerung der Bruttowarmmiete um nicht mehr als 0,50 €/m² monatlich bewirken. Ohne behördliche Genehmigung sind damit energetische Modernisierungen mit Mieterhöhungen entsprechend ihrer bewirkten Einsparungen der Betriebskosten weiterhin möglich. Die voraussichtliche Einsparung von Betriebskosten haben die Vermieterinnen und Vermieter durch eine schriftliche Beurteilung eines Sachverständigen nachzuweisen, welche mit der Anzeige der beabsichtigten Mieterhöhung der IBB vorzulegen ist.

Auch nicht energetische Modernisierungen ohne Betriebskosteneinsparung sind bei Anzeige weiterhin umlagefähig, wenn die Mieterhöhung nicht über 0,50 €/m² monatlich liegt.

Darüber hinausgehende Mieterhöhungen durch Modernisierung stehen unter Genehmigungsvorbehalt. Bei der Genehmigung sind die Unabweisbarkeit und Angemessenheit der Kosten zur Durchführung der Maßnahmen sowie die konkreten Auswirkungen auf die Miethöhe zu prüfen. Die Genehmigung ist zum Beispiel zu erteilen, wenn die energetischen Maßnahmen gesetzlich vorgeschrieben oder zur Erreichung der Klimaschutzziele des Landes Berlin förderlich sind, Barrieren in den Wohnungen gemindert werden oder Substandardwohnungen (zum Beispiel mit Außentoilette) zeitgemäß ausgestattet werden sollen.

Eine Genehmigung wird erteilt, wenn die Wohnraummodernisierung unter Inanspruchnahme der Fördermittel der Wohnungsmodernisierungsbestimmungen 2018 oder eines vergleichbaren Förderprogramms des Landes Berlin erfolgt, das dem Ausgleich von sozialen und ökologischen Anforderungen bei der Modernisierung von Wohnungen oder Quartieren dient oder durch den Eigentümer eine Reduzierung der umlagefähigen Investitionskosten in Höhe der Fördersumme vorgenommen wird. Mieterschutz und Klimaschutz müssen Hand in Hand gehen.

Im weiteren Gesetzgebungsverfahren sind Vorschläge für ökologisch und sozial innovative Sanierungsmodelle zu berücksichtigen und eine etwaige Neujustierung und Weiterentwicklung von flankierenden Fördermitteln für die sozial-ökologische Sanierung von Gebäuden und Quartieren.

6. Wirtschaftliche Härtefälle

Wirtschaftliche Härtefälle der Vermieterinnen und Vermieter sind auf Antrag durch die Investitionsbank Berlin (IBB) zu prüfen und durch die für Wohnen zuständige Senatsverwaltung zu genehmigen. Sofern eine wirtschaftliche Unterdeckung nachgewiesen wird, können im Einzelfall abweichend Mieterhöhungen und höhere Mietvereinbarungen genehmigt werden. Ein finanzieller Ausgleich für WBS-berechtigte Mieterinnen und Mieter wird im Rahmen der Erstellung des Gesetzentwurfes geprüft.

7. Ahndung von Verstößen

Verstöße gegen die Anforderungen des Berliner Mietengesetzes (Mietendeckel) werden als Ordnungswidrigkeiten eingestuft, die mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden können.
Mieterinnen und Mieter können bei Verdacht eines Verstoßes diesen beim Bezirksamt anzeigen.

8. Eingriffsbefugnisse

Die für die Mietpreisprüfung zuständigen Stellen werden durch das Gesetz befugt, die Einhaltung der sich aus dem Berliner Mietengesetz (Mietendeckel) ergebenden Anforderungen zu überwachen und durchzusetzen. Zur Wahrnehmung dieser Aufgabe können sie alle erforderlichen Maßnahmen (u.a. Auskunfts- und

Nachweispflichten, schrittweiser Aufbau eines Wohnungskatasters) treffen. Insbesondere können sie den Vermieterinnen und Vermietern im Einzelfall untersagen, eine höhere als die gesetzlich zulässige Miete zu verlangen oder anzunehmen.

E. Mögliche Auswirkungen

1. Mietspiegel

Gemäß § 558 Absatz 2 BGB ist bei der Bildung der ortsüblichen Vergleichsmieten Wohnraum ausgenommen, bei dem die Miethöhe durch Gesetz festgelegt worden ist. Durch das Berliner Mietengesetz (Mietendeckel) wird die Miethöhe der Wohnungen festgelegt. Die Voraussetzungen für die Mietspiegelerstellung liegen daher nicht mehr vor. Der im Mai 2019 veröffentlichte qualifizierte Berliner Mietspiegel 2019 wird im Mai 2021 nur noch als einfacher Mietspiegel anwendbar sein. Vermieterinnen und Vermieter können spätestens dann auf andere Begründungsmittel (z.B. Mieten von mindestens drei Vergleichswohnungen) zurückgreifen, sollte das Moratorium nicht mehr gelten.

Nach Außerkrafttreten des Berliner Mietengesetzes (Mietendeckel) kann ein Mietspiegel erst dann wieder erstellt werden, wenn eine ausreichende Anzahl von Daten zu Mieterhöhungen nach den §§ 558 und 559 BGB und zu Wiedervermietungen vorliegt. Deswegen ist eine Übergangsregelung zur Erstellung des Mietspiegels und der auf dem Mietspiegel basierenden AV Wohnen notwendig und rechtzeitig vorzubereiten.

2. Soziales Erhaltungsrecht

Das Berliner Mietengesetz (Mietendeckel) unterstützt die Zielsetzung des sozialen Erhaltungsrechts. Dabei können Widersprüche oder Konkurrenzen zu den §§ 172 ff. BauGB nicht entstehen. Denn die §§ 172 ff. BauGB stützen sich auf die Gesetzgebungskompetenz des Bundes für das Bodenrecht (Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG). Ziel der Erhaltungsverordnungen ist die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen. Sie treffen keine Aussage über zulässige Miethöhen. Es ist daher zulässig, auf der Grundlage des Art. 70 Abs. 1 GG ein öffentlich-rechtliches Mietpreisrecht zu schaffen, welches auch in den sozialen Erhaltungsgebieten Anwendung findet.

F. Alternativen

In der Diskussion zur Ausgestaltung eines Berliner Mietengesetzes (Mietendeckel) wurden weitere Aspekte erörtert, die im Folgenden wiedergegeben werden.

1. Moratorium mit Inflationsausgleich oder festgelegter prozentualer Steigerung

Denkbar wäre eine regelmäßige Anpassung der festgeschriebenen Mieten entsprechend der Inflationsrate.

Im Hinblick auf § 557b BGB ist jedoch eine solche Indexmiete bereits vom Regelungsbereich des Bundesgesetzgebers erfasst. Hiermit würde eine inhaltsgleiche landesrechtliche Regelung geschaffen werden.
Ein solcher Inflationsausgleich wirft auch die Frage nach der Zielsetzung des Berliner Mietengesetzes bzw. der Notwendigkeit eines öffentlich-rechtlichen Eingreifens auf, weil die Mieten trotz des Moratoriums weiter steigen würden. Ein echtes Einfrieren der Mietpreise ohne Inflationsausgleich hat zudem den Vorteil, dass die Einkommensentwicklung Gelegenheit bekommt, den Rückstand zur Mietpreisentwicklung aufzuholen.

Gleiches gilt auch für eine festgelegte geringe jährliche Mietsteigerung von 2 %, wie mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften vereinbart.

2. Mietobergrenze ohne Moratorium

Eine weitere Alternative wäre die ausschließliche Einführung einer Mietobergrenze für Bestandsmietverhältnisse und / oder für die Wiedervermietung von Wohnräumen.

Bei bestehenden Mietverhältnissen wären Mieterhöhungen über eine noch zu bestimmende Mietobergrenze hinaus unzulässig. Die Mietobergrenze könnte als ein einheitlicher einkommensorientierter Wert oder differenziert, z. B. entsprechend den Baualtersklassen im Berliner Mietspiegel, ausgestaltet werden.
Folge einer solchen Regelung wäre, dass Mieterhöhungen nach dem BGB bis zu einer zu benennenden Grenze weiterhin möglich wären. Insoweit blieben Vermieterinnen und Vermieter, die bisher nur eine geringe Miete verlangen, von der Mietbegrenzung ausgenommen.

Darüber hinaus würden die niedrigen oder günstigen Mieten bis zur Mietobergrenze weiter steigen. Profitieren von der Festlegung von Mietobergrenzen würden allein Mieterinnen und Mieter mit bereits höheren Mieten, die auch aufgrund ihres Einkommens in gut ausgestatteten Wohnungen mit adäquater Miethöhe wohnen könnten.
Das Ziel den jetzigen Zustand des Wohnungsmarktes zu sichern bzw. „einzufrieren", um schädliche zukünftige Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt rechtzeitig entgegen zu wirken, wird mit der Mietobergrenze ohne Moratorium nicht erreicht.

G. Zeitplan

Senatsbeschluss über die Eckpunkte	am	18.06.2019
Fertigstellung Entwurf und Schlusszeichnung bei SenSW	bis	31.08.2019
Anhörung Fachkreise und Verbände	bis	13.09.2019
Einleitung Mitzeichnungsverfahren	bis	16.09.2019
Anmeldung für den Senat	bis	07.10.2019
Senatsbeschluss	bis	15.10.2019
Erste Lesung im Abgeordnetenhaus von Berlin	bis	31.10.2019

Ausschussberatungen		November/Anfang Dezember 2019
Zweite Lesung Abgeordnetenhaus von Berlin	bis	12.12.2019
Sofern Erklärung Verzicht auf Dritte Lesung und Ausfertigung	bis	20.12.2019
Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt Berlin	bis	10.01.2020
Inkrafttreten	bis	11.01.2020

5. Rechtsgrundlage / Grundlage für die Zuständigkeit des Senats:
§ 10 Nr. 23 GGO Sen

6. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter:
Keine

7. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und / oder Wirtschaftsunternehmen:
Durch diese Vorlage entstehen keine Kostenauswirkungen. Die Kostenauswirkungen werden im Rahmen der Vorbereitung des Gesetzentwurfes näher bestimmt.
Das geplante Berliner Mietengesetz (Mietendeckel) wird Auswirkungen auf die Wirtschaftsplanungen der Wohnungswirtschaft haben, indem geplante Mehreinnahmen nicht in voller Höhe realisiert werden können. Dies kann jedoch gegenwärtig nicht näher quantifiziert werden.

8. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg:
Keine

9. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:
Durch diese Vorlage entstehen keine Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung. Eine Konkretisierung der Auswirkungen des Gesetzentwurfs auf den Haushaltsplan- und die Finanzplanung kann erst im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens erfolgen, wenn die Eckpunkte vom Senat beschlossen wurden. Die Kosten der IBB, die mit der Wahrnehmung der Aufgaben verbunden sind, sind auszugleichen.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:
Durch diese Vorlage entstehen keine personalwirtschaftlichen Auswirkungen. Bei Inkrafttreten eines Berliner Mietengesetzes ist aufgrund der Verfolgung von Verstößen und der Sicherung der

Eingriffsbefugnisse durch die Bezirke mit einem zusätzlichen Personalbedarf zu rechnen. Die personalwirtschaftlichen Auswirkungen werden im Rahmen der Vorbereitung des Gesetzentwurfes näher bestimmt.

Lompscher

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Verwaltungsvorschriften für die soziale Wohnraumförderung des Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus in Berlin (Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2014 – WFB 2014 –)

Vom 25. März 2014

StadtUm IV A 21

Telefon: 90139-4761 oder 90139-3000, intern 9139-4761

Inhaltsübersicht

A – Grundsätzliches

1. Ziele der Förderung
2. Allgemeine Maßgaben für die Förderung

B – Förderverfahren

3. Zuständigkeiten
4. Programmaufnahme und Förderungsbearbeitung
5. Bewilligungsentscheidung
6. Widerruf des Bewilligungsbescheides/Kündigung des Darlehensvertrages

C – Finanzierung im Rahmen der Förderung

7. Finanzierungsanteile
8. Einsatz der Fördermittel
9. Höhe des öffentlichen Baudarlehens
10. Verzinsung und Tilgung
11. Auszahlungsvoraussetzungen für das öffentliche Baudarlehen
12. Auszahlungsverfahren für das öffentliche Baudarlehen
13. Verwaltungskostenbeitrag
14. Sicherung des öffentlichen Baudarlehens

D – Abrechnung der Fördermittel

15. Verwendungsnachweis

E – Schlussbestimmungen

16. Auskunftspflicht
17. Bestimmungen verschiedenen Inhalts
18. Inkrafttreten

Aufgrund § 6 Absatz 1 des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1996 (GVBl. S. 302, 472), das zuletzt durch Artikel I des Gesetzes vom 29. Mai 2013 (GVBl. S. 140, 734) geändert worden ist,

und

§ 5 Absatz 2 Nummer 1 Buchstabe d des Investitionsbankgesetzes (IBBG) vom 25. Mai 2004 (GVBl. S. 277), das zuletzt durch Artikel II des Gesetzes vom 3. Februar 2010 (GVBl. S. 45) geändert worden ist,

sowie

§ 44 der Landeshaushaltsordnung (LHO)

werden zur Ausführung des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2010 (BGBl. I S. 1885) geändert worden ist, gemäß § 3 Absatz 2 Satz 2 WoFG, im Einvernehmen mit den Senatsverwaltungen für Finanzen und Wirtschaft, Technologie und Forschung die folgenden Verwaltungsvorschriften erlassen. Sie sind zum Gegenstand der Bewilligung für die im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften zu gewährenden Fördermittel zu machen.

A – Grundsätzliches

1. Ziele der Förderung

(1) Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung fördert Berlin den Bau von Miet- und Genossenschaftswohnungen, um die sozialen Nachbarschaften in Wohnquartieren zu stärken, das Wohnungsangebot nachhaltig zu erhöhen und dabei insbesondere preiswerten Wohnraum für einkommensschwache Wohnungsuchende bereitzustellen.

(2) Vorrangig gefördert werden Bauvorhaben auf der Grundlage von Kooperationsverträgen gemäß §§ 14 und 15 WoFG oder städtebaulichen Verträgen gemäß § 11 in Verbindung mit § 9 Absatz 1 Nummer 7 des Baugesetzbuches. Vorrangig gefördert werden ferner Bauvorhaben innerhalb des Berliner S-Bahn-Ringes sowie angrenzender Gebiete mit durchschnittlich vergleichbar hohen Angebotsmieten.

(3) Bauvorhaben außerhalb der Förderkulisse nach Absatz 2 sind nachrangig förderfähig.

(4) Bei Projekten mit mindestens 50 Neubauwohnungen soll der Anteil der geförderten Wohnungen am Projekt nicht mehr als 33 vom Hundert der insgesamt zu errichtenden Wohnungen betragen.

(5) Die im Rahmen der Förderung nach diesen Vorschriften zu errichtenden Bauvorhaben sollen sich ergänzend an einer oder mehreren der nachfolgenden Zielsetzungen orientieren, indem sie

- die Wohnraumversorgung der nach § 1 Absatz 2 WoFG vordringlich unterzubringenden Bevölkerungsgruppen sichern und verbessern,
- eine beispielhafte architektonische und städtebauliche Qualität aufweisen,
- eine bauliche Integration von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorsehen,
- neuen Anforderungen des Gesundheits-, Umwelt-, Natur und Landschaftsschutzes genügen,
- das flächensparende Bauen umsetzen,
- ihrer Konzeption nach neue Wohnformen, insbesondere solche des generationenübergreifenden, seniorengerechten und barrierefreien Wohnens, beinhalten,
- den Wohnbedürfnissen Alleinerziehender Rechnung tragen,
- Wohngemeinschaften mit sozialpädagogischen oder therapeutischen Zielsetzungen in Bebauungen integrieren,
- der Selbsthilfe in der Baudurchführung Raum geben,
- die Baudurchführung mit sozialorientierten Ausbildungs- und Beschäftigungsmaßnahmen verknüpfen,
- anteilig nach BauO barrierefreie Wohnungen schaffen.

2. Allgemeine Maßgaben für die Förderung

(1) Fördergegenstand

Fördergegenstand ist die Neuschaffung preisgünstigen Wohnraumes im Mietwohnungsneubau im Land Berlin im Rahmen des sozialen Miet- und Genossenschaftswohnungsbaus für die in § 1 Absatz 2 WoFG genannte Zielgruppe durch Neubau.

Förderfähig ist auch der Kauf einer neu zu errichtenden Immobilie vor deren Baubeginn.

(2) Förderempfänger

Förderempfänger sind Eigentümer und sonstige Verfügungsberechtigte, welche die Voraussetzungen des § 11 Absatz 3 WoFG erfüllen.

(3) Fördermittel

Die Förderung erfolgt durch öffentliche Baudarlehen aus dem „Wohnungsneubaufonds".

(4) Wohnflächen

Die maximal geförderte Wohnfläche der geförderten Wohnungen beträgt ohne Balkone und Loggien bei

1- und 1½-Zimmer-Wohnungen	40 m²
2-Zimmer-Wohnungen	54 m²
3-Zimmer-Wohnungen	70 m²
4-Zimmer-Wohnungen	82 m²

Bei größeren Wohnungen darf sich die Wohnfläche mit jedem weiteren Zimmer um jeweils 11 m² erhöhen.

Wegen der erforderlichen Bewegungsflächen insbesondere im Flur und im Bad dürfen die oben genannten Wohnflächen bei Wohnungen, die barrierefrei so errichtet werden, dass ein jederzeitiger Umbau nach den Bedürfnissen der Bewohner möglich ist, um maximal 4 m² überschritten werden.

Balkone und Loggien werden jeweils mit der Hälfte ihrer Fläche zusätzlich gefördert. Die hierbei maximal förderfähige Fläche beträgt 2,50 m² pro geförderter Wohnung.

Der Anteil von 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen soll mindestens die Hälfte der im Investitionsobjekt geförderten Wohneinheiten betragen.

(5) Bindungen

a) Belegungsbindungen und Belegungsfristen

Mit dem Bewilligungsbescheid werden Bestimmungen gemäß § 13 Absatz 2 WoFG getroffen. Für die geförderten Wohnungen gelten die §§ 26 bis 33 und 52 WoFG. Ein Viertel der geförderten Wohnungen soll an WBS-Inhaber mit besonderem Wohnbedarf vermietet werden.

Der Bindungszeitraum für die öffentlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen beträgt 20 Jahre ab mittlerer Bezugsfertigkeit der geförderten Wohnungen. Die mittlere Bezugsfertigkeit wird durch die IBB festgelegt.

Im Falle von Erlass, unbefristeter Niederschlagung oder Notverkauf ist § 7 des Wohnraumgesetzes Berlin entsprechend anzuwenden.

b) Mietpreisbindung

ba) Die durchschnittliche anfängliche Miete (Bewilligungsmiete – nettokalt – ohne kalte und warme Betriebskosten) beträgt für die geförderten Wohnungen maximal 6,50 €/m². Im Rahmen der Mietobergrenze nach Satz 1 sind die Einzelmieten vom Fördernehmer/Bauherren eigenverantwortlich festzulegen; diese dürfen 6,00 bis 7,50 €/m² Wohnfläche/monatlich betragen.

bb) Die Anfangsmiete erhöht sich alle zwei Jahre ab mittlerer Bezugsfertigkeit des Förderobjektes um 0,20 €/m² Wohnfläche/monatlich; erstmalig zum Monatsersten, der nach Ablauf von zwei Jahren ab mittlerer Bezugsfertigkeit des Förderobjektes folgt. Die für das Bauen und Wohnen zuständige Senatsverwaltung kann im Fall einer wesentlichen Veränderung der wohnungswirtschaftlichen Eckdaten durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin abweichende Fristen und Höhen für die Mieterhöhung während des Bindungszeitraums festlegen.

Die zukünftige anfängliche Bewilligungsmiete für Bauvorhaben in den Folgejahren erhöht sich alle zwei Jahre um 0,20 €/m² Wohnfläche/monatlich. Die für das Bauen und Wohnen zuständige Senatsverwaltung kann im Einvernehmen mit der Senatsverwaltung für Finanzen hiervon abweichende Beträge festsetzen.

bc) Provisionen für die Vermittlung und Vermietung geförderter Wohnungen dürfen bei der Vermietung der geförderten Wohnungen nicht gefordert werden.

bd) Für Bestandsmietverhältnisse im 20. Jahr nach mittlerer Bezugsfertigkeit gilt hinsichtlich der öffentlichen Mietpreisbindung eine Nachwirkungsfrist von zehn Jahren. Innerhalb dieser Nachwirkungsfrist darf die Miete nach Ablauf von jeweils vier Jahren um nicht mehr als 15 % bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden. Ausgangsbasis für die Berechnung der Mieterhöhung ist die letzte tatsächlich vom Bestandsmieter gezahlte Miete.

be) Der Förderempfänger darf

- eine Leistung zur Abgeltung von Betriebskosten nur nach Maßgabe der §§ 556, 556a und 560 BGB und
- eine einmalige oder sonstige Nebenleistung nur insoweit, als sie nach den Vorschriften des Landes oder nach den Bestimmungen der Förderzusage zugelassen ist,

fordern, sich versprechen lassen oder annehmen.

bf) Der Förderempfänger darf Mieterhöhungen während des 20-jährigen Belegungsbindungszeitraumes aufgrund Modernisierung nur im Einvernehmen mit den betroffenen Mietern geltend machen; es sei denn, die Maßnahme beruht auf Umständen, die er nicht zu vertreten hat.

bg) Der Förderempfänger darf die Vermietung der im Rahmen dieser Vorschriften geförderten Wohnung nicht von der Vermietung von zu Wohnzwecken ungeeigneten Räumen (zum Beispiel Kellerräume, Garagen) abhängig machen.

c) Belegungsbindung

ca) Mit dem Bewilligungsbescheid werden allgemeine Belegungsrechte entsprechend § 26 WoFG nur für die unmittelbar geförderten Wohnungen begründet und bestimmt.

cb) Die Überlassung einer im Rahmen dieser Vorschriften geförderten Wohnung hat gegen Übergabe eines gemäß § 27 WoFG ausgestellten und im Zeitpunkt der Übergabe im Land Berlin gültigen Wohnberechtigungsscheines (WBS) zu erfolgen.

cb) Erfolgt die Nutzung des nach diesen Vorschriften geförderten Wohnraumes ab Erstbezug als therapeutische oder sozialpädagogische Wohnform (Sondernutzung), so wird dieser für die Dauer der bestimmungsgemäßen Nutzung von der Verpflichtung zur Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines bei der Vermietung ausgenommen.

B – Förderverfahren

3. Zuständigkeiten

(1) Zuständig für die Aufstellung des Wohnungsbauförderungsprogramms und für die Aufnahme von Vorhaben in das Wohnungsbauförderungsprogramm ist die für das Bauen und Wohnen zuständige Senatsverwaltung.

(2) Entscheidungen über die Gewährung von Fördermitteln im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften trifft auf Vorlage der Investitionsbank Berlin der Bewilligungsausschuss.

(3) Zuständig für die Durchführung der Förderentscheidungen ist die Investitionsbank Berlin (IBB).

(4) Der IBB obliegt insbesondere

- die Erteilung des Bewilligungsbescheides namens und im Auftrag des Bewilligungsausschusses,

- die Überwachung der im Bewilligungsbescheid enthaltenen Maßgaben, insbesondere der Förderauflagen zu Mietpreis- und Belegungsbindungen innerhalb des Förderzeitraumes, sowie die Auszahlung und Verwaltung der bewilligten Fördermittel,
- die Übermittlung aller für die Führung des Wohnungskatasters notwendigen Informationen aus der Förderzusage an die Bezirksämter.

4. Programmaufnahme und Förderungsbearbeitung

(1) Anträge auf Wohnraumförderung sind bei der für das Bauen und Wohnen zuständigen Senatsverwaltung – Programmleitstelle – zu stellen. Die Antragstellung muss frühzeitig vor Baubeginn erfolgen.

(2) Die Programmleitstelle holt die zur Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Informationen und Stellungnahmen ein und teilt der IBB die Zuordnung in ein Wohnungsbauförderungsprogramm mit. Der Antragssteller wird hierüber ebenfalls informiert.

(3) Die IBB prüft den Förderantrag hinsichtlich der Einhaltung dieser Verwaltungsvorschriften und legt das Prüfergebnis dem Bewilligungsausschuss zur Entscheidung vor.

5. Bewilligungsentscheidung

(1) Nach Abschluss der Prüfung des Förderantrages entscheidet der Bewilligungsausschuss als Bewilligungsstelle auf Vorlage der IBB über den Antrag nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Mittel.

(2) Ein Anspruch auf Förderung besteht nicht.

(3) Fördermittel werden nur bewilligt, sofern der Förderempfänger die notwendige Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit besitzt.

(4) Der durch die IBB zu erstellende Bewilligungsbescheid enthält auch die für die Bewilligung der Fördermittel relevanten Maßgaben zu Mietpreis- und Belegungsbindungen in dem nach diesen Vorschriften geförderten Objekt beziehungsweise den geförderten Wohnungen.

6. Widerruf des Bewilligungsbescheides/Kündigung des Darlehensvertrages

(1) Die IBB kann den Bewilligungsbescheid ganz oder teilweise widerrufen, den Darlehensvertrag kündigen, Zahlungen einstellen und bereits geleistete Zahlungen zurückfordern, wenn

a) der Förderempfänger unrichtige Angaben gemacht oder Tatsachen verschwiegen hat, die für die Beurteilung der Förderungswürdigkeit des Bauvorhabens von Bedeutung waren,

b) Tatsachen bekannt werden, aus denen sich ergibt, dass der Förderempfänger nicht mehr leistungsfähig, kreditwürdig oder zur Erfüllung seiner Verpflichtungen in der Lage ist,

c) der Bau nicht innerhalb von sechs Monaten nach Aushändigung des Bewilligungsbescheides aus vom Förderempfänger zu vertretenden Gründen auf der Baustelle begonnen ist,

d) der Förderempfänger bei der Durchführung des Bauvorhabens ohne Zustimmung der IBB von den im Bewilligungsbescheid zugrunde gelegten Maßgaben für den geförderten Wohnungsanteil des Bauvorhabens und damit von der der Bewilligung der Fördermittel zugrunde liegenden Baubeschreibung abweicht,

e) unzulässige Finanzierungsbeiträge erhoben werden,

f) Auflagen und Bedingungen dieser Verwaltungsvorschrift, des Bewilligungsbescheides beziehungsweise des Darlehensvertrages nicht erfüllt oder eingehalten werden,

g) die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung für das Grundstück angeordnet worden ist, das Insolvenzverfahren beantragt und bewilligt wurde, oder die Einleitung dieses Verfahrens mangels Masse abgelehnt wurde,

h) das Objekt während der Förderlaufzeit nicht ordnungsgemäß in Stand gehalten wird,

i) eine Leistungsstörung beim öffentlichen Baudarlehen oder bei vorrangigen Fremdmitteln eintritt,

j) der Leerstand bei geförderten Wohneinheiten länger als drei Monate beträgt und der Förderempfänger die dafür maßgeblichen Gründe zu vertreten hat,

k) ein Verkauf ohne Zustimmung der IBB erfolgt,

l) sonstige wichtige Gründe vorliegen.

(2) Wird maßgeblich gegen Bedingungen und Auflagen des Bewilligungsbescheides oder die Bestimmungen der Schuldurkunden schuldhaft verstoßen, kann die IBB

a) für die Dauer des Verstoßes Zinsen für das öffentliche Baudarlehen in Höhe von 5,0 vom Hundert über dem jeweiligen Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank (§ 247 BGB) erheben und die Zinsen zur sofortigen Zahlung fällig stellen,

b) das öffentliche Baudarlehen ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zur sofortigen Rückzahlung fällig stellen. Die Kündigung des öffentlichen Baudarlehens kann auf die Teilbeträge beschränkt werden, die während der Dauer des Verstoßes ausgezahlt worden sind. Die gekündigten Darlehensbeträge sind vom Tage der Fälligkeit an mit 5,0 vom Hundert über dem jeweiligen Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank (§ 247 BGB) zu verzinsen.

C – Finanzierung im Rahmen der Förderung

7. Finanzierungsanteile

Zur Bewilligung des Förderdarlehens muss die Gesamtfinanzierung des Bauvorhabens durch den Förderempfänger nachgewiesen werden. Als Fremdmittel sind in der Regel langfristige Tilgungs-/Annuitätendarlehen einzusetzen. Die Gesamtfinanzierung für die geförderten Wohneinheiten setzt sich wie folgt zusammen:

a) **Eigenkapital** – mindestens 20 vom Hundert,

b) **öffentliches Baudarlehen aus dem Sondervermögen „Wohnungsneubaufonds“,**

c) **optionale Anteilsfinanzierung** zur Schließung der Finanzierung durch

Förderprogramme der KfW – Höchstbeträge und Konditionen gemäß jeweils aktueller Förderrichtlinien.

Die üblicherweise während der Bauphase geforderten Zahlungsbürgschaften können durch die IBB im eigenen Risiko und nach Maßgabe ihrer Kreditentscheidung übernommen werden.

8. Einsatz der Fördermittel

(1) Fördermittel dürfen nur für den zu fördernden Teil des Bauvorhabens bewilligt werden. Der Förderempfänger hat gegenüber der IBB vor Baubeginn den Nachweis zu führen, dass die im Finanzierungsplan nach Nummer 7 aufgeführten Finanzierungsmittel termingerecht zur Verfügung stehen.

(2) Das öffentliche Baudarlehen ist zur Deckung der Investitionskosten einzusetzen.

(3) Erfordert ein Bauvorhaben den Abriss von Wohngebäuden, ist eine Förderung grundsätzlich ausgeschlossen. Der Bewilligungsausschuss kann im begründeten Einzelfall nach Prüfung auf Vorschlag der IBB Ausnahmen hiervon zulassen, insbeson-

dere wenn durch den Neubau mindestens 30 % mehr Wohnungen und Wohnfläche als zuvor vorhanden geschaffen werden und damit dem Förderungsziel der Schaffung preiswerten Wohnraumes ausreichend Rechnung getragen wird.

(4) Im Falle der Bildung von Wohnungseigentum für die geförderten Wohnungen verpflichtet sich der Fördernehmer, auf die Geltendmachung von Eigenbedarf gemäß § 573 Absatz 2 BGB bis zum Ablauf von zehn Jahren nach dem Ende des Förderzeitraumes zu verzichten. Der Abverkauf einzelner geförderter Wohnungen ist während dieses Zeitraumes ausgeschlossen.

(5) Der Förderempfänger hat sich zu verpflichten, die Wohnungsnutzer schriftlich in einer Anlage zum Miet- oder Nutzungsvertrag über die voraussichtliche Mietentwicklung bis zum planmäßigen Ende der Wohnungsbindung zu informieren.

9. Höhe des öffentlichen Baudarlehens

Die Höhe des öffentlichen Baudarlehens beträgt maximal 64 000 € je im Objekt geförderter Wohnung sowie maximal 1 200 € pro m² je im Objekt geschaffener und vom baubegleitenden Architekten oder einem Gutachter ermittelten Wohnfläche. Der Bewilligungsausschuss kann auf Vorlage der IBB im begründeten Einzelfall Ausnahmen hiervon zulassen. Die Darlehenslaufzeit beginnt mit Abschluss des Darlehensvertrages und endet 20 Jahre nach Feststellung der mittleren Bezugsfertigkeit.

10. Verzinsung und Tilgung

(1) Die Tilgung für das öffentliche Baudarlehen in Höhe von 2,0 vom Hundert des Darlehensursprungsbetrages (Mindesttilgung) jährlich setzt drei Monate nach Feststellung der mittleren Bezugsfertigkeit ein und ist in monatlichen Raten jeweils zum Monatsultimo zu leisten.

(2) Das öffentliche Baudarlehen ist nach Ablauf der Laufzeit in einer Summe in Höhe des valutierenden Restkapitals zurückzuführen.

(3) Sollen weitere vorrangige Fremdmittel zur Gesamtfinanzierung aufgenommen werden, sind sämtliche Änderungen der Zins- und Tilgungsleistungen für die Finanzierungsmittel eines Bauvorhabens vom Förderempfänger der IBB unverzüglich mitzuteilen und bedürfen der Zustimmung der IBB.

(4) Die Förderung mittels des grundsätzlich zinslos zur Verfügung gestellten öffentlichen Baudarlehens erfolgt auf Grundlage des Beschlusses der EU-KOM vom 20. Dezember 2011 („DAWI-Freistellungsbeschluss", veröffentlicht im Amtsblatt der EU Nummer L 7/3 vom 11. Januar 2012).

Gemäß Artikel 1 und Artikel 2 Absatz 1 Buchstabe c in Verbindung mit Artikel 2 Absatz 2 Satz 2 dieses Beschlusses ist der soziale Wohnungsbau als Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) mit dem Binnenmarkt vereinbar und von der Anmeldepflicht bei der EU-Kommission nach Artikel 108 Absatz 3 des Vertrages über die Arbeitsweise der europäischen Union (AEUV) befreit.

Gemäß Artikel 5 Absatz 1 darf die Höhe der Ausgleichsleistung unter Berücksichtigung eines angemessenen Gewinns nicht über das hinausgehen, was zur Abdeckung der Nettokosten der Dienstleistung erforderlich ist.

Die IBB prüft die Einhaltung der EU-Beihilferechtskonformität im Zuge der Bewilligung des öffentlichen Baudarlehens und sodann in dreijährlichem Turnus. Wird hierbei eine beihilferechtlich relevante Überkompensation festgestellt, ist diese durch eine entsprechende Verzinsung des öffentlichen Baudarlehens auszugleichen.

Bei der Überprüfung der Beihilfekonformität sind folgende Ansätze zugrunde zu legen:

1 – Mietertrag (Sollmiete der geförderten Wohneinheiten – netto-kalt)

abzüglich

2 – laufender Aufwand für die geförderten Wohneinheiten.

Dieser setzt sich zusammen aus

Finanzierung:

2.1 – Verwaltungskostenbeitrag der IBB für das Förderdarlehen pro anno,

2.2 – Verzinsung der Ergänzungsfinanzierung pro anno,

2.3 – Abschreibung (Gebäude-AfA) in Höhe von 2,00 vom Hundert pro anno.

Sonstigen laufenden Kosten:

2.4 – Verwaltungskosten gemäß § 26 II. BV,

2.5 – Instandhaltungskosten gemäß § 28 II. BV,

2.6 – und Mietausfallwagnis gemäß § 29 II. BV.

3 – Die Differenz zwischen Sollmiete und laufendem Aufwand stellt den beihilferechtlich relevanten Gewinn/Verlust dar. Dieser wird bezogen auf das im Rahmen der Finanzierung einzusetzende Eigenkapital als Eigenkapitalrendite in Prozent pro anno angegeben.

4 – Ergibt die Berechnung zu 3. eine Eigenkapitalrendite, die nicht mehr als 100 Basispunkte über dem Swapsatz für Finanzierungsmittel mit 20-jähriger Laufzeit liegt, so ist gemäß Artikel 5 Absatz 7 Satz 1 des DAWI-Freistellungsbeschlusses die Angemessenheit gegeben.

Übersteigt die Eigenkapitalrendite diesen Vergleichswert, so sind bei Nachweis des besonderen wirtschaftlichen oder vertraglichen Risikos durch den Bauherren/Fördernehmer durch die IBB ergänzende Ermittlungen des angemessenen Gewinns gemäß Artikel 5 Absatz 5 des DAWI-Freistellungsbeschlusses vorzunehmen. Übersteigt die Eigenkapitalrendite den angemessenen Gewinn gemäß Artikel 5 Absatz 5 des DAWI-Freistellungsbeschlusses, so ist für das öffentliche Baudarlehen ein Zins zu verlangen, dessen Höhe der Überschreitung des angemessenen Gewinns gemäß Artikel 5 Absatz 5 des DAWI-Freistellungsbeschlusses entspricht.

11. Auszahlungsvoraussetzungen für das öffentliche Baudarlehen

(1) Fördermittel werden erst nach Erfüllung der im Bewilligungsbescheid und im Darlehensvertrag enthaltenen Auflagen und Bedingungen vollständig ausgezahlt.

(2) Weitere Auszahlungsbedingungen werden im Darlehensvertrag unter Berücksichtigung banküblicher Vorgehensweisen geregelt.

12. Auszahlungsverfahren für das öffentliche Baudarlehen

Der Förderempfänger kann die Auszahlung des öffentlichen Baudarlehens in maximal fünf kostenfreien Teilbeträgen nach Vorlage des durch den baubegleitenden Architekten beziehungsweise eines anerkannten Sachverständigen bestätigten Baufortschritts für das geförderte Objekt beantragen. Der vorrangige Einsatz des Eigenkapitals ist durch den Förderempfänger nachzuweisen.

13. Verwaltungskostenbeitrag

Für das öffentliche Baudarlehen ist ein laufender Verwaltungskostenbeitrag der IBB von 0,45 vom Hundert jährlich vom jeweiligen Darlehensrestkapital zu zahlen. Die Verpflichtung zur Zahlung des laufenden Verwaltungskostenbeitrags beginnt mit erster Teilauszahlung und ist jeweils zum Monatsultimo zu leisten.

14. Sicherung des öffentlichen Baudarlehens

(1) Darlehensverträge über das öffentliche Baudarlehen sind zwischen der IBB und dem Förderempfänger zu schließen.

(2) Das Darlehen ist durch Eintragung eines Grundpfandrechts mit dem von der IBB vorzuschreibenden Rang zu sichern. Bei vorrangigen Grundschulden von Drittgläubigern ist zu verlangen, dass Grundstückseigentümerinnen/Grundstückseigentümer sämtliche schuldrechtlichen Ansprüche gegen die Grundschuldgläubiger an die Investitionsbank Berlin abtreten.

(3) Sollen Tilgungsdarlehen durch eine Grundschuld dinglich gesichert werden, so ist sicherzustellen, dass die Grundschuld vor vollständiger Tilgung des Darlehens nicht erneut zur Sicherung weiterer Forderungen verwendet wird.

(4) Bei der Besicherung soll gewährleistet werden, dass die geförderten Wohnungen nicht mit Risiken aus der Finanzierung und Bewirtschaftung der nicht geförderten Wohnungen belastet werden. Dies kann zum Beispiel durch die Realteilung von Grundstücken geschehen. Im Falle der Bildung von Wohnungseigentum soll für die geförderten Wohnungen lediglich ein gemeinsames Wohnungsgrundbuchblatt angelegt werden.

(5) Die öffentlichen Baudarlehen sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück dinglich zu sichern. In Ausnahmefällen kann nach Zustimmung der IBB die dingliche Sicherung auf einem anderen Grundstück erfolgen. Die IBB kann ferner verlangen, dass neben dem Baugrundstück weitere Sicherheiten beizubringen sind.

(6) Landesbürgschaften werden im Rahmen dieser Verwaltungsvorschriften nicht übernommen.

D – Abrechnung der Fördermittel

15. Verwendungsnachweis

(1) Der Förderempfänger hat der IBB unverzüglich, spätestens fünf Monate nach der Schlussabnahme des Bauvorhabens, den Verwendungsnachweis mit

a) einer Kostenaufstellung gemäß DIN 276 und

b) einer durch den Architekten bestätigten, wohnungsbezogenen Berechnung der errichteten Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung

einzureichen.

(2) Zur Errichtung des nach diesen Vorschriften geförderten Bauvorhabens dürfen Finanzierungsmittel maximal in Höhe der hierfür tatsächlich anfallenden Kosten eingesetzt werden. Sollte im Rahmen der Verwendungsnachweisprüfung festgestellt werden, dass ein Verstoß gegen diese Maßgabe oder gegen die EU-Beihilfekonformität vorliegt, ist die Gesamtfinanzierung entsprechend anzupassen.

(3) Im Übrigen gelten für den Nachweis und die Prüfung der Verwendung der Fördermittel die Regelungen in Nummer 10 (Nachweis der Verwendung) und Nummer 11 (Prüfung der Verwendung) AV § 44 LHO entsprechend; die IBB hat insoweit die Befugnisse der Bewilligungsbehörde.

E – Schlussbestimmungen

16. Auskunftspflicht

Der Förderempfänger ist verpflichtet, der IBB, dem Rechnungshof von Berlin und der für das Bauen und Wohnen zuständigen Senatsverwaltung jederzeit, auch nach Beendigung der Bauarbeiten, Auskünfte zu erteilen, die Besichtigung und Untersuchung des Grundstücks durch Beauftragte zu ermöglichen und die Einsicht in die Bau-, Abrechnungs- und Bewirtschaftungsunterlagen zu gewähren.

Die Unterlagen zum geförderten Bauvorhaben sind mindestens zehn Jahre nach Ende des Bindungszeitraumes aufzubewahren.

17. Bestimmungen verschiedenen Inhalts

(1) Förderempfänger haben keinen Anspruch auf Ersatz von Kosten, die ihnen durch die Bearbeitung der Anträge auf Bewilligung von Fördermitteln nach diesen Verwaltungsvorschriften und durch die Beschaffung erforderlicher Unterlagen entstehen.

(2) Der Förderempfänger ist verpflichtet, auf dem Bauschild auf die Förderung des Bauvorhabens durch das Land Berlin hinzuweisen.

(3) Über Ausnahmen von diesen Vorschriften entscheidet der Bewilligungsausschuss.

18. Inkrafttreten

Diese Verwaltungsvorschriften treten mit Wirkung vom 1. Januar 2014 in Kraft. Sie treten mit Ablauf des 31. Dezember 2018 außer Kraft.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Ausführungsvorschriften über die Finanzierung der Vorbereitung, Durchführung und Abrechnung städtebaulicher Gesamtmaßnahmen (AV-Stadterneuerung 2014)

Bekanntmachung vom 20. Mai 2014

StadtUm IV C 1

Telefon: 90139-4910 oder 90139-3000, intern 9139-4910

Auf der Grundlage des § 33 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AG BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692) geändert worden ist, werden zur Ausführung der §§ 164a und 164b des Baugesetzbuches (BauGB) im Einvernehmen mit der Senatsverwaltung für Finanzen die folgenden Ausführungsvorschriften erlassen:

Inhaltsübersicht

Abschnitt A – Allgemeines

1 – Anwendungsbereich und Grundsätze

2 – Rechtsgrundlagen

3 – Gegenstand und Voraussetzung des Mitteleinsatzes

3.1 – Städtebauliche Gesamtmaßnahme

3.2 – Räumliche und zeitliche Begrenzung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme

4 – Art des Mitteleinsatzes; Bemessungsgrundlage

Abschnitt B – Förderung städtebaulicher Gesamtmaßnahmen

5 – Grundlagen

6 – Aufnahme der städtebaulichen Gesamtmaßnahme in das Bundesprogramm

7 – Inanspruchnahme und Verwendung der Finanzhilfen

Abschnitt C – Ausgaben und Einnahmen der Gesamtmaßnahme/Zwischenabrechnung

8 – Ausgaben der städtebaulichen Gesamtmaßnahme

8.1 – Grundsatz

8.2 – Zu berücksichtigende Ausgaben

666

28.8.2020

Rechtsanwälte & Notar

früher [redacted]
Rechtsanwalt und Notar

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Rechtsanwalt und Notar a.D.

Rechtsanwältin, Fachanwältin für Familienrecht, Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Rechtsanwalt und Notar a.D. / of counsel

Bundesverfassungsgericht
Postfach 1771

76006 Karlsruhe

Eingang auf G 2
28. Aug. 2020

vorab per Fax: 0721/9101 382

Aktenzeichen
594/20 MD03

Rechtsanwalt

27. August 2020
D7/20565 MD/il

In dem Verfahren
zur verfassungsrechtlichen Prüfung
- 2 BvL 4/20 -

danken wir für die gewährte Fristverlängerung und nehmen zum Verfahren wie folgt Stellung:

I.

Der Normenkontrollantrag gemäß Beschluss des Landgerichts Berlin vom 12.03.2020 ist zurückzuweisen, weil es auf die Gültigkeit von § 3 des Gesetztes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin – MietenWoG Bln – in der Fassung vom 11.02.2020 für die vom Landgericht zu treffende Entscheidung nicht ankommt, Art. 100 Abs. 1 S. 1 GG. Das streitgegenständliche Verlangen auf Zustimmung zur Mieterhöhung gemäß § 558 Abs. 1 S. 1 BGB wurde den Beklagten am 08.03.2019 zugestellt, sodass die im Wege der Klage geltend gemachte Zustimmung zum 01.06.2019 wirksam wird, § 558b Abs. 1, Abs. 2 BGB. Die vom Landgericht für entscheidungserheblich und für verfassungswidrig erachtete Bestimmung des Landesgesetzgebers sieht vor, dass eine Miete verboten ist, die die am 18.06.2019 wirksam vereinbarte Miete über-

schreitet. Der 18.06.2019 liegt nach dem 01.06.2019. Zu Unrecht stellt das Landgericht darauf ab, dass die Beklagten der Mieterhöhung zum Stichtag 18.06.2019 noch nicht zugestimmt hatten. Der BGH hat mit Urteil vom 29.04.2020 – VIII ZR 355/18 – entschieden, dass § 3 Abs. 1 S. 1 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) vom 11.02.2020 nach seinem Sinn und Zweck dahin auszulegen ist, dass von dem darin geregelten Verbot (jedenfalls) gerichtliche Mieterhöhungsverfahren nicht erfasst sind, in denen der Vermieter einen Anspruch auf Erhöhung der Miete zu einem vor dem in dieser Bestimmung festgelegten Stichtag (18.06.2019) liegenden Zeitpunkt verfolgt. Dem schließt sich die Klägerin an. Wir verweisen dazu auf den Schriftsatz der Klägerin vom 05.03.2020, in dem die Vorlage gemäß Art. 100 Abs. 1 GG nur hilfsweise beantragt wurde.

II.

Sollte der Senat die Auffassung zu I. nicht teilen, wäre § 3 MietenWoG Bln in der Fassung vom 11.02.2020 als mit Art. 72 Abs. 1, Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG in Verbindung mit § 557 Abs. 1, § 558 Abs. 1 und Abs. 2 BGB unvereinbar und deshalb nichtig zu erklären.

Dem Landesgesetzgeber fehlt die Gesetzgebungskompetenz. § 3 Abs. 1 MietenWoG Bln enthält eine Regelung zur Miethöhe im preisfreien Wohnraum. Die gesetzlichen Regelungen zur Miethöhe im preisfreien Wohnraum sind Bestandteile des Bürgerlichen Rechts, das gem. Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG Gegenstand der konkurrierenden Gesetzgebung ist. Gemäß Art. 72 Abs. 1 GG haben die Länder im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung die Befugnis zur Gesetzgebung, solange und soweit der Bund von seiner Gesetzgebungskompetenz nicht durch Gesetz Gebrauch gemacht hat.

Der Bund hat durch die §§ 557 Abs. 1, 558 Abs. 1, Abs. 2 BGB und darüber hinaus durch §§ 556d ff. BGB von seiner Gesetzgebungskompetenz zur Regelung der Miethöhe umfassend Gebrauch gemacht. Damit fehlt dem Landesgesetzgeber die Gesetzgebungskompetenz. Zutreffend führt das Landgericht insoweit aus, dass eine bundesgesetzliche Regelung dann als abschließend ein-

zustufen ist, wenn sie einen Sachbereich umfassend und lückenlos regelt oder nach dem aus der Gesetzgebungsgeschichte ablesbaren Willen des Gesetzgebers abschließend regeln sollte. So liegt der Fall hier. Bei den im BGB enthaltenen Regelungen zur Miethöhe bei Beginn des Mietverhältnisses und im laufenden Mietverhältnis handelt es sich um ein ausdifferenziertes, umfassend angelegtes System zur Regulierung der Mietpreishöhe (so zutreffend bei BayVerfGH, Entscheidung vom 16.07.2020 – Vf. 32-IX-20). Es besteht kein Anhaltspunkt, dass der Bundesgesetzgeber das Recht zur Miethöhe nicht umfassend regeln wollte. Dabei ist zu berücksichtigen, dass gerade die „Mietpreisbremse" gemäß §§ 556d ff. BGB nicht zur das Äquivalenzverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung gemäß § 535 BGB regelt, sondern ausdrücklich sozialpolitische Zwecke verfolgt, nämlich die Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen zu verhindern (BT-Drs. 447/1411). Der Bundesgesetzgeber hat also nicht nur dieselbe Materie geregelt, die nunmehr der Landesgesetzgeber regeln will. Er verfolgt auch denselben Gesetzeszweck.

Die Gesetzgebungskompetenz des Landesgesetzgebers ergibt sich auch nicht aus der Gesetzgebungskompetenz für das Wohnungswesen, die nach der Änderung des Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG zum 01.09.2006 aus Art. 70 Abs. 1 GG folgt. Das Wohnungswesen besteht aus dem Recht der sozialen Wohnraumförderung, dem Abbau von Fehlsubventionierung im Wohnungswesen, dem Wohnungsbindungsrecht, dem Zweckentfremdungsrecht im Wohnungswesen sowie dem Wohnungsgenossenschaftsvermögensrecht (BT-Drs. XVI/813 S. 13 zu JJ). Nur diese Bereiche fallen in die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz der Länder. Eine Regelungsmaterie wird nicht deshalb zum Wohnungswesen, weil der Landesgesetzgeber den Begriff des Wohnungswesens in Art. 1 des Gesetzes aufnimmt.

Der Begriff des Wohnungswesens hängt historisch zusammen mit der Zwangsbewirtschaftung von Wohnraum aufgrund kriegsbedingter Mangellage (BT-Drs. III/1234, 46). Die Wohnungszwangswirtschaft wurde mit der Beseitigung der Mangellage abgebaut und das Wohnungswesen in die soziale Marktwirtschaft übergeführt (BT-Drs. III/1234, 49 ff.). Sollte die Wohnungs-

zwangswirtschaft durch die Länder wieder eingeführt werden, bedürfte es dafür eines umfassenden öffentlich-rechtlichen Gesamtkonzeptes (BayVerfGH, a.a.O.), an dem es fehlt. Insbesondere müsste Bestandteil eines solchen Gesamtkonzeptes sein, wie die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sichergestellt werden soll. Der Landesgesetzgeber hat jedoch lediglich die bundesrechtlichen Regelungen zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn und im laufenden Mietverhältnis verschärft, wie der BayVerfGH zutreffend ausführt. Ein öffentlich-rechtliches Gesamtkonzept findet sich beispielsweise im öffentlich geförderten preisgebundenen Wohnraum. Das Mietpreisrecht für freifinanzierten Wohnraum richtet sich nach §§ 557 ff. BGB und nach §§ 556d ff. BGB. Das Mietpreisrecht außerhalb des preisgebundenen, öffentlich geförderten Wohnraumes unterfällt daher nicht dem Wohnungswesen.

10 beglaubigte Abschriften anbei.

Rechtsanwalt

Eingang auf CS?

31. Aug. 2020

[redacted]

Rechtsanwälte & Notar

[redacted]

früher L

Rechtsanwalt und Notar

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Rechtsanwalt und Notar a.D.

Rechtsanwältin, Fachanwältin für Familienrecht, Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Rechtsanwalt und Notar a.D. / of counsel

Bundesverfassungsgericht
Postfach 1771

76006 Karlsruhe

Bundesverfassungsgericht
Eing. 29.08.20 13-14
Doppel Bd.
Anlage Doppel

vorab per Fax: 0721/9101 382

Aktenzeichen
594/20 MD03 Rechtsanwalt

27. August 2020
D7/20565 MD/il

In dem Verfahren
zur verfassungsrechtlichen Prüfung
- 2 BvL 4/20 -

danken wir für die gewährte Fristverlängerung und nehmen zum Verfahren wie folgt Stellung:

I.

Der Normenkontrollantrag gemäß Beschluss des Landgerichts Berlin vom 12.03.2020 ist zurückzuweisen, weil es auf die Gültigkeit von § 3 des Gesetztes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin – MietenWoG Bln – in der Fassung vom 11.02.2020 für die vom Landgericht zu treffende Entscheidung nicht ankommt, Art. 100 Abs. 1 S. 1 GG. Das streitgegenständliche Verlangen auf Zustimmung zur Mieterhöhung gemäß § 558 Abs. 1 S. 1 BGB wurde den Beklagten am 08.03.2019 zugestellt, sodass die im Wege der Klage geltend gemachte Zustimmung zum 01.06.2019 wirksam wird, § 558b Abs. 1, Abs. 2 BGB. Die vom Landgericht für entscheidungserheblich und für verfassungswidrig erachtete Bestimmung des Landesgesetzgebers sieht vor, dass eine Miete verboten ist, die die am 18.06.2019 wirksam vereinbarte Miete über-

schreitet. Der 18.06.2019 liegt nach dem 01.06.2019. Zu Unrecht stellt das Landgericht darauf ab, dass die Beklagten der Mieterhöhung zum Stichtag 18.06.2019 noch nicht zugestimmt hatten. Der BGH hat mit Urteil vom 29.04.2020 – VIII ZR 355/18 – entschieden, dass § 3 Abs. 1 S. 1 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) vom 11.02.2020 nach seinem Sinn und Zweck dahin auszulegen ist, dass von dem darin geregelten Verbot (jedenfalls) gerichtliche Mieterhöhungsverfahren nicht erfasst sind, in denen der Vermieter einen Anspruch auf Erhöhung der Miete zu einem vor dem in dieser Bestimmung festgelegten Stichtag (18.06.2019) liegenden Zeitpunkt verfolgt. Dem schließt sich die Klägerin an. Wir verweisen dazu auf den Schriftsatz der Klägerin vom 05.03.2020, in dem die Vorlage gemäß Art. 100 Abs. 1 GG nur hilfsweise beantragt wurde.

II.

Sollte der Senat die Auffassung zu I. nicht teilen, wäre § 3 MietenWoG Bln in der Fassung vom 11.02.2020 als mit Art. 72 Abs. 1, Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG in Verbindung mit § 557 Abs. 1, § 558 Abs. 1 und Abs. 2 BGB unvereinbar und deshalb nichtig zu erklären.

Dem Landesgesetzgeber fehlt die Gesetzgebungskompetenz. § 3 Abs. 1 MietenWoG Bln enthält eine Regelung zur Miethöhe im preisfreien Wohnraum. Die gesetzlichen Regelungen zur Miethöhe im preisfreien Wohnraum sind Bestandteile des Bürgerlichen Rechts, das gem. Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG Gegenstand der konkurrierenden Gesetzgebung ist. Gemäß Art. 72 Abs. 1 GG haben die Länder im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung die Befugnis zur Gesetzgebung, solange und soweit der Bund von seiner Gesetzgebungskompetenz nicht durch Gesetz Gebrauch gemacht hat.

Der Bund hat durch die §§ 557 Abs. 1, 558 Abs. 1, Abs. 2 BGB und darüber hinaus durch §§ 556d ff. BGB von seiner Gesetzgebungskompetenz zur Regelung der Miethöhe umfassend Gebrauch gemacht. Damit fehlt dem Landesgesetzgeber die Gesetzgebungskompetenz. Zutreffend führt das Landgericht insoweit aus, dass eine bundesgesetzliche Regelung dann als abschließend ein-

zustufen ist, wenn sie einen Sachbereich umfassend und lückenlos regelt oder nach dem aus der Gesetzgebungsgeschichte ablesbaren Willen des Gesetzgebers abschließend regeln sollte. So liegt der Fall hier. Bei den im BGB enthaltenen Regelungen zur Miethöhe bei Beginn des Mietverhältnisses und im laufenden Mietverhältnis handelt es sich um ein ausdifferenziertes, umfassend angelegtes System zur Regulierung der Mietpreishöhe (so zutreffend bei BayVerfGH, Entscheidung vom 16.07.2020 – Vf. 32-IX-20). Es besteht kein Anhaltspunkt, dass der Bundesgesetzgeber das Recht zur Miethöhe nicht umfassend regeln wollte. Dabei ist zu berücksichtigen, dass gerade die „Mietpreisbremse" gemäß §§ 556d ff. BGB nicht zur das Äquivalenzverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung gemäß § 535 BGB regelt, sondern ausdrücklich sozialpolitische Zwecke verfolgt, nämlich die Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen zu verhindern (BT-Drs. 447/1411). Der Bundesgesetzgeber hat also nicht nur dieselbe Materie geregelt, die nunmehr der Landesgesetzgeber regeln will. Er verfolgt auch denselben Gesetzeszweck.

Die Gesetzgebungskompetenz des Landesgesetzgebers ergibt sich auch nicht aus der Gesetzgebungskompetenz für das Wohnungswesen, die nach der Änderung des Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG zum 01.09.2006 aus Art. 70 Abs. 1 GG folgt. Das Wohnungswesen besteht aus dem Recht der sozialen Wohnraumförderung, dem Abbau von Fehlsubventionierung im Wohnungswesen, dem Wohnungsbindungsrecht, dem Zweckentfremdungsrecht im Wohnungswesen sowie dem Wohnungsgenossenschaftsvermögensrecht (BT-Drs. XVI/813 S. 13 zu JJ). Nur diese Bereiche fallen in die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz der Länder. Eine Regelungsmaterie wird nicht deshalb zum Wohnungswesen, weil der Landesgesetzgeber den Begriff des Wohnungswesens in Art. 1 des Gesetzes aufnimmt.

Der Begriff des Wohnungswesens hängt historisch zusammen mit der Zwangsbewirtschaftung von Wohnraum aufgrund kriegsbedingter Mangellage (BT-Drs. III/1234, 46). Die Wohnungszwangswirtschaft wurde mit der Beseitigung der Mangellage abgebaut und das Wohnungswesen in die soziale Marktwirtschaft übergeführt (BT-Drs. III/1234, 49 ff.). Sollte die Wohnungs-

zwangswirtschaft durch die Länder wieder eingeführt werden, bedürfte es dafür eines umfassenden öffentlich-rechtlichen Gesamtkonzeptes (BayVerfGH, a.a.O.), an dem es fehlt. Insbesondere müsste Bestandteil eines solchen Gesamtkonzeptes sein, wie die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sichergestellt werden soll. Der Landesgesetzgeber hat jedoch lediglich die bundesrechtlichen Regelungen zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn und im laufenden Mietverhältnis verschärft, wie der BayVerfGH zutreffend ausführt. Ein öffentlich-rechtliches Gesamtkonzept findet sich beispielsweise im öffentlich geförderten preisgebundenen Wohnraum. Das Mietpreisrecht für freifinanzierten Wohnraum richtet sich nach §§ 557 ff. BGB und nach §§ 556d ff. BGB. Das Mietpreisrecht außerhalb des preisgebundenen, öffentlich geförderten Wohnraumes unterfällt daher nicht dem Wohnungswesen.

10 beglaubigte Abschriften anbei.

Rechtsanwalt

2 BvL 4/20

- An die Kanzlei -

Verfügung vom 10. September 2020

Bitte die Stellungnahme des Senats von Berlin und des Abgeordnetenhauses von Berlin vom 26. August 2020 sowie die Anlagen (jeweils gesondert) und den Schriftsatz von Rechtsanwalt [redacted] vom 27. August 2020 einscannen.

Vielen Dank.

Dr. [redacted]
Richter am Landgericht

Eingang BVerfG
15. Jan. 2021

RECHTSANWÄLTE · FACHANWÄLTE

Bundesverfassungsgericht
Schloßbezirk 3
76131 Karlsruhe

Per Telefax: 0721 9101-382

RECHTSANWÄLTIN
FACHANWÄLTIN MIET- U. WEG-RECHT
FACHANWÄLTIN VERKEHRSRECHT

RECHTSANWÄLTIN
FACHANWÄLTIN FÜR ARBEITSRECHT
FREIE MITARBEITERIN

KONTAKT

TELEFON (030)
TELEFAX (030)

INTERNET

Datum:
15. Januar 2021
D4/218-21

Aktenzeichen: R
1112/19 KR03 KR/ds
(bitte stets angeben)

In Sachen
F
- verfahren zur verfassungsrechtlichen Prüfung -
2 BvL 4/20

ist mit letztem Schreiben vom 4. Juni 2020 mitgeteilt worden, dass Gelegenheit zur Äußerung bis zum 31. Juli 2020 gegeben worden ist. Weiterhin wurde mitgeteilt, dass eingehende Äußerung weitergeleitet werden. Insoweit ist nunmehr lediglich eine Rückäußerung weitergeleitet worden. Diesbezüglich wird vorsorglich um kurze Rückmeldung gebeten, ob dort weitere Stellungnahmen eingegangen sind. Sollte dies der Fall sein, wird höflich noch um entsprechende Weiterleitung gebeten.

Rechtsanwältin

IN KOOPERATION

RECHTSANWALT
FACHANWALT MIET- U. WEG-RECH
FACHANWALT VERKEHRSRECHT

RECHTSANWÄLTIN
FACHANWÄLTIN SOZIALRECHT
FACHANWÄLTIN FAMILIENRECHT

BUNDESVERFASSUNGSGERICHT

Zweiter Senat
- Geschäftsstelle -
2 BvL 4/20

Karlsruhe, den 27. Januar 2021
ge: 28.01.21
ab: - 2. Feb. 2021

Verfügung

I. BVR Prof. Dr. Huber mit der Bitte um Kenntnisnahme und Billigung. 2.2.

II. Frau . mit der Bitte um Fertigung und Versendung folgender Anordnungsschreiben (formlos, abgekürztes Rubrum ohne Bevollmächtigte):

1.
Rechtsanwälte
1

Ihr Zeichen: 1112/19 KR03

<Anrede>,

anbei erhalten Sie die gemeinsame Stellungnahme des Senats von Berlin und des Abgeordnetenhauses von Berlin vom 26. August 2020 nebst Anlagen und die Stellungnahme der Klägerin des Ausgangsverfahrens vom 27. August 2020 zu Ihrer Kenntnisnahme.

<Grußformel>

2.
Rechtsanwälte
F
F

Ihr Zeichen: 594/20 MD03

<Anrede>,

anbei erhalten Sie die gemeinsame Stellungnahme des Senats von Berlin und des Abgeordnetenhauses von Berlin vom 26. August 2020 nebst Anlagen zu Ihrer Kenntnisnahme.

<Grußformel>

III. Bitte den Schreiben zu I. 1. und zu I. 2. jeweils eine Kopie der Stellungnahme vom 26. August 2020 (Bl. 224-434) nebst Anlagen (Bl. 435-659) beifügen. Dem Schreiben zu I. 1. außerdem eine Kopie der Stellungnahme vom 27. August 2020 (Bl. 670-673) beifügen.

IV. Abschrift der Schreiben zu I. und Original der Verfügung zur Akte.

Richter am Landgericht

Bundesverfassungsgericht

Zweiter Senat
- Geschäftsstelle -

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Rechtsanwälte [redacted]

Aktenzeichen	Ihr Zeichen	☎ (0721)	Datum
2 BvL 4/20	1112/19 KR03	9101-376	27.01.2021
(bei Antwort bitte angeben)			

Vorlagebeschluss vom 12. März 2020 im Verfahren 67 S 274/19

Sehr geehrte Rechtsanwälte,

anbei erhalten Sie die gemeinsame Stellungnahme des Senats von Berlin und des Abgeordnetenhauses von Berlin vom 26. August 2020 nebst Anlagen und die Stellungnahme der Klägerin des Ausgangsverfahrens vom 27. August 2020 zu Ihrer Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Auf Anordnung

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Bundesverfassungsgericht

Zweiter Senat
- Geschäftsstelle -

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Rechtsanwälte

--

Aktenzeichen	Ihr Zeichen	☎ (0721)	Datum
2 BvL 4/20	594/20 MD03	9101-376	27.01.2021
(bei Antwort bitte angeben)			

Vorlagebeschluss vom 12. März 2020 im Verfahren 67 S 274/19

Sehr geehrter Herr Rechtsanwalt

anbei erhalten Sie die gemeinsame Stellungnahme des Senats von Berlin und des Abgeordnetenhauses von Berlin vom 26. August 2020 nebst Anlagen zu Ihrer Kenntnisnahme.

Mit freundlichen Grüßen

Auf Anordnung

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

[redacted]

Rechtsanwälte & Notare

[redacted]

Eingang auf G 2
- 1. Feb. 2021

[redacted]

Bundesverfassungsgericht
Postfach 1771
76006 Karlsruhe

Bundesverfassungsgericht
Eing. 01.02.21 10-11
2 Doppel Bd.
Anlage Doppel

früher [redacted]
Rechtsanwalt und Notar

[redacted]
Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

[redacted]
Rechtsanwalt und Notar a.D.

[redacted]
Rechtsanwältin, Fachanwältin für Familienrecht, Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

[redacted]
Rechtsanwalt und Notar a.D. / of counsel

Aktenzeichen 594/20 MD03	d Rechtsanwalt	de	28. Januar 2021 D12/3813 D/mf

In dem Verfahren
zur verfassungsrechtlichen Prüfung
- 2 BvL 4/20 -

bitten wir höflich um Sachstandsmitteilung.

Beglaubigte und einfache Abschrift anbei.

Rechtsanwalt

Vermerk v. 11.2.2021
Tel. mit RA I ' . (16.30), es wird mitgeteilt, dass Entscheidung – wie auch der Presse zu entnehmen war – im 1. Hj. 2021 voraussichtlich ergehen wird.

11.2.

[redacted]
(a[redacted]
Tel. (030) [redacted]
[redacted]

Bankverbindung Kontoinhaber: [redacted]

Bankverbindung Kontoinhaber: [redacted]

G8A

[redacted] Beglaubigte Abschrift

Rechtsanwälte & Notare

[redacted]

früher [redacted]
Rechtsanwalt und Notar
[redacted]
Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht
[redacted]
Rechtsanwalt und Notar a.D.
[redacted]
Rechtsanwältin, Fachanwältin
für Familienrecht, Fachanwältin für
Miet- und Wohnungseigentumsrecht
[redacted]
Rechtsanwalt und Notar a.D. / of counsel

Bundesverfassungsgericht
Postfach 1771
76006 Karlsruhe

Aktenzeichen
594/20 MD03

[redacted]
Rechtsanwalt [redacted]

28. Januar 2021
D12/3813 D/mf

In dem Verfahren
zur verfassungsrechtlichen Prüfung
- 2 BvL 4/20 -

bitten wir höflich um Sachstandsmitteilung.

Beglaubigte und einfache Abschrift anbei.

Beglaubigt zwecks Zustellung

[redacted]
Rechtsanwalt

Rechtsanwalt

[redacted]
Tel. (030) [redacted] · Fax (030) [redacted]
[redacted]

Bankverbindung Kontoinhaber: [redacted]
[redacted]
Bankverbindung Kontoinhaber: [redacted]
[redacted]

[redacted]

Rechtsanwälte & Notare

Abschrift

[redacted]

früher [redacted]

[redacted]
Rechtsanwalt und Notar

[redacted]
Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

[redacted]
Rechtsanwalt und Notar a.D.

[redacted]
Rechtsanwältin, Fachanwältin
für Familienrecht, Fachanwältin für
Miet- und Wohnungseigentumsrecht

[redacted]
Rechtsanwalt und Notar a.D. / of counsel

Bundesverfassungsgericht
Postfach 1771
76006 Karlsruhe

Aktenzeichen
594/20 MD03

[redacted]
Rechtsanwalt [redacted]

28. Januar 2021
D12/3813 D/mf

In dem Verfahren
zur verfassungsrechtlichen Prüfung
- 2 BvL 4/20 -

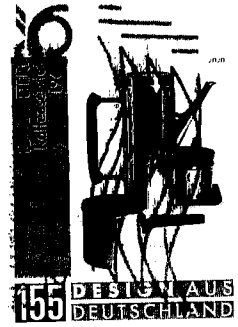
bitten wir höflich um Sachstandsmitteilung.

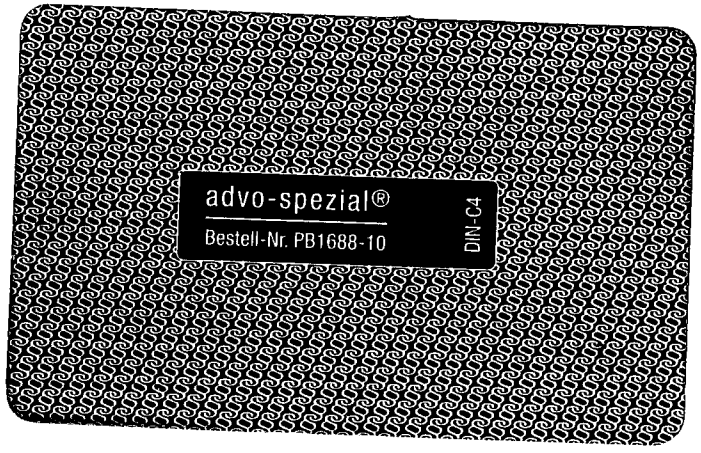
Beglaubigte und einfache Abschrift anbei.

gez. [redacted]

[redacted]
Rechtsanwalt

[redacted]
(a[redacted]
Tel. (030) [redacted] ax (030[redacted]
[redacted]


155
DESIGN AUS
DEUTSCHLAND


advo-spezial®
Bestell-Nr. PB1688-10
DIN-C4

BUNDESVERFASSUNGSGERICHT — Karlsruhe, den 7.4.2021

Zweiter Senat

Geschäftsstelle

3 Ufgn. Presse: 15-4-2021

- 2 BvF 1/20 -
- 2 BvL 4/20 -
- 2 BvL 5/20 -

Eingang auf G2: 15. April 2021

Verfügung: 15. April 2021

1. Je eine **Ausfertigung** des Senatsbeschlusses vom 25.3.2021 („Hauptsacheentscheidung") - mit Leitsätzen - **förmlich zustellen** an:

a) Rechtsanwälte Prof. Dr. , LL.M., und Dr. , in Sozietät
Presse

zu: 93467571v11

mit 284 weiteren Beschlussabschriften - mit Leitsätzen -

Presse b) Prof. Dr.

zu: 93467571v11

mit Zusatz:

Die Beschlussabschriften für die AntragstellerInnen wurden der an die Rechtsanwälte Prof. Dr. , LL.M., und Dr. zugestellten Beschlussausfertigung beigefügt.

Presse c) Rechtsanwälte (

mit 2 weiteren Beschlussabschriften - mit Leitsätzen -

Presse d) Prof. Dr. M.A., für

2. Je eine **in Bezug auf das verbundene Verfahren 2 BvF 1/20 anonymisierte Ausfertigung** des Senatsbeschlusses vom 25.3.2021 („Hauptsacheentscheidung") - mit Leitsätzen - **förmlich zustellen** an:

Presse a) Landgericht Berlin, Littenstraße 12 - 17, 10179 Berlin,
zu: 67 S 274/19

poststelle@lg.berlin.de
verwaltung@lg.berlin.de

mit 2 weiteren, entsprechend anonymisierten Beschlussabschriften - mit Leitsätzen - und unter Rückgabe der vorgelegten Beiakten mit Zusatz:

Die Beteiligten des dortigen Ausgangsverfahrens haben ebenfalls Abdrucke des Beschlusses - mit Leitsätzen - erhalten.

verwaltung@ag-mitte.berlin.de

Presse b) Amtsgericht Mitte, 10174 Berlin, zu: 113 C 5055/19,

mit 3 weiteren, entsprechend anonymisierten Beschlussabschriften - mit Leitsätzen - und unter Rückgabe der vorgelegten Beiakten mit Zusatz:

Die Beteiligten des dortigen Ausgangsverfahrens haben ebenfalls Abdrucke des Beschlusses - mit Leitsätzen - erhalten.

3. **Gemäß § 30 GOBVerfG** jeweils **Abschriften** des Senatsbeschlusses vom 25.3.2021(„Hauptsacheentscheidung") - mit Leitsätzen - **formlos übersenden** an:

Presse a) Senat von Berlin h@sensw.berlin.de ! Rspr. ...

b) Abgeordnetenhaus von Berlin, AS. 154 d. A. 2 BvF 1/20, zu: II (WT)

mit den Bev., da vom * Senat keine E-Mail-Adresse zu finden ist.

4. **Abschriften** des Senatsbeschlusses vom 25.3.2021 („Hauptsacheentscheidung") - mit Leitsätzen - **formlos übersenden** an:

a) Bundesrat, AS. 161 d. A. 2 BvF 1/20, **anonymisiert**

b) Hessische Staatskanzlei, AS. 165 d. A. 2 BvF 1/20, **anonymisiert**, zu: RUV 06/00961, RUV 06/00956, RUV 06/00951

c) Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, AS. 167 d. A. 2 BvF 1/20, **anonymisiert**, zu: 1004 E (6588) - 46218/2020

d) Niedersächsische Staatskanzlei, AS. 169 d. A. 2 BvF 1/20, **anonymisiert**, zu: 201-01350/6-39 bzw. 201-01350/10-199

e) Präses der Behörde für Justiz und Verbraucherschutz der Freien und Hansestadt Hamburg, AS. 172 d. A. 2 BvF 1/20, **anonymisiert**

f) Staatskanzlei und Ministerium für Kultur des Landes Sachsen-Anhalt, AS. 178 d. A. 2 BvF 1/20, **anonymisiert**, zu: 24-01350

g) Leiter der Bayerischen Staatskanzlei - Staatsminister für Bundes- und Europaangelegenheiten und Medien, AS. 222 d. A. 2 BvF 1/20, **anonymisiert**, zu: B II 4 - 1103 - 1113

h) Thüringer Ministerium für Migration, Justiz und Verbraucherschutz, AS. 228 d. A. 2 BvF 1/20, **anonymisiert**, zu: 1004/Eb-1571/2020-40997/2020, 1004/Eb-1565/2020-41004/2020 und 1004/Eb-1543/2020-41013/2020

i) Justizministerium Mecklenburg-Vorpommern, AS. 229 d. A. 2 BvF 1/20, **anonymisiert**, zu: III-300a-100Eb-26/20, III-300a-100Eb-24/20 und III-300a-100Eb-21/20

j) die übrigen Äußerungsberechtigten wie AS. 139/140 d. A. 2 BvF 1/20, Ziffern 1., 3., 5. bis. 7., 11., 12., 14., 17., 21. bis 24. (**jeweils 1 Abschrift, anonymisiert**)

5. **Abschriften** des Senatsbeschlusses vom 25.3.2021 („Hauptsacheentscheidung") - mit Leitsätzen - **formlos übersenden** an:

a) Rechtsanwälte [redacted], AS. 93, 666 d. A. 2 BvL 4/20, **anonymisiert**, zu: 594/20 MD03 **(2-fach)**

b) Rechtsanwälte [redacted] AS. 99, 675 d. A. 2 BvL 4/20, **anonymisiert**, zu: 1112/19 KR03 KR/ds **(2-fach)**

c) Rechtsanwälte [redacted] ll., AS. 32 d. A. 2 BvL 5/20, **anonymisiert**, zu: 384/19 S03 **(2-fach)**

d) Frau [redacted], AS. 34 d. A. 2 BvL 5/20, **anonymisiert**

e) Herrn [redacted] AS. 36 d. A. 2 BvL 5/20, **anonymisiert**

f) Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin, AS. 230 d. A. 2 BvF 1/20, **anonymisiert**, zu: VerfGH 87/20

6. Beschlussabschriften - mit Leitsätzen - (**für die Akten 2 BvL 4 und 5/20 jeweils teilanonymisiert in Bezug auf das Verfahren 2 BvF 1/20**):

a) jeweils 1 x zu den betreffenden Akten (als Leseabschriften)

b) jeweils 2 x zu den jeweiligen Beiheften der betreffenden Akten

13.04.21

7. Veröffentlichung (**anonymisiert**): Juris, Fachpresse, Homepage:

Ja - Beschluss („Hauptsacheentscheidung") an

publikation@bverfg.de

8. **Venice Commisssion** und **JNEU: Nein**
(lt. Mitteilung von Herrn Dr. vom 7.4.2021)

9. Großer Verteiler anbei

10. Randziffern sind geprüft

11. Pressemitteilung betr. die „Hauptsacheentscheidung" erfolgt gesondert (lt. Mitteilung von Dr. vom 7.4.2021 ist nur die Pressemitteilung ins Englische zu übersetzen)

12. Schreiben an das BMJV gemäß anliegender gesonderter Verfügung

13. Kopien dieser Verfügung und des zugehörigen Großen Verteilers zu den jeweiligen weiteren Verfahrensakten fertigen

14. Keine Kosten (§ 34 Abs. 1 BVerfGG)

15. Wv. wie in anl. weiterer Verfügung vfgt.

Oberamtsrat

Leitsätze

zum Beschluss des Zweiten Senats vom 25. März 2021

2 BvF 1/20
2 BvL 4/20
2 BvL 5/20

1. Das Grundgesetz enthält – von der Ausnahme des Art. 109 Abs. 4 GG abgesehen – eine vollständige Verteilung der Gesetzgebungszuständigkeiten entweder auf den Bund oder die Länder. Doppelzuständigkeiten sind den Kompetenznormen fremd und wären mit ihrer Abgrenzungsfunktion unvereinbar. Das Grundgesetz grenzt die Gesetzgebungskompetenzen insbesondere mit Hilfe der in den Art. 73 und Art. 74 GG enthaltenen Kataloge durchweg alternativ voneinander ab.

2. Regelungen zur Miethöhe für frei finanzierten Wohnraum, der auf dem freien Wohnungsmarkt angeboten werden kann (ungebundener Wohnraum), fallen als Teil des sozialen Mietrechts in die konkurrierende Gesetzgebungszuständigkeit für das bürgerliche Recht im Sinne von Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG.

3. Mit den §§ 556 bis 561 BGB hat der Bundesgesetzgeber von der konkurrierenden Zuständigkeit für das Mietpreisrecht als Teil des bürgerlichen Rechts abschließend Gebrauch gemacht.

BUNDESVERFASSUNGSGERICHT

- 2 BvF 1/20 -
- 2 BvL 4/20 -
- 2 BvL 5/20 -

IM NAMEN DES VOLKES

In den Verfahren
zu den verfassungsrechtlichen Prüfungen,

I. ob § 3, § 4, § 5 Absatz 1, § 6 Absatz 1 bis Absatz 4, § 7 und § 11 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 22. Februar 2020 Seite 50) mit Artikel 72 Absatz 1, Artikel 31 GG und § 549 in Verbindung mit § 535 Absatz 2, § 555f Nummer 3, §§ 556 bis 556g, § 557 Absatz 1 und Absatz 2, § 557a, § 557b, §§ 558 bis 558d, § 559, § 559b, § 559c und § 573 BGB sowie § 5 WiStG und § 291 StGB, hilfsweise mit dem rechtsstaatlichen Gebot der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung, unvereinbar und nichtig sind

Antragsteller: 1. Dr. Jan-Marco Luczak,
Platz der Republik 1, 11011 Berlin,

2. Dr. Michael von Abercron,
Platz der Republik 1, 11011 Berlin,

sowie 282 weitere Antragsteller

- Bevollmächtigte: 1. Rechtsanwälte Prof. Dr. [illegible] err, LL.M. und
Dr. [illegible], in Sozietät [illegible] B,

[illegible]

2. Prof. Dr. I

- 2 BvF 1/20 -,

II. ob Artikel 1 § 3 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) in der Fassung vom 11. Februar 2020 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 22. Februar 2020 Seite 50) mit Artikel 72 Absatz 1, Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 GG in Verbindung mit § 557 Absatz 1, § 558 Absatz 1 und Absatz 2 BGB unvereinbar und deshalb nichtig ist

- Aussetzungs- und Vorlagebeschluss des Landgerichts Berlin vom 12. März 2020 - 67 S 274/19 -

- 2 BvL 4/20 -,

III. ob § 3 Absatz 1 Satz 1 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) in der Fassung vom 11. Februar 2020 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 22. Februar 2020 Seite 50) im Hinblick auf § 557 Absatz 1, § 558 Absatz 1 und Absatz 2 BGB mit Artikel 72 Absatz 1, Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 GG unvereinbar und deshalb nichtig ist

- Aussetzungs- und Vorlagebeschluss des Amtsgerichts Mitte vom 18. Mai 2020 - 11 C 5055/19 -

- 2 BvL 5/20 -

hat das Bundesverfassungsgericht - Zweiter Senat -
unter Mitwirkung der Richterinnen und Richter
Vizepräsidentin König,
Huber,
Hermanns,
Müller,
Kessal-Wulf,
Maidowski,
Langenfeld,
Wallrabenstein

am 25. März 2021 beschlossen:

1. Die Verfahren 2 BvF 1/20, 2 BvL 4/20 und 2 BvL 5/20 werden zur gemeinsamen Entscheidung verbunden.

2. Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 22. Februar 2020 Seite 50) ist mit Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 in Verbindung mit Artikel 72 Absatz 1 des Grundgesetzes unvereinbar und nichtig.

Gründe:

A.

Die Normenkontrollverfahren richten sich gegen verschiedene Vorschriften des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) in der Fassung von Art. 1 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020 (sog. „Berliner Mietendeckel"; GVBl vom 22. Februar 2020 S. 50). Gerügt wird ihre Vereinbarkeit mit den Vorschriften des Grundgesetzes über die Verteilung der Gesetzgebungskompetenzen zwischen Bund und Ländern. 1

I.

1. Am 30. Januar 2020 beschloss das Abgeordnetenhaus von Berlin das Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung in der Fassung der (dringlichen) Beschlussempfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wohnen und des Hauptausschusses vom 22. Januar 2020 (vgl. Abgeordnetenhaus Berlin, Drucks 18/2437, S. 1 ff., 6; Plenarprotokoll 18/53, S. 6317 <6350>). Es umfasst das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln), Artikel 1, das Gesetz zur Änderung des Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetzes, Artikel 2, und das Gesetz zur Änderung des Investitionsbankgesetzes, Artikel 3. Artikel 4 regelt das In- und Außerkrafttreten. 2

Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020 hat folgenden Wortlaut: 3

Erster Abschnitt
Allgemeine Bestimmungen

§ 1
Anwendungsbereich

Dieses Gesetz gilt für Wohnraum mit Ausnahme

1. von Wohnraum des öffentlich geförderten Wohnungsbaus,

2. von Wohnraum, für den Mittel aus öffentlichen Haushalten zur Modernisierung und Instandsetzung gewährt wurden und der einer Mietpreisbindung unterliegt,

3. von Wohnraum, der ab dem 1. Januar 2014 erstmalig bezugsfertig wurde oder im Einzelfall sonst dauerhaft unbewohnbarer und unbewohnter ehemaliger Wohnraum, der mit einem dem Neubau entsprechenden Aufwand zu Wohnzwecken wiederhergestellt wird,

4. von Wohnraum in einem Wohnheim und

5. von Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege zur Überlassung an Personen mit dringendem Wohnbedarf, mit Pflege- oder Teilhabebedarf mietet oder vermietet.

§ 2
Zuständigkeit, Aufgaben und Befugnisse

(1) Aufgaben nach § 5 werden von der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung durchgeführt. Die Durchführung der Aufgaben nach den §§ 7 bis 9 obliegt der Investitionsbank Berlin. Im Übrigen obliegt die Durchführung der Aufgaben nach diesem Gesetz den Bezirksämtern.

(2) Die Bezirksämter überwachen die Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes, soweit nicht nach Absatz 1 andere Behörden für die Durchführung zuständig sind. Sie können von Amts wegen alle Maßnahmen treffen, die zur Umsetzung dieses Gesetzes erforderlich sind.

(3) Die nach diesem Gesetz zuständigen Stellen sind befugt, personenbezogene Daten zu verarbeiten und insbesondere einander zu übermitteln, soweit dies zur Erfüllung ihrer Aufgaben nach diesem Gesetz erforderlich ist. Darüber hinaus sind sie ermächtigt, Mieterinnen und Mietern auch jenseits eines konkreten Verwaltungsverfahrens Auskunft über die nach diesem Gesetz zulässige Miethöhe zu erteilen. Mieterinnen, Mieter, Vermieterinnen und Vermieter sowie die für diese handelnden Personen sind verpflichtet, der zuständigen Stelle auf Verlangen die zur Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes erforderlichen Auskünfte zu erteilen und Unterlagen vorzulegen.

(4) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, Ausführungsvorschriften für die Anwendung dieses Gesetzes zu erlassen.

Zweiter Abschnitt
Zulässige Miethöhe und Preiserhöhungsverbot

§ 3
Mietenstopp

(1) Vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen ist eine Miete verboten, die die am 18. Juni 2019 (Stichtag) wirksam vereinbarte Miete überschreitet. Wurde vertraglich eine Staffel- oder Indexmiete vereinbart, ist die zu diesem Stichtag geschuldete Miete maßgeblich. Mängelbedingte Mietminderungen bleiben außer Betracht. Vermieterinnen und Vermieter haben den Mieterinnen und Mietern unaufgefordert vor Abschluss eines neuen Mietvertrages und jederzeit auf Verlangen der Mieterinnen und Mieter oder des zuständigen Bezirksamtes die zum Stichtag vereinbarte oder geschuldete Miete schriftlich oder elektronisch mitzuteilen.

(2) Wurde Wohnraum, der zum Stichtag noch nie als Wohnraum vermietet war, zwischen dem Stichtag und dem Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes erstmalig vermietet, so ist die wirksam vereinbarte Miete für das Verbot nach Absatz 1 maßgeblich. Wird Wohnraum nach dem Stichtag wiedervermietet und besteht dieses Mietverhältnis zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes fort, so ist diese wirksam vereinbarte Miete für das Verbot nach Absatz 1 maßgeblich.

(3) Beträgt die nach Absatz 1 und 2 zulässige Miete weniger als 5,02 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich und weist die Wohnung zwei Merkmale nach § 6 Absatz 3 auf, erhöht sich die nach diesem Gesetz zulässige Miete bei Wiedervermietung um 1 Euro, höchstens jedoch auf 5,02 Euro je Quadratmeter Wohnfläche monatlich.

(4) Die durch Absatz 1 und 2 festgeschriebenen Höchstwerte erhöhen sich ab dem 1. Januar 2022 jährlich um den Prozentsatz der seit dem Stichtag eingetretenen und durch das Statistische Bundesamt zum 31. Dezember des Vorjahres festgestellten Inflation, höchstens jedoch um 1,3 Prozent. Dies gilt nicht, wenn dadurch die Obergrenzen nach § 6 überschritten werden. Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung stellt den maßgeblichen Prozentsatz durch Rechtsverordnung fest.

(5) Miete im Sinne dieses Gesetzes ist die Nettokaltmiete einschließlich aller Zuschläge.

§ 4
Mietobergrenzen

Wird Wohnraum nach Inkrafttreten dieses Gesetzes wieder vermietet oder wird Wohnraum, der zuvor noch nie als Wohnraum vermietet war, erstmalig vermietet, ist unbeschadet der Regelungen des § 3 für dieses und alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine Miete verboten, welche die Mietobergrenzen überschreitet, die sich aus den §§ 6 und 7 ergeben.

§ 5
Überhöhte Mieten

(1) Eine überhöhte Miete im Sinne dieses Gesetzes ist verboten. Eine Miete ist überhöht, soweit sie die nach Berücksichtigung der Wohnlage bestimmte Mietobergrenze aus den §§ 6 oder 7 Absatz 1 um mehr als 20 Prozent überschreitet und nicht nach § 8 genehmigt ist. Zur Berücksichtigung der Wohnlage sind bei einfachen Wohnlagen 0,28 Euro und bei mittleren Wohnla[n]gen 0,09 Euro von der Obergrenze abzuziehen. Bei guten Wohnlagen sind 0,74 Euro auf die Mietobergrenze aufzuschlagen.

(2) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung überwacht die Einhaltung des Verbots nach Absatz 1. Sie kann von Amts wegen alle Maßnahmen treffen, die insoweit zur Durchsetzung erforderlich sind.

(3) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, die Wohnlagezuordnung durch Rechtsverordnung festzusetzen.

§ 6
Mietentabelle

(1) Obergrenzen zur Bestimmung der monatlich zulässigen Miete ergeben sich in Abhängigkeit von der Wohnfläche einer Wohnung nach Maßgabe der folgenden Tabelle:

(...)

(2) Liegt der Wohnraum in Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, erhöht sich die Mietobergrenze nach Absatz 1 um 10 Prozent.

(3) Für Wohnraum mit moderner Ausstattung erhöht sich die Mietobergrenze nach Absatz 1 um 1 Euro. Eine moderne Ausstattung

liegt vor, wenn der Wohnraum wenigstens drei der folgenden fünf Merkmale aufweist:

1. schwellenlos von der Wohnung und vom Hauseingang erreichbarer Personenaufzug,

2. Einbauküche,

3. hochwertige Sanitärausstattung,

4. hochwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume,

5. Energieverbrauchskennwert von weniger als 120 kWh/(m^2 a).

(4) Vermieterinnen und Vermieter haben den Mieterinnen und Mietern unaufgefordert innerhalb von zwei Monaten nach Inkrafttreten dieses Gesetzes Auskunft über die zur Berechnung der Mietobergrenze maßgeblichen Umstände zu erteilen. Die gleiche Pflicht trifft die Vermieterinnen und Vermieter neuen Mieterinnen und Mietern gegenüber vor Vertragsabschluss. Der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung gegenüber ist auf deren Verlangen in jedem Fall diese Auskunft zu erteilen.

(5) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung ist verpflichtet, die Obergrenzen zur Bestimmung der monatlich zulässigen Miete in Absatz 1 nach Ablauf von jeweils zwei Jahren nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes zum Zwecke der Anpassung an die allgemeine Reallohnentwicklung im Land Berlin durch Rechtsverordnung fortzuschreiben.

§ 7
Miete nach Modernisierung

(1) Erhöhen Vermieterinnen und Vermieter nach Inkrafttreten dieses Gesetzes nach durchgeführter Modernisierung

1. auf Grund einer gesetzlichen Verpflichtung,

2. zur Wärmedämmung der Gebäudehülle, der Kellerdecke, der obersten Geschossdecke oder des Daches,

3. zur Nutzung erneuerbarer Energien,

4. zur energetischen Fenstererneuerung,

5. zum Heizanlagenaustausch mit Heizanlagenoptimierung,

6. zum Aufzugsanbau oder

7. zum Abbau von Barrieren durch Schwellenbeseitigung, Türverbreiterung oder Badumbau

die Miete, so ist dies der Investitionsbank Berlin elektronisch oder schriftlich anzuzeigen. Im Fall von Modernisierungsmaßnahmen im Sinne von Satz 1 erhöht sich die zulässige Miete gemäß § 3 und § 6 um nicht mehr als 1 Euro pro Quadratmeter. Auch im Falle mehrfacher Modernisierung im Geltungszeitraum dieses Gesetzes darf sich die nach diesem Gesetz zulässige Miete insgesamt dadurch um nicht mehr als 1 Euro pro Quadratmeter erhöhen.

(2) Absatz 1 gilt entsprechend für Modernisierungsmaßnahmen, die zwischen dem Stichtag und dem Inkrafttreten des Gesetzes erfolgt sind. Die Mieterhöhung ist ab Inkrafttreten des Gesetzes zulässig, wenn die Anzeige innerhalb von drei Monaten nach diesem Zeitpunkt erfolgt.

§ 8
Härtefälle

(1) Die Investitionsbank Berlin kann zur Vermeidung einer unbilligen Härte auf Grund dieses Gesetzes auf Antrag der Vermieterinnen und Vermieter für das laufende Mietverhältnis sowie alle nachfolgenden Mietverhältnisse eine höhere als die nach den §§ 3 bis 6 zulässige Miete genehmigen, soweit dies aus Gründen, die nicht im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter liegen, erforderlich ist. Im Verantwortungsbereich der Vermieterinnen und Vermieter können dabei zum Beispiel liegen: Wertsteigerungserwartungen, Renditeerwartungen, Finanzierungskosten außerhalb des Marktüblichen, Ertragserwartungen, denen auch unabhängig von diesem Gesetz überhöhte Mieten zugrunde liegen, Verluste, die durch die Aufteilung in Wirtschaftseinheiten entstehen.

(2) Eine unbillige Härte liegt insbesondere vor, wenn die Beibehaltung der nach den §§ 3 bis 6 zulässigen Miete auf Dauer zu Verlusten für die Vermieterinnen und Vermieter oder zur Substanzgefährdung der maßgeblichen Wirtschaftseinheit führen würde. Ein Verlust liegt vor, wenn die laufenden Aufwendungen die Erträge für die maßgebliche Wirtschaftseinheit übersteigen. Eine Substanzgefährdung ist gegeben, wenn Erträge aus der Wirtschaftseinheit für ihre Erhaltung nicht mehr ausreichen. Eine Wirtschaftseinheit ist eine einzelne Wohnung, wenn an dieser Wohnungseigentum besteht, ein Gebäude oder mehrere Wohnungen oder Gebäude, wenn diese ge-

meinsam bewirtschaftet werden und in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang stehen.

(3) Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung die für einen Härtefall maßgeblichen Kriterien näher zu bestimmen.

Dritter Abschnitt
Ergänzende Vorschriften und Schlussbestimmungen

§ 9
Mietzuschuss

Wird nach § 8 eine Miete genehmigt, die die Mietobergrenze nach § 6 überschreitet, können die Mieterinnen und Mieter einen Mietzuschuss entsprechend den Bestimmungen des § 2 des Wohnraumgesetzes Berlin vom 1. Juli 2011, das zuletzt durch Gesetz vom 20. Juli 2017 (GVBl. S. 380) geändert worden ist, bei der Investitionsbank Berlin beantragen. Der Mietzuschuss darf höchstens dem die Mietobergrenze überschreitenden Betrag entsprechen.

§ 10
Rechtsbehelfe

(1) Ein Vorverfahren nach § 68 der Verwaltungsgerichtsordnung ist auch dann erforderlich, wenn ein Verwaltungsakt nach diesem Gesetz von der für das Wohnungswesen zuständigen Senatsverwaltung erlassen worden ist.

(2) Rechtsbehelfe gegen Maßnahmen und Entscheidungen nach diesem Gesetz haben keine aufschiebende Wirkung. Die für das Wohnungswesen zuständige Senatsverwaltung entscheidet über den Widerspruch gegen einen auf Grundlage dieses Gesetzes erlassenen Verwaltungsakt und damit verbundene Maßnahmen der Verwaltungsvollstreckung.

§ 11
Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. seiner Pflicht zur Mitwirkung nach § 2 Absatz 3 Satz 3 nicht, nicht richtig oder nicht vollständig nachkommt,

2. seiner Pflicht zur Mitteilung nach § 3 Absatz 1 nicht, nicht richtig oder nicht vollständig nachkommt,

3. die Auskunft nach § 6 Absatz 4 nicht, nicht richtig oder nicht vollständig erteilt,

4. ohne erforderliche Genehmigung nach § 8 eine höhere als die nach den §§ 3 bis 7 zulässige Miete fordert oder entgegennimmt oder

5. entgegen § 7 die Erhöhung nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig anzeigt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Artikel 4 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 hat folgenden Wortlaut: 4

(1) Dieses Gesetz tritt vorbehaltlich des Satzes 2 am Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft. Artikel 1 § 5 tritt neun Monate nach der Verkündung in Kraft.

(2) Artikel 1 tritt fünf Jahre nach seinem Inkrafttreten außer Kraft. Artikel 1 §§ 9 bis 11 sind auch nach dem Außerkrafttreten anzuwenden, soweit und solange sie Wirkung für den Geltungszeitraum dieses Gesetzes entfalten.

2. Am 18. Juni 2019 hatte der Senat von Berlin Eckpunkte für ein Berliner Mietengesetz (sog. Mietendeckel; vgl. Senatskanzlei, Pressemitteilung vom 18. Juni 2019) beschlossen. In der Beschlussvorlage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Senatsvorlage Nr. S-2365/2019 vom 17. Juni 2019) heißt es zur Begründung, Anlass des geplanten Gesetzes sei die steigende Nachfrage nach Wohnraum, die bisher nicht durch eine entsprechende Angebotserweiterung gedeckt werden könne. Aufgrund der Anspannung des Wohnungsmarkts in Berlin stiegen die Mieten stärker als die Einkommen, was durch die im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) geregelte sogenannte Mietpreisbremse nicht verhindert werde. Deren Ziel sei es lediglich, eine Entkoppelung der individuell vereinbarten Miethöhen von der Marktentwicklung zu verhindern. Um einen weiteren Mietenanstieg in Berlin effektiv zu unterbinden und die Bezahlbarkeit der Wohnungen bis zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu sichern, sei es jedoch notwendig, auf die Marktentwicklung selbst Einfluss zu nehmen und zusätzliche öffentlich-rechtliche Maßnahmen zur Mietenbegrenzung zu ergreifen. Dadurch solle die Bevölkerung auch vor allzu raschen Veränderungen der Stadtgesellschaft, umfassenden Verdrängungsprozessen und dadurch bedingten sozialen Verwerfungen geschützt 5

werden. Neben dem Mietendeckel, der auch aufgrund seines temporären Charakters nicht die alleinige Maßnahme darstelle, verfolge der Senat insbesondere die zügige Ausweitung des Wohnungsangebots.

Seit der Streichung des Kompetenztitels „Wohnungswesen“ in Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG a.F. im Zuge der Föderalismusreform I von 2006 seien die Länder befugt, aufgrund von Art. 70 Abs. 1 GG gesetzliche Regelungen zum Wohnungswesen zu erlassen. Dazu hätten stets auch Regelungen des öffentlichen Mietpreisrechts gezählt. Während die Bestimmungen des sozialen Mietpreisrechts unter den Titel „bürgerliches Recht“ (Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG) fielen, könnten die Länder auf Art. 70 Abs. 1 GG gestützte Mietpreisbestimmungen öffentlich-rechtlicher Natur erlassen. 6

Es solle ein gesetzlich festgelegtes Mietenmoratorium gelten. Die Mieten dürften für fünf Jahre nicht erhöht werden. Auf Antrag der Mieterinnen und Mieter sei eine Überprüfung der Miete auf Mietpreisüberhöhung möglich. In Form eines Absenkungsbegehrens werde die Miete dann auf die zulässige Miete reduziert, die sich an einer zu definierenden allgemeingültigen Mietobergrenze orientiere. Die Mietobergrenzen sollten ausgehend von einem Zeitpunkt bestimmt werden, als der Berliner Wohnungsmarkt noch nicht in Schieflage geraten sei. Bei Vermietung von Wohnungen dürfe höchstens die zuletzt vereinbarte Miete aus dem vorherigen Mietverhältnis verlangt werden, sofern diese die Mietobergrenze nicht übersteige. 7

Alternativ zum Mietendeckel sei ein Moratorium mit Inflationsausgleich oder festgelegter prozentualer Steigerung denkbar. Eine solche Indexmiete werde jedoch bereits in § 557b BGB geregelt; die landesrechtliche Regelung wäre hierzu inhaltsgleich. Eine andere Alternative bestehe in der ausschließlichen Einführung einer Mietobergrenze für Bestandsmietverhältnisse und/oder für die Wiedervermietung von Wohnräumen ohne Moratorium. Bei bestehenden Mietverhältnissen wären Mieterhöhungen über eine noch zu bestimmende Mietobergrenze hinaus unzulässig; Mieterhöhungen nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch blieben bis zu einer bestimmten Grenze weiterhin möglich. Das Ziel, den jetzigen Zustand des Wohnungsmarkts zu sichern beziehungsweise einzufrieren, um schädlichen zukünftigen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt rechtzeitig entgegen zu wirken, ließe sich mit einer Mietobergrenze ohne Moratorium jedoch nicht erreichen. 8

3. Auf der Grundlage des Beschlusses des Senats von Berlin vom 18. Juni 2019 legte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen am 30. August 9

2019 den Referentenentwurf eines (Artikel-)Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vor.

4. Im Auftrag der Senatskanzlei des Landes Berlin erstattete Professor Battis, Humboldt-Universität zu Berlin, ein Rechtsgutachten zur Verfassungsmäßigkeit des Referentenentwurfs. Dieses legte dar, dass der verfassungsändernde Gesetzgeber 2006 nicht davon ausgegangen sei, das soziale Mietrecht einschließlich des Mietpreisrechts sei Bestandteil des bürgerlichen Rechts und abschließend im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelt. Er habe das traditionell zum Wohnungswesen zählende Mietpreisrecht nicht von der Zuständigkeit der Länder ausschließen wollen. Daher stehe insbesondere die Mietpreisbremse im Bürgerlichen Gesetzbuch einem öffentlich-rechtlichen Einschreiten der Länder auf dem Wohnungsmarkt nach dem Vorbild der Wohnraumbewirtschaftungs- und Mietpreisgesetze nicht pauschal entgegen. 10

Das geplante Mietenmoratorium in § 3 Abs. 1 sei mit der Mietpreisbremse des Bürgerlichen Gesetzbuchs funktionell nicht deckungsgleich und verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden. Es sei auf den Wohnungsmarkt ausgerichtet, während die Mietpreisbremse an der Struktur des schuldrechtlichen Vertrags zwischen Vermieter und Mieter ansetze und den Preisanstieg, am Marktgeschehen orientiert, bremse. Darüber gehe das Mietenmoratorium hinaus, indem es einen Anstieg der Mieten für einen bestimmten Zeitraum verhindere und damit zur Bewahrung einer sozial ausgewogenen Zusammensetzung der Mieterschaft in den verschiedenen Wohngebieten beitrage. 11

Nicht von der Gesetzgebungskompetenz des Landes gedeckt seien dagegen die geplanten Mietobergrenzen und die Möglichkeit zur Herabsetzung von Mieten (§ 4 und § 5 des Referentenentwurfs). Sie bildeten ein Gegenkonzept zum sozial abgefederten Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs. So sei die Lage der Wohnung ohne Belang; zudem werde ihr Zustand in § 5 durch Bezugnahme auf nicht sachgerechte Merkmale nur völlig unzureichend abgebildet. Dadurch werde das vom sozialen Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs intendierte Gleichgewicht zwischen Vermieter und Mieter gezielt ausgehebelt. Die Anreicherung des ursprünglich liberalen Modells eines synallagmatischen Mietrechts durch soziale Schutzvorschriften begrenze die Kompetenz des Landesgesetzgebers für das Wohnungswesen. Hieran ändere die öffentlich-rechtliche Natur von § 4 und § 5, die das System des synallagmatischen Vertrags zerstörten, nichts. 12

5. Am 22. Oktober 2019 beschloss der Senat von Berlin, den Gesetzentwurf dem Rat der Bürgermeister vorzulegen (vgl. Senatsverwaltung, Pressemitteilung vom 22. Oktober 2019), und am 26. November 2019 (vgl. Senatsverwaltung, Pressemitteilung vom 26. November 2019), den zwischenzeitlich geringfügig geänderten Entwurf des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung in das Abgeordnetenhaus einzubringen (vgl. Abgeordnetenhaus Berlin, Drucks 18/2347). 13

a) Die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs zum Mietpreisrecht hätten sich als nicht hinreichend wirksam erwiesen, um den stetigen Anstieg der Mieten im Land Berlin zu unterbinden. Es sei daher notwendig, auf die Marktentwicklung selbst Einfluss zu nehmen und weitere Maßnahmen zur Mietpreisbegrenzung zu ergreifen. Hierzu sehe das Gesetz vor allem eine Kombination von Mietenstopp und Mietobergrenzen vor. 14

b) Seit der Streichung des Kompetenztitels „Wohnungswesen“ seien die Länder befugt, auf der Grundlage von Art. 70 Abs. 1 GG ein öffentlich-rechtlich ausgestaltetes Mietpreisrecht zu schaffen; lediglich das zivilrechtliche Mietrecht sei Gegenstand von Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG. Mieterschutzbestimmungen, insbesondere Mietpreisregelungen, seien stets auch öffentlich-rechtlich geprägt gewesen. Da das Mietpreisrecht vor und seit Inkrafttreten des Grundgesetzes stets von zivilrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Bestandteilen geprägt gewesen sei, könne die bloße Streichung des Begriffs „Wohnungswesen“ in Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG keine Aufhebung dieser Zweigleisigkeit bewirkt haben. Vielmehr dürften Regelungen, die bis dahin auf Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG a.F. gestützt werden konnten, nunmehr aufgrund von Art. 70 Abs. 1 GG von den Ländern erlassen werden. Das Mietpreisrecht sei nicht allein dem Zivilrecht vorbehalten, sondern könne als Regelung des Wohnungswesens – wie mit dem Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin – auch öffentlich-rechtlich ausgestaltet werden. 15

c) Dieses Gesetz biete einen stärkeren Schutz vor Mieterhöhungen als das Bürgerliche Gesetzbuch. Es mache dessen Bestimmungen zum sozialen Mietpreisrecht angesichts der unterschiedlichen Ansatzpunkte und Regelungsinhalte jedoch nicht obsolet und verdränge sie nicht. Der Mietenstopp werde ein Ansteigen der Bestandsmieten im Land Berlin erheblich verlangsamen und diese langfristig aufgrund der bei Neu- und Wiedervermietungen geltenden Mietobergrenzen auf ein sozialverträgliches Maß zurückführen. 16

d) § 3 MietenWoG Bln beinhalte materiell-rechtliche Regelungen zum Mietenstopp und stelle – zusammen mit den nachfolgenden Bestimmungen – eine Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG dar, die der Sozialpflichtigkeit des Eigentums (Art. 14 Abs. 2 GG) – auch gestützt auf Art. 28 Abs. 1 Satz 2 Verfassung von Berlin (VvB) – besonderes Gewicht beimesse. Das „Einfrieren" bestehender Mieten (§ 3 Abs. 1 Satz 1) sei ein angemessenes Mittel zur dauerhaften Entspannung der Mietpreise im Land Berlin. Der Senat habe am 18. Juni 2019 die Eckpunkte für ein Berliner Mietengesetz (Mietendeckel) beschlossen, in denen unter anderem festgehalten sei, dass die Mieten für die Dauer von fünf Jahren nicht erhöht werden sollten. Seither sei öffentlich bekannt gewesen, dass dieser Tag als Anknüpfungspunkt für das künftige Verbot von Mieterhöhungen dienen solle. Vor diesem Hintergrund hätten die Vermieter nicht mehr uneingeschränkt darauf vertrauen können, dass das geltende Recht zukünftig unverändert fortbestehen werde. Zwar werde mit dem Gesetz in bestehende vertragliche Vereinbarungen einer Staffel- oder Indexmiete eingegriffen (§ 3 Abs. 1 Satz 2); dies sei durch das Interesse an einer allgemeinen Dämpfung der Mietpreise und das Ziel, auch mittelbare Verdrängungseffekte, insbesondere für Bevölkerungsschichten mit geringem Einkommen, zu bekämpfen, jedoch gerechtfertigt. Die Auskunftspflicht (§ 3 Abs. 1 Satz 4) sei zur Durchführung des Gesetzes zwingend erforderlich. Sie stelle einen Annex zu der materiell-rechtlichen Regelung dar und sei von der Kompetenz des Landesgesetzgebers für das Wohnungswesen umfasst. 17

Die Festlegung einer Mietobergrenze bei Wiedervermietung (§ 4) sei ein angemessenes Mittel, um die Mietpreise in Berlin dauerhaft auf ein sozialverträgliches Maß zurückzuführen. Die Bemessung der Mietobergrenzen in § 6 Abs. 1 MietenWoG Bln knüpfe an den Zeitpunkt an, zu dem der Berliner Wohnungsmarkt noch entspannt gewesen sei. Durch die Kappungsgrenzen-Verordnung vom 7. Mai 2013 sei ganz Berlin zu einer Gemeinde im Sinne von § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB bestimmt worden, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet sei. Die Auskunftspflicht (§ 6 Abs. 4) diene dazu, dass Mieter einen Antrag auf Kappung überhöhter Mieten nach § 5 stellen könnten; sie sei zur Durchführung des Gesetzes erforderlich und ebenfalls von der Annexkompetenz des Landesgesetzgebers umfasst. Die Pflicht zur Fortschreibung (§ 6 Abs. 5) diene der Herstellung eines gerechten Ausgleichs zwischen den Interessen der Vermieter und Mieter und somit langfristig der Wahrung der Verhältnismäßigkeit der Mietobergrenzen. 18

Die Härtefallregelung in § 8 Abs. 2 MietenWoG Bln gebe wörtlich die Grenze wieder, die das Bundesverfassungsgericht in ständiger Rechtsprechung für eine mietpreisrechtliche Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums gezogen habe. 19

6. Das Abgeordnetenhaus überwies den Gesetzentwurf am 12. Dezember 2019 vorab an den (federführenden) Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen, den Rechtsausschuss und den Hauptausschuss und vertagte die erste Lesung (vgl. Abgeordnetenhaus Berlin, Plenarprotokoll 18/51, S. 6001 <6161>). 20

a) Der Gesetzentwurf wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen mehrfach beraten. In der Sitzung vom 11. Dezember 2019 fand eine Anhörung von Fachleuten statt, die den Gesetzentwurf – mit unterschiedlichen Nuancen – teils für verfassungskonform (vgl. Abgeordnetenhaus Berlin, Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen, Sitzung vom 11. Dezember 2019, Wortprotokoll, S. 11 f., 14 f., 45, 51 f.), teils für grundgesetzwidrig hielten (vgl. Abgeordnetenhaus Berlin, Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen, Sitzung vom 11. Dezember 2019, Wortprotokoll, S. 13 f., S. 17 ff., 22, 48, 57). 21

Weitere Sitzungen fanden am 15. Januar 2020 (vgl. Abgeordnetenhaus Berlin, Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen, Sitzung vom 15. Januar 2020, Wortprotokoll, S. 2; Inhaltsprotokoll, S. 1 f., 3, 6 ff.) und am 22. Januar 2020 (vgl. Abgeordnetenhaus Berlin, Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen, Sitzung vom 22. Januar 2020, Wortprotokoll, S. 1 ff.) statt, auf denen insbesondere auch die Frage der (fehlenden) Kompetenz des Landes Berlin zum Erlass des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin thematisiert wurde (vgl. Abgeordnetenhaus Berlin, Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen, Sitzung vom 15. Januar 2020, Inhaltsprotokoll, S. 6 ff.; Sitzung vom 22. Januar 2020, Wortprotokoll, S. 9, 21 f.). 22

b) Im Rahmen der Anhörung beteiligter Fachkreise und Verbände (§ 39 der Gemeinsamen Geschäftsordnung für die Berliner Verwaltung <GGO II>) wurde insgesamt 23 Verbänden Gelegenheit zur Stellungnahme zum geplanten Gesetz eingeräumt. Auch hier wurde mehrfach auf die Problematik der Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin hingewiesen; der Senat teilte die diesbezüglich geäußerten Bedenken im Ergebnis jedoch nicht (vgl. Abgeordnetenhaus Berlin, Drucks 18/2347, S. 40, 42). 23

7. In einem Änderungsantrag vom 21. Januar 2020 zum Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung (vgl. Abgeordnetenhaus Berlin, Änderungsantrag zu Drucks 18/2347) hoben die Fraktionen von SPD, DIE LINKE und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN hervor, dass sich das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin als eine öffentlich-rechtliche Regulierung von Preisen auf dem Wohnungsmarkt verstehe und darin vom Mietvertragsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs unterscheide; es trete selbstständig neben das Mietrecht des Bundes und sei von diesem unabhängig. Regelungszweck und -inhalt unterschieden sich grundlegend vom Bürgerlichen Gesetzbuch, da das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin Preisobergrenzen als gesetzliche Verbote festsetze, die unabhängig von einem nach den Regeln des Zivilrechts begründeten Mietverhältnis gölten und nur an den Wohnraum als dingliche Einheit anknüpften. Während das soziale Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs einen fairen Ausgleich zwischen den Interessen von Mietern und Vermietern anstrebe, diene das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin der Durchsetzung von Gemeinwohlzielen, namentlich dem Schutz des Mietpreisstands in einem angespannten Wohnungsmarkt und damit der Bewahrung bezahlbaren Wohnraums und der Verhinderung einer Verdrängung sozial schwächerer Mieter. Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin greife nicht unmittelbar in das Vertragsverhältnis ein, dessen Zustandekommen und Inhalt sich allein nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch richte. Die sich daraus ergebenden Rechte könnten allerdings nur innerhalb der vom Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin gesetzten öffentlich-rechtlichen Grenzen wahrgenommen und durchgesetzt werden. 24

§§ 3 bis 5 MietenWoG Bln enthielten gesetzliche Verbote (§ 134 BGB). Der Änderungsvorschlag zu § 7 Abs. 1 MietenWoG Bln weite den Anwendungsbereich des Gesetzes erheblich aus und betone zudem seinen öffentlich-rechtlichen Charakter. 25

8. Am 16. Januar 2020 fand die erste (vgl. Abgeordnetenhaus Berlin, Plenarprotokoll 18/52, S. 6181 <6259 ff.>), am 30. Januar 2020 die zweite Lesung des Gesetzentwurfs statt. Dabei wurde die Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin thematisiert (vgl. Abgeordnetenhaus Berlin, Plenarprotokoll 18/52, S. 6181 <6264 f.>). Am Ende der zweiten Lesung beschloss das Abgeordnetenhaus das Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung in der Fassung der Beschlussempfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wohnen und des Hauptausschusses vom 22. Januar 2020 (vgl. Abgeordneten- 26

haus Berlin, Drucks 18/2437, S. 1 ff., 6) mit 85 Ja-Stimmen zu 64 Nein-Stimmen und einer Enthaltung (vgl. Abgeordnetenhaus Berlin, Plenarprotokoll 18/53, S. 6317 <6326 ff.>). Es wurde am 22. Februar 2020 verkündet (vgl. GVBl vom 22. Februar 2020 S. 50) und trat am Folgetag in Kraft.

II.

1. Die Antragsteller im Verfahren 2 BvF 1/20 – 284 Abgeordnete des Deutschen Bundestages aus den Fraktionen der CDU/CSU und der FDP – beantragen die Feststellung, dass § 3, § 4, § 5 Abs. 1, § 6 Abs. 1 bis Abs. 4, § 7 und § 11 MietenWoG Bln mit Art. 72 Abs. 1 und Art. 31 GG unvereinbar und deshalb nichtig sind. 27

a) Nach Ansicht der Antragsteller ist der Antrag auf abstrakte Normenkontrolle zulässig (aa) und begründet (bb). 28

aa) Der Antrag sei zulässig. Es bestehe insbesondere ein objektives Klarstellungsinteresse. Sie seien von der Unvereinbarkeit der zur Prüfung gestellten Norm mit höherrangigem Recht überzeugt. Ein weitergehendes Rechtsschutzbedürfnis sei nicht erforderlich; auf die Möglichkeit einer verfassungskonformen Auslegung komme es nicht an. 29

bb) Der Antrag sei auch begründet. Die angegriffenen Vorschriften seien mit dem Grundgesetz unvereinbar und nichtig. Die Regelungen in § 3, § 4, § 5 Abs. 1, § 6 Abs. 1 bis Abs. 4, § 7 MietenWoG Bln unterfielen der Kompetenzmaterie des Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG („bürgerliches Recht"). 30

(1) Das heutige soziale Mietrecht, das die Vertragsfreiheit der Mietvertragsparteien einschränke, sei Teil des bürgerlichen Rechts und unterfalle daher Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG. Dies gelte insbesondere für Regelungen zur Miethöhe bei frei finanziertem Wohnraum und entspreche der Regelungstradition. So habe sich der Bundesgesetzgeber ausschließlich auf Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG gestützt, als er im Jahr 2000 die mietpreislichen Vorschriften in das Bürgerliche Gesetzbuch überführt und im Jahr 2015 die Mietpreisbremse eingeführt habe. 31

Zum Kompetenzbereich „Wohnungswesen" (Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG a.F.) gehöre dagegen lediglich die Preisgestaltung für öffentlich geschaffenen, geförderten und gebundenen Wohnraum. Darauf könne das Gesetz zur Mietenbegrenzung 32

im Wohnungswesen in Berlin nicht gestützt werden, weil dazu ein Bezug zum Bauen und zur Bodenbewirtschaftung vorhanden sein müsse, wie es ihn typischerweise im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus gebe. Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin sei demgegenüber ausschließlich auf Individualrechtsverhältnisse bezogen. In der Vergangenheit habe der Gesetzgeber Regelungen zur Miethöhe bei frei finanziertem Wohnraum nie auf Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG a.F. gestützt, sondern (lediglich) Regelungen zur Wohnraumbewirtschaftung und Wohnbauförderung. Von dieser zwischenzeitlich konsolidierten Staatspraxis sei auch der verfassungsändernde Gesetzgeber der Föderalismusreform I ausgegangen. Allein in der 19. Legislaturperiode seien vier Gesetze zum Schutz der Mieter – gestützt auf Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG – erlassen worden.

Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin könne nicht 33
auf den Kompetenztitel des Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG („Recht der Wirtschaft") gestützt werden. Es enthalte lediglich bürgerlich-rechtliches Preisrecht und halte den Preisstand nicht aus wirtschaftspolitischen Gründen aufrecht.

(2) Der Bund habe mit den Vorschriften zur Mietenhöhe (§§ 549 ff. BGB) von 34
der ihm zukommenden Gesetzgebungskompetenz für das bürgerliche Recht abschließend Gebrauch gemacht; dies belegten Entstehungsgeschichte und Zweck der Vorschriften. Das Wohnraummietrecht des Bundes tariere die Belange der Mietvertragsparteien detailliert aus und vermeide einseitige Bevorzugungen oder Benachteiligungen. Seit dem Jahr 1960 habe der Bundesgesetzgeber eine gesetzlich absolut fixierte Mietobergrenze (Tabellenhöchstmiete) wiederholt verworfen. Er habe das Bundesrecht immer wieder überprüft und den aktuellen Gegebenheiten angepasst. Mit der Mietpreisbremse wolle er insbesondere einer Verdrängung leistungsschwächerer Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Wohnquartieren entgegenwirken.

Zentrales Element des bundesgesetzlich vorgesehenen Interessenausgleichs 35
zwischen den Mietvertragsparteien seien der Ausschluss der Kündigung des Mietverhältnisses zur Durchsetzung von Mieterhöhungen einerseits sowie das eng und vielfältig eingegrenzte Recht der Vermieter, die Miete in bestimmten Zeitabständen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen zu können, andererseits (§ 558 Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 BGB). Auch die § 3, § 4, § 5 Abs. 1, § 6 Abs. 1 bis Abs. 4, § 7 MietenWoG Bln regelten als Verbotsgesetze (§ 134 BGB) primär und unmittelbar die privaten Rechtsbeziehungen zwischen den Mietvertragsparteien.

Daran änderten die – dem öffentlichen Recht zugehörigen – behördlichen Eingriffs- und Durchsetzungsbefugnisse ebenso wenig etwas wie die Verfolgung öffentlicher Interessen. Mit dem Wegfall der in § 5 MietenWoG Bln zunächst vorgesehenen Mietabsenkung durch privatrechtsgestaltenden Verwaltungsakt sei der bürgerlich-rechtliche (Verbots-)Charakter des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin im Laufe des Gesetzgebungsverfahrens sogar noch verstärkt worden.

(3) § 11 Abs. 1 MietenWoG Bln verstoße gegen Art. 72 Abs. 1 GG, weil der Bundesgesetzgeber auf der Grundlage von Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG („Strafrecht") die Vereinbarung einer überhöhten Miete mittels eines abgestuften und aufeinander abgestimmten Systems in § 5 WiStG und § 291 StGB abschließend geregelt habe. 36

b) Der Senat und das Abgeordnetenhaus von Berlin haben eine gemeinsame Stellungnahme zum Verfahren abgegeben. Sie halten das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin für formell und materiell verfassungsgemäß. Das Gesetz stelle eine Reaktion auf die zunehmende Anspannung des Mietwohnungsmarkts in Berlin dar, nachdem sich die bestehenden Regelungen bislang als nicht hinreichend effektiv erwiesen hätten, um die Entwicklung aufzuhalten oder zumindest zu dämpfen. Dies gelte sowohl für die Mietpreisbremse des Bürgerlichen Gesetzbuchs, die zudem häufig durch Individualabsprachen umgangen werde, als auch für verschiedene vom Land Berlin ausgeschöpfte Maßnahmen, die keine Verbesserung der Mietpreisentwicklung bewirkt hätten. Mit dem Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin solle die Preisentwicklung auf dem Mietwohnungsmarkt in Berlin begrenzt werden, sodass die Mieten auf ein sozialverträgliches Maß zurückgeführt würden. Angemessener Wohnraum solle für Bevölkerungsschichten mit mittlerem und geringem Einkommen in allen Teilen der Stadt erhalten und zugänglich gemacht werden. 37

aa) Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin ziele mit der Kombination von Mietenstopp (§ 3) und Mietobergrenzen (§§ 4 ff.) nicht auf die Schaffung von Vertragsparität, sondern auf die öffentlich-rechtliche Behebung einer gravierenden Schieflage auf dem Wohnungsmarkt. Das bürgerliche Recht im Sinne des Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG erstrecke sich nicht auf öffentlich-rechtliche Regelungen, die öffentlich-rechtliche Rechtsverhältnisse konstituierten oder ausgestalteten, sondern lediglich auf Regelungen zur Preisbildung, die der bürgerlich-rechtlichen Struktur entsprächen. Diese sei von Vertragsfreiheit, freier Preisbil- 38

dung und der Idee des Marktwerts geprägt. Gesetzliche Preisvorgaben, namentlich Mindestvergütungen und öffentlich-rechtliche Preisvorgaben, würden dagegen stets auf andere Kompetenztitel gestützt.

bb) Mit dem Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin sei 39
bewusst ein genuin öffentlich-rechtlicher Ansatz der Mietpreisregulierung gewählt worden, da die Länder keine von der Bundesgesetzgebung abweichenden bürgerlich-rechtlichen Mietpreisregelungen erlassen dürften. Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin enthalte jedoch (lediglich) öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen und unterscheide sich daher grundlegend von den Regelungen des sozialen Mietvertragsrechts. Diese entsprächen hinsichtlich der Preisbildung der normativen Struktur des bürgerlichen Rechts. Selbst die Regeln des sozialen Mietrechts umfassten keine öffentlich-rechtlichen Mietpreisgrenzen, sondern allenfalls privatrechtliche Preisvorgaben. Der Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung (§ 558 Abs. 1 BGB) gleiche den Ausschluss der Änderungskündigung zum Zwecke der Mieterhöhung aus. § 556d BGB sei keine öffentlich-rechtliche Preisgrenze, sondern eine der Preisfreiheit immanente Grenze, die das bürgerliche Recht mit Blick auf das Individualrechtsverhältnis zum Tragen bringe und daher dem Kompetenztitel des Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG unterfalle.

Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin stelle dage- 40
gen öffentlich-rechtliches Preisrecht dar, enthalte bezifferte Preisvorgaben für die Neuabschlüsse von Mietverträgen, hebe die Bindung laufender Mieten an die Werterhöhung der Vermieterleistung auf und senke vereinbarte Mieten auf bezifferte Höchstgrenzen ab. Der öffentlich-rechtliche Charakter der Mietpreisgrenzen des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin komme dadurch zum Ausdruck, dass sie als öffentlich-rechtliche Verbote gefasst seien. Historisch betrachtet sei das öffentlich-rechtliche Mietpreisrecht nie auf Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG gestützt worden. Eine abweichende kompetenzrechtliche Beurteilung gebiete selbst das – mehrere diesbezügliche Besonderheiten aufweisende – Reichsmietengesetz aus dem Jahr 1922 nicht. Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin unterfalle daher nicht der Regelungsmaterie „bürgerliches Recht“, sondern derjenigen des Wohnungswesens. Während privatrechtliche Regeln über die Miethöhe auf einen materiell gerechten Austausch im Individualverhältnis zielten, reagierten die öffentlich-rechtlichen Vorgaben auf Störungen der marktwirtschaftlichen Versorgung mit essentiellen Gütern oder Leistungen und auf die Bewältigung einer besonderen Knappheitslage.

Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin diene nicht allein der Wiederherstellung der Vertragsparität zwischen den Mietvertragsparteien, sondern auch dem sozialstaatlichen Zweck sozial gerechter Wohnungsversorgung und sei daher dem Kompetenztitel „Wohnungswesen“ zuzuordnen. Die dieser Sachmaterie unterfallenden Gesetze schlössen öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen ein, zumal öffentliche Wohnraumbewirtschaftung mit öffentlich-rechtlichen Mietpreisgrenzen Hand in Hand gehe. Es entspreche zudem der Tradition und der Staatspraxis, dass auf den Kompetenztitel „Wohnungswesen“ gestützte öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen nicht nur für öffentlich geförderten Wohnraum erlassen würden. Hätte der verfassungsändernde Gesetzgeber bei der Änderung des Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG a.F. im Jahr 2006 öffentlich-rechtliche Mietpreisgrenzen für nicht öffentlich geförderte Wohnungen von der Kompetenz der Länder ausnehmen wollen, hätte dies in der Begründung ausdrücklich Erwähnung finden müssen. 41

cc) Selbst wenn die Regelungen des Gesetzes dem bürgerlichen Recht zugeordnet werden sollten, besitze das Land Berlin die Gesetzgebungskompetenz, da der Bund mit dem Mietvertragsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs keine abschließende Regelung im Sinne von Art. 72 Abs. 1 GG getroffen habe. Dies sei zwar hinsichtlich der bürgerlich-rechtlichen Regelungen einer zulässigen Miethöhe der Fall, nicht jedoch hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Mietpreisgrenzen. Dies werde zudem durch § 558 Abs. 2 Satz 2 BGB belegt, der nicht nur Preisgrenzen im öffentlich geförderten Wohnungsbau erfasse. 42

c) Die Gesellschaft für Freiheitsrechte e.V. und der Berliner Mieterverein e.V. haben zum Verfahren jeweils eine Amicus Curiae-Eingabe eingereicht. Mit unterschiedlicher Begründung erachten sie das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin als kompetenzgemäß. 43

2. Dem Verfahren 2 BvL 4/20 liegt eine Vorlage des Landgerichts Berlin zugrunde. Die Klägerin des Ausgangsverfahrens ist Vermieterin einer Wohnung in Berlin. Nachdem die Beklagten die mit Schreiben vom 8. März 2019 verlangte Zustimmung zur Erhöhung der Nettokaltmiete verweigert hatten, erhob sie beim Amtsgericht Spandau Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung, der dieses mit Urteil vom 29. Oktober 2019 – gestützt auf § 558 Abs. 1 BGB – vollumfänglich stattgab. Mit der zum Landgericht Berlin erhobenen Berufung machen die Beklagten unter anderem geltend, dass das Erhöhungsverlangen nach § 3 MietenWoG Bln unwirksam sei. 44

a) Mit Beschluss vom 12. März 2020 hat das Landgericht Berlin das Verfahren nach Art. 100 Abs. 1 GG ausgesetzt und dem Bundesverfassungsgericht die Frage zur Entscheidung vorgelegt, ob § 3 MietenWoG Bln mit Art. 72 Abs. 1, Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG in Verbindung mit § 557 Abs. 1, § 558 Abs. 1 und Abs. 2 BGB unvereinbar und nichtig ist. 45

aa) Die Verfassungsgemäßheit von § 3 MietenWoG Bln sei entscheidungserheblich, da die übrigen Berufungsangriffe keinen Erfolg hätten. Sofern § 3 MietenWoG Bln verfassungswidrig sei, wäre die Berufung zurückzuweisen, ansonsten wäre sie erfolgreich. 46

bb) Die Kammer sei davon überzeugt, dass § 3 MietenWoG Bln mit Art. 72 Abs. 1, Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG in Verbindung mit § 557 Abs. 1, § 558 Abs. 1 und Abs. 2 BGB unvereinbar und nichtig sei, weil es dem Land Berlin an der Gesetzgebungskompetenz fehle. Regelungen zur Miethöhe im „preisfreien" Wohnraum unterfielen dem „bürgerlichen Recht" im Sinne von Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG. Mit den §§ 556d ff., § 557, §§ 558 ff., §§ 559 ff. BGB habe der Bundesgesetzgeber das Recht der Mieterhöhung und Mietpreisvereinbarung abschließend geregelt. Die Mietpreisbremse betreffe nicht nur dieselbe Materie wie das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin, sie verfolge auch denselben Zweck. Bei Einführung der Mietpreisbremse habe der Bundesgesetzgeber nicht erkennen lassen, dass er Teile der Regelungsmaterie ungeregelt lassen und insoweit den Ländern eine Gesetzgebungskompetenz eröffnen wollte. Daran ändere die Verordnungsermächtigung des § 556d Abs. 2 BGB nichts, weil sie den Landesregierungen keinen eigenständigen Umsetzungsspielraum einräume. 47

Das Mietpreisrecht außerhalb des preisgebundenen, öffentlich geförderten Wohnraums unterfalle nicht dem Kompetenztitel „Wohnungswesen" (Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG a.F.). Auf diesen könnten allenfalls öffentlich-rechtliche Mietpreisbegrenzungen gestützt werden, die ausschließlich öffentliche Eigentümer von Wohnungsbeständen verpflichteten oder eine Mietpreisbindung als Gegenleistung für die Inanspruchnahme einer öffentlichen Förderung durch Private vorsähen, nicht jedoch Regelungen zur Miethöhe in frei finanzierten Wohnungsbeständen. Mit § 3 MietenWoG Bln sei zudem kein öffentlich-rechtliches Gesamtkonzept eingeführt, sondern es seien lediglich die bundesgesetzlichen Regelungen zur Miethöhe verschärft worden. 48

cc) Die Staatszielbestimmung des Art. 28 VvB sei ebenfalls nicht geeignet, eine Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin zu begründen. 49

b) Die Klägerin des Ausgangsverfahrens ist der Auffassung, dass die Vorlage unzulässig ist, weil es für die Entscheidung des Rechtsstreits auf die Gültigkeit von § 3 MietenWoG Bln nicht ankomme. Ihr Mieterhöhungsverlangen sei den Beklagten bereits am 8. März 2019 zugestellt und somit zum 1. Juni 2019 – das heißt vor dem in § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln als Stichtag festgelegten 18. Juni 2019 – wirksam geworden (§ 558b Abs. 1 und Abs. 2 BGB). Unabhängig davon sei § 3 MietenWoG Bln allerdings verfassungswidrig. 50

c) Senat und Abgeordnetenhaus von Berlin halten die Vorlage mangels Entscheidungserheblichkeit von § 3 MietenWoG Bln ebenfalls für unzulässig. Dieser finde auf das streitgegenständliche Erhöhungsverlangen keine Anwendung, weil er erst seit seinem Inkrafttreten am 23. Februar 2020 gelte. Die Rechtswirkungen der Zustimmungsfiktion des § 894 Abs. 1 ZPO seien dagegen bereits zum 1. Juni 2019 eingetreten. Im Übrigen sei das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin mit der grundgesetzlichen Kompetenzordnung vereinbar. 51

3. Dem Verfahren 2 BvL 5/20 liegt eine Vorlage des Amtsgerichts Mitte zugrunde. Die Klägerin, eine gewerbliche Vermieterin von Wohnraum in Berlin, verlangte von den beklagten Mietern mit Schreiben vom 13. Juni 2019 die Zustimmung zur Erhöhung der Nettokaltmiete. Nachdem die Beklagten diese verweigerten, erhob sie Klage zum Amtsgericht Mitte und macht geltend, dass § 3 MietenWoG Bln mit Art. 72 Abs. 1, Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG in Verbindung mit § 557 Abs. 1, § 558 Abs. 1 und Abs. 2 BGB unvereinbar und nichtig sei. 52

a) Mit Beschluss vom 18. Mai 2020 hat das Amtsgericht Mitte das Verfahren nach Art. 100 Abs. 1 GG ausgesetzt und dem Bundesverfassungsgericht die Frage zur Entscheidung vorgelegt, ob § 3 MietenWoG Bln mit Art. 72 Abs. 1, Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG, § 557 Abs. 1, § 558 Abs. 1 und Abs. 2 BGB unvereinbar und deshalb nichtig ist. 53

§ 3 MietenWoG Bln sei entscheidungserheblich. Sei dieser nichtig, sei die Klage begründet, weil dann ausschließlich die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs zur Anwendung gelangten. Habe er Bestand, verstoße das Mieterhöhungsverlangen gegen ein gesetzliches Verbot im Sinne von § 134 BGB, sodass die Klage abzuweisen sei. 54

Das Gericht sei davon überzeugt, dass § 3 MietenWoG Bln mit Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 und Art. 72 Abs. 1 GG in Verbindung mit § 557 Abs. 1, § 558 Abs. 1 und Abs. 2 BGB unvereinbar und nichtig sei, weil dem Land Berlin insoweit die Gesetzgebungskompetenz fehle. Die Regelung unterfalle dem Kompetenztitel „bürgerliches Recht“, von dem der Bundesgesetzgeber umfassend Gebrauch gemacht habe. 55

Das gelte traditionell für das Mietpreisrecht im Allgemeinen und die streitgegenständliche Vorschrift im Besonderen. Das Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs beschränke die Vertragsfreiheit der Parteien, um einen sozial ausgewogenen Ausgleich der widerstreitenden Interessen sicherzustellen. § 3 Abs. 1 MietenWoG Bln versage dem Vermieter dagegen ohne Rücksicht auf die im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelten Voraussetzungen und Fristen eine Mieterhöhung. Die – zudem nur marginalen – öffentlich-rechtlichen Regelungen des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin änderten nichts an der fehlenden Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin. In der Gesetzesbegründung zur Mietpreisbremse des Bürgerlichen Gesetzbuchs fänden sich vielmehr weitgehend dieselben Erwägungen wie in der Begründung zum Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin. Die teilweise Öffnung für landesgesetzliche Regelungen in § 556d Abs. 2, § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB verdeutliche, dass das bürgerliche Recht bundesrechtlich abschließend geregelt sei. 56

Der (frühere) Kompetenztitel „Wohnungswesen“ könne insoweit nicht als Grundlage herangezogen werden. Dieser betreffe (lediglich) öffentlich-rechtliche Maßnahmen zur Wohnraumbeschaffung und Wohnraumnutzung, nicht aber Regelungen für den gesamten – auch frei finanzierten – Wohnungsmarkt. 57

b) Der Senat und das Abgeordnetenhaus von Berlin halten die Vorlage ebenfalls für unzulässig; jedenfalls sei § 3 MietenWoG Bln formell und materiell mit dem Grundgesetz vereinbar. 58

III.

Die Fraktionen von CDU und FDP im Abgeordnetenhaus von Berlin haben am 25. Mai 2020 beim Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin einen Antrag auf abstrakte Normenkontrolle eingereicht, mit dem – anders als im vorliegenden Verfahren – weitergehende Verstöße gegen die Verfassung von Berlin geltend gemacht werden. Der Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin hat das Verfahren 59

bis zur Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts ausgesetzt (vgl. VerfGH Bln, Aussetzungsbeschluss vom 21. Oktober 2020 - VerfGH 87/20 -).

IV.

Mit Schriftsatz vom 21. Dezember 2020 haben die Antragsteller im Verfahren 2 BvF 1/20 auf die Durchführung einer mündlichen Verhandlung (§ 25 Abs. 1 BVerfGG) verzichtet. 60

B.

Der Antrag auf abstrakte Normenkontrolle (I.) und die beiden Richtervorlagen (II.) sind zulässig. 61

I.

Der Antrag auf abstrakte Normenkontrolle (2 BvF 1/20) ist zulässig. Die Antragsteller sind antragsbefugt (1.), und der Antrag ist auf einen tauglichen Gegenstand gerichtet (2.). Ein objektives Klarstellungsinteresse liegt vor (3.). 62

1. Nach Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG in Verbindung mit § 13 Nr. 6 und § 76 Abs. 1 Nr. 1 BVerfGG kann ein Viertel der Mitglieder des Bundestages einen Antrag auf abstrakte Normenkontrolle stellen, wenn es Bundes- oder Landesrecht wegen seiner förmlichen oder sachlichen Unvereinbarkeit mit dem Grundgesetz für nichtig hält. Für die Berechnung des Quorums ist – in Anknüpfung an Art. 121 GG – die sich aus § 1 Abs. 1 Satz 1 Bundeswahlgesetz (BWahlG) ergebende gesetzliche Mitgliederzahl des Deutschen Bundestages (vgl. Graßhof, in: Burkiczak/Dollinger/Schorkopf, BVerfGG, 2015, § 76 Rn. 13; Rozek, in: Maunz/Schmidt-Bleibtreu/Klein/Bethge, BVerfGG, § 76 Rn. 11 <September 2017>) zum Zeitpunkt der Antragstellung maßgebend. 63

Die 284 Antragsteller repräsentieren mehr als ein Viertel der insgesamt 709 Mitglieder des 19. Deutschen Bundestages (vgl. Statistisches Bundesamt, Statistisches Jahrbuch 2018, S. 297). Sie werden durch dieselben Bevollmächtigten vertreten und haben denselben Sachantrag gestellt. 64

2. Der Antrag ist auf einen tauglichen Gegenstand gerichtet, da die angegriffenen Regelungen der § 3, § 4, § 5 Abs. 1, § 6 Abs. 1 bis Abs. 4, § 7 und § 11 MietenWoG Bln zum Zeitpunkt der Antragstellung noch Rechtswirkungen entfaltet 65

haben und weiterhin entfalten (vgl. BVerfGE 7, 305 <310>; 38, 258 <267>; 79, 311 <326 f.>; 99, 57 <67>; 119, 96 <116>).

3. Damit ist das für eine abstrakte Normenkontrolle notwendige objektive Klarstellungsinteresse an der Gültigkeit der Norm (vgl. BVerfGE 6, 104 <110>; 52, 63 <80>; 73, 118 <150>; 88, 203 <334>; 96, 133 <137>; 100, 249 <257>; 119, 394 <409>; 127, 293 <319>; 128, 1 <32>; 133, 241 <259 Rn. 45>; 150, 1 <77 f. Rn. 138>; 151, 152 <161 f. Rn. 27>; stRspr) zu bejahen. Ein solches Klarstellungsinteresse ist indiziert, wenn ein auf das Grundgesetz in besonderer Weise verpflichtetes Organ oder ein Organteil von der Unvereinbarkeit der Norm mit höherrangigem Bundesrecht überzeugt ist und eine diesbezügliche Feststellung beim Bundesverfassungsgericht beantragt (vgl. BVerfGE 6, 104 <110>; 39, 96 <106>; 52, 63 <80>; 96, 133 <137>; 103, 111 <124>; 119, 394 <409>; 127, 293 <319>; 150, 1 <77 f. Rn. 138>). Es entfällt lediglich, wenn von der zur Prüfung gestellten Norm unter keinem denkbaren Gesichtspunkt mehr Rechtswirkungen ausgehen können (vgl. BVerfGE 97, 198 <213 f.>; 100, 249 <257>; 110, 33 <45>; 133, 241 <259 Rn. 45>; 150, 1 <77 f. Rn. 138>; 151, 152 <161 f. Rn. 27>; stRspr). Eines subjektiven allgemeinen Rechtsschutzinteresses bedarf es dagegen nicht (vgl. BVerfGE 103, 111 <124>). 66

Vorliegend sind die Antragsteller im Verfahren 2 BvF 1/20 nach ihrem Vortrag von der Nichtigkeit der angegriffenen Vorschriften des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin überzeugt. 67

II.

Die Richtervorlagen (Art. 100 Abs. 1 GG i.V.m. § 13 Nr. 11, § 80 Abs. 1 und Abs. 2 BVerfGG) in den Verfahren 2 BvL 4/20 (1.) und 2 BvL 5/20 (2.) sind ebenfalls zulässig. 68

1. Die Vorlage des Landgerichts Berlin ist zulässig. Das Landgericht hat in einer den Anforderungen des Art. 100 Abs. 1 GG und des § 80 Abs. 2 Satz 1 BVerfGG genügenden Weise dargelegt, dass die Frage der Verfassungsmäßigkeit des § 3 MietenWoG Bln für den bei ihm anhängigen Ausgangsrechtsstreit entscheidungserheblich ist und dass es von der Verfassungswidrigkeit des § 3 MietenWoG Bln überzeugt ist. 69

a) Entscheidungserheblichkeit setzt voraus, dass die Endentscheidung des Ausgangsverfahrens von der für verfassungswidrig gehaltenen Vorschrift abhängt (vgl. BVerfGE 11, 330 <334 f.>; 149, 1 <10 Rn. 21>; 153, 310 <330 Rn. 47>). Das Vorlagegericht muss je nach Gültigkeit oder Ungültigkeit der beanstandeten Norm zu unterschiedlichen Ergebnissen gelangen (vgl. BVerfGE 7, 171 <173 f.>; 141, 1 <10 f. Rn. 22>; 145, 171 <189 Rn. 52>; 153, 310 <333 Rn. 55>; stRspr). Dabei ist grundsätzlich auf die Auffassung des vorlegenden Gerichts abzustellen (vgl. BVerfGE 2, 181 <190 f.>; 57, 295 <315>; 105, 61 <67>; 127, 224 <244>; 133, 1 <10 f. Rn. 35>; 148, 64 <67 f. Rn. 13>; stRspr), solange diese nicht offensichtlich unhaltbar ist (vgl. BVerfGE 2, 380 <389>; 145, 171 <189 Rn. 52>; stRspr). 70

Das vorlegende Gericht muss zudem von der Verfassungswidrigkeit der zur Prüfung gestellten Norm überzeugt sein und die für seine Überzeugung maßgeblichen Erwägungen nachvollziehbar darlegen (vgl. BVerfGE 141, 1 <11 Rn. 23>; 145, 249 <266 f. Rn. 36>; 149, 1 <11 Rn. 21>; 153, 310 <335 Rn. 60>). Es muss den verfassungsrechtlichen Prüfungsmaßstab angeben und sich mit der Rechtslage, insbesondere der maßgeblichen Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts, auseinandersetzen (vgl. BVerfGE 149, 1 <11 Rn. 21>; 153, 310 <335 Rn. 60>). Dabei hat es die aus seiner Sicht zur Prüfung der Verfassungsmäßigkeit erforderlichen tatsächlichen Feststellungen zu treffen und in den Vorlagebeschluss aufzunehmen (vgl. BVerfGE 145, 249 <266 f. Rn. 36>; 149, 1 <11 Rn. 21>). § 80 Abs. 2 Satz 1 BVerfGG verpflichtet das vorlegende Gericht jedoch nicht dazu, auf jede denkbare Rechtsauffassung einzugehen (vgl. BVerfGE 141, 1 <11 Rn. 22>; 145, 1 <7 Rn. 12>; 145, 106 <141 Rn. 96>; 152, 274 <310 Rn. 90>). 71

b) Die Vorlage des Landgerichts Berlin im Verfahren 2 BvL 4/20 genügt diesen Anforderungen. Das Landgericht legt nachvollziehbar dar, dass die Verfassungsmäßigkeit des § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln für das Berufungsverfahren entscheidungserheblich ist und warum es von dessen Verfassungswidrigkeit überzeugt ist. 72

Die Entscheidungserheblichkeit von § 3 MietenWoG Bln wird nicht dadurch in Frage gestellt, dass die (zeitliche) Anwendbarkeit von § 3 MietenWoG Bln auf das Erhöhungsverlangen des Ausgangsverfahrens umstritten ist. Nach Auffassung des Landgerichts Berlin fallen Bestimmungen über die Höhe des Mietzinses, die nach dem Stichtag des 18. Juni 2019 getroffen wurden, aufgrund des eindeutigen Gesetzeswortlauts und der ausdrücklichen Gesetzesbegründung in den Anwendungsbereich des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin. 73

Dieses sehe eine unechte Rückwirkung vor, indem es die zulässige Miethöhe nach einem Zeitpunkt bestimme, der vor dem Inkrafttreten des Gesetzes liege. Auf eine ihm günstigere Miethöhe zum Stichtag könne sich ein Vermieter nach Auffassung des Landgerichts nur dann mit Erfolg berufen, wenn er bis zum 18. Juni 2019 entweder eine vertragliche Vereinbarung in Höhe der nach dem Inkrafttreten des Gesetzes geforderten Miete getroffen, der Mieter einem Mieterhöhungsverlangen bis zu diesem Zeitpunkt zugestimmt oder ein bis zum 18. Juni 2019 rechtskräftig gewordenes Urteil die Zustimmung des Mieters nach § 894 Satz 1 ZPO ersetzt habe. Diese Auslegung ist nicht offensichtlich unhaltbar. § 3 MietenWoG Bln bedarf hinsichtlich seiner zeitlichen Anwendbarkeit der Auslegung. Der Wortlaut spricht jedenfalls nicht gegen die Auffassung des Landgerichts Berlin, die zudem mit zahlreichen Belegstellen aus amtlichen Dokumenten, Rechtsprechung und Literatur begründet wird.

Auch die Ausführungen des Landgerichts Berlin zur Unvereinbarkeit von § 3 Abs. 1 MietenWoG Bln mit dem Grundgesetz genügen den Darlegungsanforderungen. Die Kammer begründet ausführlich, warum die Vorschrift mit Art. 72 Abs. 1, Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG in Verbindung mit § 557 Abs. 1, § 558 Abs. 1 und Abs. 2 BGB unvereinbar und deshalb nichtig sei. 74

2. Die Vorlage des Amtsgerichts Mitte ist ebenfalls zulässig. Es legt hinreichend substantiiert dar, dass es für seine Endentscheidung auf die Verfassungsmäßigkeit des § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln ankommt. Wäre die Vorschrift mit dem Grundgesetz vereinbar, wäre die Klage abzuweisen, ansonsten hätte sie – an den dann maßgeblichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs gemessen – Erfolg. 75

a) Soweit sich das Amtsgericht Mitte mit Blick auf die Entscheidungserheblichkeit des § 3 Abs. 1 MietenWoG Bln zu dessen zeitlichem Anwendungsbereich äußert, entsprechen die Ausführungen jenen des Landgerichts Berlin im Verfahren 2 BvL 4/20. Sie genügen ebenfalls den Anforderungen von Art. 100 Abs. 1 GG und § 80 Abs. 2 Satz 1 BVerfGG. 76

b) Darüber hinaus stellt das Amtsgericht Mitte – unter Nennung verschiedener Belegstellen sowie unter Heranziehung der einschlägigen Rechtsprechung – nachvollziehbar dar, warum § 3 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln seiner Auffassung 77

nach mit Art. 72 Abs. 1 GG unvereinbar ist und der Bund von der Gesetzgebungskompetenz aus Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG umfassend und abschließend Gebrauch gemacht hat.

C.

Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin ist mit Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit Art. 72 Abs. 1 GG unvereinbar und nichtig. 78

I.

Das Grundgesetz geht von einer in aller Regel abschließenden Verteilung der Gesetzgebungskompetenzen zwischen Bund und Ländern aus. Der Bund hat das Recht zur Gesetzgebung, soweit das Grundgesetz ihm dieses ausdrücklich zuweist (1.). Solange und soweit er im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung von seiner Gesetzgebungskompetenz Gebrauch macht, entfällt die Regelungsbefugnis der Länder (2.). Im Übrigen sind die Länder nach Art. 70 und Art. 72 Abs. 1 GG zur Gesetzgebung berufen (3.). Welcher Materie eine gesetzliche Regelung zuzuordnen ist, bemisst sich nach ihrem objektiven Regelungsgehalt (4.). 79

1. Nach Art. 70 Abs. 1 GG haben die Länder das Recht zur Gesetzgebung, soweit das Grundgesetz nicht dem Bund Gesetzgebungsbefugnisse zuweist. Eine solche Zuweisung von Gesetzgebungskompetenzen an den Bund findet sich ausweislich Art. 70 Abs. 2 GG vor allem in den Vorschriften über die ausschließliche (Art. 73 und Art. 105 Abs. 1 GG) und die konkurrierende Gesetzgebung (Art. 74 und Art. 105 Abs. 2 GG). Daneben werden dem Bund in zahlreichen Einzelbestimmungen (vgl. u.a. Art. 21 Abs. 5, Art. 23 Abs. 1 Satz 2, Abs. 3 Satz 3, Abs. 7, Art. 24 Abs. 1, Art. 26 Abs. 2 Satz 2, Art. 29 Abs. 2, Abs. 5 Satz 4, Abs. 6 Satz 2, Abs. 7 Satz 2, Art. 38 Abs. 3, Art. 41, Art. 45b Satz 2, Art. 45c Abs. 2, Art. 45d Abs. 2, Art. 48 Abs. 3 Satz 3, Art. 54 Abs. 7, Art. 79 Abs. 1, Abs. 2, Art. 84 Abs. 1 Satz 2, Abs. 5, Art. 85 Abs. 1 Satz 1, Art. 86, Art. 87 Abs. 3 Satz 1, Satz 2, Art. 87b Abs. 1 Satz 3, Abs. 2, Art. 87d Abs. 1 Satz 3, Abs. 2, Art. 87e Abs. 1 Satz 2, Abs. 2, Abs. 3 Satz 3, Satz 4, Abs. 4 Satz 2, Art. 91a Abs. 2, Art. 91c Abs. 4, Abs. 5, Art. 91e Abs. 3, Art. 93 Abs. 1 Nr. 5, Abs. 3, Art. 94 Abs. 2, Art. 95 Abs. 3 Satz 2, Art. 96 Abs. 2 Satz 3, Art. 104a Abs. 5 Satz 2, Abs. 6 Satz 4, Art. 104b Abs. 2, Art. 106 Abs. 3 Satz 3, Satz 6, Abs. 4 Satz 2, Abs. 5 Satz 2, Abs. 6 Satz 5, Art. 106a Satz 2, Art. 106b Satz 2, Art. 107 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 Satz 1, Art. 108 Abs. 1 Satz 2, Abs. 4 bis Abs. 6, Art. 109 Abs. 4, Abs. 5 Satz 3, 80

Art. 109a Abs. 1, Art. 110 Abs. 2 Satz 1, Art. 112 Satz 3, Art. 114 Abs. 2 Satz 4, Art. 115 Abs. 1 GG) weitere Gesetzgebungsbefugnisse zugewiesen.

a) Das Grundgesetz enthält – von der Ausnahme des Art. 109 Abs. 4 GG abgesehen – eine vollständige Verteilung der Gesetzgebungszuständigkeiten entweder auf den Bund oder die Länder (vgl. BVerfGE 109, 190 <218>). Doppelzuständigkeiten sind den Kompetenznormen fremd und wären mit ihrer Abgrenzungsfunktion unvereinbar. Das Grundgesetz grenzt die Gesetzgebungskompetenzen insbesondere mit Hilfe der in den Art. 73 und Art. 74 GG enthaltenen Kataloge durchweg alternativ voneinander ab. Auch wenn die Materie eines Gesetzes Bezug zu verschiedenen Sachgebieten aufweist, die teils dem Bund, teils den Ländern zugewiesen sind, besteht deshalb die Notwendigkeit, sie dem einen oder anderen Kompetenzbereich zuzuweisen (vgl. BVerfGE 36, 193 <202 f.>; 61, 149 <204>; 106, 62 <114>). 81

b) Nach der Systematik der grundgesetzlichen Kompetenzordnung wird der Kompetenzbereich der Länder daher grundsätzlich durch die Reichweite der Bundeskompetenzen bestimmt, nicht umgekehrt (vgl. BVerfGE 135, 155 <196 Rn. 103>). Aus der in Art. 30 und Art. 70 Abs. 1 GG verwendeten Regelungstechnik ergibt sich keine Zuständigkeitsvermutung zugunsten der Länder (vgl. implizit BVerfGE 98, 265 <299>; anders noch BVerfGE 26, 281 <297>; 42, 20 <28>), die bei der Auslegung der einzelnen Kompetenztitel oder bei verbleibenden Auslegungszweifeln zu berücksichtigen wäre. Eine solche Vermutung widerspräche der Systematik der grundgesetzlichen Kompetenzverteilung (vgl. Pützer, Landesorganisationshoheit als Schranke der Bundeskompetenzen, 1988, S. 86 ff.; Heintzen, in: Kahl/Waldhoff/Walter, Bonner Kommentar, Bd. 14, Art. 70 Rn. 109 f. <Oktober 2018>; Rozek, in: v. Mangoldt/Klein/Starck, GG, Bd. 2, 7. Aufl. 2018, Art. 70 Rn. 14) und missachtete deren umfassende Justitiabilität. Nach der Konzeption des Grundgesetzes ist die Zuordnung eines Regelungsgegenstands zu einer Kompetenzmaterie eine Rechtsfrage, deren Beantwortung insbesondere weder von Darlegungs- und Begründungslasten des Gesetzgebers noch davon abhängt, ob diese mehr oder weniger erfolgreich erfüllt werden (vgl. Rinck, in: Festschrift für Gebhard Müller, 1970, S. 289 <290 f.>; Erbguth, DVBl 1988, S. 317 <319>; Uhle, in: Maunz/Dürig, GG, Art. 70 Rn. 33 <Oktober 2008>). 82

c) Öffnungsklauseln in Bundesgesetzen sind grundsätzlich zulässig (vgl. Art. 71 und Art. 72 Abs. 1 GG), gewähren den Ländern jedoch keine über die Öffnung hinausgehenden Spielräume. Konzeptionelle Entscheidungen des Bundes- 83

gesetzgebers dürfen durch die Landesgesetzgeber nicht verfälscht werden (vgl. BVerfGE 98, 265 <301 m.w.N.>; 113, 348 <372>). Die Grundkonzeption des Bundesgesetzes muss grundsätzlich auch dann gewahrt bleiben, wenn die Länder von entsprechenden Öffnungsklauseln Gebrauch machen (vgl. BayVerfGH, Entscheidung vom 9. Mai 2016 - Vf. 14-VII-14 u.a. -, Rn. 189 ff., juris; Degenhart, in: Sachs, GG, 8. Aufl. 2018, Art. 70 Rn. 68).

d) Die verfassungsrechtliche Kompetenzverteilung ist unverfügbar. Kompetenzen stehen nicht zur Disposition ihrer Träger (vgl. BVerfGE 1, 14 <35>; 32, 145 <156>; 63, 1 <39>; 119, 331 <364 f.>; 137, 108 <147 f. Rn. 91>; 145, 171 <191 Rn. 59>). Vorbehaltlich spezieller verfassungsrechtlicher Ermächtigungen können Bund und Länder daher selbst mit Zustimmung der jeweils anderen Ebene nicht in Bereichen tätig werden, die das Grundgesetz der jeweils anderen Ebene zuweist (vgl. BVerfGE 1, 14 <35>). 84

2. Das Grundgesetz regelt die konkurrierende Gesetzgebung in Anlehnung an Art. 7 WRV im Wesentlichen in Art. 72 und Art. 74 GG. Dabei enthält Art. 74 GG – von den Fällen der Art. 105 Abs. 2 und Art. 115c Abs. 1 GG abgesehen – einen abschließenden Katalog der in die konkurrierende Gesetzgebung fallenden Gegenstände. 85

a) Sofern nicht die Erforderlichkeitsklausel des Art. 72 Abs. 2 GG eingreift, kann der Bund Gegenstände der konkurrierenden Gesetzgebung ohne weitere Voraussetzungen an sich ziehen. Dies ergibt sich – argumentum e contrario – aus der in Art. 72 Abs. 2 GG enthaltenen Aufzählung. Die Gegenstände der dort nicht erwähnten Materien kann der Bundesgesetzgeber daher ohne Weiteres regeln. 86

b) Macht der Bund von der konkurrierenden Gesetzgebung Gebrauch, verlieren die Länder gemäß Art. 72 Abs. 1 GG das Recht zur Gesetzgebung in dem Zeitpunkt („solange“) und in dem Umfang („soweit“), in dem der Bund die Gesetzgebungskompetenz zulässigerweise in Anspruch nimmt (sog. Sperrwirkung). Soweit die Sperrwirkung reicht, entfällt die Gesetzgebungskompetenz der Länder (vgl. BVerfGE 20, 238 <250>; 67, 299 <328>; 98, 265 <300>; 109, 190 <229 f.>; 113, 348 <371 f.>; Oeter, in: v. Mangoldt/Klein/Starck, GG, Bd. 2, 7. Aufl. 2018, Art. 72 Rn. 85; Schneider/Franke, DÖV 2020, S. 415 <419>). Die Sperrwirkung verhindert für die Zukunft den Erlass neuer Landesgesetze und entzieht in der Vergangenheit erlassenen Landesgesetzen die Kompetenzgrundlage, sodass sie nichtig sind beziehungsweise werden. 87

aa) Die Sperrwirkung im Sinne von Art. 72 Abs. 1 GG setzt voraus, dass bundes- und landesgesetzliche Regelung denselben Gegenstand betreffen (vgl. BVerfGE 2, 232 <235>; 20, 238 <248>; 32, 319 <327>; 109, 190 <229>; 138, 261 <280 Rn. 44>). Die bundesgesetzliche Regelung darf vom Bundesverfassungsgericht nicht für verfassungswidrig erklärt worden sein (vgl. BVerfGE 7, 377 <387>; Degenhart, in: Sachs, GG, 8. Aufl. 2018, Art. 72 Rn. 34; Oeter, in: v. Mangoldt/Klein/Stark, GG, Bd. 2, 7. Aufl. 2018, Art. 72 Rn. 69); Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit einer Norm genügen hingegen nicht, weil die Sperrwirkung sonst unterlaufen werden könnte (vgl. BVerfGE 98, 265 <318 ff.>). 88

bb) „Gebrauch" im Sinne von Art. 72 Abs. 1 GG macht der Bundesgesetzgeber nur, solange und soweit er für die betreffende Materie eine erschöpfende Regelung trifft oder treffen will (vgl. Uhle, in: Maunz/Dürig, GG, Art. 72 Rn. 79 <Dezember 2015>). Je nach Reichweite der bundesgesetzlichen Regelung kann der Landesgesetzgeber von der Rechtsetzung also gänzlich ausgeschlossen oder auf bestimmte Teilmaterien und -gegenstände beschränkt werden. Hat der Bund einen Gegenstand abschließend geregelt, tritt die Sperrwirkung des Art. 72 Abs. 1 GG für eine Regelung der Länder in diesem Sachbereich unabhängig davon ein, ob diese den bundesrechtlichen Bestimmungen widerstreitet, sie ergänzt oder lediglich (deklaratorisch) wiederholt (vgl. BVerfGE 20, 238 <250>; 102, 99 <115>; 109, 190 <230>; 113, 348 <372>; 138, 261 <280 Rn. 44>). 89

Ein deutliches Anzeichen dafür, dass eine landesrechtliche Bestimmung einen Bereich betrifft, den der Bundesgesetzgeber geregelt hat, liegt vor, wenn ihr Vollzug die Durchsetzung des Bundesrechts beeinträchtigt und dieses nicht mehr – zumindest nicht mehr vollständig – oder nur verändert angewandt und sein Regelungsziel lediglich modifiziert verwirklicht werden kann (vgl. BVerfGE 102, 99 <115>). 90

(1) In sachlich-inhaltlicher Hinsicht reicht die Sperrwirkung so weit, wie der Bundesgesetzgeber eine erschöpfende, also lückenlose und abschließende Regelung getroffen hat beziehungsweise treffen wollte (vgl. BVerfGE 109, 190 <230>; 138, 261 <280 Rn. 44>). Handelt es sich bei der bundesgesetzlichen Regelung lediglich um eine Mindestgarantie, bleibt es dem Landesgesetzgeber unbenommen, strengere Regelungen für denselben Sachverhalt zu erlassen. Entscheidend ist, ob und inwieweit den Ländern Raum zu eigener Rechtsetzung belassen wird oder werden soll (vgl. Broemel, in: v. Münch/Kunig, GG, Bd. 2, 7. Aufl. 2021, 91

Art. 72 Rn. 20; Oeter, in: v. Mangoldt/Klein/Starck, GG, Bd. 2, 7. Aufl. 2018, Art. 72 Rn. 72, 83 ff.).

Die Reichweite der Sperrwirkung ist jeweils für die konkrete Regelung und den konkreten Sachbereich zu bestimmen (vgl. BVerfGE 109, 190 <229>; 113, 348 <371>). Da sich der abschließende Charakter einer bundesgesetzlichen Regelung erst aus dem Zusammenspiel verschiedener, gegebenenfalls inhaltlich und zeitlich aneinander anschließender Gesetze ergeben kann (vgl. BVerfGE 34, 9 <28>; 102, 99 <114>; 138, 261 <280 Rn. 44>), bedarf es dazu in der Regel einer Gesamtwürdigung des betreffenden Normenkomplexes, also der gesetzgeberischen Gesamtkonzeption (vgl. BVerfGE 67, 299 <324>; 98, 265 <301>; 102, 99 <114>; 109, 190 <229>; 138, 261 <280 Rn. 43 f.>). In diesem Zusammenhang sind nicht nur der Wortlaut des Bundesgesetzes selbst zu würdigen, sondern auch der dahinterstehende Regelungszweck, die Gesetzgebungsgeschichte und die Gesetzesmaterialien (vgl. BVerfGE 98, 265 <300 f.>; 102, 99 <115>; 109, 190 <229 f.>; 138, 261 <280 Rn. 43 f.>). Ob die bundesgesetzliche Regelung abschließend ist, ist materien- und nicht zielbezogen zu bestimmen, sodass es für eine möglicherweise verbleibende Gesetzgebungskompetenz der Länder allein auf die Identität der Regelungsmaterien ankommt, nicht hingegen auf die konkrete – gegebenenfalls abweichende – Zielsetzung des Landesgesetzgebers. Maßgeblich ist, welche Sachverhalte der Bundesgesetzgeber gesehen hat und einer Regelung zuführen wollte (vgl. Oeter, in: v. Mangoldt/Klein/Starck, GG, Bd. 2, 7. Aufl. 2018, Art. 72 Rn. 83 ff.). Wenn der Bundesgesetzgeber nur eine abstrakte Zielvorstellung festschreibt, die Wege zu ihrer Verwirklichung aber den Ländern überlasst, verbleibt den Ländern eine eigene Gesetzgebungskompetenz (vgl. BVerfGE 49, 343 <359>; 138, 261 <280 Rn. 43>). Der Erlass eines Bundesgesetzes zur Regelung eines bestimmten Gegenstands rechtfertigt für sich allein noch nicht die Annahme, dass die Länder damit von einer eigenen Gesetzgebung ausgeschlossen sind; es können insofern durchaus Bereiche verbleiben, deren Regelung für die Gesetzgebung der Länder offen ist (vgl. BVerfGE 56, 110 <119>; 102, 99 <114 f.>; 109, 190 <229 f.>). 92

Erfasst ein Bundesgesetz lediglich einzelne Regelungsbereiche und klammert es andere relevante Tatbestände aus oder trifft es nur bestimmte grundsätzliche Entscheidungen und lässt es die weitere Konkretisierung des Normprogramms offen, spricht dies für eine lediglich teilweise abschließende Regelung, die unter dem Blickwinkel von Art. 72 Abs. 1 GG nur eine sogenannte Teilsperre entfaltet 93

(vgl. Oeter, in: v. Mangoldt/Klein/Starck, GG, Bd. 2, 7. Aufl. 2018, Art. 72 Rn. 85; Degenhart, in: Sachs, GG, 8. Aufl. 2018, Art. 72 Rn. 32).

Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts besteht eine Vermutung für einen absichtsvollen Regelungsverzicht und damit eine abschließende bundesgesetzliche Regelung, soweit sich der Gesetzgeber im Gesetzgebungsverfahren mit einer bestimmten Frage auseinandergesetzt, diese aber in der Norm keinen Niederschlag gefunden hat (vgl. BVerfGE 98, 265 <313 ff.>). Eine abschließende Regelung liegt auch vor, wenn der Bundesgesetzgeber ergänzende Regelungen, die ein Landesgesetzgeber der Sache nach treffen könnte, als Bestandteil seiner inhaltlichen Konzeption im Sinne einer Teilsperre ausgeschlossen hat (vgl. BVerfGE 2, 232 <236>; 32, 319 <327>; 138, 261 <280 Rn. 43>). Das gilt allerdings dann nicht, wenn das Bundesgesetz ausschließlich dazu dienen soll, den Landesgesetzgeber von der Gesetzgebung auszuschließen (vgl. BVerfGE 34, 9 <28>). 94

Bloße Wert- oder Zielvorstellungen, mögen sie auch in einem Bundesgesetz zum Ausdruck gekommen sein, verpflichten die Länder nicht zu einer mit den Vorstellungen des Bundesgesetzgebers konformen Gesetzgebung. Die Länder sind in einem solchen Fall auch zum Erlass von Gesetzen berechtigt, die den politischen Vorstellungen des Bundesgesetzgebers zuwiderlaufen, solange und soweit dieser eine solche Gesetzgebung nicht durch eine ausdrückliche und eindeutige Regelung unterbindet. Ein *politisches* Homogenitätsgebot kennt das Grundgesetz nicht (vgl. BVerfGE 49, 343 <359>; 138, 261 <280 Rn. 43>). 95

(2) In zeitlicher Hinsicht erfordert eine Sperrwirkung im Sinne von Art. 72 Abs. 1 GG nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts, dass das Bundesgesetz bereits erlassen ist; es muss noch nicht in Kraft getreten sein. Eine Gesetzesinitiative genügt insoweit nicht (vgl. BVerfGE 77, 308 <330 f.>; Uhle, in: Maunz/Dürig, GG, Art. 72 Rn. 109 <Dezember 2015>; Sannwald, in: Schmidt-Bleibtreu/Hofmann/Henneke, GG, 14. Aufl. 2018, Art. 72 Rn. 20). 96

3. Im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung sind die Länder zur Gesetzgebung somit nur befugt, solange und soweit der Bund von seiner Gesetzgebungsbefugnis keinen abschließenden Gebrauch gemacht hat (Art. 70, Art. 72 Abs. 1 GG). Ihnen verbleibt trotz der vom Grundgesetz verwandten Regelungstechnik eines Regel-Ausnahme-Verhältnisses zugunsten der Länder (lediglich) eine sogenannte Residualkompetenz (vgl. Wittreck, in: Dreier, GG, Bd. 2, 3. Aufl. 97

2015, Art. 70 Rn. 9; Heintzen, in: Kahl/Waldhoff/Walter, Bonner Kommentar, Bd. 14, Art. 70 Rn. 47 <Oktober 2018>; Schede/Schuldt, NVwZ 2019, S. 1572 <1573>; Farahat, JZ 2020, S. 602 <605>; Kment, in: Jarass/Pieroth, GG, 16. Aufl. 2020, Art. 70 Rn. 1), deren konkrete Reichweite sich nach der Subtraktionsmethode bemisst (vgl. Maurer, in: Festschrift für Walter Rudolf, 2001, S. 337 <344>).

4. Für die Zuordnung einer gesetzlichen Regelung zu einer Kompetenzmaterie sind die verfassungsrechtlichen Kompetenztitel auszulegen (a) und die fragliche Regelung nach ihrem Regelungsgegenstand, dem Normzweck, ihrer Wirkung und ihren Adressaten zuzuordnen (b). 98

a) Wie auch Art. 73 GG enthält Art. 74 GG zur Umschreibung der dort geregelten Gesetzgebungsgegenstände durchweg unbestimmte und daher auslegungsbedürftige Rechtsbegriffe. Einzelne davon weisen bis auf die Verfassung des Deutschen Reichs von 1871 (Art. 4 RV) oder die Weimarer Reichsverfassung (Art. 7 WRV) zurückreichende Traditionslinien auf und haben durch die Staatspraxis eine nähere Konturierung erfahren. Daneben gibt es Kompetenztitel, die erst in jüngerer Zeit Aufnahme in die Verfassung gefunden haben und bei denen die Entstehungsgeschichte (noch) eine größere Rolle spielt. 99

Die Auslegung der Kompetenztitel folgt den allgemeinen Regeln der Verfassungsinterpretation (vgl. Rengeling, in: Isensee/Kirchhof, HStR VI, 3. Aufl. 2008, § 135 Rn. 32; Degenhart, in: Sachs, GG, 8. Aufl. 2018, Art. 70 Rn. 53 mit Verweis auf Stern, Staatsrecht II, S. 607 ff.), die vor allem auf Wortlaut, Systematik, Normzweck und Entstehungsgeschichte abstellt (vgl. BVerfGE 109, 190 <212>; 138, 261 <273 Rn. 29>; 145, 20 <58 f. Rn. 98>). In diesem Zusammenhang kommt insbesondere der Staatspraxis (vgl. BVerfGE 12, 205 <226>; 26, 281 <299>; 61, 149 <175>; 109, 190 <213>; 134, 33 <55 Rn. 55>; 145, 20 <59 Rn. 99, 62 Rn. 105>) und der Entwicklung der betreffenden Kompetenzmaterie Bedeutung zu (vgl. BVerfGE 97, 198 <219>). Aus der Staatspraxis kann abgeleitet werden, ob und wie der historische Gesetzgeber eine Kompetenz genutzt und inwieweit sich dadurch über die Zeit hinweg ein bestimmtes Verständnis der Norm herausgebildet hat (vgl. BVerfGE 77, 308 <331>). Das gilt namentlich für ältere, insbesondere vorkonstitutionelle und umfassend kodifizierte Gesetzgebungsgegenstände, während der Tradition bei jüngeren und entwicklungsoffenen Begriffen naturgemäß keine vergleichbare Bedeutung zukommen kann (vgl. Rozek, in: v. Mangoldt/Klein/Starck, GG, Bd. 2, 7. Aufl. 2018, Art. 70 Rn. 50, 52). 100

Eine sachgemäße und funktionsgerechte Interpretation (vgl. BVerfGE 36, 193 <209>) der Kompetenztitel muss darüber hinaus dem Grundsatz der Einheit der Verfassung (vgl. BVerfGE 19, 206 <220>; 55, 274 <300>) gerecht werden und der Grundentscheidung des Verfassungsgebers für eine abschließende Verteilung der Kompetenzen zwischen Bund und Ländern sowie für einen weitgehenden Ausschluss von Kompetenzüberschneidungen Rechnung tragen (vgl. BVerfGE 67, 299 <321>; Schwarz, NordÖR 2012, S. 331 <332>). Für Zweckmäßigkeitsüberlegungen ist in diesem Zusammenhang ebenso wenig Raum (vgl. März, in: v. Mangold/Klein/Starck, GG, Bd. 2, 7. Aufl. 2018, Art. 30 Rn. 24) wie für am Grundsatz der Verhältnismäßigkeit oder dem Subsidiaritätsprinzip orientierte Abwägungen. Eine Auslegung anhand des einfachen Gesetzesrechts scheidet mit Blick auf die Höherrangigkeit der Verfassung und ihren Selbststand aus (vgl. Rengeling, in: Isensee/Kirchhof, HStR VI, 3. Aufl. 2008, § 135 Rn. 33 f.). 101

Art. 70 Abs. 1 GG begründet keine Auslegungsmaxime, nach der die Kompetenzverteilungsregeln des Grundgesetzes im Zweifel zugunsten der Länder auszulegen wären (vgl. Broemel, in: v. Münch/Kunig, GG, Bd. 2, 7. Aufl. 2021, Art. 70 Rn. 12; Wittreck, in: Dreier, GG, Bd. 2, 3. Aufl. 2015, Art. 70 Rn. 10, jeweils m.w.N.). Eine grundsätzlich restriktive Auslegung der in Art. 73 und Art. 74 GG verwandten Begriffe ist mit den Art. 70 ff. GG ebenso wenig vereinbar (vgl. Rengeling, in: Isensee/Kirchhof, HStR VI, 3. Aufl. 2008, § 135 Rn. 33; Sannwald, in: Schmidt-Bleibtreu/Hofmann/Henneke, GG, 14. Aufl. 2018, Art. 70 Rn. 2) wie eine prinzipiell extensive Auslegung zugunsten des Bundes (vgl. BVerfGE 26, 246 <254>; 134, 33 <105 Rn. 175>). Wie alle Zuständigkeitsvorschriften des Grundgesetzes gelten die Art. 70 ff. GG „strikt“ (vgl. BVerfGE 12, 205 <228 f.>; 26, 246 <254>; 42, 20 <28>; 61, 149 <174>; 106, 62 <136>). Das erfordert eine Auslegung, die dem Wortlaut und dem Sinn der Kompetenznorm gerecht wird und eine möglichst eindeutige vertikale Gewaltenteilung gewährleistet (vgl. BVerfGE 12, 205 <228 f.>; 37, 363 <405>; 61, 149 <174>; 138, 261 <273 Rn. 28>; 145, 20 <58 f. Rn. 98>; stRspr). Der Regelungsgehalt der einzelnen Kompetenztitel kann daher weder unter Rückgriff auf eine vorgebliche Kompetenzvermutung zugunsten der Länder offengelassen noch „landesfreundlich“ ausgelegt werden (vgl. Uhle, in: Maunz/Dürig, GG, Art. 70 Rn. 33 <Oktober 2008>; Rozek, in: v. Mangoldt/Klein/Starck, GG, Bd. 2, 7. Aufl. 2018, Art. 70 Rn. 14). 102

Für die Abgrenzung und den Inhalt der Gesetzgebungsbefugnisse von Bund und Ländern sind allein die Art. 70 ff. GG maßgeblich (vgl. BVerfGE 45, 297 <341>; 68, 319 <327 f.>). Eine Auslegung des Grundgesetzes im Lichte landes- 103

verfassungsrechtlicher Vorgaben stellte den Geltungsvorrang des Grundgesetzes (Art. 1 Abs. 3, Art. 20 Abs. 3, Art. 28 Abs. 1 Satz 1, Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG) in Frage und beinhaltete das Risiko einer regionalen Fragmentierung der auf Einheit angelegten Bundesverfassung. Zwar ist es den Ländern unbenommen, im Rahmen ihrer Verfassungsautonomie Staatsziele festzulegen, die das Grundgesetz nicht kennt (vgl. BVerfGE 147, 185 <210 Rn. 46>); das bindet jedoch ausschließlich die durch die jeweilige Landesverfassung verfasste Staatsgewalt und ist für die Kompetenzverteilung zwischen Bund und Ländern irrelevant (vgl. Degenhart, in: Sachs, GG, 8. Aufl. 2018, Art. 70 Rn. 23; Papier, Landeskompetenz zur Einführung eines sogenannten Mietendeckels?, 2019, S. 14).

b) Die Zuordnung einer gesetzlichen Regelung zu einem Kompetenztitel von Art. 73, Art. 74 oder Art. 105 GG erfolgt anhand ihres (unmittelbaren) Regelungsgegenstands (vgl. BVerfGE 48, 367 <373>; 78, 249 <266>; 116, 202 <216>; 121, 30 <47>; 121, 317 <348>), ihrer Wirkungen und Adressaten sowie des Normzwecks (vgl. BVerfGE 8, 143 <149 f.>; 13, 181 <196 f.>; 13, 367 <371 f.>; 14, 76 <99>; 106, 62 <106>; 111, 226 <257 f.>; 121, 30 <47>; 135, 155 <196 Rn. 102>). 104

Ob sich eine Regelung unter einen Kompetenztitel subsumieren lässt, hängt davon ab, ob der dort genannte Sachbereich unmittelbar oder lediglich mittelbar Gegenstand dieser Regelung ist (vgl. BVerfGE 8, 104 <116 f.>; 9, 185 <190>; 13, 181 <196>; 28, 119 <149>; 34, 139 <144>; 36, 193 <205>; stRspr). Für dessen Ermittlung ist der sachliche – auch aufgrund des Gesamtzusammenhangs der Regelung im jeweiligen Gesetz zu ermittelnde – Gehalt einer Regelung und nicht die vom Gesetzgeber gewählte Bezeichnung maßgebend (vgl. BVerfGE 8, 260 <269 f.>; 58, 137 <145 f.>; 68, 319 <328>; 70, 251 <264>; 77, 308 <329>; 116, 202 <216>; 134, 33 <59 Rn. 65>; 135, 155 <199 f. Rn. 108>; 149, 222 <250 Rn. 56>). Eine gesetzliche Regelung ist – ihrem Hauptzweck entsprechend – dem Kompetenztitel zuzuordnen, den sie speziell und nicht (lediglich) allgemein behandelt (vgl. Scholz, in: Bundesverfassungsgericht und Grundgesetz – Festgabe aus Anlaß des 25jährigen Bestehens des Bundesverfassungsgerichts, Bd. II, 1976, S. 252 <268>; Bothe, in: AK-GG, Bd. 2, 2. Aufl. 1989, Art. 70 Rn. 16; Heintzen, in: Kahl/Waldhoff/Walter, Bonner Kommentar, Art. 70 Rn. 201 <Oktober 2018>), wobei die Regelung in ihrem – kompetenzbegründenden – (Gesamt-)Sachzusammenhang zu erfassen ist (vgl. Rengeling, in: Isensee/Kirchhof, HStR VI, 3. Aufl. 2008, § 135 Rn. 45; Kment, in: Jarass/Pieroth, GG, 16. Aufl. 2020, Art. 70 Rn. 7). Dass der Gegenstand eines Kompetenztitels lediglich reflexartig berührt oder als 105

Annex behandelt wird, genügt insoweit nicht (vgl. BVerfGE 28, 119 <146 f.>; 80, 124 <132>).

Während die – erst ex post zu bestimmenden – Wirkungen eines Gesetzes aus seinen Rechtsfolgen hervorgehen (vgl. Scholz, in: Bundesverfassungsgericht und Grundgesetz – Festgabe aus Anlaß des 25jährigen Bestehens des Bundesverfassungsgerichts, Bd. II, 1976, S. 252 <268>; Rengeling, in: Isensee/Kirchhof, HStR VI, 3. Aufl. 2008, § 135 Rn. 45; vgl. auch Heintzen, in: Kahl/Waldhoff/Walter, Bonner Kommentar, Art. 70 Rn. 200 <Oktober 2018>), ergibt sich der Normzweck regelmäßig aus dem – durch Auslegung zu ermittelnden – objektivierten Willen des Gesetzgebers (vgl. BVerfGE 1, 299 <312>; 8, 274 <307>; 11, 126 <130 f.>; 19, 354 <362>; 24, 1 <15>; 48, 246 <256>; 105, 135 <157>; 133, 168 <205 Rn. 66>; 144, 20 <212 f. Rn. 555>; 150, 244 <276 Rn. 74>). Dieser ist mit Hilfe der anerkannten Methoden der Gesetzesauslegung zu ermitteln, das heißt anhand des Wortlauts der Norm, ihrer systematischen Stellung, nach Sinn und Zweck sowie anhand der Gesetzesmaterialien und ihrer Entstehungsgeschichte, wobei sich diese Methoden nicht gegenseitig ausschließen, sondern ergänzen. Keine unter ihnen hat einen unbedingten Vorrang vor der anderen (vgl. BVerfGE 105, 135 <157>; 144, 20 <212 f. Rn. 555>). Nicht entscheidend sind allerdings die subjektiven Vorstellungen der am Gesetzgebungsverfahren beteiligten Organe oder Einzelner ihrer Mitglieder (vgl. BVerfGE 1, 299 <312>; 10, 234 <244>; 144, 20 <212 f. Rn. 555>). 106

II.

Regelungen zur Miethöhe für frei finanzierten Wohnraum, der auf dem freien Wohnungsmarkt angeboten werden kann (im Folgenden ungebundener Wohnraum), fallen als Teil des sozialen Mietrechts in die konkurrierende Gesetzgebungszuständigkeit für das bürgerliche Recht im Sinne von Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG (1.). Mit den §§ 556 bis 561 BGB hat der Bundesgesetzgeber von der konkurrierenden Zuständigkeit für das Mietpreisrecht als Teil des bürgerlichen Rechts abschließend Gebrauch gemacht (2.). Aufgrund der hierdurch eingetretenen Sperrwirkung verbleibt für die Regelungen zur Miethöhe in § 1 in Verbindung mit § 3, § 4, § 5 Abs. 1, § 6 Abs. 1 bis Abs. 4, § 7 MietenWoG Bln kein Raum (3.). Die Vorschriften lassen sich zudem weder auf den Kompetenztitel „Recht der Wirtschaft“ (Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG) noch auf Art. 70 GG stützen (4.). 107

1. Die Regelung der Miete für ungebundenen Wohnraum fällt unter die konkurrierende Gesetzgebungsbefugnis für das bürgerliche Recht im Sinne von Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG (a). Das gilt für das soziale Mietrecht im Allgemeinen und für die Vorschriften über Festlegung und Durchsetzung der zulässigen Miethöhe im Besonderen (b). 108

a) Die Regelungen von Mietverhältnissen über ungebundenen Wohnraum sind Gegenstand der konkurrierenden Gesetzgebung für das bürgerliche Recht gemäß Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG (aa). Das belegen Regelungstradition und Staatspraxis (bb). 109

aa) Der in Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG als Gegenstand der konkurrierenden Gesetzgebung benannte Sachbereich „bürgerliches Recht“ knüpft an einen bereits unter der Geltung von Art. 4 Nr. 13 RV und Art. 7 Nr. 1 WRV bekannten einfachgesetzlichen Normbestand an und macht sich diesen normativ-rezeptiv zu eigen (vgl. BVerfGE 109, 190 <218>). Vor diesem Hintergrund kommt der Regelungstradition eine besondere Bedeutung zu (vgl. BVerfGE 11, 192 <199>; 42, 20 <29>; 61, 149 <175 f.>), sodass der Begriff des bürgerlichen Rechts in Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG grundsätzlich in demselben Sinn zu verstehen ist, wie dies unter der Reichsverfassung 1871 und der Weimarer Reichsverfassung der Fall war (vgl. BVerfGE 3, 407 <415>; 12, 205 <226>; 26, 281 <299>; 33, 52 <61>; 42, 20 <29>; 61, 149 <175 f.>). 110

Nach dem durch Staatspraxis und Regelungstradition seit nunmehr 150 Jahren geprägten Rechtsverständnis umfasst das bürgerliche Recht die Gesamtheit aller Normen, die herkömmlicherweise dem Zivilrecht zugerechnet werden (vgl. BVerfGE 11, 192 <199>; 126, 331 <357>; 142, 268 <282 f. Rn. 54>). Dabei kommt es nicht vorrangig darauf an, ob ein Sachbereich nach heutigem Verständnis dem Privatrecht oder dem öffentlichen Recht zuzuordnen ist. Bürgerliches Recht im Sinne des Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG ist nicht als Gegensatz zum öffentlichen Recht zu verstehen, sodass Gegenstände, die nach heutigem Verständnis dem öffentlichen Recht zuzuordnen sind, auch dem Anwendungsbereich von Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG unterfallen können (vgl. BVerfGE 11, 192 <199>; Wittreck, in: Dreier, GG, Bd. 2, 3. Aufl. 2015, Art. 74 Rn. 18; Papier, a.a.O., S. 7; Schede/Schuldt, NVwZ 2019, S. 1572 <1573>; Kment, in: Jarass/Pieroth, GG, 16. Aufl. 2020, Art. 74 Rn. 3; Ackermann, JZ 2021, S. 7 <10 f.>). Entscheidend ist, ob durch eine Vorschrift Privatrechtsverhältnisse geregelt werden, also die Rechtsverhältnisse zwischen Privaten und die sich aus ihnen ergebenden Rechte und Pflichten 111

(vgl. BVerfGE 42, 20 <31>; 61, 149 <163>; 142, 268 <282 f. Rn. 54>; BayVerfGH, Entscheidung vom 16. Juli 2020 - Vf. 32-IX-20 -, juris, Rn. 56). Das gilt auch, soweit Regelungen des Privatrechts im normativen Zusammenhang mit (einzelnen) öffentlich-rechtlichen Vorschriften stehen und vom Traditionszusammenhang des bürgerlichen Rechts umfasst werden, sofern der Regelungsschwerpunkt im Privatrecht verbleibt (vgl. Niedobitek, in: Kahl/Waldhoff/Walter, Bonner Kommentar, Bd. 15, Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 Rn. 48 <Februar 2007>). Ein sozialstaatlich motivierter Eingriff in das Marktgeschehen mit dem Ziel, soziale Disparitäten auszugleichen oder zu beseitigen, lässt den Kompetenztitel des Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG daher noch nicht entfallen (vgl. BVerfGE 142, 268 <283 Rn. 55>).

Das bürgerliche Recht im Sinne von Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG umfasst neben den fünf Büchern des Bürgerlichen Gesetzbuchs als weitgehend abschließender Regelung wichtiger Kernbestandteile des Privatrechts auch vielfältige Nebengesetze zur Ordnung von Privatrechtsverhältnissen wie etwa das Wohnungseigentumsrecht und das Beurkundungsrecht einschließlich der Gebührenfestsetzung (vgl. BVerfGE 11, 192 <199>). Mitunter enthalten diese Nebengesetze verwaltungsrechtliche, ordnungswidrigkeiten- und strafrechtliche Vorkehrungen zu ihrer Durchsetzung. 112

Das Recht der Mietverhältnisse ist seit dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs am 1. Januar 1900 in den §§ 535 ff. BGB geregelt und – ungeachtet zahlreicher Änderungen – ein essentieller Bestandteil des bürgerlichen Rechts. Das gilt insbesondere für Mietverhältnisse über Wohnungen (§ 549 BGB). Die Überlassung einer Wohnung beruht auf einem Vertrag zwischen Vermieter und Mieter, in dem Mietsache, Gebrauch, Mietdauer und die zu zahlende Miete festgelegt werden. Dieser Vertrag ist das Ergebnis privatautonomer Entscheidungen der Vertragsparteien und – vorbehaltlich gesetzlicher Schrankenziehungen – durch ihre grundrechtlich geschützten Interessen aus Art. 14 Abs. 1, Art. 12 Abs. 1 und Art. 2 Abs. 1 GG abgesichert. Gemäß § 535 Abs. 1 Satz 1 BGB wird der Vermieter durch den Mietvertrag verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren, während der Mieter dem Vermieter nach § 535 Abs. 2 BGB die vereinbarte Miete zu entrichten hat. Ergeben sich die – synallagmatischen – Pflichten der Gebrauchsüberlassung einerseits und der Mietzahlung andererseits jedenfalls dem Grunde nach aus dem zwischen Vermieter und Mieter frei angebahnten und abgeschlossenen Mietvertrag, geht es um ein dem bürgerlichen Recht zuzuordnendes Rechtsverhältnis. 113

Das gilt selbst dann, wenn die privatautonom begründeten Rechte und Pflichten durch den Gesetzgeber näher ausgestaltet oder begrenzt werden. Regelungen über die zulässige Miethöhe können den Anspruch aus § 535 Abs. 2 BGB an eine Reihe von prozeduralen und materiell-rechtlichen Anforderungen binden. Knüpfen sie jedoch an einen privatautonom geschlossenen Mietvertrag an, in dem die Auswahl des Vertragspartners, der Gegenstand des Mietverhältnisses, seine Dauer und – in den gesetzlichen Grenzen – die Höhe der Miete das Ergebnis grundrechtlich geschützter Entscheidungen der Vertragsparteien sind, sind sie auch dann der Materie des bürgerlichen Rechts im Sinne von Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG zuzuordnen, wenn ihre Durchsetzung durch Vorschriften des Verwaltungs-, Ordnungswidrigkeiten- und Strafrechts abgesichert und/oder erleichtert wird (vgl. Pestalozza, in: v. Mangoldt/Klein/ders., GG, Bd. 8, 3. Aufl. 1996, Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 Rn. 55 Fn. 133; Niedobitek, in: Kahl/Waldhoff/Walter, Bonner Kommentar, Bd. 15, Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 Rn. 48 <Februar 2007>; Oeter, in: v. Mangoldt/Klein/Starck, GG, Bd. 2, 7. Aufl. 2018, Art. 74 Rn. 12; a.A. Ackermann, JZ 2021, S. 251 <251 f.>). 114

Anders liegen die Dinge dagegen, wenn die bürgerlich-rechtliche Prägung des Mietverhältnisses durch öffentlich-rechtliche Vorschriften ganz oder teilweise verdrängt und die Auswahl der Vertragsparteien sowie die Festlegung der Vertragsinhalte durch verwaltungsrechtliche Vorgaben überlagert und etwa durch eine mehr oder weniger weitreichende Wohnraumbewirtschaftung ganz oder teilweise ausgeschlossen wird. In einem solchen Fall beruhen wesentliche Rechte und Pflichten der Mietvertragsparteien gerade nicht auf ihrer grundsätzlich privatautonom getroffenen Entscheidung über die wesentlichen Inhalte des Mietverhältnisses, sondern auf Lenkungs- und Verteilungsentscheidungen der Verwaltung. Derartige Regelungen sind selbst dann nicht dem bürgerlichen Recht zuzuordnen, wenn subsidiär oder zur Lückenfüllung auf die §§ 535 ff. BGB zurückgegriffen wird. 115

bb) Regelungstradition und Staatspraxis bestätigen diesen Befund. Sie belegen, dass der Gesetzgeber Mietverhältnisse über ungebundenen Wohnraum nach Inkrafttreten des Grundgesetzes nicht mehr öffentlich-rechtlich reglementieren wollte, sondern dass er sie im Kern zivilrechtlich ausgestaltet und die gesetzlichen Regelungen in das auf der Privatautonomie gründende Rechtsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter eingebunden hat (vgl. Sannwald, in: Schmidt-Bleibtreu/Hofmann/Hennecke, GG, 14. Aufl. 2018, Art. 74 Rn. 232; Schede/Schuldt, NVwZ 116

2019, S. 1572 <1574>; Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages, WD 3 - 3000 - 149/19, S. 3).

(1) Das Bürgerliche Gesetzbuch war zunächst vom Grundsatz der Vertragsfreiheit und durch einen liberalen Eigentumsbegriff geprägt (vgl. zur Kritik v. Gierke, Die soziale Aufgabe des Privatrechts, 1889, S. 10; Repgen, Die soziale Aufgabe des Privatrechts, 2001, S. 3 f., 55 ff.). Zwar vereinheitlichte es erstmals die mietrechtlichen Regelungen in Deutschland; diese waren jedoch weitgehend dispositiv. Zudem enthielt es keine spezifisch auf Mietverhältnisse über Wohnraum zugeschnittenen Vorschriften, insbesondere fehlten Regelungen zur Höhe des Mietzinses (vgl. Hügemann, Die Geschichte des öffentlichen und privaten Mietpreisrechts vom Ersten Weltkrieg bis zum Gesetz zur Regelung der Miethöhe von 1974, 1998, S. 47 f., 69; Pitzer, Die Mieteinigungsämter zwischen 1914 und 1918, 2018, S. 11 f.). Schutz vor überhöhten Mieten bot in engen Grenzen allein der im Jahr 1893 geschaffene Tatbestand des Wuchers (§ 302e StGB) in Verbindung mit § 138 BGB (vgl. Börstinghaus, WuM 2018, S. 610 <612>). 117

Das soziale Mietrecht entwickelte sich mit der Kriegswirtschaft des Ersten Weltkriegs und sodann in der Weimarer Republik. Teilweise noch während des Ersten Weltkriegs erließ das Reich, das nach Art. 4 Nr. 13 RV lediglich über eine Gesetzgebungskompetenz für das Obligationenrecht verfügte (vgl. Hügemann, a.a.O., S. 75), auf dieser bis zum Inkrafttreten der Weimarer Reichsverfassung fortgeltenden Grundlage (vgl. Art. 178 Abs. 1 WRV; § 1 und § 4 Abs. 1 Satz 1 Gesetz über die vorläufige Reichsgewalt vom 10. Februar 1919 <RGBl S. 169>; Übergangsgesetz vom 4. März 1919 <RGBl S. 285>; vgl. Schneider, in: Isensee/Kirchhof, HStR I, 3. Aufl. 2003, § 5 Rn. 14) drei Mieterschutzverordnungen, die Regelungen zum Kündigungsschutz und zur Miethöhenbegrenzung enthielten und behördliche Eingriffsbefugnisse zur Bekämpfung des Wohnungsleerstands vorsahen: die Bekanntmachung zum Schutze der Mieter (sog. Erste Mieterschutzverordnung) vom 26. Juli 1917 (RGBl S. 659), die Bekanntmachung betreffend Änderung der Verordnung zum Schutze der Mieter (sog. Zweite Mieterschutzverordnung) vom 23. September 1918 (RGBl S. 1135) und – nach der Revolution 1918 – die (weitere) Verordnung zum Schutze der Mieter (sog. Dritte Mieterschutzverordnung) vom 22. Juni 1919 (RGBl S. 591). Um jedenfalls in Preußen eine Vereinheitlichung der Mietpreisentwicklung zu erreichen, erließ der Minister für Volkswohlfahrt am 9. Dezember 1919 die Anordnung betreffend Einführung einer Höchstgrenze für Mietzinssteigerungen (sog. Preußische Höchstmietenverordnung; Preußische Gesetzessammlung S. 187), die auf der Grundlage von § 5a 118

der sogenannten Dritten Mieterschutzverordnung bewusst außerhalb des Bürgerlichen Gesetzbuchs stand (vgl. Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages, WD 7 - 3000 - 121/18, S. 5 f.).

Am 11. Mai 1920 erließ die Weimarer Nationalversammlung das Gesetz über 119
Maßnahmen gegen Wohnungsmangel (RGBl S. 949), am 24. März 1922 der Reichstag das – dem bürgerlichen Recht zugeordnete (vgl. BVerwGE 1, 104 <120 f.>; Bettermann, Grundfragen des Preisrechts für Mieten und Pachten, 1952, S. 59) – Reichsmietengesetz (RGBl I S. 273). Es folgten das Gesetz über Mieterschutz und Mieteinigungsämter vom 1. Juni 1923 (RGBl I S. 353) und das Wohnungsmangelgesetz vom 26. Juli 1923 (RGBl I S. 754).

Noch in der Weimarer Zeit gab es erste Forderungen nach einem sozialen 120
Mietrecht (vgl. Kerner, Wohnraumzwangswirtschaft in Deutschland, 1996, S. 548). Dahinter stand die Überzeugung, dass die im Ersten Weltkrieg mit der Ersten Mieterschutzverordnung eingeführte Zwangsbewirtschaftung von Wohnraum im weiteren Sinne (hierzu zählten zudem Maßnahmen des Kündigungsschutzes und der Mietpreisregulierung) sowie die mit der Zweiten Mieterschutzverordnung vom 23. September 1918 eingeführte Zwangsbewirtschaftung im engeren Sinne (vgl. zu den Begriffen Kerner, a.a.O., S. 93 Fn. 128) kein Dauerzustand bleiben und in der Perspektive wieder zu einem freien Wohnungsmarkt zurückgekehrt werden sollte (vgl. Hügemann, a.a.O., S. 232 f.). Insoweit wurde die staatliche Reglementierung des Wohnungsmarkts als ein auf Not- und Krisenzeiten beschränkter Fremdkörper im bürgerlichen Recht wahrgenommen.

Ab dem Jahr 1924 wurde die „Wohnungszwangswirtschaft“ wieder gelockert 121
(vgl. Kerner, a.a.O., S. 331 f.). Dies geschah insbesondere mit dem Gesetz zur Abänderung des Mieterschutzgesetzes vom 29. Juni 1926 (RGBl I S. 317), dem Gesetz zur Änderung des Reichsmietengesetzes vom 14. Februar 1928 (RGBl I S. 21) und der Neubekanntmachung des Reichsmietengesetzes vom 20. Februar 1928 (RGBl I S. 38). Der Begriff „soziales Mietrecht“ tauchte erstmals in der Vierten Verordnung des Reichspräsidenten zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen und zum Schutze des inneren Friedens vom 8. Dezember 1931 (RGBl I S. 699) auf. Danach hätten das Reichsmietengesetz und das Gesetz über Mieterschutz und Mieteinigungsämter am 1. April 1933 außer Kraft treten sollen, falls bis zu diesem Zeitpunkt ein Gesetz in Kraft getreten wäre, das das Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches sozial ausgestaltet hätte.

Das gelang allerdings nicht. Das Reichsmietengesetz blieb nach 1933 zu- 122
nächst weiter in Kraft (vgl. Hügemann, a.a.O., S. 69, 284 f., 305 f.) und wurde durch das Gesetz zur Änderung des Reichsmietengesetzes und des Mieterschutzgesetzes vom 18. April 1936 (RGBl I S. 371) erheblich verändert. Am 26. November 1936 erging die Verordnung über das Verbot von Preiserhöhungen (RGBl I S. 955). Im Zusammenwirken mit ihr führten zahlreiche Verordnungen über die Mietpreisbildung letztlich zu einer vollständigen Mietpreisbindung. Mit dem Mieterschutzgesetz in der Fassung vom 15. Dezember 1942 (RGBl I S. 712) wurde der Kündigungsschutz wieder ausgedehnt. Zusammen mit Verordnungen wie der Verordnung zur Wohnraumlenkung vom 27. Februar 1943 (RGBl I S. 127) oder der Verordnung zur Wohnraumversorgung der luftkriegsbetroffenen Bevölkerung vom 21. Juni 1943 (RGBl I S. 355) bedeutete dies im Ergebnis die Wiedereinführung der Wohnraumzwangsbewirtschaftung (vgl. insgesamt hierzu Emmerich, in: Staudinger, BGB, Buch II, §§ 535-555g – Mietrecht 1, 2018, Vorbem. zu § 535 Rn. 5).

Am 8. Mai 1946 verkündete der Alliierte Kontrollrat das Kontrollratsgesetz 123
Nr. 18 (sog. Wohnungsgesetz; Amtsblatt des Kontrollrats in Deutschland 1946 S. 117), das die deutschen Behörden zur Erfassung und Zuweisung von Wohnraum an bedürftige Personen gegen den Willen des Eigentümers ermächtigte. Zwei Jahre später erließ der Wirtschaftsrat für das Vereinigte Wirtschaftsgebiet das – dem späteren Kompetenztitel „Recht der Wirtschaft“ (Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG) zuzuordnende (vgl. BVerfGE 8, 274 <294>) – und bis heute fortgeltende Übergangsgesetz über Preisbildung und Preisüberwachung (PreisG) vom 10. April 1948 (WiGBl S. 27). Der umfassende Kündigungsschutz durch das Mieterschutzgesetz 1942, der (Miet-)Preisstopp aufgrund der Verordnung vom 26. November 1936 und die Zwangsbewirtschaftung aller Wohnräume galten fort (vgl. Emmerich, in: Staudinger, BGB, Buch II, §§ 535-555g – Mietrecht 1, 2018, Vorbem. zu § 535 Rn. 6).

(2) Die Jahrzehnte nach 1949 sind durch einen stetigen Abbau der Woh- 124
nungszwangswirtschaft gekennzeichnet (vgl. Weiß, Die Entwicklung des Mieterschutzes, 1993, S. 84). Zwar war die Wohnungspolitik zunächst weiter darauf gerichtet, der andauernden Wohnungsnot zu begegnen. Zunehmend setzte sich jedoch die Überzeugung durch, dass der Mangel vor allem durch den zügigen Bau neuer Wohnungen beseitigt werden konnte (vgl. BTDrucks I/567, S. 8 f.).

Mit dem Ersten Wohnungsbaugesetz vom 24. April 1950 (BGBl I S. 83) versuchte der Gesetzgeber, Anreize für den Wohnungsbau zu setzen, und deutete an, dass der zwangsbewirtschaftete Wohnungsmarkt alsbald in die soziale Marktwirtschaft überführt werden solle (vgl. BTDrucks I/567, S. 15). Hierzu stellte er die nach dem 31. Dezember 1949 bezugsfertig gewordenen steuerbegünstigten und frei finanzierten Wohnungen von der Wohnraumbewirtschaftung frei und nahm sie vom Mieterschutz aus (vgl. Weiß, a.a.O., S. 84 f.). In Bezug auf die Miethöhe wurde fortan zwischen öffentlich gefördertem, steuerbegünstigtem und frei finanziertem Wohnraum differenziert; zunächst wurde der frei finanzierte Wohnraum von der Mietpreisbindung befreit (vgl. Weiß, a.a.O., S. 85). 125

Auf der Grundlage von § 2 PreisG wurde die Verordnung PR Nr. 71/51 über Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts vom 29. November 1951 (BGBl I S. 920) erlassen, wonach Mietpreise in geringem Umfang – für Gewerbemieten und Neubauten – freigegeben wurden. Mit dem Gesetz zur Änderung und Ergänzung des Ersten Wohnungsbaugesetzes vom 25. August 1953 (BGBl I S. 1037) wurde schließlich die Mietpreisbindung für den steuerbegünstigten Wohnraum weitgehend aufgehoben. 126

Das Gesetz über Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts (Erstes Bundesmietengesetz) vom 27. Juli 1955 (BGBl I S. 458) stellte weite Teile des Mietrechtpreisrechts für den preisgebundenen Wohnraum auf eine neue Grundlage und enthielt weitere Lockerungen. Ziel des Gesetzes war es, den Übergang zur Marktmiete durch die Ermächtigung zu gewissen Mieterhöhungen und die Abfederung sozialer Härten über personenbezogene Beihilfen vorzubereiten (vgl. Kerner, a.a.O., S. 550 f.). Am 23. Juli 1958 wurde die Verordnung über den Mietpreis für den bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig gewordenen Wohnraum (Altbaumietenverordnung) erlassen (BGBl I S. 549) und die Verordnung PR Nr. 71/51 hiermit aufgehoben (§ 45 Abs. 1 Nr. 1). 127

Wichtigster Schritt zum sozialen Mietrecht in der heute geltenden Form war das Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht vom 23. Juni 1960 (BGBl I S. 389; vgl. Kerner, a.a.O., S. 551 Fn. 45; Häublein, in: Münchener Kommentar zum BGB, Bd. 5, 8. Aufl. 2020, Vor § 535 Rn. 62). Mit ihm entschied der Gesetzgeber angesichts der geänderten wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Gegebenheiten, die öffentlich-rechtliche Reglementierung des Wohnungsmarkts schrittweise abzubauen und durch eine soziale Ausgestaltung des Mietrechts zu ersetzen. Die Rückkehr zum marktwirtschaftli- 128

chen System wurde damit begründet, dass die mit der Wohnraumzwangsbewirtschaftung verbundenen Beschränkungen des Eigentums nur vertretbar seien, solange der aktuelle Wohnungsmangel diese erfordere (vgl. BTDrucks III/1234, S. 46 ff.). Demnach sollten die bis dahin preisgebundenen Mieten schrittweise in die freie Mietpreisbildung entlassen werden. Mehrfach bringt der Gesetzentwurf zum Ausdruck, dass die Wohnungszwangswirtschaft „endgültig" in die soziale Marktwirtschaft überführt werden solle und die Schaffung eines sozialen Mietrechts als konstitutiver Teil dieses Vorhabens betrachtet werde. Der Gesetzgeber wollte sich vollständig von der öffentlich-rechtlichen Regulierung des Mietpreisrechts lösen (vgl. Weiß, a.a.O., S. 90). Da der Entwurf aus Zeitmangel nicht abschließend beraten werden konnte, wurden zunächst nur einige Vorschriften in das Bürgerliche Gesetzbuch inkorporiert (vgl. Art. VI Abbaugesetz). Wichtigste Änderung war die Einführung der sogenannten Sozialklausel in § 556a BGB a.F. (vgl. Kerner, a.a.O., S. 553; Weiß, a.a.O., S. 93), heute §§ 574 bis 574c BGB.

Das Erste Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften vom 29. Juli 1963 (BGBl I S. 505), das Zweite Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften vom 14. Juli 1964 (BGBl I S. 457) und das Dritte Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften vom 21. Februar 1967 (BGBl I S. 1248) enthielten eine Reihe zwingender Mieterschutzvorschriften. Mit den hierdurch im Bürgerlichen Gesetzbuch neu geschaffenen beziehungsweise geänderten Vorschriften wurden die wichtigsten Teile des heutigen sozialen Mietrechts parallel zum Abbau der Zwangsbewirtschaftung von Wohnraum geschaffen (vgl. Weiß, a.a.O., S. 92; Emmerich, in: Staudinger, BGB, Buch II, §§ 535-555g – Mietrecht 1, 2018, Vorbem. zu § 535 Rn. 10). 129

In den 1970er Jahren führten Baupreiserhöhungen in Ballungsgebieten wieder zu einem spürbaren Anstieg der Mieten (vgl. BTDrucks VI/1549, S. 1 ff.). In der Folge erließ der Gesetzgeber unter anderem das Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum vom 25. November 1971 (sog. Erstes Wohnraumkündigungsschutzgesetz; BGBl I S. 1839) und das Zweite Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum vom 18. Dezember 1974 (Zweites Wohnraumkündigungsschutzgesetz, BGBl I S. 3603), das in Art. 3 das Gesetz zur Regelung der Miethöhe (BGBl I S. 3604) enthielt. Seitdem setzt eine ordentliche Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Vertragsbeendigung voraus; eine Kündigung zum Zweck der Mieterhöhung ist ausgeschlossen. Im Gegenzug wurde dem Vermieter gestattet, unter bestimmten Voraussetzungen die Miete bis zur ortsüblichen Ver- 130

gleichsmiete anzuheben (heute §§ 557 ff. BGB). Ausführungen zur grundgesetzlichen Kompetenzgrundlage finden sich in den Begründungen der beiden Gesetzentwürfe (vgl. BTDrucks VI/1549; 7/2011) nicht. Das Bundesverfassungsgericht hat die Regelungen des Ersten Wohnraumkündigungsschutzgesetzes jedoch der Sache nach dem Privatrecht zugeordnet (vgl. BVerfGE 37, 132 <Leitsatz, 140>).

Das Gesetz zur Regelung der Miethöhe wurde mit Art. 2 Nr. 1 des Gesetzes zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen vom 20. Dezember 1982 (BGBl I S. 1912) geändert und erstmals eine Kappungsgrenze eingeführt (heute § 558 Abs. 3 BGB), wonach sich die Miete nach § 558 Abs. 1 BGB innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB abgesehen, grundsätzlich nicht um mehr als 30 vom Hundert erhöhen durfte. Mit dem Vierten Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Viertes Mietrechtsänderungsgesetz) vom 21. Juli 1993 (BGBl I S. 1257) wurden für die Mehrzahl der Wohnungen die Kappungsgrenze von 30 vom Hundert auf 20 vom Hundert gesenkt und weitere Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs zur Stärkung des Mieterschutzes geändert. Beide Gesetze waren ausweislich der Entwurfsbegründungen auf Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 („bürgerliches Recht“) und Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG („Recht der Wirtschaft“) gestützt (vgl. BTDrucks 9/2079, S. 11; 12/3254, S. 12). 131

(3) Das heute vollständig im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelte soziale Mietrecht geht auf das Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz) vom 19. Juni 2001 (BGBl I S. 1149) zurück, mit dem der Gesetzgeber das zersplitterte Wohnraummietrecht reformieren und das bisher im Gesetz zur Regelung der Miethöhe enthaltene Mietpreisrecht für ungebundenen Wohnraum (§§ 558 ff. BGB a.F.) in das Bürgerliche Gesetzbuch überführen wollte (vgl. BTDrucks 14/4553, S. 1, 53 f.). Ziel der Reform, die – wie auch alle nachfolgenden Gesetzesvorhaben zum Mietrecht – auf Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG gestützt wurde (vgl. BTDrucks 14/4553, S. 39), war es, das Recht der Mietverhältnisse über ungebundenen Wohnraum im Bürgerlichen Gesetzbuch zusammenzufassen und zu vereinheitlichen; das öffentliche Wohnungsrecht blieb hiervon ausdrücklich ausgeklammert (vgl. BTDrucks 14/4553, S. 35). 132

Die so neu gefassten Regelungen der §§ 535 ff. BGB sind in der Folge mehrfach geändert worden, unter anderem durch das Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts vom 26. November 2001 (BGBl I S. 3138) und das Gesetz über die 133

energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz) vom 11. März 2013 (BGBl I S. 434).

Die bislang letzte größere Reform des sozialen Mietrechts war die Einführung der Mietpreisbremse durch das Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz) vom 21. April 2015 (BGBl I S. 610), mit dem – erstmals seit dem Jahr 1953 – eine Mietobergrenze bei Neuvermietungen für ungebundenen Wohnraum festgesetzt wurde (§ 556d Abs. 1 i.V.m. § 558 Abs. 2 BGB). Die Regelung wurde zwischenzeitlich durch das Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz) vom 18. Dezember 2018 (BGBl I S. 2648) verschärft und mit dem Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn vom 19. März 2020 (BGBl I S. 540) in ihrer Geltungsdauer bis zum Jahr 2025 verlängert. 134

b) Das soziale Mietrecht im Allgemeinen (vgl. Maunz, in: ders./Dürig, GG, Art. 74 Rn. 54 <Oktober 1984>; Papier, a.a.O., S. 6; Schede/Schuldt, NVwZ 2019, S. 1572 <1574>; Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages, WD 3 - 3000 - 017/19, S. 6) und die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über Festlegung und Durchsetzung der zulässigen Miete für auf dem freien Markt verfügbaren Wohnraum im Besonderen (vgl. BTDrucks 14/4553, S. 39; Bothe, in: AK-GG, 2. Aufl. 1989, Art. 74 Rn. 41; Pestalozza, in: v. Mangoldt/Klein/ders., GG, Bd. 8, 3. Aufl. 1996, Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 Rn. 1262; Sannwald, in: Schmidt-Bleibtreu/Klein, GG, 10. Aufl. 2004, Art. 74 Rn. 174; Broemel, in: v. Münch/Kunig, GG, Bd. 2, 7. Aufl. 2021, Art. 74 Rn. 4; Degenhart, in: Sachs, GG, 8. Aufl. 2018, Art. 74 Rn. 6, 81) fallen unter die konkurrierende Gesetzgebung für das bürgerliche Recht im Sinne von Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG. 135

aa) Von Anfang an stellte sich das soziale Mietrecht als ein Konglomerat von Rechtsvorschriften dar, bei dem zivilrechtliche und öffentlich-rechtliche Anteile immer wieder wechselten. Ausgangs- und Bezugspunkt aller mietrechtlichen Vorschriften war stets das durch § 535 BGB geregelte synallagmatische Rechtsverhältnis, wonach der Vermieter verpflichtet ist, dem Mieter die Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch zu überlassen (Abs. 1 Satz 1), und der Mieter die vereinbarte Miete zu entrichten hat (Abs. 2). 136

Das wird nicht dadurch in Frage gestellt, dass das Recht der Mietverhältnisse schon unter der Reichsverfassung 1871 nicht nur zivilrechtliche, sondern (auch) öffentlich-rechtliche Vorkehrungen kannte (vgl. Börstinghaus, WuM 2018, S. 610; Weber, JZ 2018, S. 1022 <1024 f.>; Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages, WD 7 - 3000 - 121/18, S. 5 f.; Mayer/Artz, Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Aspekte eines „Mietendeckels" für das Land Berlin, 2019, S. 23; Putzer, NVwZ 2019, S. 283 <283 f.>) und dass Letztere – als das Grundgesetz am 23. Mai 1949 in Kraft trat – nicht die Ausnahme, sondern die Regel bildeten (vgl. nur BTDrucks III/1234, S. 46 f.). Denn die – krisenbedingt – öffentlich-rechtliche Regulierung blieb mit der zivilrechtlichen Grundkonzeption des Mietverhältnisses stets auf das Engste verflochten, sodass eine klare Abgrenzung kaum möglich war und in der Staatspraxis nicht vorgenommen wurde (vgl. Hügemann, a.a.O., S. 178 f.). 137

Im Laufe der Zeit und mit der schrittweisen Rückführung der öffentlich-rechtlichen Vorgaben für das Recht der Mietverhältnisse über ungebundenen Wohnraum haben sich das Kündigungsschutz- und das Mietpreisrecht sodann als wichtigste Komponenten des sozialen Mietrechts herausgebildet (vgl. Bettermann, Grundfragen des Preisrechts für Mieten und Pachten, 1952, S. 57). Soweit sie sich im Bürgerlichen Gesetzbuch finden, wird ihre Zugehörigkeit zum Gegenstand der konkurrierenden Gesetzgebung für das „bürgerliche Recht" im Sinne von Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG nicht angezweifelt (vgl. Maunz, in: ders./Dürig, GG, Art. 74 Rn. 54 <Oktober 1984>; Bothe, in: AK-GG, 2. Aufl. 1989, Art. 74 Rn. 41; Pestalozza, in: v. Mangoldt/Klein/ders., GG, Bd. 8, 3. Aufl. 1996, Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 Rn. 1262; Sannwald, in: Schmidt-Bleibtreu/Klein, GG, 10. Aufl. 2004, Art. 74 Rn. 174; Broemel, in: v. Münch/Kunig, GG, Bd. 2, 7. Aufl. 2021, Art. 74 Rn. 4; Degenhart, in: Sachs, GG, 8. Aufl. 2018, Art. 74 Rn. 6, 81; Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages, WD 3 - 3000 - 017/19, S. 6). 138

bb) Der (Bundes-)Gesetzgeber ist nicht daran gehindert, die Materie des bürgerlichen Rechts im Sinne von Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG innerhalb der gegenständlichen Grenzen fortzuentwickeln (vgl. Niedobitek, in: Kahl/Waldhoff/Walter, Bonner Kommentar, Bd. 15, Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 Rn. 47 <Februar 2007>). Der Begriff des bürgerlichen Rechts wurde von jeher als entwicklungsoffen angesehen und erlaubt es dem (Bundes-)Gesetzgeber, die damit erfassten Teilmaterien spezieller auszuformen und in aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch ausgegliederten Sondergesetzen fortzuentwickeln, um spezifische Regelungen für die Bewältigung neuartiger Probleme bei der Ordnung von Privatrechtsverhältnissen zu schaffen (vgl. Oeter, 139

in: v. Mangoldt/Klein/Starck, GG, Bd. 2, 7. Aufl. 2018, Art. 74 Rn. 10). Der Gesetzgeber kann insbesondere mit der entsprechenden Ausgestaltung des bürgerlichen Rechts soziale und andere Ziele verfolgen, indem er für die Vertragsgestaltung Vorgaben macht und ihre Beachtung und Durchsetzung sichert.

Das kann den Rückgriff auf verwaltungsrechtliche Instrumente rechtfertigen, wenn er dazu dient, das im Kern privatrechtlich konzipierte soziale Mietrecht für ungebundenen Wohnraum abzusichern und seine Durchsetzung zu erleichtern (vgl. Schede/Schuldt, NVwZ 2019, S. 1572 <1574>; Wolfers/Opper, DVBl 2019, S. 1446 <1448>). Der Zuordnung eines Instruments zum Zivilrecht oder zum Öffentlichen Recht kommt insoweit keine ausschlaggebende Bedeutung zu (vgl. BVerfGE 11, 192 <199>; BayVerfGH, Entscheidung vom 16. Juli 2020 - Vf. 32-IX-20 -, juris, Rn. 56; Wittreck, in: Dreier, GG, Bd. 2, 3. Aufl. 2015, Art. 74 Rn. 18; Papier, a.a.O., S. 7; Kment, in: Jarass/Pieroth, GG, 16. Aufl. 2020, Art. 74 Rn. 3; Seiler, in: Epping/Hillgruber, BeckOK GG, Art. 74 Rn. 2 <15. Februar 2021>). 140

(1) Dementsprechend hat der Bundesgesetzgeber – insbesondere seit dem Mietrechtsreformgesetz vom 19. Juni 2001 – Gesetze zur Regelung der Miethöhe jeweils allein auf der Grundlage von Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG erlassen. 141

Das gilt für die – vorliegend besonders bedeutsame – Einführung der Mietpreisbremse (§§ 556d ff. BGB) mit dem Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz) vom 21. April 2015 (BGBl I S. 610), das ausweislich der Entwurfsbegründung auf Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG gestützt wurde (vgl. BTDrucks 18/3121, S. 19; BRDrucks 447/14, S. 16). In den Beratungen des Bundestages (vgl. Deutscher Bundestag, Plenarprotokoll 18/66 – Stenographischer Bericht, S. 6191 ff.; Plenarprotokoll 18/91 – Stenographischer Bericht, S. 8594 ff.) und des Bundesrates (vgl. Bundesrat, Plenarprotokoll 927 – Stenographischer Bericht, S. 354 ff.; Plenarprotokoll 932 – Stenographischer Bericht, S. 111 ff.) wurde die Kompetenzgrundlage ebenso wenig thematisiert wie im Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz (vgl. BTDrucks 18/4220, S. 3 ff.) und im Ausschuss für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (vgl. BTDrucks 18/4219, S. 4 f.), sondern als offenbar selbstverständlich vorausgesetzt. 142

Das Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der 143

Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz) vom 18. Dezember 2018 (BGBl I S. 2648) wurde ausweislich der Entwurfsbegründung ebenfalls auf Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG gestützt (vgl. BTDrucks 19/4672, S. 15; BRDrucks 431/18, S. 10). Auch in diesem Fall wurde die Kompetenzgrundlage weder in den Plenardebatten des Bundestages (vgl. Deutscher Bundestag, Plenarprotokoll 19/59 – Stenographischer Bericht, S. 6585 ff.; Plenarprotokoll 19/68 – Stenographischer Bericht, S. 7819 ff.) und des Bundesrates (vgl. Bundesrat, Plenarprotokoll 971 – Stenographischer Bericht, S. 377 ff.; Plenarprotokoll 973 – Stenographischer Bericht, S. 489) noch in den Beratungen des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz (vgl. BTDrucks 19/6153, S. 14 ff.) in Zweifel gezogen.

Das Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete vom 21. Dezember 2019 (BGBl I S. 2911) wurde wiederum auf Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG gestützt (vgl. BTDrucks 19/14245, S. 11; BRDrucks 468/19, S. 6), ohne dass Bundestag (vgl. Deutscher Bundestag, Plenarprotokoll 19/122 – Stenographischer Bericht, S. 15206 ff.; Plenarprotokoll 19/137 – Stenographischer Bericht, S. 17138 ff.; Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz <BTDrucks 19/15952, S. 4 ff.>) oder Bundesrat (vgl. Bundesrat, Plenarprotokoll 982 – Stenographischer Bericht, S. 541; Plenarprotokoll 984 – Stenographischer Bericht, S. 668) Anlass gesehen hätten, dies zu thematisieren. 144

Schließlich stützt sich das am 19. März 2020 beschlossene Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn (BGBl I S. 540) auf Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG (vgl. BTDrucks 19/15824, S. 12; BRDrucks 519/19, S. 6), was weder im Bundestag (vgl. Deutscher Bundestag, Plenarprotokoll 19/136 – Stenographischer Bericht, S. 16988 ff.; Plenarprotokoll 19/147 – Stenographischer Bericht, S. 18359 ff.; Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz <vgl. BTDrucks 19/17156, S. 4 ff.>) noch im Bundesrat (vgl. Bundesrat, Plenarprotokoll 983 – Stenographischer Bericht, S. 597 ff.; Plenarprotokoll 986 – Stenographischer Bericht, S. 63, 80) in Frage gestellt wurde. 145

(2) Das Bundesverfassungsgericht hat diese Staatspraxis – bereits in den Jahren vor 2015 – nie problematisiert oder die Gesetzgebungskompetenz des Bundes aus Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG sogar ausdrücklich bejaht (vgl. BVerfG, Beschluss der 1. Kammer des Ersten Senats vom 10. August 1992 - 1 BvR 605/92 -, juris, Rn. 8). In der Mehrzahl der Fälle hat der Erste Senat die Gesetzgebungskompetenz des Bundes für das soziale Mietrecht stillschweigend unterstellt (vgl. BVerfGE 37, 132 <141 ff.>; 49, 244 <248 f.>; 53, 352 <357>; 68, 361 <367, 369 ff.>; 71, 230 146

<246 ff.>; BVerfG, Beschluss der 3. Kammer des Ersten Senats vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, Rn. 54 ff.). In zwei – das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin betreffenden – Entscheidungen im einstweiligen Rechtsschutz hat die 3. Kammer des Ersten Senats dagegen die Gesetzgebungsbefugnis des Landes ausdrücklich offen gelassen (vgl. BVerfG, Beschluss der 3. Kammer des Ersten Senats vom 10. März 2020 - 1 BvQ 15/20 -, Rn. 19; Beschluss der 3. Kammer des Ersten Senats vom 28. Oktober 2020 - 1 BvR 972/20 -, Rn. 15).

(3) Schließlich geht die herrschende Auffassung im Schrifttum nahezu einhellig davon aus, dass die Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs zur Miethöhe für ungebundenen Wohnraum durch die konkurrierende Gesetzgebung für das „bürgerliche Recht“ gedeckt sind (vgl. Blankenagel/Schröder/Spoerr, NZM 2015, S. 1 <15>; Degenhart, in: Sachs, GG, 8. Aufl. 2018, Art. 74 Rn. 81; Oeter, in: v. Mangoldt/Klein/Starck, GG, Bd. 2, 7. Aufl. 2018, Art. 74 Rn. 10; Sannwald, in: Schmidt-Bleibtreu/Hofmann/Henneke, GG, 14. Aufl. 2018, Art. 74 Rn. 232; Schede/Schuldt, NVwZ 2019, S. 1572 <1574>; Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages, WD 3 - 3000 - 149/19, S. 3; Wolfers/Opper, DVBl 2019, S. 1446 <1448>; Herrlein/Tuschl, NZM 2020, S. 217 <227>; Broemel, in: v. Münch/Kunig, GG, Bd. 2, 7. Aufl. 2021, Art. 74 Rn. 4; Seiler, in: Epping/Hillgruber, BeckOK GG, Art. 74 Rn. 2.3 <15. Februar 2021>). 147

2. Mit den §§ 556 bis 561 BGB hat der Bundesgesetzgeber von der konkurrierenden Zuständigkeit für das Mietpreisrecht als Teil des bürgerlichen Rechts abschließend Gebrauch gemacht (Art. 72 Abs. 1 GG). Er hat damit ein umfassendes Regelungskonzept für die Miete für ungebundenen Wohnraum auf angespannten Wohnungsmärkten geschaffen. Das ergibt sich nicht nur aus dem Regelungsgegenstand, sondern auch aus den jeweiligen Gesetzesbegründungen (a) und hat zur Folge, dass die Länder insoweit von der Gesetzgebungszuständigkeit ausgeschlossen sind (b). 148

a) Spätestens mit dem Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz) vom 21. April 2015 hat der Bund die Bemessung der höchstens zulässigen Miete für ungebundenen Wohnraum bundesrechtlich abschließend geregelt. In den vergangenen sechs Jahren hat er mit vier, teils umfangreichen Gesetzen auf die sich verschärfende Wohnungssituation in den Ballungsgebieten reagiert und versucht, mit detaillierten Re- 149

gelungen einen Ausgleich zwischen den grundrechtlich geschützten Interessen der Vermieter und der Mieter zu gewährleisten und hierdurch die Mietpreisentwicklung in angespannten Wohnungsmärkten zu dämpfen.

aa) Schon Regelungsintensität und Häufigkeit dieser bundesgesetzlichen Nachsteuerung legen nahe, dass es sich bei den §§ 556 ff. BGB um eine umfassende und abschließende Regelung handelt. Die §§ 556 ff. BGB enthalten außerdem keine Regelungsvorbehalte, Öffnungsklauseln oder Ermächtigungsvorschriften, die den Ländern den Erlass eigener oder abweichender mietpreisrechtlicher Vorschriften ermöglichen würden. Das ausdifferenzierte Regelungssystem und der Zusammenhang mit dem Kündigungsschutzrecht machen vielmehr deutlich, dass der Bundesgesetzgeber eine abschließende Regelung treffen wollte (vgl. Schede/Schuldt, NVwZ 2019, S. 1572 <1575>; Wolfers/Opper, DVBl 2019, S. 1446 <1448>; Kreuter-Kirchhof, DÖV 2021, S. 103 <109>). Er hat sich – was denkbar gewesen wäre – bei der Miethöhe zudem weder auf bloße Zielvorgaben oder Mindestregelungen beschränkt noch den materiell-rechtlichen Interessenausgleich offen gelassen (vgl. Shirvani, RuP 2020, S. 309 <313 f.>). Dieser ist, was den Schutz der Mieter angeht, nicht dispositiv (§ 556g Abs. 1 Satz 1 BGB; vgl. Artz, in: Münchener Kommentar zum BGB, Bd. 5, 8. Aufl. 2020, § 556g Rn. 2). 150

bb) Die Gesetzgebungsgeschichte seit 2015 bestätigt diesen Befund (vgl. Theesfeld, in: Schach/Schultz/Schüller, BeckOK Mietrecht, § 556d BGB Rn. 71 <1. Februar 2021>; Wagner, JZ 2021, S. 247 <248 f., 250 f.>; a.A. Ackermann, JZ 2021, S. 7 <14 f.>; ders., JZ 2021, S. 251 <252>). 151

(1) Mit dem Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz) vom 21. April 2015 (BGBl I S. 610) wurde die in den §§ 556d ff. BGB geregelte Mietpreisbremse erstmals in das Bürgerliche Gesetzbuch aufgenommen. Dabei lässt sich der Begründung des Gesetzentwurfs eine umfassende Abwägung aller berührten Belange entnehmen und damit das Ziel eines abschließenden Interessenausgleichs zwischen den Vertragsparteien. 152

Dort heißt es, das soziale Mietrecht, das dem Schutz der Mieter als strukturell schwächerer Vertragspartei dienen solle, gewährleiste einerseits sozialen Kündigungsschutz und andererseits das Recht der Vermieter, die Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete anpassen oder nach Modernisierung erhöhen zu können. In innerstädtischen Lagen würden freiwerdende Mietwohnungen jedoch von einer 153

Vielzahl Mietsuchender nachgefragt, sodass erhebliche Mietsteigerungen durchgesetzt werden könnten. Große Teile der angestammten Wohnbevölkerung würden auf diese Weise aus ihren Wohnquartieren verdrängt. Diesen Problemen auf dem Mietwohnungsmarkt solle die mit den §§ 556d ff. BGB eingeführte Mietpreisbremse vor allem in prosperierenden Städten begegnen. Die mit ihr angestrebte Dämpfung der Miethöhe bei Wiedervermietungen solle dazu beitragen, der direkten oder indirekten Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Wohnquartieren entgegenzuwirken und den Fortbestand sozial stabiler Bewohnerstrukturen, ausgewogener Siedlungsstrukturen und ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse zu sichern. Ziel der Mietpreisbremse sei insgesamt die Abwehr sozialpolitischer Nachteile (vgl. BTDrucks 18/3121, S. 1 f., 11, 14 ff., 18, 21, 27; BRDrucks 447/14, S. 6, 9 ff., 14, 18, 25).

Die Verordnungsermächtigung in § 556d Abs. 2 BGB solle den Ländern dabei 154
ein Mittel an die Hand geben, um auf lokal angespannte Marktsituationen reagieren, den Mietanstieg dämpfen und auf diese Weise die „Gentrifizierung", insbesondere von innenstädtischen Lagen, zumindest verlangsamen zu können. Die Abgrenzung der Gebiete nach § 556d Abs. 2 BGB erfordere eine sorgsame Überprüfung von Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit der Gebietsbestimmung, um den verfassungsrechtlichen Maßgaben des Eigentumsschutzes (Art. 14 Abs. 1 GG) Rechnung zu tragen.

(2) Am 18. Dezember 2018 erließ der Bundesgesetzgeber das Gesetz zur Er- 155
gänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz; BGBl I S. 2648). Da die Mietpreisbremse nach Auffassung der Bundesregierung nicht die erhofften Wirkungen gezeigt habe, strebe der Gesetzgeber nunmehr einen veränderten, gleichwohl ausgewogenen Interessenausgleich zwischen Vermietern und Mietern an, wobei die sozial-, wohnungs-, wirtschafts-, demographie- und umweltpolitische Bedeutung des privaten Mietrechts berücksichtigt werden solle. Die Neuregelung solle verhindern, dass Mieter ihre Wohnungen aufgrund von Modernisierungen verlassen müssten. Das Regelungsanliegen des § 556g Abs. 1a BGB sei identisch mit dem Ziel der Mietpreisbremse. Mit der Vorschrift des § 559 Abs. 3a BGB reagiere der Gesetzgeber zudem auf die Tatsache, dass die Wohnung für viele Mieter den Lebensmittelpunkt darstelle. Die absolute Kappungsgrenze gewährleiste jedoch, dass selbst bei Wohnungen mit

niedrigen Ausgangsmieten sinnvolle Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden könnten (vgl. BTDrucks 19/4672, S. 1, 14, 31).

(3) Am 21. Dezember 2019 beschloss der Bundestag das Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete (BGBl I S. 2911). Das Gesetz ziele auf eine moderate Nachjustierung der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ nach § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB, namentlich auf die Verlängerung des Betrachtungszeitraums von vier auf sechs Jahre, um die Belange von Vermietern und Mietern von Wohnraum wieder in ein ausgewogeneres Verhältnis zu bringen. Die Regelung sei unter Abwägung aller zu berücksichtigenden Interessen verhältnismäßig und stelle insbesondere die Wirtschaftlichkeit der Vermietung nicht in Frage (vgl. BTDrucks 19/14245, S. 9 ff., 25). 156

(4) Am 19. März 2020 beschloss der Bundestag schließlich das Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn (BGBl I S. 540). Die Ausgestaltung des sozialen Mietrechts de lege lata erscheine aufgrund der durch die Evaluierung der Mietpreisbremse gewonnenen Erkenntnisse nicht mehr vollständig sachgerecht; dem trügen die Neuregelungen Rechnung, die unter dem Gesichtspunkt wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit und sozialer Verantwortung tragfähig seien. Insgesamt strebe die Neuregelung einen ausgewogenen Interessenausgleich zwischen Vermietern und Mietern an und werde sich dämpfend auf das Preisniveau auswirken. Die Ausgangslage bei Einführung der Mietpreisbremse sei im Wesentlichen unverändert. Die angespannte Lage in vielen Gebieten habe sich bislang noch nicht deutlich gebessert, weshalb den Ländern die Möglichkeit eingeräumt werde, die Mietpreisbremse für einen klar umrissenen Zeitraum weiter anzuwenden. Bis zu einer spürbaren Entspannung der regionalen Wohnungsmärkte sei eine Verlängerung der Mietpreisbremse weiterhin ein geeignetes Mittel, um Maßnahmen zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums zu flankieren (vgl. BTDrucks 19/15824, S. 1 ff., 9 ff., 16). 157

cc) Der abschließende Charakter der §§ 556 ff. BGB und der Umstand, dass ihnen ein zusammenhängendes, detailliertes und umfassendes Konzept zugrunde liegt, in dem die Mietpreisbremse ein zentrales Instrument ist (vgl. Äußerungen des Obmanns der CDU/CSU-Fraktion im Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz Luczak <Deutscher Bundestag, Plenarprotokoll 19/147 – Stenographischer Bericht, S. 18370 f.>; ebenso BayVerfGH, Entscheidung vom 16. Juli 2020 - Vf. 32-IX-20 -, juris, Rn. 49 ff.), wird nicht dadurch in Frage gestellt, dass die Gesetzesbegründung hervorhebt, die Mietpreisbremse könne nur ein Element einer 158

umfassenden Bau- und Wohnungspolitik sein, da durch sie kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen werde (vgl. BTDrucks 18/3121, S. 2, 15; BRDrucks 447/14, S. 11; Deutscher Bundestag, Plenarprotokoll 18/66 – Stenographischer Bericht, S. 6203; Plenarprotokoll 18/91 – Stenographischer Bericht, S. 8595, 8607; Bundesrat, Plenarprotokoll 927 – Stenographischer Bericht, S. 358; Plenarprotokoll 932 – Stenographischer Bericht, S. 112). Im Gegenteil geht der Bundesgesetzgeber offenbar davon aus, dass neben der Regulierung der Miethöhe nur der Neubau von Wohnungen Abhilfe schaffen könne – sei es der frei finanzierte oder der soziale Wohnungsbau. In der parlamentarischen Beratung wurde auch insoweit die Verantwortungsübernahme für die gesamte Wohnungspolitik betont (vgl. Deutscher Bundestag, Plenarprotokoll 18/91 – Stenografischer Bericht, S. 8595, 8607). Diese politische Verantwortungsübernahme korrespondiert mit der rechtlichen Entscheidung des Gesetzgebers für einen abschließenden Charakter der Mietpreisbremse und damit für eine Sperrwirkung gegenüber Gesetzen der Länder.

Die abschließende Regelung der Miethöhe durch die §§ 556 ff., 556d ff. BGB wird auch nicht durch die in § 556d Abs. 2 BGB normierte Verordnungsermächtigung der Länder in Frage gestellt. Sie ändert nichts an der durch die abschließende bundesgesetzliche Regelung bewirkten Sperrwirkung für den Landesgesetzgeber aus Art. 72 Abs. 1 GG (vgl. Oeter, in: v. Mangoldt/Klein/Starck, GG, Bd. 2, 7. Aufl. 2018, Art. 72 Rn. 80; Uhle, in: Maunz/Dürig, GG, Art. 72 Rn. 100 <Dezember 2015>; Schneider/Franke, DÖV 2020, S. 415 <420 Fn. 72>; Kreuter-Kirchhof, DÖV 2021, S. 103 <109>). Die Länder sind insoweit lediglich Delegatare einer Regelung, die der Bund ausweislich Art. 80 Abs. 1 Satz 2 GG nach Inhalt, Zweck und Ausmaß weitgehend determiniert hat (vgl. insoweit BVerfGE 150, 1 <99 ff. Rn. 198 ff.>). Eine eigenständige Regelungsbefugnis ist damit nicht verbunden, auch wenn die Länder nach Art. 80 Abs. 4 GG statt der Rechtsverordnung ein Gesetz erlassen können. Durch eine Rechtsverordnung nach § 556d Abs. 2 BGB werden zwar die Regelungen über die Mietpreisbremse räumlich konkretisiert. Die Verordnungsermächtigung eröffnet den Ländern aber keinen inhaltlichen Gestaltungsspielraum, sondern erschöpft sich darin, die auf Ebene des Bürgerlichen Gesetzbuchs detailliert ausgestaltete Mietpreisbremse nach Maßgabe der in den einzelnen Ländern bestehenden Verhältnisse zur Anwendung zu bringen. Zweck der Verordnungsermächtigung in § 556d Abs. 2 BGB ist es allein, angesichts der Heterogenität der lokalen Mietwohnungsmärkte den insoweit sachnäheren Ländern die Festlegung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten zu überlassen. Das wird dadurch unterstrichen, dass der Bundesgesetzgeber in § 556d Abs. 2 159

Satz 4 bis Satz 7 BGB die Geltungsdauer der Rechtsverordnung festgelegt und besondere formelle Anforderungen für ihren Erlass vorgeschrieben hat. Die Länder können daher nur innerhalb des engen bundesgesetzlich vorgegebenen Rahmens regelnd tätig werden und sind darauf beschränkt, die Vollziehbarkeit der bundesgesetzlichen Regulierung für ihren Bereich sicherzustellen. Dabei sind sie sogar zum Tätigwerden verpflichtet, wenn die in § 556d Abs. 2 BGB normierten Tatbestandsvoraussetzungen für den Verordnungserlass vorliegen und anderweitige Abhilfemaßnahmen (noch) keine Wirkung zeigen (vgl. BVerfG, Beschluss der 3. Kammer des Ersten Senats vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 u.a. -, Rn. 111; Lehmann-Richter, WuM 2015, S. 204 <205>; Schede/Schuldt, NVwZ 2019, S. 1572 <1575>; Schneider/Franke, DÖV 2020, S. 415 <420 Fn. 72>). Dies ist nach Auffassung des Gesetzgebers inhaltlich so klar und eng konturiert, dass der Bundesrat eine bundesgesetzliche Festlegung der dafür relevanten Kriterien nicht für erforderlich hielt. Die Begründungspflicht in § 556d Abs. 2 Satz 5 bis Satz 7 BGB stellt allerdings sicher, dass die Einstufung der Gebiete nachvollziehbar ist (vgl. BTDrucks 18/3121, S. 16, 28 f., 43; BRDrucks 447/14, S. 27 f.).

b) Da der Bund mit den Regelungen über die Miethöhe im Allgemeinen (§§ 556 ff. BGB) und die Mietpreisbremse im Besonderen (§§ 556d ff. BGB) für Mietverhältnisse über ungebundenen Wohnraum von der konkurrierenden Gesetzgebung für das bürgerliche Recht jedenfalls im Hinblick auf die Festlegung der höchstzulässigen Miete abschließend Gebrauch gemacht hat, sind die Länder von Regelungen zur Festlegung der Miethöhe in diesem Bereich ausgeschlossen (Art. 72 Abs. 1 GG). Das gilt unabhängig davon, ob die landesrechtliche Regelung den §§ 556 ff. BGB widerspricht, sie ohne inhaltlichen Widerspruch ergänzt oder nur wiederholt. 160

3. § 1 in Verbindung mit § 3, § 4, § 5 Abs. 1, § 6 Abs. 1 bis Abs. 4, § 7 MietenWoG Bln regelt ebenfalls die zulässige Miete für ungebundenen Wohnraum und unterfällt dem „bürgerlichen Recht“ im Sinne von Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG (a). Da dieser Bereich durch §§ 556 ff. BGB bundesrechtlich abschließend geregelt ist (siehe oben unter 2.), fehlt dem Land Berlin insoweit die Gesetzgebungskompetenz; etwas anderes ergibt sich auch nicht aus den Staatszielbestimmungen der Verfassung von Berlin (b). 161

a) § 1 in Verbindung mit § 3, § 4, § 5 Abs. 1, § 6 Abs. 1 bis Abs. 4, § 7 MietenWoG Bln regelt im Kern die zulässige Höhe der Miete für ungebundenen Wohnraum. Das ergibt sich aus Gegenstand (aa) und Zweck (bb) der Vorschriften. 162

aa) Der „Berliner Mietendeckel“ besteht für die von seinem Anwendungsbereich erfassten Wohnungen im Wesentlichen aus drei Regelungskomplexen: Einem Mietenstopp, wonach eine Miete verboten ist, die die am 18. Juni 2019 (Stichtag) wirksam vereinbarte Miete überschreitet (vgl. §§ 1, 3 MietenWoG Bln), einer lageunabhängigen Mietobergrenze bei Wiedervermietungen (vgl. §§ 1, 4 MietenWoG Bln), wobei gebäude- und ausstattungsbezogene Zuschläge sowie bestimmte Modernisierungsumlagen erlaubt sind (vgl. §§ 1, 4 i.V.m. §§ 6, 7 MietenWoG Bln), sowie einem gesetzlichen Verbot überhöhter Mieten (vgl. §§ 1, 5 MietenWoG Bln). 163

§ 1 in Verbindung mit § 3, § 4, § 5 Abs. 1, § 6 Abs. 1 bis Abs. 4, § 7 MietenWoG Bln betrifft – wie die §§ 556 ff. BGB – das individuelle, auf privatautonomer Grundlage begründete Rechtsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter über ungebundenen Wohnraum (vgl. Schede/Schuldt, NVwZ 2019, S. 1572 <1574>; Wolfers/Opper, DVBl 2019, S. 1446 <1447 f.>; Heusch, NZM 2020, S. 357 <365>; Ackermann, JZ 2021, S. 7 <10>; Kreuter-Kirchhof, DÖV 2021, S. 103 <109>). „Berliner Mietendeckel“ und bundesgesetzliche Mietpreisbremse regeln im Wesentlichen denselben Gegenstand, nämlich den Schutz des Mieters vor überhöhten Mieten für ungebundenen Wohnraum (vgl. Herrlein/Tuschl, NZM 2020, S. 217 <229>). 164

Die Berliner Regelung verengt dabei die durch die bundesrechtlichen Regelungen belassenen Spielräume der Vertragsparteien (vgl. Farahat, JZ 2020, S. 602 <605 f.>) und führt ein paralleles Mietpreisrecht auf Landesebene mit statischen und marktunabhängigen Festlegungen ein (vgl. Ackermann, JZ 2021, S. 7 <9>). § 1 in Verbindung mit § 3, § 4, § 5 Abs. 1, § 6 Abs. 1 bis Abs. 4, § 7 MietenWoG Bln statuiert gesetzliche Verbote im Sinne von § 134 BGB, die die Privatautonomie der Parteien beim Abschluss von Mietverträgen über Wohnraum über das nach §§ 556 ff. BGB erlaubte Maß hinaus begrenzen. Er modifiziert damit die durch das Bundesrecht angeordneten Rechtsfolgen und verschiebt die von diesem angeordnete Austarierung der beteiligten Interessen. 165

§ 3 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Satz 2 MietenWoG Bln verbietet die nach § 557 Abs. 1 BGB zulässige Mieterhöhung im laufenden Mietverhältnis beziehungsweise 166

für Neuvermietungen. Durch § 3 Abs. 1 Satz 2 MietenWoG Bln sind die nach §§ 557a, 557b BGB zulässigen Staffel- oder Indexmieten auf die zum Stichtag geschuldete Miete eingefroren; eine nach dem Bundesrecht zulässige Staffel- oder Indexmiete wird somit ebenfalls außer Kraft gesetzt. § 7 MietenWoG Bln begrenzt die mieterhöhungsrelevanten Modernisierungsmaßnahmen auf einen Katalog, der enger ist als die Maßnahmen nach § 555b Nr. 1, Nr. 3 bis Nr. 6 BGB; die Erhöhung des Gebrauchswerts der Mietsache oder die Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse wird insoweit nicht berücksichtigt. Zudem begrenzt § 7 MietenWoG Bln die zulässige Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen stärker als § 559 Abs. 1 BGB.

Der Anwendungsbereich der Mietpreisregulierung wird durch die Regelungen des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin ausgeweitet, und nach Bundesrecht zulässige Mieterhöhungen werden ebenso wie nach Bundesrecht zulässige Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn verboten. So wird durch die Mietobergrenzen des § 6 Abs. 1 bis Abs. 3 MietenWoG Bln die Vereinbarung einer 110 % der ortsüblichen Vergleichsmiete betragenden Miete – auch in den Fällen des § 4 MietenWoG Bln – entgegen § 556d Abs. 1 BGB ausgeschlossen. Die aus Bestandsschutzgründen auf der Basis der Vormiete eine höhere als die nach § 556d Abs. 1 BGB zulässige Miete gestattende Vorschrift des § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB findet im Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin keine Entsprechung. Während § 556f Satz 2 BGB die Mietpreisbremse auf die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung für unanwendbar erklärt, sieht § 1 Nr. 3 MietenWoG Bln eine Ausnahme vom Anwendungsbereich nur bei einem Neubau oder der Wiederherstellung von ansonsten dauerhaft unbewohnbarem Wohnraum vor. Damit ist im Ergebnis die Vereinbarung einer nach § 556g Abs. 1 Satz 2 BGB wirksamen Miete verboten, weil die nach den §§ 556 ff. BGB zulässige Miete höher liegen kann als die nach § 6 Abs. 1 bis Abs. 3 MietenWoG Bln gestatteten Mietobergrenzen. 167

Mit diesen Beschränkungen tritt das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin neben das Regelungsregime der Mietpreisbremse gemäß §§ 556d ff. BGB. Auch wenn der Anwendungsbereich des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin in § 1 enger bestimmt ist, so dass nicht für alle Wohnraummietverhältnisse im Anwendungsbereich der Mietpreisbremse gemäß § 556d ff. BGB die landesrechtlichen Beschränkungen gelten, so wird doch ein großer Teil der Mietverhältnisse erfasst. Soweit dies der Fall ist, wählt das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin im Grundsatz auch den 168

gleichen Wirkmechanismus wie §§ 556d ff. BGB. Nach § 556d Abs. 1 in Verbindung mit § 556g Abs. 1 Satz 1 BGB ist eine von der Mietpreisbegrenzung zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung unwirksam. Die Rechtsfolgen dieser Unwirksamkeit kann und muss der Mieter grundsätzlich selbst gegenüber dem Vermieter durchsetzen. Ebenso führt das im Gesetz enthaltene Verbot höherer Mieten in Verbindung mit § 134 BGB zur Nichtigkeit, wobei davon auszugehen ist, dass das Vertragsverhältnis mit der gesetzlich zulässigen Miete fortbestehen soll. Auch hier kann und muss der Mieter grundsätzlich selbst gegenüber dem Vermieter diese Rechtsfolge durchsetzen. Die in § 8 MietenWoG Bln vorgesehene Genehmigung einer gegenüber den §§ 3 bis 6 MietenWoG Bln höheren Miete, mit der die Rechtswirkungen von einer hoheitlichen Entscheidung abhängig gemacht werden, ist nur für eng umschriebene Härtefälle, aber nicht als grundsätzlicher Regelungsansatz vorgesehen.

Dass die Berliner Regelung die von ihr vorgenommene Ausgestaltung des Rechtsverhältnisses zwischen Vermietern und Mietern über ungebundenen Wohnraum auch mit verwaltungs-, ordnungs- und strafrechtlichen Instrumenten abzusichern beziehungsweise durchzusetzen versucht (vgl. etwa § 5 Abs. 2 MietenWoG Bln), berührt ihren im Kern bürgerlich-rechtlichen Gegenstand nicht. Abgesehen davon, dass der im Gesetzentwurf zunächst vorgesehene privatrechtsgestaltende Verwaltungsakt zur Absenkung überhöhter Mieten auf Antrag (vgl. Abgeordnetenhaus Berlin, Drucks 18/2347, S. 9) im Gesetzgebungsverfahren gestrichen und die öffentlich-rechtliche Dimension des Gesetzgebungsvorhabens dadurch spürbar relativiert worden ist, kommt es für die kompetenzielle Zuordnung hierauf nicht an. Soweit insbesondere § 2 Abs. 2, Abs. 3 Satz 1, Abs. 4, § 5 Abs. 2, Abs. 3, § 6 Abs. 4 Satz 3 oder § 8 Abs. 1 Satz 1 MietenWoG Bln Verwaltungszuständigkeiten begründen oder § 11 MietenWoG Bln Verstöße gegen das Gesetz ordnungswidrigkeitenrechtlich bewehrt, sind die Regelungen auf die Mietverhältnisse bezogen und dienen ausschließlich der Durchsetzung mietrechtlicher Bestimmungen. Diese öffentlich-rechtliche beziehungsweise ordnungswidrigkeitenrechtliche Einkleidung ändert nichts daran, dass die Vorschriften des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin der Sache nach Regelungen der Rechtsverhältnisse zwischen Vermietern und Mietern darstellen und damit Teil des Privatrechts sind (vgl. Schede/Schuldt, NVwZ 2019, S. 1572 <1574>; Wolfers/Opper, DVBl 2019, S. 1446 <1448>; Ackermann, JZ 2021, S. 7 <9, 11>). Sie haben neben diesen keinen Selbststand. 169

bb) Auch nach dem Normzweck unterfällt § 1 in Verbindung mit § 3, § 4, § 5 Abs. 1, § 6 Abs. 1 bis Abs. 4, § 7 MietenWoG Bln dem bürgerlichen Recht im Sinne des Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG. Dieser deckt sich mit dem Zweck der §§ 556 ff. BGB und insbesondere der in den §§ 556d ff. BGB geregelten Mietpreisbremse. 170

Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin soll Teil eines umfassenderen Konzepts zur Verbesserung der Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt sein. Ausweislich der Gesetzesbegründung sollen die § 1, § 3 Abs. 1 MietenWoG Bln den Preisanstieg auf dem freien Wohnungsmarkt im Land Berlin auf ein sozialverträgliches Maß zurückführen, um angemessenen Wohnraum auch für Bevölkerungsschichten mit mittlerem und geringerem Einkommen zu bezahlbaren Mieten zu erhalten und Verdrängungsprozessen sowie sozialem Unfrieden entgegenzuwirken (vgl. Abgeordnetenhaus Berlin, Drucks 18/2347, S. 2). 171

Diese sozialpolitischen Zielsetzungen decken sich nahezu vollständig mit jenen, die den Bundesgesetzgeber zum Erlass seiner Regelungen über die höchstzulässige Miete veranlasst haben. Diese sollen – als Teil des sozialen Mietrechts – ebenfalls einen angemessenen Ausgleich zwischen den Rechten und den Interessen der Vermieter beziehungsweise Eigentümer einerseits und den Mietern andererseits herstellen; daneben dienen sie dem Schutz der Mieter als strukturell schwächerer Vertragspartei. Auch mit der Einführung der Mietpreisbremse verfolgt der Bundesgesetzgeber vor allem sozialpolitische Zwecke und will dazu beitragen, der direkten oder indirekten Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Wohnquartieren entgegenzuwirken (vgl. BTDrucks 18/3121, S. 15; Hinz, in: Dauner-Lieb/Langen, BGB – Schuldrecht, 3. Aufl. 2016, § 556d Rn. 2; Schüller, in: Hau/Poseck, BeckOK BGB, § 556d Rn. 3 <1. Februar 2021>). 172

Soweit der Senat und das Abgeordnetenhaus im Verfahren vortragen, dass im Zentrum des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin nicht die Herstellung der Parität im individuellen Vertragsverhältnis zwischen dem Vermieter und dem Mieter stehe, sondern zur Realisierung von Gemeinwohlbelangen auf den Mietwohnungsmarkt Berlins als Ganzes eingewirkt werden solle, folgt daraus nichts anderes. Diese Zielsetzung unterscheidet sich nicht von der Zielsetzung der §§ 556 ff. BGB und vermag nicht in Frage zu stellen, dass § 1 in Verbindung mit § 3, § 4, § 5 Abs. 1, § 6 Abs. 1 bis Abs. 4, § 7 MietenWoG Bln von seiner 173

Regelungsintention her auf das auf privatautonomer Grundlage geschlossene Mietverhältnis zwischen Vermieter und Mieter zielt.

b) Da die zulässige Miethöhe für ungebundenen Wohnraum durch die §§ 556 ff. BGB abschließend geregelt ist (siehe oben unter 2.), fehlt dem Land Berlin die Gesetzgebungskompetenz zum Erlass von § 1 in Verbindung mit § 3, § 4, § 5 Abs. 1, § 6 Abs. 1 bis Abs. 4, § 7 MietenWoG Bln. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus Art. 28 VvB, der ein „Recht auf Wohnen“ als Staatszielbestimmung normiert (vgl. BayVerfGH, Entscheidung vom 16. Juli 2020 - Vf. 32-IX-20 -, juris, Rn. 32, 77; Papier, a.a.O., S. 14; Schede/Schuldt, NVwZ 2019, S. 1572 <1576>; Herrlein/Tuschl, NZM 2020, S. 217 <230>). Die Kompetenzverteilung des Grundgesetzes bildet einen zwingenden Rahmen für den Landes(verfassungs-)gesetzgeber, den dieser nicht unterlaufen darf (vgl. BVerfG, Beschluss der 3. Kammer des Zweiten Senats vom 31. März 2016 - 2 BvR 1576/13 -, Rn. 49 ff.; BayVerfGH, Entscheidung vom 16. Juli 2020 - Vf. 32-IX-20 -, juris, Rn. 43; ThürVerfGH, Urteil vom 25. September 2018 - 24/17 -, juris, Rn. 145). 174

4. § 1 in Verbindung mit § 3, § 4, § 5 Abs. 1, § 6 Abs. 1 bis Abs. 4, § 7 MietenWoG Bln lässt sich weder auf andere Kompetenztitel der konkurrierenden Gesetzgebung wie Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG für das „Recht der Wirtschaft“ (a) noch auf die Gesetzgebungskompetenz der Länder gemäß Art. 70 Abs. 1 GG (b) stützen. 175

a) Zwar können auf der Grundlage dieses Kompetenztitels preisrechtliche Regelungen grundsätzlich erlassen werden. Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG umfasst insoweit alle das wirtschaftliche Leben und die wirtschaftliche Betätigung als solche regelnden Normen, die sich in irgendeiner Weise auf die Erzeugung, die Herstellung und die Verteilung von Gütern des wirtschaftlichen Bedarfs beziehen (vgl. BVerfGE 8, 143 <148 f.>; 26, 246 <254>; 28, 119 <146>; 55, 274 <308>; 68, 319 <330>; 116, 202 <215 f.>; 135, 155 <196 Rn. 101>; stRspr). Auf dieser Grundlage können das Wirtschaftsleben insgesamt sowie Fragen der Wirtschaftsorganisation, einzelner Wirtschaftszweige und bestimmter wirtschaftender Personen geregelt werden (vgl. Seiler, in: Epping/Hillgruber, BeckOK GG, Art. 74 Rn. 32 <15. Februar 2021>). Daneben zählen hierzu Normen, die ordnend und lenkend in das Wirtschaftsleben eingreifen (vgl. BVerfGE 4, 7 <13>; 67, 256 <275>; 68, 319 <330>; 82, 159 <179>; Degenhart, in: Sachs, GG, 8. Aufl. 2018, Art. 74 Rn. 50). Die Kompetenznorm erfasst insoweit das öffentliche und das private Wirtschaftsrecht (vgl. Rengeling, in: Isensee/Kirchhof, HStR VI, 3. Aufl. 2008, § 135 Rn. 221). 176

Das gilt grundsätzlich auch für die Preisbildung und -überwachung sowie den Verbraucherschutz (vgl. Kloepfer, NJW 2019, S. 1656 <1656, 1659>; Kment, in: Jarass/Pieroth, GG, 16. Aufl. 2020, Art. 74 Rn. 29). Dementsprechend hat das Bundesverfassungsgericht die Grundlage für den Erlass des Preisgesetzes im Kompetenztitel „Recht der Wirtschaft“ gesehen (vgl. BVerfGE 8, 274 <294>).

Allerdings unterfällt nicht jede zivilrechtliche Regelung, die darauf zielt, soziale Disparitäten auszugleichen oder zu beseitigen, dem Recht der Wirtschaft im Sinne von Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG. Da das bürgerliche Recht im Sinne von Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG jedenfalls heute auch durch Elemente sozialer Regulierung wirtschaftlicher Vorgänge geprägt ist (vgl. BVerfGE 142, 268 <282 f. Rn. 54>), tritt Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG insoweit zurück (vgl. Seiler, in: Epping/Hillgruber, BeckOK GG, Art. 74 Rn. 3 <15. Februar 2021>; Kment, in: Jarass/Pieroth, GG, 16. Aufl. 2020, Art. 74 Rn. 3); Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG hat gegenüber kompetenziellen Spezialregelungen innerhalb und außerhalb des Katalogs von Art. 74 GG (lediglich) die Funktion eines subsidiären Auffangtatbestands (vgl. Oeter, in: v. Mangoldt/Klein/Starck, GG, Bd. 2, 7. Aufl. 2018, Art. 74 Rn. 96). Die Gesetzgebungskompetenz für das Recht der Wirtschaft ist zudem nur einschlägig, wenn der Regulierungsansatz des Gesetzgebers im Kern darauf zielt, Fragen der wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen, der wirtschaftlichen Organisation und der Abläufe zu optimieren, es also um wirtschaftliches Leben als solches geht und nicht außerökonomische Ziele im Vordergrund stehen, bei denen lediglich in einem anderen Kontext das Recht der Wirtschaft in irgendeiner Weise angesprochen ist (vgl. Oeter, in: v. Mangoldt/Klein/Starck, GG, Bd. 2, 7. Aufl. 2018, Art. 74 Rn. 96). Letzteres ist bei den hier zu beurteilenden Regelungen zur höchstzulässigen Miete der Fall. 177

b) § 1 in Verbindung mit § 3, § 4, § 5 Abs. 1, § 6 Abs. 1 bis Abs. 4, § 7 MietenWoG Bln lässt sich schließlich nicht auf Art. 70 GG stützen. Der frühere Gesetzgebungstitel „Wohnungswesen“ (Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG a.F.) umfasste jedenfalls im Zeitpunkt seiner Änderung durch die Föderalismusreform I im Jahr 2006 (aa) vor allem die Wohnraumbewirtschaftung, die Wohnungsbauförderung und den sozialen Wohnungsbau (bb). Die Festlegung der höchstzulässigen Miete für ungebundenen Wohnraum fiel nicht darunter (cc). 178

aa) Nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG in der Fassung vom 27. Oktober 1994 erstreckte sich die konkurrierende Gesetzgebung auf den Grundstücksverkehr, das Bodenrecht (ohne das Recht der Erschließungsbeiträge), das landwirtschaftliche 179

Pachtwesen, das Wohnungswesen sowie das Siedlungs- und Heimstättenwesen. Mit dem 52. Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 28. August 2006 (BGBl I S. 2034) wurde dieser Gesetzgebungstitel auf den Grundstücksverkehr, das Bodenrecht (ohne das Recht der Erschließungsbeiträge), das Wohngeldrecht, das Altschuldenhilferecht, das Wohnungsbauprämienrecht, das Bergarbeiterwohnungsbaurecht und das Bergmannssiedlungsrecht beschränkt. Die in der Neufassung nicht mehr aufgeführten Gegenstände gingen in die Zuständigkeit der Länder über. Das betrifft auch das Wohnungswesen (vgl. Wittreck, in: Dreier, GG, Bd. 2, 3. Aufl. 2015, Art. 74 Rn. 79; Degenhart, in: Sachs, GG, 8. Aufl. 2018, Art. 74 Rn. 81 f.).

bb) Der damit entfallene Gesetzgebungstitel für das Wohnungswesen in Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 a.F. umfasste vor allem die Wohnraumbewirtschaftung, die Wohnungsbauförderung und den sozialen Wohnungsbau, einschließlich Subventionen und deren Rückabwicklung (vgl. Sannwald, in: Schmidt-Bleibtreu/Klein, GG, 10. Aufl. 2004, Art. 74 Rn. 170 f.; Rengeling, in: Isensee/Kirchhof, HStR VI, 3. Aufl. 2008, § 135 Rn. 261). 180

Ob und inwieweit anfänglich die Mietzinskontrolle hiervon ebenfalls erfasst war, ist unklar (vgl. BVerfGE 3, 407 <416>; Pestalozza, in: v. Mangoldt/Klein/ders., GG, Bd. 8, 3. Aufl. 1996, Art. 74 Rn. 1260; Hügemann, a.a.O., S. 177; ähnlich Bothe, in: AK-GG, 2. Aufl. 1989, Art. 74 Rn. 41). Da die konkurrierende Gesetzgebung sowohl das bürgerliche Recht (Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG) als auch das Wohnungswesen (Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG a.F.) umfasste, war eine trennscharfe Abgrenzung zwischen den beiden Regelungsbereichen nicht erforderlich (vgl. Fischer-Lescano/Gutmann/Schmid, Landeskompetenzen für Maßnahmen der Mietpreisregulierung, 2019, S. 9; Putzer, NVwZ 2019, S. 283 <284>). 181

Unter dem Eindruck der Staatspraxis seit 1949 hat sich der Begriff „Wohnungswesen“ in Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG a.F. jedoch in der Weise geklärt, dass er das dem bürgerlichen Recht zuzuordnende Recht der Miethöhe für ungebundenen Wohnraum, bei dem die Auswahl der Vertragspartner, die Bestimmung der Mietsache, die Mietdauer und der Mietzins vorbehaltlich gesetzlicher Schrankenziehungen auf der privatautonomen Entscheidung der Vertragspartner beruhen, nicht (mehr) umfasst. 182

Dieser Klärungsprozess reicht in seinen Anfängen zurück bis zum Ersten Wohnungsbaugesetz vom 24. April 1950 (BGBl I S. 83), das zwischen öffentlich 183

gefördertem sozialen Wohnungsbau, frei finanziertem steuerbegünstigten Wohnraum und völlig frei finanziertem Wohnraum unterschied. Dabei wurde die Differenzierung zwischen dem frei finanzierten und dem öffentlich-rechtlich geprägten Wohnungsmarkt zunehmend maßstabsbildend (vgl. BTDrucks 7/2011, S. 10; 14/4553, S. 35; Pestalozza, in: v. Mangoldt/Klein/ders., GG, Bd. 8, 3. Aufl. 1996, Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 Rn. 1262; vgl. auch BTDrucks VI/1549, S. 12). Das gilt ebenfalls für das Mietpreisrecht, wo zwischen preisfreiem (frei finanziertem) und preisgebundenem (öffentlich gefördertem) Wohnraum unterschieden wurde (vgl. Börstinghaus, Miethöhe-Handbuch, 2. Aufl. 2016, Kap. 3 Rn. 2 f., Kap. 4 Rn. 3, Kap. 8 Rn. 3 f.). Auf Letzteren waren und sind die Miethöhenregelungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der Regel nicht anwendbar (vgl. BTDrucks 14/4553, S. 35; Börstinghaus, Miethöhe-Handbuch, 2. Aufl. 2016, Kap. 2 Rn. 24; Flintrop, in: Hannemann/Wiegner, Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht, 5. Aufl. 2019, § 23 Rn. 4).

Jedenfalls im Zeitpunkt der Änderung von Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG a.F. im Zuge der Föderalismusreform I des Jahres 2006 war die über fast sechs Jahrzehnte gewachsene Unterscheidung zwischen frei finanziertem und öffentlich-rechtlich gefördertem Wohnraum etabliert (vgl. BTDrucks 7/2011, S. 10; 14/4553, S. 35; Pestalozza, in: v. Mangoldt/Klein/ders., GG, Bd. 8, 3. Aufl. 1996, Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 Rn. 1262; vgl. auch BVerfGE 18, 121 <124 f.>; 78, 249 <266>). Der Kompetenztitel für das Wohnungswesen umfasste vor allem die Mietpreisbindung staatlich geförderter Wohnungen (vgl. Deutscher Bundestag, Plenarprotokoll 16/23 – Stenographischer Bericht, S. 1769; BVerfGE 21, 117 <128>; 67, 256 <279>; 78, 249 <266>; BayVerfGH, Entscheidung vom 16. Juli 2020 - Vf. 32-IX-20 -, juris, Rn. 72 f.; Böhmler, in: Holtschneider/Schön, Die Reform des Bundesstaates, 2007, S. 271 <277>; Sannwald, in: Schmidt-Bleibtreu/Hofmann/Henneke, GG, 14. Aufl. 2018, Art. 74 Rn. 231; Bister, in: Hannemann/Wiegner, Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht, 5. Aufl. 2019, § 25 Rn. 2; Schede/Schuldt, NVwZ 2019, S. 1572 <1576>; Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages, WD 3 - 3000 - 017/19, S. 6; Wolfers/Opper, DVBl 2019, S. 1446 <1448>; Hardan/Pustelnik, NZM 2021, S. 67 <69>; vgl. auch Deutscher Bundestag, Plenarprotokoll 16/44 – Stenographischer Bericht, S. 4342, 4365; BVerfGE 3, 407 <416>), während eine entsprechende Regelung als Teil des sozialen Mietrechts für ungebundenen Wohnraum ausschließlich dem Kompetenztitel „bürgerliches Recht“ unterfiel (vgl. Sannwald, in: Schmidt-Bleibtreu/Hofmann/Henneke, GG, 14. Aufl. 2018, Art. 74 Rn. 232; vgl. auch Rengeling, in: Isensee/Kirchhof, HStR VI, 3. Aufl. 2008, § 135 Rn. 261). 184

cc) Die Regelung der höchstzulässigen Miete für ungebundenen Wohnraum war vom Kompetenztitel „Wohnungswesen“ im Sinne von Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG a.F. daher nicht (mehr) umfasst und konnte somit nicht in die Gesetzgebungszuständigkeit der Länder übergehen. Das 52. Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes vom 28. August 2006 (BGBl I S. 2034) betraf ausschließlich den Titel des Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG a.F. in seinem damaligen Zuschnitt. Eine Modifizierung des Katalogs von Art. 74 Abs. 1 GG war – mit Ausnahme der hier nicht relevanten Materie des Notariats und des zugehörigen Beurkundungs- und Gebührenrechts – ebenso wenig gewollt (vgl. BTDrucks 16/2069, S. 42; vgl. auch Deutscher Bundestag, Plenarprotokoll 16/23 – Stenographischer Bericht, S. 1749 ff.; Plenarprotokoll 16/44 – Stenographischer Bericht, S. 4233 ff.; Bundesrat, Plenarprotokoll 824 – Stenographischer Bericht, S. 203 ff.; Kommission von Bundestag und Bundesrat zur Modernisierung der bundesstaatlichen Ordnung, Kommissionsdrucksache 38, S. 4 f.; Kommissionsdrucksache 45, S. 12; Kommissionsdrucksache 85, S. 2, 10; Burgbacher, in: Holtschneider/Schön, Die Reform des Bundesstaates, 2007, S. 281 <284 f.>) wie eine Verschiebung von Gegenständen zwischen den in der Staatspraxis etablierten Kompetenztiteln. Sie war zu keinem Zeitpunkt auch nur Diskussionsgegenstand in den Beratungen der Kommission von Bundestag und Bundesrat zur Modernisierung der bundesstaatlichen Ordnung beziehungsweise im Verfahren zur Änderung des Grundgesetzes (vgl. Kommission von Bundestag und Bundesrat zur Modernisierung der bundesstaatlichen Ordnung, 3. Sitzung – Stenographischer Bericht, S. 52, 55, 57, 58, 61, 62, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 74, 75, 77 f., 88; 9. Sitzung – Stenographischer Bericht, S. 204, 205 f., 207, 208, 210, 212, 215, 216, 228, 229, 232, 234; 11. Sitzung – Stenographischer Bericht, S. 281; Böhmler, in: Holtschneider/Schön, Die Reform des Bundesstaates, 2007, S. 271 <271 f., 278>). Inhalt und Reichweite der von der Verfassungsänderung nicht berührten Gegenstände, insbesondere auch der Titel „bürgerliches Recht“ im Sinne von Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG (vgl. Schede/Schuldt, NVwZ 2019, S. 1572 <1576>), blieben folglich unverändert. 185

D.

Die Unvereinbarkeit von § 1 in Verbindung mit § 3, § 4, § 5 Abs. 1, § 6 Abs. 1 bis Abs. 4, § 7 MietenWoG Bln mit Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit Art. 72 Abs. 1 GG führt zur Nichtigkeit des gesamten Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin. Das gilt auch für den Ordnungswidrigkeitentatbestand in § 11 MietenWoG Bln, der neben den § 3, § 4, § 5 Abs. 1, § 6 Abs. 1 bis Abs. 4, § 7 MietenWoG Bln keine eigenständige Bedeutung hat, weil mit der Nichtigkeit 186

des Gesetzes im Übrigen die tatbestandliche Anknüpfung an ein bußgeldbewehrtes Verhalten entfällt. In gleicher Weise gilt dies für § 2 MietenWoG Bln, der in Absatz 1 auf § 5, §§ 7 bis 9 MietenWoG Bln Bezug nimmt, § 8 MietenWoG Bln, der in Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 Satz 1 jeweils auf die nach den §§ 3 bis 6 MietenWoG Bln zulässige Miete verweist, § 9 MietenWoG Bln, der sich auf §§ 6 und 8 MietenWoG Bln bezieht, und § 10 MietenWoG Bln, der Rechtsbehelfe gegen Maßnahmen und Entscheidungen nach dem Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin regelt. Schließlich sind damit die in § 5 Abs. 2 und § 6 Abs. 5 MietenWoG Bln der zuständigen Senatsverwaltung übertragenen Aufgaben ebenso gegenstandslos wie deren Ermächtigung in § 5 Abs. 3 MietenWoG Bln.

Für eine von der grundsätzlichen Regelung in § 95 Abs. 3 Satz 1 in Verbindung mit § 78 Satz 1 BVerfGG abweichende Unvereinbarkeitserklärung (vgl. BVerfG, Beschluss des Zweiten Senats vom 7. Juli 2020 - 2 BvR 696/12 -, Rn. 103) besteht kein Anlass. 187

E.

Die Entscheidung ist hinsichtlich der Begründung mit 7 : 1 Stimmen, im Ergebnis einstimmig ergangen. 188

König	Huber	Hermanns
Müller	Kessal-Wulf	Maidowski
Langenfeld		Wallrabenstein

Abschrift

Bundesverfassungsgericht

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Herrn
Prof. Dr.

Karlsruhe,

Ihr Aktenzeichen 93467571v11

Sehr geehrter Herr Prof. Dr.

anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit den Aktenzeichen 2 BvF 1/20 u.a. übersandt.

Die Beschlussabschriften für die Antragstellerinnen wurden der an die Rechtsanwälte Prof. Dr. M., und Dr. gestellten Beschlussausfertigung beigefügt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Dienstgebäude: Schlossbezirk 3, 76131 Karlsruhe
Postfach 1771, 76006 Karlsruhe
Telefon 0721/9101-0 ♦ Telefax 0721/9101-382

Abschrift

Bundesverfassungsgericht

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Rechtsanwälte
Prof. Dr. · LL.M. und Dr.

Karlsruhe,

Ihr Aktenzeichen · 93467571v11

Sehr geehrte Damen und Herren,

anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit den Aktenzeichen 2 BvF 1/20 u.a. übersandt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Dienstgebäude: Schlossbezirk 3, 76131 Karlsruhe
Postfach 1771, 76006 Karlsruhe
Telefon 0721/9101- 0 ♦ Telefax 0721/9101-382

Abschrift

Bundesverfassungsgericht

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Rechtsanwälte

Karlsruhe,

Sehr geehrte Damen und Herren,

anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit den Aktenzeichen 2 BvF 1/20 u.a. übersandt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Dienstgebäude: Schlossbezirk 3, 76131 Karlsruhe
Postfach 1771, 76006 Karlsruhe
Telefon 0721/9101- 0 ♦ Telefax 0721/9101-382

Von:
Gesendet: Mittwoch, 14. April 2021 11:16
An: [redacted]@sensw.berlin.de'
Betreff: Vorankündigung Senatsentscheidung 2 BvF 1/20 u.a.

Sehr geehrter Herr
Anliegende E-Mail erhalten Sie, da keine weitere E-Mail-Adresse für den Senat von Berlin zu finden ist.
Ihre E-Mail-Adresse haben wir vom zuständigen Prozessbevollmächtigten erhalten. Falls Sie nicht zuständig sind, geben Sie
bitte diese E-Mail weiter.

Mit freundlichen Grüßen
[redacted]

Geschäftsstelle des Zweiten Senats des Bundesverfassungsgerichts

In den Verfahren 2 BvF 1/20 u.a. / Berliner Mietendeckel

wird am 14. April 2021 eine Entscheidung des Zweiten Senats an Sie abgesandt werden.

Ferner wird die Entscheidung am 15. April 2021 auf der Internetseite des Bundesverfassungsgerichts veröffentlicht werden.

Dieser Veröffentlichungstermin wird heute auf der Internetseite angekündigt werden.

Hinweis:

Am 15. April 2021 werden Ihnen die Pressemitteilung sowie die Entscheidung vorab um 8:30 Uhr per E-Mail übermittelt werden.

Bundesverfassungsgericht
Schlossbezirk 3
76131 Karlsruhe
Telefon: 0721 / 91 01 0
Telefax: 0721 / 91 01 382
e-mail: bverfg@bundesverfassungsgericht.de

--
[redacted], AI'in

-Geschäftsstelle-
Bundesverfassungsgericht
Zweiter Senat

[redacted], AI'in

-Geschäftsstelle-

Von: Posteingangsstelle
Gesendet: Mittwoch, 14. April 2021 11:47
An:
Betreff: WG: Vorankündigung Senatsentscheidung 2 BvF 1/20 u.a.
Anlagen: image001.gif

-----Ursprüngliche Nachricht-----
Von: [redacted]@SenSW.berlin.de <[redacted]@SenSW.berlin.de>
Gesendet: Mittwoch, 14. April 2021 11:40
An: [redacted]r@bundesverfassungsgericht.de>
Cc

Betreff: Re: Vorankündigung Senatsentscheidung 2 BvF 1/20 u.a.

Sehr geehrte Frau

vielen Dank, wir wissen jetzt bescheid.

Herzliche Grüße

Vor [redacted]@bundesverfassungsgericht.de
Gesendet: 14. April 2021 11:16
An [redacted]@SenSW.berlin.de
Betreff: Vorankündigung Senatsentscheidung 2 BvF 1/20 u.a.

Sehr geehrter Herr
Anliegende E-Mail erhalten Sie, da keine weitere E-Mail-Adresse für den Senat von Berlin zu finden ist.
Ihre E-Mail-Adresse haben wir vom zuständigen Prozessbevollmächtigten erhalten. Falls Sie nicht zuständig sind, geben Sie bitte diese E-Mail weiter.

Mit freundlichen Grüßen

Geschäftsstelle des Zweiten Senats des Bundesverfassungsgerichts In den Verfahren 2 BvF 1/20 u.a. / Berliner Mietendeckel wird am 14. April 2021 eine Entscheidung des Zweiten Senats an Sie abgesandt werden.
Ferner wird die Entscheidung am 15. April 2021 auf der Internetseite des Bundesverfassungsgerichts veröffentlicht werden.
Dieser Veröffentlichungstermin wird heute auf der Internetseite angekündigt werden.
Hinweis:
Am 15. April 2021 werden Ihnen die Pressemitteilung sowie die Entscheidung vorab um 8:30 Uhr per E-Mail übermittelt werden.

Bundesverfassungsgericht
Schlossbezirk 3
76131 Karlsruhe

Von:
Gesendet: Mittwoch, 14. April 2021 11:04
An:
Betreff: Vorankündigung Senatsentscheidung 2 BvF 1/20 u.a.

Geschäftsstelle des Zweiten Senats des Bundesverfassungsgerichts

In den Verfahren 2 BvF 1/20 u.a. / Berliner Mietendeckel

wird am 14. April 2021 eine Entscheidung des Zweiten Senats an Sie abgesandt werden.

Ferner wird die Entscheidung am 15. April 2021 auf der Internetseite des Bundesverfassungsgerichts veröffentlicht werden.

Dieser Veröffentlichungstermin wird heute auf der Internetseite angekündigt werden.

Hinweis:

Am 15. April 2021 werden Ihnen die Pressemitteilung sowie die Entscheidung vorab um 8:30 Uhr per E-Mail übermittelt werden.

Bundesverfassungsgericht
Schlossbezirk 3
76131 Karlsruhe
Telefon: 0721 / 91 01 0
Telefax: 0721 / 91 01 382
e-mail: bverfg@bundesverfassungsgericht.de

--
AI'in

-Geschäftsstelle-
Bundesverfassungsgericht
Zweiter Senat

AI'in

-Geschäftsstelle-
Bundesverfassungsgericht
Zweiter Senat

Von:
Gesendet: Mittwoch, 14. April 2021 11:03
An:
Betreff: Vorankündigung Senatsentscheidung 2 BvF 1/20 u.a.

Geschäftsstelle des Zweiten Senats des Bundesverfassungsgerichts

In den Verfahren 2 BvF 1/20 u.a. / Berliner Mietendeckel

wird am 14. April 2021 eine Entscheidung des Zweiten Senats an Sie abgesandt werden.

Ferner wird die Entscheidung am 15. April 2021 auf der Internetseite des Bundesverfassungsgerichts veröffentlicht werden.

Dieser Veröffentlichungstermin wird heute auf der Internetseite angekündigt werden.

Hinweis:

Am 15. April 2021 werden Ihnen die Pressemitteilung sowie die Entscheidung vorab um 8:30 Uhr per E-Mail übermittelt werden.

Bundesverfassungsgericht
Schlossbezirk 3
76131 Karlsruhe
Telefon: 0721 / 91 01 0
Telefax: 0721 / 91 01 382
e-mail: bverfg@bundesverfassungsgericht.de

--
AI'in

-Geschäftsstelle-
Bundesverfassungsgericht
Zweiter Senat

, AI'in

-Geschäftsstelle-
Bundesverfassungsgericht
Zweiter Senat

Von:
Gesendet: Mittwoch, 14. April 2021 11:00
An: 'verwaltung@ag-mitte.berlin.de'
Betreff: Vorankündigung Senatsentscheidung 2 BvF 1/20

Geschäftsstelle des Zweiten Senats des Bundesverfassungsgerichts

In den Verfahren 2 BvF 1/20 u.a. / Berliner Mietendeckel

wird am 14. April 2021 eine Entscheidung des Zweiten Senats an Sie abgesandt werden.

Ferner wird die Entscheidung am 15. April 2021 auf der Internetseite des Bundesverfassungsgerichts veröffentlicht werden.

Dieser Veröffentlichungstermin wird heute auf der Internetseite angekündigt werden.

Hinweis:

Am 15. April 2021 werden Ihnen die Pressemitteilung sowie die Entscheidung vorab um 8:30 Uhr per E-Mail übermittelt werden.

Bundesverfassungsgericht
Schlossbezirk 3
76131 Karlsruhe
Telefon: 0721 / 91 01 0
Telefax: 0721 / 91 01 382
e-mail: bverfg@bundesverfassungsgericht.de

--
- - , AI'in

-Geschäftsstelle-
Bundesverfassungsgericht
Zweiter Senat

- - , AI'in

-Geschäftsstelle-
Bundesverfassungsgericht
Zweiter Senat

Von:
Gesendet: Mittwoch, 14. April 2021 11:00
An: 'verwaltung@lg.berlin.de'
Betreff: Vorankündigung Senatsentscheidung 2 BvF 1/20 u.a.

Geschäftsstelle des Zweiten Senats des Bundesverfassungsgerichts

In den Verfahren 2 BvF 1/20 u.a. / Berliner Mietendeckel

wird am 14. April 2021 eine Entscheidung des Zweiten Senats an Sie abgesandt werden.

Ferner wird die Entscheidung am 15. April 2021 auf der Internetseite des Bundesverfassungsgerichts veröffentlicht werden.

Dieser Veröffentlichungstermin wird heute auf der Internetseite angekündigt werden.

Hinweis:

Am 15. April 2021 werden Ihnen die Pressemitteilung sowie die Entscheidung vorab um 8:30 Uhr per E-Mail übermittelt werden.

Bundesverfassungsgericht
Schlossbezirk 3
76131 Karlsruhe
Telefon: 0721 / 91 01 0
Telefax: 0721 / 91 01 382
e-mail: bverfg@bundesverfassungsgericht.de

--
AI'in

-Geschäftsstelle-
Bundesverfassungsgericht
Zweiter Senat

, AI'in

-Geschäftsstelle-
Bundesverfassungsgericht
Zweiter Senat

Von:
Gesendet: Mittwoch, 14. April 2021 10:59
An:
Betreff: Vorankündigung Senatsentscheidung 2 BvF 1/20

Geschäftsstelle des Zweiten Senats des Bundesverfassungsgerichts

In den Verfahren 2 BvF 1/20 u.a. / Berliner Mietendeckel

wird am 14. April 2021 eine Entscheidung des Zweiten Senats an Sie abgesandt werden.

Ferner wird die Entscheidung am 15. April 2021 auf der Internetseite des Bundesverfassungsgerichts veröffentlicht werden.

Dieser Veröffentlichungstermin wird heute auf der Internetseite angekündigt werden.

Hinweis:

Am 15. April 2021 werden Ihnen die Pressemitteilung sowie die Entscheidung vorab um 8:30 Uhr per E-Mail übermittelt werden.

Bundesverfassungsgericht
Schlossbezirk 3
76131 Karlsruhe
Telefon: 0721 / 91 01 0
Telefax: 0721 / 91 01 382
e-mail: bverfg@bundesverfassungsgericht.de

--
AI'in

-Geschäftsstelle-
Bundesverfassungsgericht
Zweiter Senat

, AI'in

-Geschäftsstelle-
Bundesverfassungsgericht
Zweiter Senat

Von: [redacted]
Gesendet: Mittwoch, 14. April 2021 10:57
An: [redacted]
Betreff: Vorankündigung Senatsentscheidung 2 BvF 1/20 u.a.

Geschäftsstelle des Zweiten Senats des Bundesverfassungsgerichts

In den Verfahren 2 BvF 1/20 u.a. / Berliner Mietendeckel

wird am 14. April 2021 eine Entscheidung des Zweiten Senats an Sie abgesandt werden.

Ferner wird die Entscheidung am 15. April 2021 auf der Internetseite des Bundesverfassungsgerichts veröffentlicht werden.

Dieser Veröffentlichungstermin wird heute auf der Internetseite angekündigt werden.

Hinweis:

Am 15. April 2021 werden Ihnen die Pressemitteilung sowie die Entscheidung vorab um 8:30 Uhr per E-Mail übermittelt werden.

Bundesverfassungsgericht
Schlossbezirk 3
76131 Karlsruhe
Telefon: 0721 / 91 01 0
Telefax: 0721 / 91 01 382
e-mail: bverfg@bundesverfassungsgericht.de

--
A [redacted] 'I'in

-Geschäftsstelle-
Bundesverfassungsgericht
Zweiter Senat

[redacted] 'I'in

-Geschäftsstelle-
Bundesverfassungsgericht
Zweiter Senat

Von:
Gesendet: Mittwoch, 14. April 2021 10:55
An:
Betreff: Vorankündigung Senatsentscheidung 2 BvF 1/20 u.a.

Geschäftsstelle des Zweiten Senats des Bundesverfassungsgerichts

In den Verfahren 2 BvF 1/20 u.a. / Berliner Mietendeckel

wird am 14. April 2021 eine Entscheidung des Zweiten Senats an Sie abgesandt werden.

Ferner wird die Entscheidung am 15. April 2021 auf der Internetseite des Bundesverfassungsgerichts veröffentlicht werden.

Dieser Veröffentlichungstermin wird heute auf der Internetseite angekündigt werden.

Hinweis:

Am 15. April 2021 werden Ihnen die Pressemitteilung sowie die Entscheidung vorab um 8:30 Uhr per E-Mail übermittelt werden.

Bundesverfassungsgericht
Schlossbezirk 3
76131 Karlsruhe
Telefon: 0721 / 91 01 0
Telefax: 0721 / 91 01 382
e-mail: bverfg@bundesverfassungsgericht.de

--
AI'in

-Geschäftsstelle-
Bundesverfassungsgericht
Zweiter Senat

Von: Posteingangsstelle
Gesendet: Mittwoch, 14. April 2021 11:47
An:
Betreff: WG: Vorankündigung Senatsentscheidung 2 BvF 1/20 u.a.

Von: S
Gesendet: Mittwoch, 14. April 2021 11:10
An: @bundesverfassungsgericht.de>
Betreff: AW: Vorankündigung Senatsentscheidung 2 BvF 1/20 u.a.

Sehr geehrte Frau
herzlichen Dank für diese Vorabinformation!
Mit freundlichen Grüßen,

Von: [mailto: undesverfassungsgericht.de]
Gesendet: Mittwoch, 14. April 2021 10:55
An:
Betreff: Vorankündigung Senatsentscheidung 2 BvF 1/20 u.a.

Geschäftsstelle des Zweiten Senats des Bundesverfassungsgerichts

In den Verfahren 2 BvF 1/20 u.a. / Berliner Mietendeckel

wird am 14. April 2021 eine Entscheidung des Zweiten Senats an Sie abgesandt werden.

Ferner wird die Entscheidung am 15. April 2021 auf der Internetseite des Bundesverfassungsgerichts veröffentlicht werden.

Dieser Veröffentlichungstermin wird heute auf der Internetseite angekündigt werden.

Hinweis:

Am 15. April 2021 werden Ihnen die Pressemitteilung sowie die Entscheidung vorab um 8:30 Uhr per E-Mail übermittelt werden.

Bundesverfassungsgericht
Schlossbezirk 3
76131 Karlsruhe
Telefon: 0721 / 91 01 0
Telefax: 0721 / 91 01 382
e-mail: bverfg@bundesverfassungsgericht.de

--
I'in

-Geschäftsstelle-
Bundesverfassungsgericht

Von:
Gesendet: Donnerstag, 15. April 2021 08:31
An:
Betreff: Versand / Senatsentscheidung 2 BvF 1/20 u.a.
Anlagen: PM 28-21_2_BvF_1_20.pdf; PM 28-21.pdf

Sehr geehrter Her
Wie bereits angekündigt, erfolgt auch diese Mail mit Anhang an Sie mit der Bitte um Weitergabe.
Mit freundlichen Grüßen
Al'in

Geschäftsstelle des Zweiten Senats des Bundesverfassungsgerichts

In den Verfahren 2 BvF 1/20 u.a., Berliner Mietendeckel

werden anbei eine Pressemitteilung und eine Entscheidung übermittelt.

Bundesverfassungsgericht
Schlossbezirk 3
76131 Karlsruhe
Telefon: 0721 / 9101 - 0
Telefax: 0721 / 9101 - 382
e-mail: bverfg@bundesverfassungsgericht.de

AI'in

-Geschäftsstelle-
Bundesverfassungsgericht
Zweiter Senat

AI'in

-Geschäftsstelle-
Bundesverfassungsgericht
Zweiter Senat

Von:
Gesendet: Donnerstag, 15. April 2021 08:30
An: 'verwaltung@ag-mitte.berlin.de'
Betreff: Versand / Senatsentscheidung 2 BvF 1/20 u.a.
Anlagen: PM 28-21_2_BvF_1_20.pdf; PM 28-21.pdf

Geschäftsstelle des Zweiten Senats des Bundesverfassungsgerichts

In den Verfahren 2 BvF 1/20 u.a., Berliner Mietendeckel

werden anbei eine Pressemitteilung und eine Entscheidung übermittelt.

Bundesverfassungsgericht
Schlossbezirk 3
76131 Karlsruhe
Telefon: 0721 / 9101 - 0
Telefax: 0721 / 9101 - 382
e-mail: bverfg@bundesverfassungsgericht.de

AI'in

-Geschäftsstelle-
Bundesverfassungsgericht
Zweiter Senat

I'in

-Geschäftsstelle-
Bundesverfassungsgericht
Zweiter Senat

Von:
Gesendet: Donnerstag, 15. April 2021 08:30
An: 'verwaltung@lg.berlin.de'
Betreff: Versand / Senatsentscheidung 2 BvF 1/20 u.a.
Anlagen: PM 28-21_2_BvF_1_20.pdf; PM 28-21.pdf

Geschäftsstelle des Zweiten Senats des Bundesverfassungsgerichts

In den Verfahren 2 BvF 1/20 u.a., Berliner Mietendeckel

werden anbei eine Pressemitteilung und eine Entscheidung übermittelt.

Bundesverfassungsgericht
Schlossbezirk 3
76131 Karlsruhe
Telefon: 0721 / 9101 - 0
Telefax: 0721 / 9101 - 382
e-mail: bverfg@bundesverfassungsgericht.de

```
              AI'in
-------------------------
   -Geschäftsstelle-
Bundesverfassungsgericht
    Zweiter Senat
-------------------------
```

```
              AI'in
-------------------------
   -Geschäftsstelle-
Bundesverfassungsgericht
    Zweiter Senat
-------------------------
```

Von: [redacted]
Gesendet: Donnerstag, 15. April 2021 08:29
An: [redacted]
Betreff: Versand / Senatsentscheidung 2 BvF 1/20 u.a.
Anlagen: PM 28-21_2_BvF_1_20.pdf; PM 28-21.pdf

Geschäftsstelle des Zweiten Senats des Bundesverfassungsgerichts

In den Verfahren 2 BvF 1/20 u.a., Berliner Mietendeckel

werden anbei eine Pressemitteilung und eine Entscheidung übermittelt.

Bundesverfassungsgericht
Schlossbezirk 3
76131 Karlsruhe
Telefon: 0721 / 9101 - 0
Telefax: 0721 / 9101 - 382
e-mail: bverfg@bundesverfassungsgericht.de

```
              AI'in
-------------------------
   -Geschäftsstelle-
Bundesverfassungsgericht
     Zweiter Senat
-------------------------
```

```
               .'in
-------------------------
   -Geschäftsstelle-
Bundesverfassungsgericht
     Zweiter Senat
-------------------------
```

Von:
Gesendet: Donnerstag, 15. April 2021 08:29
An:
Betreff: Versand / Senatsentscheidung 2 BvF 1/20 u.a.
Anlagen: PM 28-21_2_BvF_1_20.pdf; PM 28-21.pdf

Geschäftsstelle des Zweiten Senats des Bundesverfassungsgerichts

In den Verfahren 2 BvF 1/20 u.a., Berliner Mietendeckel

werden anbei eine Pressemitteilung und eine Entscheidung übermittelt.

Bundesverfassungsgericht
Schlossbezirk 3
76131 Karlsruhe
Telefon: 0721 / 9101 - 0
Telefax: 0721 / 9101 - 382
e-mail: bverfg@bundesverfassungsgericht.de

```
- -    -'  --  'I'in
-------------------------
   -Geschäftsstelle-
Bundesverfassungsgericht
     Zweiter Senat
-------------------------
```

```
- -            AI'in
-------------------------
   -Geschäftsstelle-
Bundesverfassungsgericht
     Zweiter Senat
-------------------------
```

Von:
Gesendet: Donnerstag, 15. April 2021 08:28
An:
Betreff: Versand / Senatsentscheidung 2 BvF 1/20 u.a.
Anlagen: PM 28-21_2_BvF_1_20.pdf; PM 28-21.pdf

Geschäftsstelle des Zweiten Senats des Bundesverfassungsgerichts

In den Verfahren 2 BvF 1/20 u.a., Berliner Mietendeckel

werden anbei eine Pressemitteilung und eine Entscheidung übermittelt.

Bundesverfassungsgericht
Schlossbezirk 3
76131 Karlsruhe
Telefon: 0721 / 9101 - 0
Telefax: 0721 / 9101 - 382
e-mail: bverfg@bundesverfassungsgericht.de

I'in

-Geschäftsstelle-
Bundesverfassungsgericht
Zweiter Senat

I'in

-Geschäftsstelle-
Bundesverfassungsgericht
Zweiter Senat

Von:
Gesendet: Donnerstag, 15. April 2021 08:28
An:
Betreff: Versand / Senatsentscheidung 2 BvF 1/20 u.a.
Anlagen: PM 28-21_2_BvF_1_20.pdf; PM 28-21.pdf

Geschäftsstelle des Zweiten Senats des Bundesverfassungsgerichts

In den Verfahren 2 BvF 1/20 u.a., Berliner Mietendeckel

werden anbei eine Pressemitteilung und eine Entscheidung übermittelt.

Bundesverfassungsgericht
Schlossbezirk 3
76131 Karlsruhe
Telefon: 0721 / 9101 - 0
Telefax: 0721 / 9101 - 382
e-mail: bverfg@bundesverfassungsgericht.de

AI'in

-Geschäftsstelle-
Bundesverfassungsgericht
Zweiter Senat

AI'in

-Geschäftsstelle-
Bundesverfassungsgericht
Zweiter Senat

Von:
Gesendet: Donnerstag, 15. April 2021 08:27
An:
Betreff: Versand / Senatsentscheidung 2 BvF 1/20 u.a.
Anlagen: PM 28-21_2_BvF_1_20.pdf; PM 28-21.pdf

Geschäftsstelle des Zweiten Senats des Bundesverfassungsgerichts

In den Verfahren 2 BvF 1/20 u.a., Berliner Mietendeckel

werden anbei eine Pressemitteilung und eine Entscheidung übermittelt.

Bundesverfassungsgericht
Schlossbezirk 3
76131 Karlsruhe
Telefon: 0721 / 9101 - 0
Telefax: 0721 / 9101 - 382
e-mail: bverfg@bundesverfassungsgericht.de

```
            , AI'in
-------------------------
   -Geschäftsstelle-
Bundesverfassungsgericht
     Zweiter Senat
-------------------------
```

Abschrift

Bundesverfassungsgericht

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Herrn
Prof. I

Karlsruhe,

Sehr geehrter Herr Professor

anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit den Aktenzeichen 2 BvF 1/20 u.a. übersandt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Dienstgebäude: Schlossbezirk 3, 76131 Karlsruhe
Postfach 1771, 76006 Karlsruhe
Telefon 0721/9101- 0 ♦ Telefax 0721/9101-382

Bundesverfassungsgericht

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Landgericht Berlin
Littenstraße 12-17
10179 Berlin

Karlsruhe,

Ihr Aktenzeichen 67 S 274/19

Anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit dem Aktenzeichen 2 BvF 1/20 übersandt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Die Beteiligten des dortigen Ausgangsverfahrens haben ebenfalls Abdrucke des Beschlusses - mit Leitsätzen - erhalten.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Abschrift

Bundesverfassungsgericht

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Amtsgericht Mitte
10174 Berlin

Karlsruhe,

Ihr Aktenzeichen 113 C 5055/19

Anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit dem Aktenzeichen 2 BvF 1/20 übersandt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Die Beteiligten des dortigen Ausgangsverfahrens haben ebenfalls Abdrucke des Beschlusses - mit Leitsätzen - erhalten.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Dienstgebäude: Schlossbezirk 3, 76131 Karlsruhe
Postfach 1771, 76006 Karlsruhe
Telefon 0721/9101- 0 ♦ Telefax 0721/9101-382

Bundesverfassungsgericht

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Senat von Berlin
Jüdenstraße 1
10178 Berlin

Karlsruhe,

Anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit dem Aktenzeichen 2 BvF 1/20 u.a gemäß § 30 GOBVerfG übersandt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Abschrift

Bundesverfassungsgericht

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Bundesrat
Leipziger Str. 3–4
10117 Berlin

Karlsruhe,

Anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit dem Aktenzeichen 2 BvF 1/20 u.a. übersandt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Bundesverfassungsgericht

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Hessische Staatskanzlei
Georg-August-Zinn-Straße 1
65183 Wiesbaden

Karlsruhe,

Ihr Aktenzeichen RUV 06/00961, RUV 06/00956, RUV 06/00951

Anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit dem Aktenzeichen 2 BvF 1/20 u.a. übersandt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Abschrift

Bundesverfassungsgericht

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Bundesministerium der Justiz und
für Verbraucherschutz
Mohrenstraße 37
10117 Berlin

Karlsruhe,

Ihr Aktenzeichen 1004 E (6588) - 46218/2020

Anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit dem Aktenzeichen 2 BvF 1/20 u.a. übersandt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Abschrift

Bundesverfassungsgericht

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Niedersächsische Staatskanzlei
Planckstraße 2
30169 Hannover

Karlsruhe,

Ihr Aktenzeichen 201-01350/6-39 bzw. 201-01350/10-199

Anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit dem Aktenzeichen 2 BvF 1/20 u.a. übersandt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Bundesverfassungsgericht

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Präses der Behörde für Justiz
und Verbraucherschutz der Freien
und Hansestadt Hamburg
Drehbahn 36
20354 Hamburg

Karlsruhe, 15.04.2021

Anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit dem Aktenzeichen 2 BvF 1/20 u.a. übersandt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Bundesverfassungsgericht

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Staatskanzlei und Ministerium für
Kultur des Landes Sachsen-Anhalt
Hegelstraße 40 - 42
39104 Magdeburg

Karlsruhe,

Ihr Aktenzeichen 24-01350

Anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit dem Aktenzeichen 2 BvF 1/20 u.a. übersandt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Abschrift

Bundesverfassungsgericht

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Leiter der Bayerischen Staatskanzlei
Staatsministerium für Bundes- und
Europaangelegenheiten und Medien
Franz-Josef-Strauß-Ring 1
80539 München

Karlsruhe,

Ihr Aktenzeichen B II 4 - 1103 - 1113

Anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit dem Aktenzeichen 2 BvF 1/20 u.a. übersandt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Bundesverfassungsgericht

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Thüringer Ministerium für Migration, Justiz und
Verbraucherschutz
Werner-Seelenbinder-Straße 5
99096 Erfurt

Karlsruhe,

Ihr Aktenzeichen 1004/Eb-1571/2020-40997/2020, 1004 Eb-1565/2020-41004/2020 und 1004/Eb-1543/2020-41013/2020

Anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit dem Aktenzeichen 2 BvF 1/20 u.a. übersandt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Abschrift

Bundesverfassungsgericht

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Justizministerium Mecklenburg-Vorpommern
Puschkinstraße 19-21
19048 Schwerin

Karlsruhe,

Ihr Aktenzeichen III-300a-100Eb-26/20, III-300a-100Eb-24/20 und
III-300a-100Eb-21/20

Anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit dem Aktenzeichen 2 BvF 1/20 u.a. übersandt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Dienstgebäude: Schlossbezirk 3, 76131 Karlsruhe
Postfach 1771, 76006 Karlsruhe
Telefon 0721/9101- 0 ♦ Telefax 0721/9101-382

Bundesverfassungsgericht

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

1. Deutscher Bundestag
   Platz der Republik 1
   11011 Berlin

2. Bundeskanzleramt
   Willy-Brandt-Straße 1
   10557 Berlin

3. Bundesministerium des Innern
   für Bau und Heimat
   Alt-Moabit 140
   10557 Berlin

4. Bundesministerium für Arbeit und Soziales
   Wilhelmstraße 49
   10117 Berlin

5. Bundesministerium für Wirtschaft und Energie
   Scharnhorststraße 34-37
   10115 Berlin

6. Senat der Freien Hansestadt Bremen
   Senatskanzlei, Rathaus
   Am Markt 21
   28195 Bremen

7. Regierung des Landes Brandenburg
   Staatskanzlei
   Heinrich-Mann-Allee 104
   14473 Potsdam

8. Landesregierung Baden-Württemberg
   Staatsministerium
   Richard-Wagner-Straße 15
   70184 Stuttgart

9. Landesregierung Rheinland-Pfalz
   Staatskanzlei
   Peter-Altmeier-Allee 1
   55116 Mainz

10. Landesregierung Nordrhein-Westfalen
    Staatskanzlei
    Horionplatz 1
    40213 Düsseldorf

11. Ministerium für Inneres, ländliche Räume
    und Integration des Landes Schleswig-Holstein
    Düsternbrooker Weg 92
    24105 Kiel

12. Regierung des Saarlandes
Staatskanzlei
Am Ludwigsplatz 14
66117 Saarbrücken

13. Sächsisches Staatsministerium der Justiz
Hospitalstraße 7
01097 Dresden

Karlsruhe,

Anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit dem Aktenzeichen 2 BvF 1/20 u.a. übersandt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Abschrift

Bundesverfassungsgericht

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Rechtsanwälte ,

Karlsruhe,

Ihr Aktenzeichen 594/20 MD03

Sehr geehrte Damen und Herren,

anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit den Aktenzeichen 2 BvF 1/20 u.a. übersandt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Dienstgebäude: Schlossbezirk 3, 76131 Karlsruhe
Postfach 1771, 76006 Karlsruhe
Telefon 0721/9101- 0 ♦ Telefax 0721/9101-382

Abschrift

Bundesverfassungsgericht

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Rechtsanwälte

Karlsruhe,

Ihr Aktenzeichen 1112/19 KR03 KR/ds

Sehr geehrte Damen und Herren,

anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit den Aktenzeichen 2 BvF 1/20 u.a. übersandt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Abschrift

Bundesverfassungsgericht

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Rechtsanwälte [illegible]

Karlsruhe,

Ihr Aktenzeichen 384/19 S03

Sehr geehrte Damen und Herren,

anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit den Aktenzeichen 2 BvF 1/20 u.a. übersandt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Dienstgebäude: Schlossbezirk 3, 76131 Karlsruhe
Postfach 1771, 76006 Karlsruhe
Telefon 0721/9101- 0 ♦ Telefax 0721/9101-382

Abschrift

Bundesverfassungsgericht

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Frau

Karlsruhe,

Sehr geehrte Frau

anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit den Aktenzeichen 2 BvF 1/20 u.a. übersandt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Dienstgebäude: Schlossbezirk 3, 76131 Karlsruhe
Postfach 1771, 76006 Karlsruhe
Telefon 0721/9101- 0 ♦ Telefax 0721/9101-382

Abschrift

Bundesverfassungsgericht

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Herrn

Karlsruhe,

Sehr geehrter Herr

anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit den Aktenzeichen 2 BvF 1/20 u.a. übersandt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Dienstgebäude: Schlossbezirk 3, 76131 Karlsruhe
Postfach 1771, 76006 Karlsruhe
Telefon 0721/9101- 0 ♦ Telefax 0721/9101-382

Abschrift

Bundesverfassungsgericht

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Verfassungsgerichtshof des Landes Berlin
Elßholzstraße 30-33
10781 Berlin

Karlsruhe,

Ihr Aktenzeichen VerfGH 87/20

Anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit den Aktenzeichen 2 BvF 1/20 u.a. übersandt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Bundesverfassungsgericht

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Abgeordnetenhaus Berlin
Niederkirchnerstraße 5
10117 Berlin

Karlsruhe,

Ihr Aktenzeichen II (WT)

Anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit dem Aktenzeichen 2 BvF 1/20 u.a gemäß § 30 GOBVerfG übersandt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

BUNDESVERFASSUNGSGERICHT
- Zweiter Senat -
Geschäftsstelle
- 2 BvF 1/20 -

Karlsruhe, den 7.4.2021

Eingang auf GS:
15. April 2021

Verfügung:

1. Je eine **Ausfertigung** des Senatsbeschlusses vom 25.3.2021 („Beitrittsentscheidung") **förmlich zustellen** an:

a) MdB Jörn König, AS. 170 d. A. 2 BvF 1/20,
(wechselseitig, d.h. hinsichtlich der in der Entscheidung genannten Namen der anderen beitrittswilligen MdB anonymisiert)

ab:
15. April 2021

b) MdB Ulrich Oehme, AS. 174 d. A. 2 BvF 1/20,
(wechselseitig, d.h. hinsichtlich der in der Entscheidung genannten Namen der anderen beitrittswilligen MdB anonymisiert)

c) MdB Dietmar Friedhoff, AS. 180 d. A. 2 BvF 1/20,
(wechselseitig, d.h. hinsichtlich der in der Entscheidung genannten Namen der anderen beitrittswilligen MdB anonymisiert)

d) MdB Hansjörg Müller, AS. 183 d. A. 2 BvF 1/20,
(wechselseitig, d.h. hinsichtlich der in der Entscheidung genannten Namen der anderen beitrittswilligen MdB anonymisiert)

e) MdB Joana Cotar, AS. 231 d. A. 2 BvF 1/20,
(wechselseitig, d.h. hinsichtlich der in der Entscheidung genannten Namen der anderen beitrittswilligen MdB anonymisiert)

f) MdB Martin Sichert, AS. 235 d. A. 2 BvF 1/20,
(wechselseitig, d.h. hinsichtlich der in der Entscheidung genannten Namen der anderen beitrittswilligen MdB anonymisiert)

g) MdB Armin-Paulus Hampel, AS. 298 d. A. 2 BvF 1/20,
(wechselseitig, d.h. hinsichtlich der in der Entscheidung genannten Namen der anderen beitrittswilligen MdB anonymisiert)

h) Rechtsanwälte Prof. Dr. [redacted] rr, LL.M., und Dr. [redacted] r

Presse

mit 284 weiteren Beschlussabschriften

1) Prof. Dr.

Presse

zu: 93467571v11

mit Zusatz:

Die Beschlussabschriften für die AntragstellerInnen wurden der an die Rechtsanwälte Prof. Dr. LL.M., und Dr. zugestellten Beschlussausfertigung beigefügt.

2. Abschriften der „Beitrittsentscheidung":

   a) 1 x zur Akte 2 BvF 1/20 (als Leseabschrift)

   b) 2 x zum Beiheft der Akte 2 BvF 1/20

13.04.21

3. Veröffentlichung (**voll anonymisiert**): Juris, Fachpresse, Homepage - Beschluss an publikation@bverfg.de

4. **Venice Commission** und **JNEU: Nein** (lt. Mitteilung von vom 7.4.2021)

5. **Keine** Pressemitteilung zur „Beitrittsentscheidung" (lt. Mitteilung von vom 7.4.2021)

6. Großer Verteiler anbei

7. Randziffern sind geprüft

8. Zu den Akten 2 BvF 1/20 bzw. weiter wie in den beil. weiteren Verfügungen

BUNDESVERFASSUNGSGERICHT

- 2 BvF 1/20 -

IM NAMEN DES VOLKES

In dem Verfahren
zur verfassungsrechtlichen Prüfung,

ob § 3, § 4, § 5 Absatz 1, § 6 Absatz 1 bis Absatz 4, § 7 und § 11 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 22. Februar 2020 Seite 50) mit Artikel 72 Absatz 1, Artikel 31 GG und § 549 in Verbindung mit § 535 Absatz 2, § 555f Nummer 3, §§ 556 bis 556g, § 557 Absatz 1 und Absatz 2, § 557a, § 557b, §§ 558 bis 558d, § 559, § 559b, § 559c und § 573 BGB sowie § 5 WiStG und § 291 StGB, hilfsweise mit dem rechtsstaatlichen Gebot der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung, unvereinbar und nichtig sind

Antragsteller: 1. Dr. L...,

2. Dr. A...,

sowie 282 weitere Antragsteller

- Bevollmächtigte: 1. ...,

2. ... -

h i e r : Anträge auf Beitritt und Anschluss zum Verfahren

hat das Bundesverfassungsgericht - Zweiter Senat -
unter Mitwirkung der Richterinnen und Richter
Vizepräsidentin König,
Huber,
Hermanns,
Müller,
Kessal-Wulf,
Maidowski,
Langenfeld,
Wallrabenstein

am 25. März 2021 beschlossen:

Der Beitritt sowie der Anschluss der Mitglieder des Deutschen Bundestages K..., O..., F..., M..., C..., S... und H... sind unzulässig.

Gründe:

I.

Die Mitglieder des Deutschen Bundestages K., O., F., M., C., S. und H. haben jeweils erklärt, dass sie sich dem Antrag auf abstrakte Normenkontrolle anschließen beziehungsweise sich den Antrag als weitere Antragsteller zu eigen machen. 1

Die Antragsteller haben dem Begehren widersprochen und ihre Zustimmung hierzu verweigert. 2

II.

Der Beitritt (1.) und der Anschluss (2.) sind unzulässig. 3

1. Soweit die sieben Mitglieder des Deutschen Bundestages ihren Beitritt zum Verfahren erklären, ist ihre Erklärung auf eine unzulässige Rechtsfolge gerichtet; für die Erlangung der mit einem Beitritt verbundenen Rechtsstellung eines selb- 4

ständigen Verfahrensbeteiligten ist vorliegend kein Raum. Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG, § 76 Abs. 1 BVerfGG regeln die Antragsberechtigung im abstrakten Normenkontrollverfahren abschließend (vgl. BVerfG, Beschluss des Zweiten Senats vom 3. November 2020 - 2 BvF 2/18 -, Rn. 12 ff.). Die sieben Mitglieder des Deutschen Bundestages gehören nicht zu diesem Kreis.

2. Ein (unselbständiger) Anschluss an das eingeleitete Normenkontrollverfahren kommt ebenfalls nicht in Betracht. Jedenfalls scheidet ein Anschluss an ein von einem Viertel der Mitglieder des Deutschen Bundestages initiiertes Normenkontrollverfahren (Art. 93 Abs. 1 Nr. 2 GG, § 76 Abs. 1 BVerfGG) ohne die Zustimmung der den bisherigen Antragsteller bildenden Abgeordneten aus (vgl. BVerfG, Beschluss des Zweiten Senats vom 3. November 2020 - 2 BvF 2/18 -, Rn. 18 ff.). Eine solche Zustimmung haben die Antragsteller ausdrücklich verweigert.

König Huber Hermanns

Müller Kessal-Wulf Maidowski

Langenfeld Wallrabenstein

Bundesverfassungsgericht

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Herrn
Jörn König, MdB
Platz der Republik 1
11011 Berlin

Karlsruhe,

Sehr geehrter Herr König,

anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit dem Aktenzeichen 2 BvF 1/20 übersandt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Abschrift

Bundesverfassungsgericht

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Herrn
Ulrich Oehme, MdB
Platz der Republik 1
11011 Berlin

Karlsruhe,

Sehr geehrter Herr Oehme,

anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit dem Aktenzeichen 2 BvF 1/20 übersandt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Dienstgebäude: Schlossbezirk 3, 76131 Karlsruhe
Postfach 1771, 76006 Karlsruhe
Telefon 0721/9101- 0 ♦ Telefax 0721/9101-382

Abschrift

Bundesverfassungsgericht

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Herrn
Dietmar Friedhoff, MdB
Platz der Republik 1
11011 Berlin

Karlsruhe,

Sehr geehrter Herr Friedhoff,

anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit dem Aktenzeichen 2 BvF 1/20 übersandt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Dienstgebäude: Schlossbezirk 3, 76131 Karlsruhe
Postfach 1771, 76006 Karlsruhe
Telefon 0721/9101- 0 ♦ Telefax 0721/9101-382

Abschrift

Bundesverfassungsgericht

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Herrn
Hansjörg Müller, MdB
Platz der Republik 1
11011 Berlin

Karlsruhe,

Sehr geehrter Herr Müller,

anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit dem Aktenzeichen 2 BvF 1/20 übersandt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Dienstgebäude: Schlossbezirk 3, 76131 Karlsruhe
Postfach 1771, 76006 Karlsruhe
Telefon 0721/9101- 0 ♦ Telefax 0721/9101-382

Abschrift

Bundesverfassungsgericht

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Frau
Joana Cotar, MdB
Platz der Republik 1
11011 Berlin

Karlsruhe,

Sehr geehrte Frau Cotar,

anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit dem Aktenzeichen 2 BvF 1/20 übersandt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Dienstgebäude: Schlossbezirk 3, 76131 Karlsruhe
Postfach 1771, 76006 Karlsruhe
Telefon 0721/9101- 0 ♦ Telefax 0721/9101-382

Abschrift

Bundesverfassungsgericht

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Herrn
Martin Sichert, MdB
Platz der Republik 1
11011 Berlin

Karlsruhe,

Sehr geehrter Herr Sichert,

anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit dem Aktenzeichen 2 BvF 1/20 übersandt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Dienstgebäude: Schlossbezirk 3, 76131 Karlsruhe
Postfach 1771, 76006 Karlsruhe
Telefon 0721/9101- 0 ♦ Telefax 0721/9101-382

Abschrift

Bundesverfassungsgericht

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Herrn
Armin-Paulus Hampel, MdB
Platz der Republik 1
11011 Berlin

Karlsruhe,

Sehr geehrter Herr Hampel,

anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit dem Aktenzeichen 2 BvF 1/20 übersandt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Abschrift

Bundesverfassungsgericht

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Herrn
Prof. Dr.

Karlsruhe,

Ihr Aktenzeichen 93467571v11

Sehr geehrter Herr Prof. Dr.

anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit dem Aktenzeichen 2 BvF 1/20 übersandt.

Die Beschlussabschriften für die AntragsstellerInnen wurden der an die Rechtsanwälte Prof. Dr. , LL.M., und Dr. gestellten Beschlussausfertigung beigefügt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Dienstgebäude: Schlossbezirk 3, 76131 Karlsruhe
Postfach 1771, 76006 Karlsruhe
Telefon 0721/9101- 0 ♦ Telefax 0721/9101-382

Abschrift

Bundesverfassungsgericht

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Rechtsanwälte
Prof. Dr. r LL.M. und Dr.
in Sozietät Rechtsanwälte

Karlsruhe,

Ihr Aktenzeichen 93467571v11

Sehr geehrte Damen und Herren,

anliegend wird Ihnen die Entscheidung mit dem Aktenzeichen 2 BvF 1/20 übersandt.

Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts werden vor der Veröffentlichung oder Übermittlung an Dritte grundsätzlich anonymisiert. Prozessbevollmächtigte können schriftlich die Aufhebung der Anonymisierung ihrer Daten in der Entscheidung beantragen. Im Übrigen wird auf die Datenschutzerklärung des Bundesverfassungsgerichts verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
Geschäftsstelle des Zweiten Senats

- Dieses Schreiben wurde mit Hilfe der Informationstechnik gefertigt und ist ohne Unterschrift gültig -

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Dienstgebäude: Schlossbezirk 3, 76131 Karlsruhe
Postfach 1771, 76006 Karlsruhe
Telefon 0721/9101- 0 ♦ Telefax 0721/9101-382

BUNDESVERFASSUNGSGERICHT **Karlsruhe, den 7.4.2021**

- Zweiter Senat -
Geschäftsstelle
2 BvF 1/20
2 BvL 4/20
2 BvL 5/20

Eingang auf 2021
15. April

Verfügung:

1. **Folgendes Schreiben fertigen und dieses zur Unterschrift bei Direktor vorlegen:**

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz

15. April 2021

11015 Berlin

Veröffentlichung von Entscheidungsformeln im Bundesgesetzblatt

1 Anlage

Anliegend wird gemäß § 29 GOBVerfG eine beglaubigte Abschrift des Beschlusses des Bundesverfassungsgerichts vom 25. März 2021 - 2 BvF 1/20, 2 BvL 4/20 und 2 BvL 5/20 - zur Veröffentlichung von Ziffer 2. der Entscheidungsformel im Bundesgesetzblatt übersandt (§ 31 Abs. 2 BVerfGG).

Im Auftrag

Zur Unterschrift

(
Direktor beim Bundesverfassungsgericht

2. dem Schreiben Ziff. 1. eine **anonymisierte** beglaubigte Abschrift des Beschlusses des Bundesverfassungsgerichts vom 25. März 2021 - 2 BvF 1/20, 2 BvL 4/20 und 2 BvL 5/20 - („Hauptsacheentscheidung") als Anlage beifügen

3. Wv. 2 Monate (Veröffentlichung im BGBl erfolgt?)

Zu Ziffer 3.
Frist vermerkt: 15-6-21
vorgelegt am:

Bundesverfassungsgericht

- Der Direktor -

Bundesverfassungsgericht ♦ Postfach 1771 ♦ 76006 Karlsruhe

Bundesministerium der Justiz
und für Verbraucherschutz
11015 Berlin

Aktenzeichen
2 BvF 1/20
2 BvL 4/20
2 BvL 5/20
(bei Antwort bitte angeben)

☎ (0721)
9101-

Datum
14.04.2020

Veröffentlichung von Entscheidungsformeln im Bundesgesetzblatt

1 Anlage

Anliegend wird gemäß § 29 GOBVerfG eine beglaubigte Abschrift des Beschlusses des Bundesverfassungsgerichts vom 25. März 2021 - 2 BvF 1/20, 2 BvL 4/20 und 2 BvL 5/20 -, zur Veröffentlichung von Ziff. 2 der Entscheidungsformeln im Bundesgesetzblatt übersandt (§ 31 Abs. 2 BVerfGG).

Direktor beim Bundesverfassungsgericht

Hinweis: Personenbezogene Daten, die uns im Zusammenhang mit der Durchführung von gerichtlichen Verfahren bzw. der Bearbeitung von Justizverwaltungsangelegenheiten übermittelt werden, werden von uns ausschließlich zur Wahrnehmung unserer Aufgaben bzw. zur Erfüllung unserer rechtlichen Verpflichtungen verarbeitet. Rechtsgrundlagen sind Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. e DSGVO i.V.m. § 3 BDSG, Art. 6 Abs. 1 Satz 1 lit. c DSGVO und die jeweils einschlägigen Verfahrensvorschriften des BVerfGG. Unsere ausführlichen Informationen zum Datenschutz in gerichtlichen Verfahren und Justizverwaltungsangelegenheiten finden Sie auf unserer Internetseite www.bundesverfassungsgericht.de unter dem Menüpunkt „Verfahren". Auf Wunsch senden wir Ihnen diese Informationen auch in Papierform zu.

Verfügung:

1. Vermerk:

   Die Veröffentlichung der Entscheidungsformel aus dem Beschluss des Zweiten Senats vom 25.3.2021 im Bundesgesetzblatt 2021 Teil I S. 1098 ist erfolgt (vgl. Anlage).

2. Herrn Direktor _ m. d. B. um Kenntnisnahme: i.V.

3. Die Frist AS. 941 ist erledigt.

4. Kopien dieser Verfügung und des anl. BGBl-Auszugs zu den jeweiligen weiteren Verfahrensakten fertigen

5. Wv. 2 Wochen (Erledigung von Ziffer 4. der hiesigen Vfg. vom 25.5.21 erfolgt?)

Karlsruhe, den 2.6.2021

Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts

Aus dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 25. März 2021 – 2 BvF 1/20, 2 BvL 4/20, 2 BvL 5/20 – wird folgende Entscheidungsformel veröffentlicht:

Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung vom 11. Februar 2020 (Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 22. Februar 2020 Seite 50) ist mit Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 in Verbindung mit Artikel 72 Absatz 1 des Grundgesetzes unvereinbar und nichtig.

Die vorstehende Entscheidungsformel hat gemäß § 31 Absatz 2 des Bundesverfassungsgerichtsgesetzes Gesetzeskraft.

Berlin, den 30. April 2021

Die Bundesministerin
der Justiz und für Verbraucherschutz
Christine Lambrecht

Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts

Aus dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 10. Februar 2021 – 2 BvL 8/19 – wird die Entscheidungsformel veröffentlicht:

Artikel 316h Satz 1 des Einführungsgesetzes zum Strafgesetzbuch ist mit dem Grundgesetz vereinbar, soweit er § 76a Absatz 2 Satz 1 des Strafgesetzbuches in Verbindung mit § 78 Absatz 1 Satz 2 des Strafgesetzbuches sowie § 76b Absatz 1 des Strafgesetzbuches jeweils in der Fassung des Gesetzes zur Reform der strafrechtlichen Vermögensabschöpfung vom 13. April 2017 (Bundesgesetzbuch I Seite 872) in Fällen für anwendbar erklärt, in denen hinsichtlich der rechtswidrigen Taten, aus denen der von der selbständigen Einziehung Betroffene etwas erlangt hat, bereits vor dem Inkrafttreten der Neuregelung am 1. Juli 2017 Verfolgungsverjährung (§ 78 Absatz 1 Satz 1 des Strafgesetzbuches) eingetreten war.

Die vorstehende Entscheidungsformel hat gemäß § 31 Absatz 2 des Bundesverfassungsgerichtsgesetzes Gesetzeskraft.

Berlin, den 30. April 2021

Die Bundesministerin
der Justiz und für Verbraucherschutz
Christine Lambrecht

Empfangsbekenntnis*

Bundesverfassungsgericht
Eing. 28.05.21 8-9
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Aktenzeichen: 2 BvF 1/20 R.

Die Beschlüsse vom 25.03.2021 mit Anlage habe ich heute zugestellt erhalten.

25.05.2021, den RL

(Persönliche Unterschrift des für die Behörde oder Körperschaft des öffentlichen Rechts zur Entgegennahme von Zustellungen Ermächtigten)

Herrn
Prof. I f

mit der Bitte um Vollziehung
und Rücksendung

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

Empfangsbescheinigung*

Bundesverfassungsgericht
Eing. 28.05.21 8-9
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Aktenzeichen: 2 BvF 1/20

Den Beschluss vom 25.03.2021 habe ich heute zugestellt erhalten.

25.05.2021, den [redacted]

(Unterschrift des Empfängers)

Herrn
Prof. Dr. [redacted]
[redacted]

Nach Vollziehung
sofort zurücksenden!

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

Empfangsbekenntnis*

Bundesverfassungsgericht
Eing. 05.05.21 11-12
Doppel Bd.
Anlage Doppel

Aktenzeichen: 2 BvL 4/20

Die Akte 5 C 304/19 [redacted] habe ich heute zugestellt erhalten.

Die Akte wurde weitergeleitet an: 67 S 274/19
zur Referatauflösung

Landgericht Berlin
Littenstraße 12-17
10179 Berlin
Tel.: 90 23 - 0, den 03. MAI 2021

[redacted]

(Persönliche Unterschrift des für die Behörde oder Körperschaft des öffentlichen Rechts zur Entgegennahme von Zustellungen Ermächtigten)

Amtsgericht Spandau
Altstädter Ring 7
13597 Berlin

Landgericht Berlin
Littenstraße 12-17
10179 Berlin
Tel.: 90 23 - 0

mit der Bitte um Vollziehung
und Rücksendung

Bundesverfassungsgericht
Geschäftsstelle
Postfach 17 71
76006 Karlsruhe

* **Für das Zustellungsverfahren gelten die Regelungen in § 56 Abs. 2 VwGO/§ 5 Abs. 2 VwZG entsprechend.**

Vfg. v. 29. JUNI 2021

1. Vermerk:

Die Wv.-Frist Ziffer 5. der Vfg. v. 2.6.21 (AS. 730) bezog sich nur auf das zur Entscheidung stehende weitere Verfahren 2 BvF 1/20 und Ziffer 4. der in diesem Verfahren ergangenen Originalverfügung v. 25.5.21, welche inzwischen erledigt ist. Im vorliegenden Verfahren ist nichts weiter mehr zu veranlassen.

2. Wiedervorlegen

[redacted]

OAR

Beglaubigte Abschrift

[redacted]
Rechtsanwälte & Notar

[redacted]

früher [redacted]
Rechtsanwalt und Notar

[redacted]
Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

[redacted]
Rechtsanwalt und Notar a.D.

[redacted]
Rechtsanwältin, Fachanwältin für Familienrecht, Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

[redacted]
Rechtsanwalt und Notar a.D. / of counsel

Bundesverfassungsgericht
Postfach 1771

76006 Karlsruhe

vorab per Fax: 0721/9101 382

Aktenzeichen
594/20 MD03

[redacted]@[redacted]
Rechtsanwalt [redacted]

27. August 2020
D7/20565 MD/il

In dem Verfahren
zur verfassungsrechtlichen Prüfung
- 2 BvL 4/20 -

danken wir für die gewährte Fristverlängerung und nehmen zum Verfahren wie folgt Stellung:

I.

Der Normenkontrollantrag gemäß Beschluss des Landgerichts Berlin vom 12.03.2020 ist zurückzuweisen, weil es auf die Gültigkeit von § 3 des Gesetztes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin – MietenWoG Bln – in der Fassung vom 11.02.2020 für die vom Landgericht zu treffende Entscheidung nicht ankommt, Art. 100 Abs. 1 S. 1 GG. Das streitgegenständliche Verlangen auf Zustimmung zur Mieterhöhung gemäß § 558 Abs. 1 S. 1 BGB wurde den Beklagten am 08.03.2019 zugestellt, sodass die im Wege der Klage geltend gemachte Zustimmung zum 01.06.2019 wirksam wird, § 558b Abs. 1, Abs. 2 BGB. Die vom Landgericht für entscheidungserheblich und für verfassungswidrig erachtete Bestimmung des Landesgesetzgebers sieht vor, dass eine Miete verboten ist, die die am 18.06.2019 wirksam vereinbarte Miete über-

schreitet. Der 18.06.2019 liegt nach dem 01.06.2019. Zu Unrecht stellt das Landgericht darauf ab, dass die Beklagten der Mieterhöhung zum Stichtag 18.06.2019 noch nicht zugestimmt hatten. Der BGH hat mit Urteil vom 29.04.2020 – VIII ZR 355/18 – entschieden, dass § 3 Abs. 1 S. 1 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) vom 11.02.2020 nach seinem Sinn und Zweck dahin auszulegen ist, dass von dem darin geregelten Verbot (jedenfalls) gerichtliche Mieterhöhungsverfahren nicht erfasst sind, in denen der Vermieter einen Anspruch auf Erhöhung der Miete zu einem vor dem in dieser Bestimmung festgelegten Stichtag (18.06.2019) liegenden Zeitpunkt verfolgt. Dem schließt sich die Klägerin an. Wir verweisen dazu auf den Schriftsatz der Klägerin vom 05.03.2020, in dem die Vorlage gemäß Art. 100 Abs. 1 GG nur hilfsweise beantragt wurde.

II.

Sollte der Senat die Auffassung zu I. nicht teilen, wäre § 3 MietenWoG Bln in der Fassung vom 11.02.2020 als mit Art. 72 Abs. 1, Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG in Verbindung mit § 557 Abs. 1, § 558 Abs. 1 und Abs. 2 BGB unvereinbar und deshalb nichtig zu erklären.

Dem Landesgesetzgeber fehlt die Gesetzgebungskompetenz. § 3 Abs. 1 MietenWoG Bln enthält eine Regelung zur Miethöhe im preisfreien Wohnraum. Die gesetzlichen Regelungen zur Miethöhe im preisfreien Wohnraum sind Bestandteile des Bürgerlichen Rechts, das gem. Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG Gegenstand der konkurrierenden Gesetzgebung ist. Gemäß Art. 72 Abs. 1 GG haben die Länder im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung die Befugnis zur Gesetzgebung, solange und soweit der Bund von seiner Gesetzgebungskompetenz nicht durch Gesetz Gebrauch gemacht hat.

Der Bund hat durch die §§ 557 Abs. 1, 558 Abs. 1, Abs. 2 BGB und darüber hinaus durch §§ 556d ff. BGB von seiner Gesetzgebungskompetenz zur Regelung der Miethöhe umfassend Gebrauch gemacht. Damit fehlt dem Landesgesetzgeber die Gesetzgebungskompetenz. Zutreffend führt das Landgericht insoweit aus, dass eine bundesgesetzliche Regelung dann als abschließend ein-

zustufen ist, wenn sie einen Sachbereich umfassend und lückenlos regelt oder nach dem aus der Gesetzgebungsgeschichte ablesbaren Willen des Gesetzgebers abschließend regeln sollte. So liegt der Fall hier. Bei den im BGB enthaltenen Regelungen zur Miethöhe bei Beginn des Mietverhältnisses und im laufenden Mietverhältnis handelt es sich um ein ausdifferenziertes, umfassend angelegtes System zur Regulierung der Mietpreishöhe (so zutreffend bei BayVerfGH, Entscheidung vom 16.07.2020 – Vf. 32-IX-20). Es besteht kein Anhaltspunkt, dass der Bundesgesetzgeber das Recht zur Miethöhe nicht umfassend regeln wollte. Dabei ist zu berücksichtigen, dass gerade die „Mietpreisbremse" gemäß §§ 556d ff. BGB nicht zur das Äquivalenzverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung gemäß § 535 BGB regelt, sondern ausdrücklich sozialpolitische Zwecke verfolgt, nämlich die Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen zu verhindern (BT-Drs. 447/1411). Der Bundesgesetzgeber hat also nicht nur dieselbe Materie geregelt, die nunmehr der Landesgesetzgeber regeln will. Er verfolgt auch denselben Gesetzeszweck.

Die Gesetzgebungskompetenz des Landesgesetzgebers ergibt sich auch nicht aus der Gesetzgebungskompetenz für das Wohnungswesen, die nach der Änderung des Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG zum 01.09.2006 aus Art. 70 Abs. 1 GG folgt. Das Wohnungswesen besteht aus dem Recht der sozialen Wohnraumförderung, dem Abbau von Fehlsubventionierung im Wohnungswesen, dem Wohnungsbindungsrecht, dem Zweckentfremdungsrecht im Wohnungswesen sowie dem Wohnungsgenossenschaftsvermögensrecht (BT-Drs. XVI/813 S. 13 zu JJ). Nur diese Bereiche fallen in die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz der Länder. Eine Regelungsmaterie wird nicht deshalb zum Wohnungswesen, weil der Landesgesetzgeber den Begriff des Wohnungswesens in Art. 1 des Gesetzes aufnimmt.

Der Begriff des Wohnungswesens hängt historisch zusammen mit der Zwangsbewirtschaftung von Wohnraum aufgrund kriegsbedingter Mangellage (BT-Drs. III/1234, 46). Die Wohnungszwangswirtschaft wurde mit der Beseitigung der Mangellage abgebaut und das Wohnungswesen in die soziale Marktwirtschaft übergeführt (BT-Drs. III/1234, 49 ff.). Sollte die Wohnungs-

zwangswirtschaft durch die Länder wieder eingeführt werden, bedürfte es dafür eines umfassenden öffentlich-rechtlichen Gesamtkonzeptes (BayVerfGH, a.a.O.), an dem es fehlt. Insbesondere müsste Bestandteil eines solchen Gesamtkonzeptes sein, wie die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sichergestellt werden soll. Der Landesgesetzgeber hat jedoch lediglich die bundesrechtlichen Regelungen zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn und im laufenden Mietverhältnis verschärft, wie der BayVerfGH zutreffend ausführt. Ein öffentlich-rechtliches Gesamtkonzept findet sich beispielsweise im öffentlich geförderten preisgebundenen Wohnraum. Das Mietpreisrecht für freifinanzierten Wohnraum richtet sich nach §§ 557 ff. BGB und nach §§ 556d ff. BGB. Das Mietpreisrecht außerhalb des preisgebundenen, öffentlich geförderten Wohnraumes unterfällt daher nicht dem Wohnungswesen.

10 beglaubigte Abschriften anbei.

Beglaubigt zwecks Zustellung

[redacted]

Rechtsanwalt

[redacted]

Rechtsanwalt

Beglaubigte Abschrift

[redacted]

Rechtsanwälte & Notar

[redacted]

früher [redacted]
Rechtsanwalt und Notar
[redacted]
Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
[redacted]
Rechtsanwalt und Notar a.D.
[redacted]
Rechtsanwältin, Fachanwältin für Familienrecht, Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
[redacted]
Rechtsanwalt und Notar a.D. / of counsel

Bundesverfassungsgericht
Postfach 1771

76006 Karlsruhe

vorab per Fax: 0721/9101 382

Aktenzeichen
594/20 MD03

[redacted]@[redacted]
Rechtsanwalt [redacted]

27. August 2020
D7/20565 MD/il

In dem Verfahren
zur verfassungsrechtlichen Prüfung
- 2 BvL 4/20 -

danken wir für die gewährte Fristverlängerung und nehmen zum Verfahren wie folgt Stellung:

I.

Der Normenkontrollantrag gemäß Beschluss des Landgerichts Berlin vom 12.03.2020 ist zurückzuweisen, weil es auf die Gültigkeit von § 3 des Gesetztes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin – MietenWoG Bln – in der Fassung vom 11.02.2020 für die vom Landgericht zu treffende Entscheidung nicht ankommt, Art. 100 Abs. 1 S. 1 GG. Das streitgegenständliche Verlangen auf Zustimmung zur Mieterhöhung gemäß § 558 Abs. 1 S. 1 BGB wurde den Beklagten am 08.03.2019 zugestellt, sodass die im Wege der Klage geltend gemachte Zustimmung zum 01.06.2019 wirksam wird, § 558b Abs. 1, Abs. 2 BGB. Die vom Landgericht für entscheidungserheblich und für verfassungswidrig erachtete Bestimmung des Landesgesetzgebers sieht vor, dass eine Miete verboten ist, die die am 18.06.2019 wirksam vereinbarte Miete über-

schreitet. Der 18.06.2019 liegt nach dem 01.06.2019. Zu Unrecht stellt das Landgericht darauf ab, dass die Beklagten der Mieterhöhung zum Stichtag 18.06.2019 noch nicht zugestimmt hatten. Der BGH hat mit Urteil vom 29.04.2020 – VIII ZR 355/18 – entschieden, dass § 3 Abs. 1 S. 1 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) vom 11.02.2020 nach seinem Sinn und Zweck dahin auszulegen ist, dass von dem darin geregelten Verbot (jedenfalls) gerichtliche Mieterhöhungsverfahren nicht erfasst sind, in denen der Vermieter einen Anspruch auf Erhöhung der Miete zu einem vor dem in dieser Bestimmung festgelegten Stichtag (18.06.2019) liegenden Zeitpunkt verfolgt. Dem schließt sich die Klägerin an. Wir verweisen dazu auf den Schriftsatz der Klägerin vom 05.03.2020, in dem die Vorlage gemäß Art. 100 Abs. 1 GG nur hilfsweise beantragt wurde.

II.

Sollte der Senat die Auffassung zu I. nicht teilen, wäre § 3 MietenWoG Bln in der Fassung vom 11.02.2020 als mit Art. 72 Abs. 1, Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG in Verbindung mit § 557 Abs. 1, § 558 Abs. 1 und Abs. 2 BGB unvereinbar und deshalb nichtig zu erklären.

Dem Landesgesetzgeber fehlt die Gesetzgebungskompetenz. § 3 Abs. 1 MietenWoG Bln enthält eine Regelung zur Miethöhe im preisfreien Wohnraum. Die gesetzlichen Regelungen zur Miethöhe im preisfreien Wohnraum sind Bestandteile des Bürgerlichen Rechts, das gem. Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG Gegenstand der konkurrierenden Gesetzgebung ist. Gemäß Art. 72 Abs. 1 GG haben die Länder im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung die Befugnis zur Gesetzgebung, solange und soweit der Bund von seiner Gesetzgebungskompetenz nicht durch Gesetz Gebrauch gemacht hat.

Der Bund hat durch die §§ 557 Abs. 1, 558 Abs. 1, Abs. 2 BGB und darüber hinaus durch §§ 556d ff. BGB von seiner Gesetzgebungskompetenz zur Regelung der Miethöhe umfassend Gebrauch gemacht. Damit fehlt dem Landesgesetzgeber die Gesetzgebungskompetenz. Zutreffend führt das Landgericht insoweit aus, dass eine bundesgesetzliche Regelung dann als abschließend ein-

zustufen ist, wenn sie einen Sachbereich umfassend und lückenlos regelt oder nach dem aus der Gesetzgebungsgeschichte ablesbaren Willen des Gesetzgebers abschließend regeln sollte. So liegt der Fall hier. Bei den im BGB enthaltenen Regelungen zur Miethöhe bei Beginn des Mietverhältnisses und im laufenden Mietverhältnis handelt es sich um ein ausdifferenziertes, umfassend angelegtes System zur Regulierung der Mietpreishöhe (so zutreffend bei BayVerfGH, Entscheidung vom 16.07.2020 – Vf. 32-IX-20). Es besteht kein Anhaltspunkt, dass der Bundesgesetzgeber das Recht zur Miethöhe nicht umfassend regeln wollte. Dabei ist zu berücksichtigen, dass gerade die „Mietpreisbremse" gemäß §§ 556d ff. BGB nicht zur das Äquivalenzverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung gemäß § 535 BGB regelt, sondern ausdrücklich sozialpolitische Zwecke verfolgt, nämlich die Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen zu verhindern (BT-Drs. 447/1411). Der Bundesgesetzgeber hat also nicht nur dieselbe Materie geregelt, die nunmehr der Landesgesetzgeber regeln will. Er verfolgt auch denselben Gesetzeszweck.

Die Gesetzgebungskompetenz des Landesgesetzgebers ergibt sich auch nicht aus der Gesetzgebungskompetenz für das Wohnungswesen, die nach der Änderung des Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG zum 01.09.2006 aus Art. 70 Abs. 1 GG folgt. Das Wohnungswesen besteht aus dem Recht der sozialen Wohnraumförderung, dem Abbau von Fehlsubventionierung im Wohnungswesen, dem Wohnungsbindungsrecht, dem Zweckentfremdungsrecht im Wohnungswesen sowie dem Wohnungsgenossenschaftsvermögensrecht (BT-Drs. XVI/813 S. 13 zu JJ). Nur diese Bereiche fallen in die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz der Länder. Eine Regelungsmaterie wird nicht deshalb zum Wohnungswesen, weil der Landesgesetzgeber den Begriff des Wohnungswesens in Art. 1 des Gesetzes aufnimmt.

Der Begriff des Wohnungswesens hängt historisch zusammen mit der Zwangsbewirtschaftung von Wohnraum aufgrund kriegsbedingter Mangellage (BT-Drs. III/1234, 46). Die Wohnungszwangswirtschaft wurde mit der Beseitigung der Mangellage abgebaut und das Wohnungswesen in die soziale Marktwirtschaft übergeführt (BT-Drs. III/1234, 49 ff.). Sollte die Wohnungs-

zwangswirtschaft durch die Länder wieder eingeführt werden, bedürfte es dafür eines umfassenden öffentlich-rechtlichen Gesamtkonzeptes (BayVerfGH, a.a.O.), an dem es fehlt. Insbesondere müsste Bestandteil eines solchen Gesamtkonzeptes sein, wie die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sichergestellt werden soll. Der Landesgesetzgeber hat jedoch lediglich die bundesrechtlichen Regelungen zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn und im laufenden Mietverhältnis verschärft, wie der BayVerfGH zutreffend ausführt. Ein öffentlich-rechtliches Gesamtkonzept findet sich beispielsweise im öffentlich geförderten preisgebundenen Wohnraum. Das Mietpreisrecht für freifinanzierten Wohnraum richtet sich nach §§ 557 ff. BGB und nach §§ 556d ff. BGB. Das Mietpreisrecht außerhalb des preisgebundenen, öffentlich geförderten Wohnraumes unterfällt daher nicht dem Wohnungswesen.

10 beglaubigte Abschriften anbei.

Beglaubigt zwecks Zustellung

[redacted]

Rechtsanwalt

[redacted]

Rechtsanwalt

Beglaubigte Abschrift

[redacted]

Rechtsanwälte & Notar

[redacted]

Bundesverfassungsgericht
Postfach 1771

76006 Karlsruhe

früher [redacted]
Rechtsanwalt und Notar

[redacted]
Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

[redacted]
Rechtsanwalt und Notar a.D.

[redacted]
Rechtsanwältin, Fachanwältin für Familienrecht, Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

[redacted]
Rechtsanwalt und Notar a.D. / of counsel

vorab per Fax: 0721/9101 382

Aktenzeichen
594/20 MD03

[redacted]
Rechtsanwalt [redacted]

27. August 2020
D7/20565 MD/il

In dem Verfahren
zur verfassungsrechtlichen Prüfung
- 2 BvL 4/20 -

danken wir für die gewährte Fristverlängerung und nehmen zum Verfahren wie folgt Stellung:

I.

Der Normenkontrollantrag gemäß Beschluss des Landgerichts Berlin vom 12.03.2020 ist zurückzuweisen, weil es auf die Gültigkeit von § 3 des Gesetztes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin – MietenWoG Bln – in der Fassung vom 11.02.2020 für die vom Landgericht zu treffende Entscheidung nicht ankommt, Art. 100 Abs. 1 S. 1 GG. Das streitgegenständliche Verlangen auf Zustimmung zur Mieterhöhung gemäß § 558 Abs. 1 S. 1 BGB wurde den Beklagten am 08.03.2019 zugestellt, sodass die im Wege der Klage geltend gemachte Zustimmung zum 01.06.2019 wirksam wird, § 558b Abs. 1, Abs. 2 BGB. Die vom Landgericht für entscheidungserheblich und für verfassungswidrig erachtete Bestimmung des Landesgesetzgebers sieht vor, dass eine Miete verboten ist, die die am 18.06.2019 wirksam vereinbarte Miete über-

schreitet. Der 18.06.2019 liegt nach dem 01.06.2019. Zu Unrecht stellt das Landgericht darauf ab, dass die Beklagten der Mieterhöhung zum Stichtag 18.06.2019 noch nicht zugestimmt hatten. Der BGH hat mit Urteil vom 29.04.2020 – VIII ZR 355/18 – entschieden, dass § 3 Abs. 1 S. 1 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) vom 11.02.2020 nach seinem Sinn und Zweck dahin auszulegen ist, dass von dem darin geregelten Verbot (jedenfalls) gerichtliche Mieterhöhungsverfahren nicht erfasst sind, in denen der Vermieter einen Anspruch auf Erhöhung der Miete zu einem vor dem in dieser Bestimmung festgelegten Stichtag (18.06.2019) liegenden Zeitpunkt verfolgt. Dem schließt sich die Klägerin an. Wir verweisen dazu auf den Schriftsatz der Klägerin vom 05.03.2020, in dem die Vorlage gemäß Art. 100 Abs. 1 GG nur hilfsweise beantragt wurde.

II.

Sollte der Senat die Auffassung zu I. nicht teilen, wäre § 3 MietenWoG Bln in der Fassung vom 11.02.2020 als mit Art. 72 Abs. 1, Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG in Verbindung mit § 557 Abs. 1, § 558 Abs. 1 und Abs. 2 BGB unvereinbar und deshalb nichtig zu erklären.

Dem Landesgesetzgeber fehlt die Gesetzgebungskompetenz. § 3 Abs. 1 MietenWoG Bln enthält eine Regelung zur Miethöhe im preisfreien Wohnraum. Die gesetzlichen Regelungen zur Miethöhe im preisfreien Wohnraum sind Bestandteile des Bürgerlichen Rechts, das gem. Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG Gegenstand der konkurrierenden Gesetzgebung ist. Gemäß Art. 72 Abs. 1 GG haben die Länder im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung die Befugnis zur Gesetzgebung, solange und soweit der Bund von seiner Gesetzgebungskompetenz nicht durch Gesetz Gebrauch gemacht hat.

Der Bund hat durch die §§ 557 Abs. 1, 558 Abs. 1, Abs. 2 BGB und darüber hinaus durch §§ 556d ff. BGB von seiner Gesetzgebungskompetenz zur Regelung der Miethöhe umfassend Gebrauch gemacht. Damit fehlt dem Landesgesetzgeber die Gesetzgebungskompetenz. Zutreffend führt das Landgericht insoweit aus, dass eine bundesgesetzliche Regelung dann als abschließend ein-

zustufen ist, wenn sie einen Sachbereich umfassend und lückenlos regelt oder nach dem aus der Gesetzgebungsgeschichte ablesbaren Willen des Gesetzgebers abschließend regeln sollte. So liegt der Fall hier. Bei den im BGB enthaltenen Regelungen zur Miethöhe bei Beginn des Mietverhältnisses und im laufenden Mietverhältnis handelt es sich um ein ausdifferenziertes, umfassend angelegtes System zur Regulierung der Mietpreishöhe (so zutreffend bei BayVerfGH, Entscheidung vom 16.07.2020 – Vf. 32-IX-20). Es besteht kein Anhaltspunkt, dass der Bundesgesetzgeber das Recht zur Miethöhe nicht umfassend regeln wollte. Dabei ist zu berücksichtigen, dass gerade die „Mietpreisbremse" gemäß §§ 556d ff. BGB nicht zur das Äquivalenzverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung gemäß § 535 BGB regelt, sondern ausdrücklich sozialpolitische Zwecke verfolgt, nämlich die Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen zu verhindern (BT-Drs. 447/1411). Der Bundesgesetzgeber hat also nicht nur dieselbe Materie geregelt, die nunmehr der Landesgesetzgeber regeln will. Er verfolgt auch denselben Gesetzeszweck.

Die Gesetzgebungskompetenz des Landesgesetzgebers ergibt sich auch nicht aus der Gesetzgebungskompetenz für das Wohnungswesen, die nach der Änderung des Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG zum 01.09.2006 aus Art. 70 Abs. 1 GG folgt. Das Wohnungswesen besteht aus dem Recht der sozialen Wohnraumförderung, dem Abbau von Fehlsubventionierung im Wohnungswesen, dem Wohnungsbindungsrecht, dem Zweckentfremdungsrecht im Wohnungswesen sowie dem Wohnungsgenossenschaftsvermögensrecht (BT-Drs. XVI/813 S. 13 zu JJ). Nur diese Bereiche fallen in die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz der Länder. Eine Regelungsmaterie wird nicht deshalb zum Wohnungswesen, weil der Landesgesetzgeber den Begriff des Wohnungswesens in Art. 1 des Gesetzes aufnimmt.

Der Begriff des Wohnungswesens hängt historisch zusammen mit der Zwangsbewirtschaftung von Wohnraum aufgrund kriegsbedingter Mangellage (BT-Drs. III/1234, 46). Die Wohnungszwangswirtschaft wurde mit der Beseitigung der Mangellage abgebaut und das Wohnungswesen in die soziale Marktwirtschaft übergeführt (BT-Drs. III/1234, 49 ff.). Sollte die Wohnungs-

zwangswirtschaft durch die Länder wieder eingeführt werden, bedürfte es dafür eines umfassenden öffentlich-rechtlichen Gesamtkonzeptes (BayVerfGH, a.a.O.), an dem es fehlt. Insbesondere müsste Bestandteil eines solchen Gesamtkonzeptes sein, wie die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sichergestellt werden soll. Der Landesgesetzgeber hat jedoch lediglich die bundesrechtlichen Regelungen zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn und im laufenden Mietverhältnis verschärft, wie der BayVerfGH zutreffend ausführt. Ein öffentlich-rechtliches Gesamtkonzept findet sich beispielsweise im öffentlich geförderten preisgebundenen Wohnraum. Das Mietpreisrecht für freifinanzierten Wohnraum richtet sich nach §§ 557 ff. BGB und nach §§ 556d ff. BGB. Das Mietpreisrecht außerhalb des preisgebundenen, öffentlich geförderten Wohnraumes unterfällt daher nicht dem Wohnungswesen.

10 beglaubigte Abschriften anbei.

Beglaubigt zwecks Zustellung

[redacted]
Rechtsanwalt

[redacted]
Rechtsanwalt