

# Gericht stoppt den Berliner Deckel – Aus für Volksbegehren

**D**er Berliner Deckel ist geplatzt – gestern hat das Bundesverfassungsgericht den Mietpreisdämpfer für die Hauptstadt für nichtig erklärt. Die Regelung sei mit dem Grundgesetz unvereinbar, teilte das Gericht gestern in Karlsruhe mit – die Gesetzgebungsbefugnis liege hier nicht beim Land. Spätestens mit der Mietpreisbremse 2015 habe der Bund die „Bemessung der höchstens zulässigen Miete für ungebundenen Wohnraum“ abschließend geregelt, hieß es im Beschluss des Zweiten Senats. Es bleibe kein Raum für eigene Regelungen der Länder. Die Reaktionen auf den Beschluss fielen unterschiedlich aus: Union und FDP, von deren Abgeordneten sich viele an der Klage beteiligt hatten, zeigten sich erfreut; von SPD, Linken und Grünen sowie Mieterverbänden kam Kritik. Die tz erklärt, welche Folgen dieses höchstrichterliche Urteil hat.

Auf einen Mietenstopp für sechs Jahre kann man jetzt in Bayern nicht mehr hoffen f.:  
dpa/Schuldt



## Was Mieter jetzt wissen müssen

► **Was wird jetzt aus dem bayerischen Volksbegehren für einen sechsjährigen Mietenstopp?** Das wird nach dem Gerichtsurteil eingestellt. Stattdessen will die Initiative jetzt einen Mietenstopp auf Bundesebene erreichen. Kampagnenleiter Matthias Weinzierl sagte, bei einer anderen Entscheidung hätte man beim Innenministerium darauf gedrungen, mit dem Volksbegehren weitermachen zu können. Das sei nun aber hinfällig. „Ein schwerer Tag für die Mieterinnen und Mieter in Berlin, mit Auswirkungen auf ganz Deutschland. Wir sind fassungslos. Eine großartige Chance für viele Menschen in unserem Land ist heute vertan worden. Aber: Es herrscht nun Klarheit. Und wenn es die Länder nicht können, muss der Bund einen Mietenstopp mithilfe des Zivilrechts einführen. Die Zeit drängt extrem. Der Wohnungsmarkt in Deutschland muss endlich wieder in geregelte Bah-

nen gelenkt werden und es muss den vielen Tausenden verzweifelten Menschen geholfen werden. Unser gesamtes soziales Gefüge ist in Gefahr. Ein bundesweiter Mietenstopp ist wichtiger denn je!“ Der Deutsche Gewerkschaftsbund schließt sich an und fordert massive Investitionen in Sozialwohnungen.  
► **Welchen Zweck hatte der Berliner Mietendeckel?** Die rot-rot-grüne Berliner Landesregierung wollte unter anderem erreichen, dass Menschen mit niedrigem Einkommen nicht aus der Stadt verdrängt werden. Das Gesetz trat Ende Februar 2020 in Kraft und sollte für fünf Jahre gelten. Damals

wurden die Mieten für knapp 1,5 Millionen Wohnungen in Berlin auf den Stand von Juni 2019 eingefroren, erst ab 2022 sollten sie wieder leicht steigen dürfen.  
► **Was passiert mit den gemäß dem Mietendeckel geschlossenen Mietverträgen?** Betroffene Mieterhaushalte in der Hauptstadt fürchten, dass Nachzahlungen fällig werden. Die Vorschriften des Mietendeckels seien nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens nichtig, erklärte die Berliner Bauverwaltung.  
► **Was wird jetzt erwartet?** Fachleute vermuten, dass es in den kommenden Mona-

ten zu Nachholeffekten bei den Mieten von Bestandswohnungen kommt. Die Mieten dürften wieder deutlich anziehen, sodass sich die entstandene Lücke bei der Entwicklung von Neubau- und Bestandsmieten wieder etwas schließt. Hinzu kommt, dass nun möglicherweise Schattenmieten greifen, die Vermieter vorsorglich in den Mietvertrag geschrieben haben für den Fall, dass der Mietendeckel gekippt wird. Viele Mieter stehen in diesem Fall vor erheblichen Mietanstiegen, was wahrscheinlich einige weitere Gerichtsverfahren nach sich ziehen wird.  
► **Wie reagieren die Immobili-**

**enwerte an der Börse?** Vor allem die Aktien des Konzerns Deutsche Wohnen mit seinem großen Bestand in Berlin verzeichneten hohe Kursgewinne von dreieinhalb Prozent, nachdem sie spekulationsgetrieben bereits am Vortag deutlich zugelegt hatten. Vonovia und Grand City Properties verteuerten sich um 1,4 bzw. 1,9 Prozent. Vonovia will auf Mietnachzahlungen verzichten.  
► **Sind alle Vermieter gegen eine Mietobergrenze?** Bei einer aktuellen Umfrage zeigte sich: Jeder dritte Vermieter befürwortet einen Mietendeckel, insgesamt sprechen sich 54 Prozent der Deutschen dafür aus.

### Stürzer: „Es gibt keine Ermächtigungsgrundlage für einen Mietenstopp“

Der Mietendeckel ist verfassungswidrig, weil das Land damit seine verfassungsrechtlichen Kompetenzen überschreitet: Deshalb war das Urteil zu erwarten. Das Gleiche gilt auch für das Volksbegehren sechs Jahre Mietenstopp in Bayern. Wenn so etwas trotzdem aus ideologischen Gründen gefordert wird, verunsichert man Vermieter und Mieter gleichermaßen. In Berlin ist nicht nur ein großer wirtschaftlicher Schaden entstanden, sondern auch ein großer Ver-



Fotos: dpa

trauensverlust in die Politik. Dass es in Berlin und in München sehr viele Menschen gibt, die Probleme haben ihre Miete zu bezahlen, wissen wir auch. Trotzdem ist und bleibt Mietrecht Bundesrecht. Für die Mietpreisbremse hat das Bundesgesetz hier Türen offen gelassen – durch eine Ermächtigungsgrundlage für die Länder. Aber es gibt keine Grundlage dieser Art für einen Mietendeckel oder einen Mietenstopp.  
RUDOLF STÜRZER,  
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN

### Zurek: „Jetzt kommt's auf die Bundestagswahl an!“

Ich bin schon enttäuscht von dem Urteil – nach meiner Rechtsmeinung hätte es genauso gut anders ausfallen können. Es ist auch betrüblich aus Sicht des bayerischen Volksbegehrens, denn eine sechsjährige Verschnaufpause für die Mieter wäre dringend notwendig. Dass eine bundesweite Regelung in den verbleibenden fünf Monaten dieser Bundesregierung machbar ist, wird man nicht annehmen können. Wir müssen uns jetzt auf den Bundes-



tagswahlkampf konzentrieren und den Münchner Mieterinnen und Mietern klarmachen, dass sie bei ihrer Entscheidung darauf achten müssen, wie die Parteien zu einem Bundesgesetz für einen Mietenstopp stehen. Von der Mietpreisbremse werden ja leider nicht alle Mieten erfasst. Bei einem Gesetz müsste man darauf achten, dass soziale Vermieter nicht in Mitleidenschaft gezogen werden.  
BEATRIX ZUREK,  
MIETERVEREIN MÜNCHEN