

## Mietendeckel und die Rote Königin

Prof. Dr. Tobias Just, FRICS, Universität Regensburg und IREBS Immobilienakademie

Der Berliner Mietendeckel ist vor dem Bundesverfassungsgericht gescheitert, weil das Bundesland Berlin für diese Form der Mietregulierung keine Gesetzgebungskompetenz besaß. Sonstige materielle oder ökonomische Gründe spielten bei der Entscheidung aus Karlsruhe keine Rolle, wurden allenfalls verklausuliert in der Begründung angedeutet, weil es sich schließlich „nur“ um eine Normenkontrollklage handelte.

Dies wirft nun die konsequente Frage auf, ob ein Bundesmietendeckel dann verfassungskonform sein könnte oder ob gegen diesen dann materielle Gründe, z. B. Gründe der Verhältnismäßigkeit, sprächen. Weil wir im September einen neuen Bundestag wählen und die beiden C-Parteien in einer Melange aus unzureichendem Umgang mit der Pandemie und innerer Zerstrittenheit um Personalfragen ihren Bonus aus dem Vorjahr verspielt zu haben scheinen, hat die Verfassungsgerichtsentscheidung letztlich für weniger zurückgekehrte Ruhe gesorgt, als sich die Kläger respektive die Berliner Mieter erhofft hatten. Der Konflikt wurde letztlich nicht gelöst, denn die Belastung wird von vielen Berliner Mietern weiterhin als ungerecht und hoch empfunden, und daher werden auch Vermieter weiterhin mit einem Damoklesschwert weiterer Regulierung leben müssen.

Ökonomen haben immer wieder darauf hingewiesen, dass ein Mietendeckel gemäß der Berliner Konstruktion kein gutes Instrument ist, um die gewünschten Ziele zu erreichen, weil er zu wenige Anreize setzt, in zusätzlichen erschwinglichen Wohnraum zu investieren. Doch Moment, der Deckel galt doch gar nicht für Neubauten, wurden die Verfechter der Deckelung nicht müde vorzubringen. Und erfüllt der Deckel dann nicht zentrale Merkmale einer sogenannten Mietregulierung zweiter Generation? Vorab, was bezeichnet man als Mietregulierung zweiter Generation? Seit den 1970er Jahren wurden harte Mietendeckel ersetzt durch flexiblere Mietmarktinstrumente, bei denen z. B. die Mietsteigerung an die Inflationsrate angepasst wurde sowie Sanierungen und Neubauten ausgenommen wurden. Für diese Mietregulierungen der zweiten Generation, die eher der Mietbremse entsprechen als dem Berliner Mietendeckel, kommen zumindest einige Wohnungsmarktökonomien zu gnädigeren Einschätzungen als für die Mietendeckelung (die überwiegend und zu Recht abgelehnt wird).

Der Berliner Mietendeckel war faktisch jedoch viel stärker eine Regulierung der ersten als der zweiten Generation, weil er sogar für Mietrückgänge sorgte, nicht nur für einen Deckel, weil er damit sogar rückwirkend Entscheidungen von Marktakteuren ad absurdum führen konnte. Dass dies vor allem in den teuren Lagen zum Tragen kam, wirkte letztlich sogar implizit nach oben umverteilend – nicht nach unten. In der aktuellen Diskussion kommt jedoch meiner Ansicht nach zusätzlich zu kurz, dass die Berliner Landesregierung es versäumt hat, für eine Stabilisierung der Erwartungen bei den Immobilienmarktakteuren zu sorgen. Dies ist für den Erfolg einer Mietregulierung der zweiten Generation entscheidend, denn letztlich muss es gelingen, dass Investoren und Eigentümer Planungssicherheit für die Zukunft bekommen. Nur dies erlaubt zusätzliche Investitionen; nur dies kann ermöglichen, dass die regulatorische Öffnung der Neubauten auch zum Tragen kommt. Hierzu müsste zählen, dass mehr Bauland ausgewiesen wird und eher in Mitarbeiter für Genehmigungsverfahren als in Kontrolleure investiert wird. Doch letztlich wurde sogar die schwelende Debatte um Enteignungen nicht nur geduldet, zum Teil sogar aktiv unterstützt, was dazu führte, dass Investoren mit weiteren einschneidenden Maßnahmen rechnen mussten. Dies sorgte für das Gegenteil

von Planungssicherheit, es erhöhte die Risikoprämie für Investoren, sorgt also eher für Preissteigerungen und Zurückhaltung.

Man bewegte sich weiter in einer regelrecht idealtypischen Regulierungsspirale, bei der Marktakteure Ausweichstrategien für die Regulierungstatbestände suchten, auf die dann mit neuer Regulierung geantwortet werden musste. Der attestierte Rückgang angebotener Mietwohnungen, der für Berlin, nicht aber für andere deutsche Städte empirisch festgestellt wurde, ist deutlicher Beleg hierfür. Diese Dynamik erinnert an die Rote Königin<sup>1</sup> aus dem Kinderbuch „Alice im Wunderland“. Alice und die Königin hetzen immer schneller durch den Wald, kommen jedoch von ihrem Ausgangsbaum nicht fort.<sup>2</sup> Eine für alle anstrengende Übung führt nur zum ermattenden Patt. Wenn es nicht gelingt, für Erwartungssicherheit zu sorgen, müssen die Regulierer immer schneller und heftiger intervenieren und die Marktteilnehmer immer schneller und kreativer Auswege suchen, und man kommt doch nicht vom Fleck. Dies erzwingt steigende Reibungskosten sowohl in den Behörden als auch bei den Marktakteuren, und es steht zu befürchten, dass dieser Kräfteverzehr erschwert, das eigentliche Problem zu lösen, nämlich für Wohnraum zu sorgen.

Wie könnte es weitergehen? Es ist zu befürchten, dass der Wettlauf ums Recht behalten fortgesetzt wird: „Die Maßnahme war richtig, die Dosis/Ebene war falsch.“ Es gäbe weitere Verzögerungen, die skizzierten Anpassungen der privaten Wohnungsmarktakteure würden in vielen Städten stattfinden, eine weitere Klage vor dem Verfassungsgericht wäre zwangsläufig. Das Wohnungsangebot würde nicht schnell wachsen, die Unsicherheit und die damit verbundenen Risikoprämien blieben hoch. Am Ende stünden Schuldzuweisungen.

Es wäre aber wichtig, aus der Regulierungsspirale, dem Wettlauf mit der Roten Königin auszubrechen. Ganz entscheidend wäre es, dass politische Akteure (aus den Reihen von R2G) stärker auf das Ziel und weniger auf den Instrumentenkasten fokussierten, sprich Angebotsausweitung. Dass für die Grünen hier die zusätzlich notwendige (potenzielle) Flächeninanspruchnahme die eigene Positionierung erschwert, könnte einen Positionierungsspielraum für die Sozialdemokraten schaffen. Für beide Parteien müsste eine intensivere Diskussion um innerstädtische Bauhöhen und Umnutzungsgeschwindigkeiten geführt werden, und eine intensivere Diskussion um die Anbindung peripherer Wohnlagen an die Metropolräume. Bei Wohnungsmarktentscheidungen geht es für Haushalte doch immer um relative Abwägungen: Wenn also in den letzten Jahren sehr viele Menschen die Kernstädte bevorzugten, ist die relative Vorteilhaftigkeit dieser Kernstädte im Vergleich zu den Alternativen zu groß. Diese relative Vorteilhaftigkeit durch regulatorische Subventionierung von innerstädtischem Wohnraum zu erhöhen, wäre ein Beinschuss. Ziel könnte es sein, die relative Vorteilhaftigkeit der Peripherie zu erhöhen. Dies geht nur durch infrastrukturelle Aufwertung, verkehrliche, soziale und digitale Infrastruktur. Dies könnte durchaus ein grünes Thema sein, da es außerhalb der Metropolen ja aktivierbare Immobilienbestände gibt. Wenn dies gelänge, könnte Alice und die Rote Königin ja doch noch vorankommen. Wichtig wäre zunächst, das eigene Narrativ anzupassen; niemandem ist mit noch zwei oder drei Jahren Warteschleife gedient.

---

<sup>1</sup> Die Farbgebung folgt auch in diesem Artikel ausschließlich dem literarischen Vorbild. Parteipolitische Zuordnungen sind nicht intendiert. Dies folgt schon daraus, dass dieser Effekt eher in der Biologie beschrieben wird (siehe nächste Fußnote).

<sup>2</sup> Einige Biologen beschreiben mit dem „Red-Queen-Effect“ eine ökologische Nische, bei der immer bessere Jäger (z. B. Füchse) dafür sorgen, dass nur noch die schnellsten Beutetiere (z. B. Hasen) überleben. Wenn nur noch die schnellsten Hasen Nachkommen bekommen, werden nur noch die schnellsten Füchse Hasen fangen können.

## Weiterführende Literatur

- Arnott, R., E., (1995). Time for Revision on rent control? In: Journal of Economic Perspectives Vol. 9 (1), S. 99-120.
- Diamond, R., T. McQuade und F. Qian (2019), The Effects of Rent Control Expansion on Tenants, Landlords, and Inequality: Evidence from San Francisco, American Economic Review 109(9), 3365–3394.
- Dolls, M., Fuest, C., Neumeier, F. und Stöhlker, D. (2021). Ein Jahr Mietendeckel: Wie hat sich der Berliner Immobilienmarkt entwickelt? In: ifo Schnelldienst, 2021, 74, Nr. 03, 26-29.
- Just, T. (2019) Versagt der Wohnungsmarkt? In: Immozeit 29 (2), 8-13.
- Knauthe, K. (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), gif Policy Paper 3/2019. <https://www.gif-ev.de/onlineshop/download/direct,454>. Zugriff: 18.04.2021.
- Lewis, C. (2019). Alice im Wunderland. Carl Ueberreuter Verlag. Erstveröffentlichung: 1865.
- Mense, A. (2019). Angebotseffekte der Mietpreisbremse, gif Policy Papier 2/2019. <https://www.gif-ev.de/onlineshop/download/direct,440>. Zugriff: 18.04.2021.

### Prof. Dr. Tobias Just FRICS

IREBS Immobilienakademie GmbH  
Kloster Eberbach  
65346 Eltville  
Telefon: 06723 9950-30  
E-Mail: [tobias.just@irebs.de](mailto:tobias.just@irebs.de)  
[www.irebs-immobilienakademie.de](http://www.irebs-immobilienakademie.de)



Prof. Dr. Tobias Just FRICS ist Wissenschaftlicher Leiter und Geschäftsführer der IREBS Immobilienakademie und Lehrstuhlinhaber für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg.