



Bundesverfassungsgericht erklärt Berliner Mietendeckel für nichtig

Implikationen und Bewertungen

15. April 2021

Autor

Jochen Möbert

+49(69)910-31727

jochen.moebert@db.com

www.dbresearch.de

Deutsche Bank Research Management

Stefan Schneider

Heute hat das Bundesverfassungsgericht den Berliner Mietendeckel für verfassungswidrig erklärt. Vor der Corona-Krise war der Mietendeckel das dominierende Thema im deutschen Wohnungsmarkt. Gleichzeitig ließ das Mietwachstum in vielen Städten nach. Das Mietwachstum könnte nun vielerorts wieder anziehen, da sehr viele ähnliche Initiativen in Deutschland wohl auch scheitern dürften.

1. Wer sind die Kläger?

Im vergangenen Jahr haben 284 konservative (CDU/CSU) und liberale (FDP) Abgeordnete eine Klage gegen den Berliner Mietendeckel auf Vereinbarkeit des Gesetzes des Landes Berlin mit der Verfassung eingereicht.

2. Was war der Zeitplan?

Das Gesetz ist am 23. Februar 2020 in Kraft getreten. Die Klage gegen die Mietobergrenze wurde im Mai 2020 eingereicht. Heute hat das Bundesverfassungsgericht entschieden, dass die Mietpreisbremse verfassungswidrig ist.

3. Worum geht es aus rechtlicher Sicht?

In Deutschland wird das Wohnungswesen von den Ländern geregelt. Aber das Mietrecht ist durch Bundesrecht, im Bürgerlichen Gesetzbuch, geregelt. Das BVerfG hat heute darauf hingewiesen, dass die Verfassung eine klare Trennung zwischen Bundes- und Landesrecht erzwingt.

4. Was sind die wichtigsten Punkte für Mieter und Vermieter in Berlin?

Erstens friert das Gesetz die Mieten rückwirkend auf das Niveau vom Juni 2019 ein. Zweitens führte es eine Obergrenze für Mieten ein. Neubauten, die seit dem 1. Januar 2014 fertiggestellt wurden, sind von der Kappungsgrenze ausgenommen. Bei der Neuvermietung von Neubauten konnten die Mieten oberhalb der Obergrenze aber auf das Limit gesenkt werden. Drittens wurden die Mieten für bestehende Verträge gesenkt, wenn die Miete 20% über der Obergrenze der Kappungsgrenze lag. Viele Juristen hielten vor allem diesen Eingriff in bestehende Verträge für verfassungswidrig.



Bundesverfassungsgericht erklärt Berliner Mietendeckel für nichtig

Auswirkungen auf Berlin

1. Wie groß ist der betroffene Markt?

Die Eigentumsquote liegt unter 20%. Es sind also ca. 3 Mio. Mieter und 1,5 Mio. Wohnungen betroffen.

2. Wie ist die Auswirkung auf die Mieten in Berlin?

Von 2018 bis 2020 verlangsamte sich das Mietwachstum durch die umfangreiche Medienberichterstattung über die Berliner Mietpreisbremse. Im Jahr 2020 betrug das Mietwachstum nur noch 2% p.a. In Neuverträgen haben Vermieter nach Einführung der Kappungsgrenze oft zwei Mieten vereinbart. Eine für den Fall, dass die Kappungsgrenze bestehen bleibt, und eine zweite Miete für den Fall, dass sie nicht in Kraft tritt. Daher kann das Mietwachstum in Berlin um ein paar Prozentpunkte ansteigen.

3. Wie wirkt sich das auf das Wohnungsangebot in Berlin aus?

Es gibt erste Hinweise darauf, dass die Einführung der Mietpreisbremse negative Auswirkungen hatte. Investoren waren weniger bereit, in bestehende Objekte zu investieren. Mehr Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen. Weniger Angebot für den Mietmarkt. So könnten diese negativen Trends teilweise umgekehrt werden.

4. Hat das Urteil direkte politische Konsequenzen?

Aufgrund der Rechtsunsicherheit hat der Berliner Senat den Mietern geraten, die Differenz zwischen der alten und der neuen, niedrigeren Miete zu sparen, da je nach Urteil des BVerfG Nachzahlungen an den Vermieter fällig werden könnten. Ärger ist zu erwarten, da vermutlich nicht alle Mieter den Rat des Senats beherzigt haben. Wenn die Mieter nicht zahlen, kann der Vermieter das Mietverhältnis kündigen, oder wird die Stadt Berlin letztlich eingreifen?

5. Wie ist die mögliche Auswirkung auf die Senatswahl in Berlin (Landtagswahl) am 26. September 2021?

Die rot-rot-grüne Koalition (Sozialdemokraten, Linke und Grüne) hat in den letzten Umfragen einen komfortablen Vorsprung. Es könnte einen negativen Einfluss geben, aber eine Wiederwahl bleibt möglich.

Auswirkungen auf Deutschland

1. Wird die Entscheidung Auswirkungen auf andere deutsche Metropolen und Metropolregionen haben?

Definitiv. Die Mietpreisbremse in Berlin war vor der Corona-Krise eindeutig das Hauptthema auf dem deutschen Wohnungsmarkt. In allen deutschen Städten verlangsamte sich das Mietwachstum mit der umfangreichen Medienberichterstattung über die Berliner Mietobergrenze. Das Mietwachstum könnte in einigen Städten und Regionen wieder anziehen, da viele Initiativen, die die Berliner Kappungsgrenze kopiert haben, an Schwung verlieren werden.

2. Wird dies das Potenzial haben, den Hauspreiszyklus zu verlängern?

Aus Bewertungssicht: Ja. Höhere Mieten erhöhen potenziell die Marktpreise. Es könnte aber auch einige positive Impulse für das Angebot geben. Unterm Strich: Ja, in begrenztem Umfang.



Bundesverfassungsgericht erklärt Berliner Mietendeckel für nichtig

3. Wird die Entscheidung Auswirkungen auf die Bundestagswahl am 26. September haben?

Seit Jahren leiden die Metropolen und einige Metropolregionen unter einer zunehmenden Wohnungsnot. Das Thema steht relativ weit oben auf der Agenda, zumindest aus Sicht der Wähler. Da verschiedene Ansätze in der Vergangenheit jedoch nur begrenzten Erfolg zeigten, haben die Politiker erkannt, dass es keine schnelle Lösung gibt, um ausreichend Wohnraum zu einem Preis bereitzustellen, den sich Durchschnittsverdiener leisten können. Da alle großen Parteien immer noch staatliche Eingriffe wie öffentliche Investitionen, Regulierung oder Subventionen als Lösung sehen und nicht Deregulierung und Märkte, ist es unwahrscheinlich, dass der Wohnungsbau im Wahlkampf kontroverse Debatten auslösen wird.



Bundesverfassungsgericht erklärt Berliner Mietendeckel für nichtig

© Copyright 2021. Deutsche Bank AG, Deutsche Bank Research, 60262 Frankfurt am Main, Deutschland. Alle Rechte vorbehalten. Bei Zitaten wird um Quellenangabe „Deutsche Bank Research“ gebeten.

Die vorstehenden Angaben stellen keine Anlage-, Rechts- oder Steuerberatung dar. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung des Verfassers wieder, die nicht notwendigerweise der Meinung der Deutsche Bank AG oder ihrer assoziierten Unternehmen entspricht. Alle Meinungen können ohne vorherige Ankündigung geändert werden. Die Meinungen können von Einschätzungen abweichen, die in anderen von der Deutsche Bank veröffentlichten Dokumenten, einschließlich Research-Veröffentlichungen, vertreten werden. Die vorstehenden Angaben werden nur zu Informationszwecken und ohne vertragliche oder sonstige Verpflichtung zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Angemessenheit der vorstehenden Angaben oder Einschätzungen wird keine Gewähr übernommen.

In Deutschland wird dieser Bericht von Deutsche Bank AG Frankfurt genehmigt und/oder verbreitet, die über eine Erlaubnis zur Erbringung von Bankgeschäften und Finanzdienstleistungen verfügt und unter der Aufsicht der Europäischen Zentralbank (EZB) und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) steht. Im Vereinigten Königreich wird dieser Bericht durch Deutsche Bank AG, Filiale London, Mitglied der London Stock Exchange, genehmigt und/oder verbreitet, die von der UK Prudential Regulation Authority (PRA) zugelassen wurde und der eingeschränkten Aufsicht der Financial Conduct Authority (FCA) (unter der Nummer 150018) sowie der PRA unterliegt. In Hongkong wird dieser Bericht durch Deutsche Bank AG, Hong Kong Branch, in Korea durch Deutsche Securities Korea Co. und in Singapur durch Deutsche Bank AG, Singapore Branch, verbreitet. In Japan wird dieser Bericht durch Deutsche Securities Inc. genehmigt und/oder verbreitet. In Australien sollten Privatkunden eine Kopie der betreffenden Produktinformation (Product Disclosure Statement oder PDS) zu jeglichem in diesem Bericht erwähnten Finanzinstrument beziehen und dieses PDS berücksichtigen, bevor sie eine Anlageentscheidung treffen.