

**Antwort des Senats
auf die Kleine Anfrage der Fraktion der SPD
vom 27. März 2019**

„Landesrechtliche Zuständigkeit für einen Mietendeckel – Teil II –“

Die Fraktion der SPD hat folgende Kleine Anfrage an den Senat gerichtet:

„Aus Sicht des Senats ist eine Deckelung der Miethöhe durch eine landesrechtliche Regelung nicht möglich (Drs. 19/2074). Der Senat vertritt unter Verweis auf die Ausarbeitung des Wissenschaftlichen Dienstes des Deutschen Bundestags die Auffassung, dass die Länder neben der bundesrechtlichen Regelung zur Miethöhe keine eigene Mietobergrenze für Mietwohnungen erlassen können.

Dass ein öffentlich-rechtlicher und auf Landesebene beschlossener Mietendeckel möglich sei, argumentiert neben Peter Weber (JZ 21/2018, 1022) auch Dr. Max Putzer in seinem Aufsatz „Ein Mietendeckel für Berlin. Zur Zuständigkeit der Länder für ein Mietpreisrecht“ in der Neuen Zeitschrift für Verwaltungsrecht (NVwZ 2019, 283). Hier wird die Auffassung vertreten, dass das Recht des Wohnungswesens seit der Föderalismusreform zur Länderkompetenz gehöre und dass Länder deshalb Mieten deckeln können. Dem Landesgesetzgeber stehe es frei, „einen – dem öffentlichen Recht zuzuordnenden – pauschalen Mietendeckel für Teilbereiche oder das gesamte Stadtgebiet, gegebenenfalls gestaffelt nach Wohnraumtyp einzuführen“. Zu einem vergleichbaren Ergebnis kommt ein im Auftrag der SPD-Fraktion im Abgeordnetenhaus Berlin erstattetes Gutachten der Professoren Franz Mayer und Markus Artz, beide von der Universität Bielefeld.

Wir fragen den Senat:

1. Nachdem sich die Hinweise in der juristischen Fachliteratur mehren, dass ein landesrechtlicher pauschaler Mietendeckel zulässig sei; ist dem Senat bekannt, ob und wie der Berliner Senat oder das Abgeordnetenhaus Berlin eine Klärung dieser Rechtsfrage betreiben?
2. Sind dem Senat ggf. bereits Ergebnisse dieser Klärungen bekannt?
3. Wie gedenkt der Senat für diese offene Rechtsfrage eine substantiierte Klärung herbeizuführen, die über ein rezipieren der Rechtsansicht des wissenschaftlichen Dienstes des Bundestages hinausgeht? Inwieweit beabsichtigt der Senat bei dieser Klärung mit anderen Bundesländern zu kooperieren?
4. Hält der Senat die Einführung „eines – dem öffentlichen Recht zuzuordnenden – pauschalen Mietendeckel für Teilbereiche oder das gesamte Stadtgebiet, gegebenenfalls gestaffelt nach Wohnraumtyp“ bei seiner Zulässigkeit für ein im Grundsatz geeignetes Element,
 - a. um die Belastung von Mietern mit der Kaltmiete dauerhaft auf unter 30 Prozent des verfügbaren Einkommens zu senken;
 - b. zur Bekämpfung von Segregation und Gentrifizierung?
5. Welche Auswirkungen auf die erforderliche Neubautätigkeit von Wohnraum würde der Senat bei der Einführung „eines – dem öffentlichen Recht zuzuordnenden – pauschalen Mietendeckel für Teilbereiche oder das gesamte Stadtgebiet, gegebenenfalls gestaffelt nach Wohnraumtyp“ erwarten?

6. Welcher Methodik und wessen Mitwirkung würde sich der Senat bedienen, um einen entsprechenden Mietendeckel der Höhe und der räumlichen Geltung nach zu entwickeln?
7. Wie beurteilt der Senat die Vor- und Nachteile „eines – dem öffentlichen Recht zuzuordnenden – pauschalen Mietendeckel für Teilbereiche oder das gesamte Stadtgebiet, gegebenenfalls gestaffelt nach Wohnraumtyp“? Strebt er bei einer rechtlichen Zulässigkeit die Einführung eines solchen an, bzw. welche Fragen müssten ergänzend zum Vorstehenden geklärt werden, um zu einer entsprechenden Entscheidung zu kommen?“

Der Senat beantwortet die Kleine Anfrage wie folgt:

Antwort zu Frage 1: Nachdem sich die Hinweise in der juristischen Fachliteratur mehrten, dass ein landesrechtlicher pauschaler Mietendeckel zulässig sei; ist dem Senat bekannt, ob und wie der Berliner Senat oder das Abgeordnetenhaus Berlin eine Klärung dieser Rechtsfrage betreiben?

In Berlin liegen inzwischen zwei sich widersprechende Rechtsgutachten vor. Nach dem einen Gutachten soll ein landesrechtlicher Mietendeckel zulässig sein, nachdem anderen nicht. Zur abschließenden Klärung der Rechtslage hat der Berliner Senat eine ressortübergreifende Arbeitsgruppe eingerichtet. Ergebnisse liegen noch nicht vor.

Antwort zu Frage 2: Sind dem Senat ggf. bereits Ergebnisse dieser Klärungen bekannt?

Es wird auf die Antwort zu Frage 1 verwiesen.

Antwort zu Frage 3: Wie gedenkt der Senat für diese offene Rechtsfrage eine substantiierte Klärung herbeizuführen, die über ein rezipieren der Rechtsansicht des wissenschaftlichen Dienstes des Bundestages hinausgeht? Inwieweit beabsichtigt der Senat bei dieser Klärung mit anderen Bundesländern zu kooperieren?

Der Senat steht über die Gremien der Bauministerkonferenz in Kontakt mit den anderen Bundesländern, um die Rechtslage zu klären. Daneben gibt es Kontakte zu den Bundesländern Hamburg und Berlin, wo der Mietendeckel ebenfalls in der jeweiligen Bürgerschaft behandelt wurde.

Antwort zu Frage 4: Hält der Senat die Einführung „eines – dem öffentlichen Recht zuzuordnenden – pauschalen Mietendeckel für Teilbereiche oder das gesamte Stadtgebiet, gegebenenfalls gestaffelt nach Wohnraumtyp“ bei seiner Zulässigkeit für ein im Grundsatz geeignetes Element,

- a. um die Belastung von Mietern mit der Kaltmiete dauerhaft auf unter 30 Prozent des verfügbaren Einkommens zu senken;
- b. zur Bekämpfung von Segregation und Gentrifizierung?

Der Senat beabsichtigt, die Ergebnisse der in Berlin tätigen ressortübergreifenden Arbeitsgruppe abzuwarten. Sofern diese zu dem Ergebnis kommt, dass ein dem öffentlichen Recht zuzuordnender pauschaler Mietendeckel zulässig ist, wird der Senat bezogen auf die Verhältnisse in Bremen und Bremerhaven vertiefende Prüfungen dazu vornehmen, ob ein solcher Deckel ein geeignetes Instrument ist, um die Belastung von Mietern mit der Kaltmiete dauerhaft auf unter 30 Prozent des verfügbaren Einkommens zu senken und eine Segregation und Gentrifizierung zu bekämpfen.

Antwort zu Frage 5: Welche Auswirkungen auf die erforderliche Neubautätigkeit von Wohnraum würde der Senat bei der Einführung „eines – dem öffentlichen Recht zuzuordnenden – pauschalen Mietendeckel für Teilbereiche oder das gesamte Stadtgebiet, gegebenenfalls gestaffelt nach Wohnraumtyp“ erwarten?

Sofern ein dem öffentlichen Recht zuzuordnender pauschaler Mietendeckel zulässig ist, wird der Senat bezogen auf die Verhältnisse in Bremen und Bremerhaven vertiefende Prüfungen dazu vornehmen, welche Auswirkungen auf die erforderliche Neubautätigkeit von Wohnraum zu erwarten sind.

In Abhängigkeit von der Höhe eines Mietendeckels ist es wahrscheinlich, dass ein Mietendeckel sich nachteilig auf die Investitionsbereitschaft im Wohnungsbau auswirken könnte, so dass ggf. die Neubautätigkeit nachlassen und damit die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum gefährdet werden könnte.

Antwort zu Frage 6: Welcher Methodik und wessen Mitwirkung würde sich der Senat bedienen, um einen entsprechenden Mietendeckel der Höhe und der räumlichen Geltung nach zu entwickeln?

Der Senat wird zur Klärung der in den Fragen 4 und 5 aufgeworfenen Fragestellungen zunächst vorhandene statistische Daten auswerten. Darüber hinaus wird der Senat die Ergebnisse der in der Antwort zu Frage 1 genannten Berliner Arbeitsgruppe einbeziehen.

Sofern ein dem öffentlichen Recht zuzuordnender pauschaler Mietendeckel zulässig ist, wird der Senat eine Arbeitsgruppe des Bündnisses für Wohnen einrichten und das Ergebnis im Plenum des Bündnisses für Wohnen abstimmen. Dabei wird sich der Senat der Mitwirkung aller Akteure am Wohnungsmarkt bedienen. Dazu gehören sowohl Vertreterinnen und Vertreter von Mieterorganisationen (Aktionsbündnis Menschenrecht auf Wohnen, Mieterverein, Mieterschutzbund) als auch der Wohnungswirtschaft (GEWOBA, BREBAU, STÄWOG als Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Bremen – Bremerhaven, Arge Freier Wohnbau, Haus & Grund).

Antwort zu Frage 7: Wie beurteilt der Senat die Vor- und Nachteile „eines – dem öffentlichen Recht zuzuordnenden – pauschalen Mietendeckel für Teilbereiche oder das gesamte Stadtgebiet, gegebenenfalls gestaffelt nach Wohnraumtyp“? Strebt er bei einer rechtlichen Zulässigkeit die Einführung eines solchen an, bzw. welche Fragen müssten ergänzend zum Vorstehenden geklärt werden, um zu einer entsprechenden Entscheidung zu kommen?

Sofern ein dem öffentlichen Recht zuzuordnender pauschaler Mietendeckel zulässig ist, wird der Senat sich auch mit der Frage auseinandersetzen, ob dieser Mietendeckel für das gesamte Stadtgebiet oder nur für Teilbereiche oder gegebenenfalls nach Wohnraumtypen gestaffelt werden sollte. Diese Frage wird auch an die in der Antwort zu Nr. 6 genannten Arbeitsgruppe des Bündnisses herantragen und das Ergebnis im Plenum des Bündnisses für Wohnen abstimmen.