

Für SPD-Bundesbauministerin Hubertz ist ein Mietendeckel für ganz Deutschland „keine Option“, schon gar nicht einer, den die Linkspartei vorschlägt. Der wäre laut einem juristischen Gutachten durchaus verfassungskonform, aber eben auch geschäftsschädigend. Wichtiger ist der Regierung deshalb, dass der Markt funktioniert. Was er aber nicht tut, weil nur ein knappes Angebot die Preise hochhält. Ganz egal. Eine Milliarde Euro für Vonovia-Aktionäre sind okay, 20 Euro weniger Miete für Oma Erna wären Planwirtschaft. Gott bewahre. Von **Ralf Wurzbacher**.

Wer sich am Donnerstagabend per Tagesschau oder heute journal über die Geschehnisse in Deutschland und der Welt informierte, hat es nicht mitbekommen: Ein bundesweiter Mietendeckel wäre rechtens und möglich. Beleg dafür ist ein gleichentags vorgestelltes [juristisches Gutachten](#) im Auftrag der Bundestagsfraktion Die Linke. Millionen von Menschen, die unter horrenden Wohnkosten ächzen, Sorge um ihr Zuhause haben oder sich jetzt schon keines mehr leisten können, dürfte das interessieren, vermutlich mehr als der Tod des „Schlächters vom Balkan“, Ratko Mladić.

Aber die Öffentlich-Rechtlichen gewichten Wichtigkeit anders. Für den Moment, sprich: bis zu den Wahlen in Ostdeutschland, gilt es, die Bundesregierung möglichst vor neuem Unbill zu bewahren. Es geht wieder bergauf in Deutschland, quillt es deshalb aus allen Kanälen. Eine Debatte über „Abzocker“ und „Miethaie“ und darüber, wie man ihnen Einhalt gebieten könnte, käme da zur Unzeit. Also lässt man sie gar nicht erst aufkommen. Und die im Regen stehen, die sich buchstäblich arm wohnen. Unter Mitberücksichtigung der Ausgaben fürs Wohnen lebten hierzulande zuletzt [22,3 Prozent der Bevölkerung unterhalb der Armutsschwelle](#), wie der Paritätische Wohlfahrtsverband Ende 2025 ermittelt hatte. Ein Jahr davor betrug die Quote noch 21,2 Prozent. Die *NachDenkSeiten* titelten seinerzeit [„Elendsfünftel“](#). Das allerdings taugt nicht zum Thema bei der Tagesschau beziehungsweise: „Mit dem Zweiten sieht man ...“ bisweilen gar nichts.

Zahnloses Miezekätzchen

Vor einer Woche hatte die Linksfraktion einen Antrag unter der Überschrift [„Bundesweiter Mietendeckel jetzt“](#) in den Bundestag eingereicht. Darin wird zunächst ein „sofortiger Mietenstopp als unverzügliche Atempause für Mieterinnen und Mieter“ gefordert. Preissteigerungen wären damit nurmehr in Ausnahmefällen, abhängig von der Marktlage vor Ort, und bloß in geringer Höhe statthaft. Unter „nicht angespannten“ Bedingungen dürften die Kosten demnach die ortsübliche Vergleichsmiete oder die Vormiete um maximal sechs Prozent in drei Jahren übersteigen.

Außerdem gehöre die sogenannte Mietpreisbremse auf eine Weise „nachgeschärft“, dass

auf „angespannten“ Märkten die „Wiedervermietungsmieten maximal auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete sowie gegebenenfalls auf das der niedrigeren Vormiete begrenzt werden“. Bis dato ist das 2015 eingeführte Instrument ein zahnloses Miezekätzchen. Wegen der vielen Ausnahmetatbestände und mangels verbindlicher Sanktionen bei Verstößen geht die Bremswirkung gegen Null. Eine jüngere [Auswertung von Wohnungsinseraten](#) durch den Deutschen Mieterbund (DMB) hatte ergeben, dass in Berlin in knapp 46 Prozent der Fälle mutmaßlich Verstöße gegen die Gesetzesvorgaben vorliegen. Bei fast 15 Prozent lautet der Befund Mietpreisüberhöhung (mindestens 20 Prozent über ortsüblicher Vergleichsmiete) und in rund 18 Prozent Mietwucher (wenigstens 50 Prozent darüber).

Halbe Miete für Berlin

Seit 2016 hätten die Mieten in den 14 größten deutschen Städten im Schnitt um über 43 Prozent angezogen, heißt es [in einer Mitteilung](#) der Linksfraktion und weiter: „Ein wirksames Gesetz gegen die Abzocke auf dem Wohnungsmarkt fehlt!“ Die Lücke soll in einem zweiten Schritt ein dauerhafter Mietendeckel für die ganze Republik füllen. Dessen Kern wären lokal unterschiedlich bemessene Mietobergrenzen, die niedriger und verbindlicher sind als die örtlichen Mietspiegel. Zur Berechnung einer „echten Durchschnittsmiete“ sollen dem Antrag zufolge nur Bestands- und Sozialmieten einbezogen werden, aber nicht länger Neubau-, überhöhte und Wuchermieten. Derzeit würden in die Kalkulation lediglich die teuren Mietverträge der zurückliegenden sechs Jahre einfließen, erläuterte die Wohnungsbauexpertin der Linken, Caren Lay, gestern vor Pressevertretern in Berlin. Sozialmietverträge seien komplett ausgenommen.

Teil des Konzepts ist die Möglichkeit, überhöhte Mieten auf die Mietobergrenzen abzusenken, sowohl in „angespannten Wohnungsmärkten“ als auch in „Wohnungsnotlagen“, die als neue Kategorie eingeführt werden sollen. „Je angespannter der Wohnungsmarkt, desto schärfer wäre eben auch der rechtliche Eingriff“, befand Lay. Der neue, realistische Mietspiegel soll sich durch die Änderungen im Schnitt sechs Prozent unter dem aktuellen Niveau bewegen, wobei es erhebliche Ausschläge geben könnte, speziell in den Metropolen. Nach Einschätzung des Berliner Stadtsoziologen Andrej Holm würden die Maßnahmen in der Bundeshauptstadt beinahe zu einer Halbierung der Angebotsmieten bei neuen Mietverträgen führen, in Hamburg, München und Frankfurt (Main) zu einer Reduzierung um ein Drittel.

Enteignung – zweiter Versuch

In Berlin wird in drei Wochen gewählt. Die Linke hat gute Aussichten, zur stärksten Kraft zu

werden und in Person von Spitzenkandidatin Elif Erals die kommende Landesregierung anzuführen. Unter den konkurrierenden Parteien unterstützen nur die Linkspartei und das BSW das Volksbegehren [„Deutsche Wohnen und Co. enteignen“](#), das in einem zweiten Anlauf die Vergesellschaftung großer Wohnungsbestände anstrebt. Den ersten, eigentlich erfolgreichen, weil von den Berliner Wählern vor fünf Jahren befürworteten Vorstoß hatten die Regierenden in der Folge „erfolgreich“ abgewürgt.

Eine Neuauflage an der Spree wäre auch der Mietendeckel. 2020 hatte den der damalige Senat aus SPD, Linken und Grünen eingeführt. Für über 1,5 Millionen Haushalte seien die Mieten daraufhin um durchschnittlich sechs Prozent gesunken, bei Neuvermietungen um zehn Prozent, hält besagtes Pressestatement fest. „Der Deckel war ein voller Erfolg.“ Doch CDU und FDP „klagten für ihre Freunde von der Immobilienlobby vor dem Bundesverfassungsgericht“. Karlsruhe kippte die Regelung wegen der fehlenden Gesetzgebungskompetenz der Bundesländer. Einzig der Bund könne entsprechendes Recht setzen.

Eigentum verpflichtet

Das vom Regensburger Rechtswissenschaftler Thorsten Kingreen erarbeitete Gutachten bestätigt das und bescheinigt dem Modell der Linken Vereinbarkeit mit dem Grundgesetz. Festzuhalten sei demnach, „dass der Gesetzgeber im Rahmen der Begrenzung der Mieten für Wohnraum grundsätzlich über einen weiten Gestaltungsspielraum verfügt“, den er auch dazu nutzen könne, „eine gesellschaftspolitisch nicht erwünschte Gentrifizierung und Segregation zu verhindern“. Immobiliareigentum sei „natürlich knapp“ und müsse daher „wesentlich intensiver einer verteilenden Regulierung unterliegen“, konstatiert der Jurist und verweist auf einen Spruch des Bundesverfassungsgerichts: „Die Tatsache, dass der Grund und Boden unvermehrbar und unentbehrlich ist, verbietet es, seine Nutzung dem unübersehbaren Spiel der freien Kräfte und dem Belieben des Einzelnen vollständig zu überlassen.“

Anders ausgedrückt: „Eigentum verpflichtet und muss dem Allgemeinwohl dienen.“ Oder, wie Lay sagte: „Es gibt kein Recht auf Rendite“, und überhöhte Mieten „sind kein Naturgesetz, sondern die Folge von Profitgier und Politikversagen“. Dabei widersprach sie dem gängigen Argument, wonach mehr Regulierung dringend nötigem Neubau entgegenstehe. Die seit Jahren anhaltende Baukrise gebe es auch bereits ohne Mietendeckel, bemerkte die Politikerin. Die Wahrheit ist noch betrüblicher: Erst die nachhaltige Knappheit beim Angebot hat die Preise in schwindelerregende Höhe getrieben.

Hochdruckstaubsauger

Die Sprüche der Immobilienbranche, bei noch mehr Deregulierung und „weniger Bürokratie“ richtig ranzuklotzen, sollte man nicht allzu ernst nehmen. Den Aktionären des Bochumer Wohnungsgiganten Vonovia bescherte der Status quo – also Wohnungsnotstand – im Vorjahr Dividenden im Volumen von einer Milliarde Euro. Damit wanderten pro Miethaushalt [166 Euro monatlich](#) direkt in die Taschen von Leuten, die in der Regel auf großem Fuß leben und wohnen. Bei der Ausgangslage bedürfte es nicht nur eines Deckels, sondern eines Hochdruckstaubsaugers, um die Beute wieder zurückzuholen.

Aber nicht mit dieser Bundesregierung. [„Mieten, die drastisch sinken, sind natürlich schöne Wunschvorstellungen“](#), äußerte sich am Freitag Bundesbauministerin Verena Hubertz. Es brauche dafür aber auch Mehrheiten und müsse „in der Realität praktikabel sein, das muss man auch mitbedenken, und das vermisste ich bei der Linken“. Erforderlich wären stattdessen „faire Spielregeln am Markt“, und „Verlässlichkeit“.

Hubertz gehört derselben SPD an, die noch im Mai in Person ihres Generalsekretärs Tim Klüssendorf auf einen Mietendeckel für Deutschlands Metropolen und darauf gedrungen hatte, die Länder auf dem Wege einer Öffnungsklausel [„selbst über den Mietendeckel entscheiden“](#) zu lassen. Jedoch müsse der Koalitionspartner, sprich die Union, zunächst davon überzeugt werden.

Wenn Mehrheiten stören

Das ist augenscheinlich nicht gelungen und das Thema wieder weg vom Schaufenster. Es gibt ja auch so viel Wichtigeres zu tun, nämlich das Land mit „Reformen“ wieder auf Vordermann zu bringen. Zum Beispiel durch [drakonische Kürzungen beim Wohngeld](#). Wer noch ist dafür zuständig? Frau Hubertz. Und dies, obwohl eine [breite Mehrheit](#) in der Bevölkerung das ablehnt.

Wo wir schon bei Mehrheiten sind: Fast drei Viertel der Deutschen befürworten ein [Einfrieren der Mieten bis 2030](#). Aber nicht doch. So wenig Demokratie muss sein.

Titelbild: K-FK/shutterstock.com 