

# Das Jahrzehnt des Mietendeckels

Das neue Jahrzehnt verspricht aufregend für die Immobilienbranche zu werden. Denn Niedrigzins und wachsende Ballungsräume einerseits und schrumpfende Regionen und wirtschaftliche Disruption andererseits erzeugen Spannungen, die wir so in der Bundesrepublik noch nicht gewohnt sind. Einen neuen Höhepunkt findet die Auseinandersetzung im Berliner Mietendeckel. Für zunächst fünf Jahre sind die Mieten damit weitgehend fixiert. Noch schlimmer: In hunderttausenden bestehenden – und legalen – Mietverhältnissen sollen die Mieten gesenkt, breite Schichten von Vermietern kriminalisiert werden.

Dass dieser Vorschlag reiner Populismus ist, entlarvt auch ein Gutachten des Wissenschaftlichen Dienstes des Deutschen Bundestages, der den Bundesländern die Regelungskompetenz für derartige Eingriffe abspricht. Ob dieser fundamentale Angriff auf das Eigentumsrecht unbescholtener Bürger – unabhängig von der Frage, wer diese Regelung erlassen dürfte – verfassungsrechtlichen Bestand hätte, erscheint angesichts der zahlreichen unbebauten Freiflächen in Berlin, von der Elisabeththale bis zum Flughafen Tempelhof, mehr als fraglich. Aber auch das Instrument der Mietpreisbremse, die es ja bereits gibt, wurde in ihrer ursprünglichen Form be-



reits mehrfach von Gerichten für ungültig erklärt – teils aus Formfehlern, teils aber auch aufgrund inhaltlicher Mängel.

Und auch der Versuch, über die Zweckentfremdungsverbotsverordnung eine absolute Miethöhe von 7,92 Euro in die Verträge zu diktieren, hatte vor Gericht mehrfach keinen Bestand, da die Lage nicht ausreichend berücksichtigt wurde. Und der Mietendeckel? Arbeitet mit veralteten Zahlen, mit undifferenzierten Merkmalen und mit einer ungenügenden Berücksichtigung der Lagequalität. Problematisch dabei ist, dass gerade durch die nun erlassenen, untauglichen und voraussichtlich rechtswidrigen Maßnahmen weniger gebaut werden wird und der Kampf um die Mieten in der Folge immer populistischer wird. Umso wichtiger erscheint es in Zukunft, sich von Branchenprofis unterstützen zu lassen – und den Dialog mit den eigenen Mietern und Käufern nicht aus den Augen zu verlieren. Schließlich soll der Mietendeckel nach fünf Jahren auslaufen, das halbe Jahrzehnt bleibt uns dann noch.

Herzlichst, Ihr David Borck

**David Borck**  
**Geschäftsführer**

David Borck Immobiliengesellschaft mbH