

# Berliner Mietendeckel nichtig



**Dr. Günter Vornholz**, Professur für Immobilienökonomie an der **EBZ Business School**

## Einleitung

Das Bundesverfassungsgericht hat entschieden, dass der Mietendeckel in Berlin verfassungswidrig und damit nichtig ist. Schon sind vielfach Kommentierungen zu lesen, die aber auf Fehlinterpretationen beruhen.

### Mietendeckel juristisch nicht haltbar

Die Verfassungsrichter haben entschieden, dass das Land Berlin gar nicht die Kompetenz hatte, ein derartiges Gesetz zu verabschieden. Der Bund hatte das Mietpreisrecht in den §§ 556 bis 561 BGB bereits abschließend geregelt. Das Gesetz zur Mietbegrenzung in Berlin regelt aber die gleichen Tatbestände, sodass das Gericht zu dem Schluss kam, dass das Land Berlin gar keine Befugnis zum Erlass von derartigen Regelungen hat. Damit ist das Berliner Gesetz insgesamt nichtig.

Dies ist aber kein Urteil gegen gesetzliche Mietregulierungen! Das Bundesverfassungsgericht hat nicht über die Mietpreisbremse geurteilt und diese Regelung auch nicht verboten. Der Gesetzgeber hat sehr wohl das Recht, Mietregulierungen zu verabschieden. Das Bundesverfassungsgericht hat entschieden, dass ausschließlich der Bund für diese Regelung zuständig ist. Nur der Bund besitzt aufgrund konkurrierender Zuständigkeit die Gesetzgebungskompetenz für eine Mietpreisregulierung. Es ist auch weiterhin ausschließlich die Aufgabe der Bundespolitik, das Mietrecht weiterzuentwickeln, sodass bezahlbarer Wohnraum entstehen kann.

### Mietregulierungen ökonomisch sinnvoll in Krisen

Eine der Eigenschaften des Wohnungsmarktes ist, dass das Angebot und die Nachfrage immer nur

mit einer Zeitverzögerung aufeinander reagieren. Somit kommt es zu zyklischen Entwicklungen bei den Mieten mit teilweise deutlichem Mietwachstum. Vor diesem Hintergrund ist nachvollziehbar, dass die Politik sich bemüht fühlt, in den Markt einzugreifen. Deren Ziel ist dabei, die Mieter vor zu hohen Mietsteigerungen zu schützen. Gleichzeitig sind aber auch Maßnahmen für mehr Wohnungen notwendig.

Es stellt sich aber aktuell die Frage, ob die staatlichen Eingriffe richtig und notwendig sind. Zum einen zeigt sich, dass sich die Mietsteigerungen in den Großstädten abschwächen. Hohe Fertigstellungen von Wohnungen in den letzten Jahren und nachlassende Nachfrage wegen geringerer Zuwanderungen führen dazu, dass die Mieten in den Top 7-Städten kaum noch steigen.

Zum anderen sind die Kaufpreise in den Städten deutlich stärker angestiegen als die Mieten. Die Kaufpreise in den Top 7-Städten wachsen 5-fach stärker als die dortigen Mieten. Aufgrund eines starken Anlagedrucks und mangelnder Anlagealternativen wuchsen die Preise stark überdurchschnittlich und weitaus höher als die Mieten. Aufgrund der expansiven Geldpolitik der EZB und der Notenbanken ist auch nicht zu erwarten, dass es zu Rückgängen bei den Preissteigerungen kommt.

### Zum Autor des Beitrags

Dr. Günter Vornholz ist seit dem Herbst 2011 Professor für Immobilienökonomie an der EBZ Business School in Bochum. Seine Lehr- und Forschungsinteressen liegen in der volkswirtschaftlichen Analyse von Immobilienwirtschaft und -märkten.

Kontakt: [g.vornholz@ebz-bs.de](mailto:g.vornholz@ebz-bs.de)

## Impressum

### **EBZ Business School (FH)**

Springorumallee 20  
44795 Bochum

**Tel:** +49 234 9447 700

**[www.ebz-business-school.de](http://www.ebz-business-school.de)**

[rektorat@ebz-bs.de](mailto:rektorat@ebz-bs.de)

### **Rektorat:**

**Prof. Dr. Daniel Kaltofen**, Rektor

**Diana Ewert**, Kanzlerin

**Prof. Dr.-Ing. Armin Just**, Prorektor für  
Studium und Lehre.

**Prof. Dr. Viktor Grinewitschus**, Prorektor für  
Forschung

### **V.i.S.d.P.:**

EBZ Business School,

**Margarethe Danisch**, [m.danisch@e-b-z.de](mailto:m.danisch@e-b-z.de),

**Dr. Nils Rimkus**, [n.rimkus@e-b-z.de](mailto:n.rimkus@e-b-z.de)

### **Layout:**

Boris Dronjic

### **Erscheinungsdatum:**

April 2021