



Ausschussdrucksache 21(6)4g
vom 23. Juni 2025, 12:00 Uhr

Schriftliche Stellungnahme
der Sachverständigen Dr. Melanie Weber-Moritz

Öffentliche Anhörung

zu dem Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU/CSU und SPD

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Regelungen über die zulässige
Miethöhe bei Mietbeginn
BT-Drucksache 21/322

zu dem Gesetzentwurf der Abgeordneten Dr. Till Steffen, Hanna Steinmüller, Lukas
Benner, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Entwurf eines Faire-Mieten-Gesetzes
BT-Drucksache 21/222

zu dem Antrag der Abgeordneten Caren Lay, Katalin Gennburg, Sahra Mirow, weiterer
Abgeordneter und der Fraktion Die Linke

Mietpreisbremse verschärfen – Mieten stoppen
BT-Drucksache 21/355

Dem Ausschuss ist das vorliegende Dokument in nicht barrierefreier Form zugeleitet worden.

Berlin, den 23.6.2025

**Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der
Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn der
CDU/CSU und SPD-Fraktion,**

**Stellungnahme zum Entwurf eines Faire-Mieten-Gesetzes der
Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN,**

**Stellungnahme zum Antrag Mietpreisbremse verschärfen – Mieten
stoppen der Fraktion Die Linke.**

I. Einleitung

Laut Koalitionsvertrag soll die Mietpreisbremse in angespannten Wohnungsmärkten für vier Jahre verlängert werden. Diesem Auftrag kommt die Bundesregierung im vorliegenden **Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn** nach. Der Deutsche Mieterbund (DMB) begrüßt, dass die neue Bundesregierung die Vereinbarungen des Koalitionsvertrages rechtzeitig umsetzen will. Für Mieterinnen und Mieter ist die vorgesehene Verlängerung von enormer Bedeutung, da die bisherigen Regelungen zur Begrenzung von Wiedervermietungsmieten nur bis zum 31.12.2025 befristet sind. Inhaltlich bewertet der DMB den vorliegenden Gesetzesentwurf aber als **unzureichend** und **stark verbesserungswürdig**. Die bloße Verlängerung der aktuellen Regelungen bis zum 31.12.2029 reicht nicht aus, um den Anstieg der Mieten flächendeckend zu begrenzen. Ausnahmen für den Geltungsbereich der Mietpreisbremse, wie eine höhere Vormiete und eine umfassende Modernisierung, sollten gestrichen und das veraltete „Neubau“-Datum von 2014 aktualisiert werden. Umgehungsmöglichkeiten der Mietpreisbremse - wie Indexmieten, Möblierung oder Kurzzeitvermietung - müssen unterbunden werden, da der Anteil dieser Wohnungen in den letzten Jahren stark zugenommen hat. Hier muss die Bundesregierung dringend nachjustieren.

Der DMB begrüßt den Entwurf eines **Faire-Mieten-Gesetzes** der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN ausdrücklich. Der Entwurf greift die getroffenen Vereinbarungen der neuen Bundesregierung aus dem Koalitionsvertrag auf, geht aber noch deutlich darüber hinaus. So wollen BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN ebenfalls die Mietpreisbremse verlängern, aber diese zusätzlich entfristen und möbliertes Wohnen regulieren. Außerdem sollen der Kündigungsschutz verbessert, Mietwucher verhindert sowie Mieterhöhungen im Bestand auf neun Prozent in drei Jahren gesenkt werden.

Der Antrag **Mietpreisbremse verschärfen – Mieten stoppen** der Fraktion DIE LINKE wird ebenfalls ausdrücklich begrüßt. DIE LINKE fordert die Umsetzung eines sofortigen Mietenstopps und die deutliche Verschärfung der Mietpreisbremse. So soll die Mietpreisbremse entfristet und durch verschiedene Änderungen verschärft werden, u.a. durch eine deutliche Reduzierung der Wiedervermietungsmieten, Streichung der Ausnahmen für möblierte Wohnungen und Anpassung des Neubau-Stichtages.

Beim Abschluss neuer Mietverträge sind Mieter und Mieterinnen der extrem angespannten Marktsituation besonders ausgesetzt. Der DMB fordert deshalb, dass die Mietpreisbremse dringend **verlängert**, deutlich **nachgeschärft** wird und **bundesweit** gilt. Dies betrifft insbesondere die Ausnahmen und Umgehungsmöglichkeiten, die zu

Wiedervermietungsmieten von durchschnittlich 22 Euro pro Quadratmeter in München oder 18 Euro in Berlin führen.

II. **Angespannte Situation am Mietwohnungsmarkt**

Seit 2010 sind die Nettokaltmieten um insgesamt 64 Prozent gestiegen, im Durchschnitt um 4,5 % pro Jahr. Der Zuwachs ist deutlich höher als die allgemeine Inflation in diesem Zeitraum und auch höher als die durchschnittliche Lohnentwicklung, zumal sich die Mietpreise bei Erst- und Wiedervermietungsmieten in großen Städten wie Berlin sogar mehr als verdoppelt haben.

Nicht nur in fast allen Großstädten, Universitätsstädten und inzwischen auch in vielen Mittelstädten hat die Wohnkostenbelastung für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen unzumutbare Ausmaße angenommen. In Deutschland wohnen etwa **53 Prozent der Haushalte zur Miete**. Laut einer aktuellen Studie des Öko-Instituts gehört etwa **die Hälfte dieser Haushalte, ca. 11,6 Mio., zu den untersten drei Einkommensklassen**. Zudem ist jeder **dritte Mieterhaushalt**, das sind **über 7 Mio. Haushalte**, durch seine Wohnkosten **überlastet**, 3,1 Millionen Haushalte geben für ihre Kaltmiete inklusive Heizkosten sogar mehr als 40 Prozent ihres Einkommens aus.¹

Die Entwicklungen der Mietpreise, insbesondere der Neu- und Wiedervermietungsmieten, hat spätestens seit Anfang 2023 mit **zweistelligen Steigerungsraten** eine **hohe Dynamik** angenommen. Der Gesetzgeber ist dringend zum Handeln aufgefordert, denn die Entwicklung der Angebotsmieten – in kreisfreien Großstädten über 500.000 Einwohner stiegen sie 2023 um **12 Prozent auf 13,70 Euro je Quadratmeter nettokalt²** – beeinflusst direkt die Erstellung der Mietspiegel – die für Städte ab 50.000 Einwohnern verpflichtend erstellt werden müssen. Viele dieser Städte haben sich bereits für qualifizierte Mietspiegel entschieden, diese müssen im **Abstand von zwei Jahren an die Marktentwicklung** angepasst und nach **vier Jahren neu erstellt** werden. Folglich spüren Mieterinnen und Mieter die flächendeckend steigenden Angebotsmieten nicht erst in einigen Jahren, sondern innerhalb der nächsten zwei Jahre. Exemplarisch dafür steht der **Münchener Mietspiegel**, der im März 2023 Mietsteigerungen von im **Durchschnitt 21 Prozent** im Vergleich zum vorherigen Mietspiegel aus dem Jahr 2021 aufweist. Dies zeigt vor welchen Herausforderungen der Mietmarkt flächendeckend in den nächsten Jahren steht. Denn in den Betrachtungszeitraum für **die ortsübliche Vergleichsmiete** und damit auch für die Mietspiegel fließen die Mieten der **letzten sechs Jahre** ein, d.h. Mieten, die in den **letzten sechs Jahren neu vereinbart** oder geändert bzw. **erhöht** wurden. Zu den Neuvertragsmieten zählen auch befristete Mietverhältnisse und neu

¹ Öko-Institut (2023): Wohn- und Energiekostenbelastung von Mietenden. Studie für den Deutschen Mieterbund, [Link](#).

² Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen: Faktenblätter zum deutschen Wohnungsmarkt 2023, [Link](#).

abgeschlossene Staffel- oder Indexmietverträge. Zu den geänderten Bestandsmieten gehören auch Mietverhältnisse, bei denen sich die Miete innerhalb der Sechsjahresfrist aufgrund einer **Staffel- oder Indexmietvereinbarung** geändert hat³. Bezahlbare Mieten, z.B. aus dem geförderten sozialen Wohnungsbau, dürfen dagegen nicht in der Berechnung berücksichtigt werden.

Sukzessive werden in deutschen Städten in den nächsten Jahren die Mietspiegel an die skizzierten Marktentwicklungen angepasst, dabei werden die erheblichen Steigerungsraten berücksichtigt. Vor dem Hintergrund der umfassenden Wohnungs-, Mieten- und Baukrise lässt sich leider keine Trendänderung prognostizieren, im Gegenteil, nahezu alle Experten gehen von **weiter steigenden Mietpreisen** aus. Demzufolge fließen – neben Mieterhöhungen nach Modernisierung oder nach gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren gemäß § 558 ff. BGB - in den nächsten Jahren nicht nur die **stark gestiegenen Neuvertragsmieten** in die Berechnung der Mietspiegel ein, sondern auch der gestiegene Anteil an Index-Mieten⁴. Vor dem Hintergrund der skizzierten Lage ist es aus Sicht des Deutschen Mieterbundes notwendig, dass der Gesetzgeber eine effektive Begrenzung von Mieterhöhungsspielräumen vornimmt.

Abbildung 1: Angebotsmieten in Euro/ m² für Wohnungen im 1. Quartal 2025



2024, [Link](#)⁵.

Quelle: Statista

³ BBSR, [Link](#)

⁴ In den 6 größten Städten enthalten 30 % der neu abgeschlossenen Mietverträge eine Indexierung.

⁵ Alle Angaben beziehen sich auf Angebotsmieten für Wohnungen*, die jeweils in den letzten zehn Jahren errichtet wurden, eine Größe von 60 bis 80 Quadratmetern aufweisen und über eine gehobene Ausstattung verfügen. Das vierteljährlich von empirica veröffentlichte Ranking basiert auf der Analyse von über 2 Millionen Inseraten (über 100 Anzeigenquellen),

III. Aktuelle Situation des mietrechtlichen Rahmens

Sowohl die Bestandsmieten als auch die Neuvertragsmieten steigen seit Jahren, so dass es selbst für Haushalte mit mittlerem Einkommen zu einer Wohnkostenüberlastung kommt. Der bestehende Rechtsrahmen des Mietrechts schützt Mieterinnen und Mieter weder ausreichend vor hohen Neu- und Wiedervermietungs-mieten, noch vor zu hohen Mietpreissteigerungen im laufenden Mietverhältnis in Folge von Modernisierungen oder Anpassungen an die Vergleichsmiete oder Inflation. **Da besonders die Neu- und Wiedervermietungs-mieten seit Jahren überdurchschnittlich steigen und in einigen Städten zweistellige Wachstumsraten erreicht haben, ist der rechtliche Regulierungsbedarf hier besonders groß.** Insbesondere, da sich der dringend benötigte Neubau in einer strukturellen Krise befindet und in den nächsten Jahren nicht ausreichend Impulse für mehr bezahlbares Wohnen zu erwarten sind⁶. Der Rückgang der Baugenehmigungen im Geschosswohnungsbau von zuletzt rund 24 Prozent zeigt, dass die Krise im Wohnungsbau weiter anhält⁷. Rechtlich werden zu hohe Wiedervermietungs-mieten in angespannten Wohnungsmärkten durch die Mietpreisbremse reguliert, indem die Miete bei einer Wiedervermietung höchstens 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Zahlreiche Ausnahmetatbestände und Umgehungsmöglichkeiten, mangelnde Durchsetzung und fehlende Praktikabilität haben in der Praxis dazu geführt, dass dieses Instrument nur unzureichend angewendet werden kann. Auch die **deutliche Zunahme von möblierten Wohnungen, Kurzzeitvermietungen und Indexmietverträgen** sind Ausdruck davon, dass die Regelungen der Mietpreisbremse verbessert werden müssen.

Die **Mietpreisbremse kann gesetzlich nicht wirken** oder **umgegangen** werden, z.B. bei:

- hoher Vormiete,
- Neubau (ab Oktober 2014),
- Modernisierung (umfassend),
- Indexmieten,
- Möblierung (da der Möblierungszuschlag nicht verpflichtend ausgewiesen werden muss),
- Kurzzeitvermietung.

⁶ Vgl. Tagesschau: Abgesagte Neubauprojekte: Stillstand statt Baulärm, 2024, [Link](#).

⁷ Vgl. Haufe: Baugenehmigungen für Mietwohnungen und Häuser brechen ein, 2024, [link](#).

IV. Bewertung der Gesetzesentwürfe und Anträge

Der Gesetzesentwurf zur **Änderung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn** beinhaltet die Verlängerung der Mietpreisbremse um 4 Jahre bis zum 31.12.2029. Zudem sieht der Gesetzesentwurf vor, dass die Landesregierungen weiterhin ermächtigt sein sollen, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne des § 556d Abs. 2 BGB durch Rechtsverordnung auszuweisen. Bisher war die Rechtsverordnung auf die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren begrenzt, die zeitliche Begrenzung soll deswegen entfallen, weil sich die Grenze aus der Laufzeitangabe der Mietpreisbremse ergibt.

Damit wird die Laufzeit einer künftigen Verordnung von derzeit bis zu fünf Jahren auf 4 Jahre begrenzt. Wird die Mietpreisbremse erstmalig erlassen, ist diese Zeitspanne zu kurz, weil sinnvolle Maßnahmen gegen angespannte Wohnungslagen nur mittel- bis langfristig wirken können. Auch, wenn zuvor in einem Gebiet die Mietpreisbremse bereits galt, kann die Zeitspanne je nach Gegebenheiten vor Ort zu kurz sein, um Maßnahmen zur Entlastung des jeweiligen Wohnungsmarktes ausreichend Raum zu geben.

Im Übrigen enthält der Gesetzesentwurf keinerlei Vorschläge zur Verbesserung der bereits dargestellten Mängel und Umgehungsmöglichkeiten der bestehenden Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn (Mietpreisbremse). So besteht beispielsweise die Ausnahmeregelung für „Neubauten“, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden, unverändert im aktuellen Entwurf fort. Demnach wären auch bei einer Verlängerung bis Ende 2029 alle nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzten und vermieteten Wohnungen von den Regelungen der Mietpreisbremse befreit.

Ebenso greift der Gesetzesentwurf die Bundesratsbeschlüsse⁸ zur Ausweisung sowie Begrenzung des Möblierungszuschlags und zur Regulierung von Kurzzeitvermietungen nicht auf. Folglich wird trotz mehrheitlicher Beschlusslage im Bundesrat und erfolgreicher Einbringung eines konkreten Gesetzesentwurfs des Bundesrates in den Bundestag auf eine Stärkung der Mietpreisbremse verzichtet. In der Stellungnahme der vorherigen Bundesregierung zum genannten Vorgang wird lediglich auf eine vertiefte Auseinandersetzung mit den Vorschlägen des Bundesrates verwiesen sowie die geplante Umsetzung verschiedener mieterschützender Regelungen laut Koalitionsvertrag erwähnt⁹.

Der Entwurf eines **Faire-Mieten-Gesetzes**¹⁰ der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN beinhaltet folgende Maßnahmen:

⁸ Bundesrat, [Drucksache 218/23](#) (Beschluss), 2023.

⁹ Deutscher Bundestag [Drucksache 20/7850](#), 2023.

¹⁰ Entwurf eines Faire-Mieten-Gesetzes, [BT-Drucksache 21/222](#), 2025.

- Die Entfristung der Mietpreisbremse.
- Verschärfung der Mietpreisbremse durch:
 - Die Ausnahme für nach 2014 gebaute Wohnungen wird nachgezogen, indem diese zukünftig nur noch für Mietwohnungen gelten soll, die tatsächlich im letzten Jahr neu auf den Markt gekommen sind.
 - Die gesonderte Ausweisung des Möblierungszuschlages neben der Miete. Der Möblierungszuschlag darf monatlich höchstens 1 Prozent des Zeitwertes der überlassenen Möbel zum Zeitpunkt der erstmaligen Überlassung an den jeweiligen Mieter betragen. Der Zeitwert ist der Anschaffungspreis der Möbel abzüglich eines Betrags von 5 Prozent für jedes abgelaufene Jahr.
- Die Begrenzung von Mieterhöhungen bei Bestandsmietverträgen in angespannten Märkten von 15 Prozent auf neun Prozent in drei Jahren.
- Ausweitung des Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete auf 20 Jahre.
- Kommunen ab 100.000 Einwohner müssen einen qualifizierten Mietspiegel erstellen.
- Die Ertüchtigung von § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes (sog. Mietwucher) entsprechend des Vorschlags des Bundesrates.
- Schonfristzahlungen werden auch bei einer ordentlichen Kündigung möglich.
- Die Begrenzung von Indexmieten durch die Koppelung an den Nettokaltmietenindex des Statistischen Bundesamts.
- Der Schutz vor Eigenbedarfskündigungen wird erhöht:
 - Die Begrenzung des Eigenbedarfstatbestandes auf den Vermieter, seine Verwandten in gerader Linie, seine Geschwister, seinen Ehegatten oder Lebenspartner und deren Kinder.
 - Die Wohnung muss für einen Zeitraum von mindestens einem Jahr und nicht nur gelegentlich oder vorübergehend benötigt werden.
 - In den durch Rechtsverordnung bestimmten Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten wird eine Sperrfrist von fünf Jahren für die Eigenbedarfskündigung nach Eigentumsumschreibung eingeführt.

Der DMB begrüßt die sachgerechten und notwendigen Reformvorschläge von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN für besseren Mieterschutz und fordert eine zügige Umsetzung. Ein Teil der vorgeschlagenen Maßnahmen könnte mit der Umsetzung des Koalitionsvertrages erreicht werden, dazu gehören insbesondere Möblierung, Mietwucher, Schonfristzahlungen und Indexmieten. Der Forderungen des DMB zu den einzelnen Punkten finden Sie [hier](#).

Im Antrag **Mietpreisbremse verschärfen – Mieten stoppen** der Fraktion DIE LINKE¹¹ werden die Umsetzung eines sofortigen Mietenstopp und die deutliche Verschärfung der Mietpreisbremse gefordert:

- Die Mietpreisbremse soll entfristet werden und flächendeckend gelten.
- In Gebieten „mit angespannten Wohnungsmärkten“ sollen die Wiedervermietungsmieten maximal auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete bzw. die ggf. niedrigere Vormiete begrenzt werden.
- In Gebieten mit „nicht angespannten Wohnungsmärkten“ dürfen die Wiedervermietungsmieten die ortsüblichen Vergleichsmieten sowie auch die jeweilige Vormiete um maximal sechs Prozent überschreiten.
- Die Ausnahmen für modernisierte Wohnungen und zuvor überhöhte Mieten sollen gestrichen werden, so dass auch diese unter den Regelungsbereich der Mietpreisbremse fallen.
- Ausnahmen bei Neubauwohnungen sollen für bis zu fünf Jahre nach ihrer Fertigstellung gestatten werden, so dass auch die Neubauten, die in den Jahren 2014 bis 2019 erstellt wurden, künftig unter den Regelungsbereich der Mietpreisbremse fallen.
- Die Vermietung möblierter Wohnungen soll reguliert werden. Es wird eine Genehmigungs- und Transparenzverpflichtung für möblierte Wohnungen gegenüber der lokalen Wohnungsaufsicht eingeführt, so dass die Einhaltung mietrechtlicher Vorschriften überprüfbar wird.
- Der Möblierungszuschlag wird auf maximal ein Prozent des Zeitwertes festgelegt und muss gesondert ausgewiesen werden.
- Verstöße gegen die Mietpreisbremse werden sanktioniert und mit Bußgeldern sowie einer Rückzahlungspflicht der zu viel gezahlten Miete belegt. Die dafür zuständigen Behörden werden in die Lage versetzt, Mieten auf Verstöße gegen die Mietpreisbremse für Mieterinnen und Mieter zu überprüfen und Verstöße zu ahnden.
- Es soll ein Mietenstopp umgesetzt werden, indem Bestandsmieten in angespannten Wohnungsmärkten für sechs Jahre eingefroren und nicht erhöht werden dürfen.

Der DMB bewertet die Vorschläge der Fraktion DIE LINKE als sachgerecht und zielführend, um Mieterinnen und Mieter vor einer zu hohen Wohnkostenbelastung zu schützen. Der DMB fordert die Bundesregierung auf, die Vorschläge zügig umzusetzen.

¹¹ Mietpreisbremse verschärfen – Mieten stoppen, [BT-Drucksache 21/355](#), 2025.

V. Fazit & Forderungen

Die Dynamik der Mietpreisspirale sollte schnellstmöglich durch die Verlängerung und Verschärfung der Mietpreisbremse gestoppt werden. Zudem braucht es weitere Reformen, dazu gehören:

- Beim Abschluss neuer Mietverträge sind Mieter:innen der angespannten Marktsituation besonders ausgesetzt. Deshalb muss die **Mietpreisbremse dringend entfristet und deutlich nachgeschärft** werden und **bundesweit** gelten.
- Ausnahmen wie eine **höhere Vormiete** und **Modernisierung** sollten gestrichen und das „Neubau“-Datum von 2014 aktualisiert werden. Umgehungen, wie etwa **Möblierung** oder **Kurzzeitvermietung**, sollten unterbunden werden, da der Anteil solcher Wohnungen in den letzten Jahren stark zugenommen hat.
- Der bisher **intransparente Zuschlag für die Möblierung muss** im Mietvertrag gesondert ausgewiesen werden, um die Einhaltung der Mietpreisbremse und die Angemessenheit des Möblierungszuschlages überprüfen zu können.
- Zudem müssen **Indexmietverträge** bei Neu- und Wiedervermietungen **gesetzlich ausgeschlossen** und es muss für laufende Indexmietverträge eine Kappungsgrenze eingezogen werden.
- Einbeziehung **aller Mieten in die ortsübliche Vergleichsmiete**: Aktuell wird die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 Absatz 2 BGB nur aus den üblichen Mieten gebildet, die in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Zudem wird nur freifinanzierter Wohnraum berücksichtigt. Künftig sollten bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete alle Mieten eines Wohnungsmarktes, auch die aus preisgebundenem Wohnraum, einbezogen werden.
- Der Gesetzentwurf des Bundesrates¹² zur **Reform des Mietwuchers** sollte umgesetzt werden. Hierzu sollten Bundesregierung und Bundestag das Wirtschaftsstrafgesetz reformieren.
- Um Mieter- und Mieterinnenhaushalte nicht noch weiter finanziell zu überfordern, sollten Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen durch einen **Mietenstopp**

¹² Gesetzentwurf des Bundesrates: Entwurf eines Gesetzes zur besseren Bekämpfung von Mietwucher, 2022, [Link](#).

oder Mietendeckel vorübergehend ausgesetzt und dauerhaft stärker begrenzt werden.