



Anlagenkonvolut

zum Wortprotokoll der 3. Sitzung vom 23. Juni 2025

	Seite
Stellungnahme Roger Beckamp	1
Stellungnahme Prof. Dr. Michael Voigtländer	9
Stellungnahme Dirk Salewski	25
Stellungnahme Dr. Kai Warnecke	48
Stellungnahme Manfred Sedlmeier	57
Stellungnahme Prof. Dr. Florian Rödl	75
Stellungnahme Dr. Melanie Weber-Moritz	82
Stellungnahme Wibke Werner	93



Ausschussdrucksache 21(6)4a
vom 18. Juni 2025, 09:34 Uhr

Schriftliche Stellungnahme
des Sachverständigen Roger Beckamp

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.

Rechtsanwalt Beckamp, Aachener Straße 423, 50933 Köln

Ausschuss für Recht
und Verbraucherschutz
Platz der Republik 1
11011 Berlin

nur mittels Email rechtsausschuss@bundestag.de

Roger Beckamp
Rechtsanwalt u.
Immobilienökonom (ebs)

Aachener Straße 423
50933 Köln

0179 / 694 434 0
0221 / 999 675 44 (Fax)

beckamp@beckamp.de

**Anhörung des Rechtsausschusses am 23. Juni 2025 /
Stellungnahmen zu verschiedenen Gesetzentwürfen und einem Antrag**

16. Juni 2025

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,
sehr geehrte Abgeordnete, verehrte Damen, werthe Herren,

nachfolgend übersende ich meine Stellungnahmen (I.-III.) gemäß der Einladung zur öffentlichen Anhörung vom 6. Juni 2025.

I. Stellungnahme zum Gesetzentwurf „Änderung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn“ (BT-Drucksache 21/322)

Der Gesetzentwurf zur Verlängerung der sogenannten Mietpreisbremse bis Ende 2029 wird mit dem Ziel begründet, steigenden Mieten in angespannten Wohnungsmärkten entgegenzuwirken. In der Sache jedoch handelt es sich um Symbolpolitik, die weder die Ursachen der steigenden Mieten noch die strukturelle Wohnungsnot in Deutschland behebt. Vielmehr lenkt der Entwurf von den wahren Problemen ab und verstärkt in Teilen sogar die Fehlentwicklungen, die zum derzeitigen Mangel an bezahlbarem Wohnraum geführt haben.

1. Steigende Mieten sind eine Folge gestiegener Nachfrage – diese ist politisch erzeugt

Zentrale Ursache für steigende Mieten ist nicht die Gier von Vermietern, sondern ein dramatisches Missverhältnis zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage – insbesondere in den städtischen

Ballungsräumen. Die Nachfrage ist dabei nicht „natürlich“ gewachsen, sondern vor allem Resultat einer politischen Entscheidung: der dauerhaften und hohen Massenzuwanderung nach Deutschland. Seit dem Jahr 2015 sind Millionen Menschen zusätzlich nach Deutschland gekommen – vor allem aus Drittstaaten. Im Jahr 2023 wurde mit über 3,1 Millionen Zuzügen aus dem Ausland ein neuer historischer Höchststand erreicht. Die Bundesrepublik verzeichnete damit allein im vergangenen Jahr einen Wanderungsüberschuss von rund 1,1 Millionen Personen. Diese Menschen benötigen Wohnraum – vor allem im unteren und mittleren Preissegment, in dem der Wohnungsmarkt bereits seit Jahren überlastet ist. Die Mietpreisentwicklung ist somit kein isoliertes Problem wirtschaftlicher Machtverhältnisse, sondern ein Ausdruck wachsender Konkurrenz um ein knappes Gut. Dass der Gesetzentwurf diesen Zusammenhang vollständig ausblendet, ist nicht nur realitätsfern, sondern politisch fahrlässig. Eine wirksame Mietenpolitik muss sich den Ursachen widmen – nicht bloß deren Symptomen. Eine Preisregulierung ohne Regulierung der Nachfrage kann langfristig nicht funktionieren.

2. Die Mietpreisbremse verfehlt ihr Ziel – empirisch wie strukturell

Der Gesetzentwurf bezieht sich unter anderem auf eine Evaluation des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW), die eine mäßigende Wirkung der Mietpreisbremse auf die Miethöhen festgestellt haben will. Selbst diese Einschätzung ist jedoch zurückhaltend formuliert: Von einer signifikanten Entlastung für Mieter kann keine Rede sein. In der Praxis greifen die Ausnahmeregelungen – wie bei umfassenden Modernisierungen oder Neubauten – in vielen Fällen, sodass der tatsächliche Schutz für Mieter begrenzt bleibt.

Noch entscheidender ist jedoch die strukturelle Wirkung: Die Mietpreisbremse beseitigt keine Knappheit. Sie kann bestenfalls die Symptome verlangsamen – und das auch nur selektiv. Die wesentliche Frage aber lautet: Wie entsteht neuer Wohnraum? Hier versagt der Gesetzentwurf vollständig. Er enthält keinerlei Impulse für den Neubau, keine steuerlichen Erleichterungen, keine Entlastung von Bauvorschriften, keine Priorisierung von Wohnungsbauprojekten auf kommunaler Ebene. Investoren, die bereit wären, in den Wohnungsbau zu investieren, werden durch langjährige Mietpreisregulierungen zusätzlich abgeschreckt – denn wo Renditen politisch gedeckelt sind, weichen Kapital und Engagement aus.

3. Keine Wohnung entsteht durch das Gesetz – Investitionen werden verhindert

Die grundlegende Fehlannahme des Gesetzentwurfs besteht darin, dass bezahlbares Wohnen durch gesetzliche Preisvorgaben geschaffen werden könne. In Wirklichkeit entsteht bezahlbarer Wohnraum nur durch Angebot – also durch Bauen. Das aktuelle Gesetz leistet hierzu keinen Beitrag. Im Gegenteil: Die Verlängerung der Mietpreisbremse bis 2029 signalisiert Investoren und Bauherren, dass politische Eingriffe in die Vertragsfreiheit auch weiterhin möglich sind – ein erhebliches Risiko für jeden, der langfristig investieren will.

Gerade der private Wohnungsbau, der mehr als 70 % des Wohnungsbestands in Deutschland ausmacht, ist auf Planungssicherheit angewiesen. Wer heute eine Mietwohnung baut, kalkuliert über Jahrzehnte. Gesetzliche Obergrenzen für Mieten entwerten diese Kalkulation. In einem ohnehin durch hohe Baukosten, Zinsen und Bürokratie belasteten Umfeld werden Investitionsentscheidungen so noch seltener getroffen. Die Folge ist: Es wird weniger gebaut – und der Wohnraummangel verschärft sich weiter.

4. Politische Ehrlichkeit statt Symbolpolitik – was wirklich nötig wäre

Wenn die Bundesregierung oder die parlamentarischen Initiatoren des Gesetzes ernsthaft eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt anstreben, muss sie zu einer ehrlichen Ursachenanalyse bereit sein. Dazu gehören:

- eine grundsätzliche Begrenzung der Zuwanderung – insbesondere in die Sozialsysteme,
- eine Priorisierung des sozialen Wohnungsbaus für bereits in Deutschland lebende Bürger,
- der Abbau regulatorischer Hemmnisse für den Neubau (u. a. Baunormen, Genehmigungsverfahren, energetische Auflagen),
- steuerliche Anreize für privaten Wohnungsbau.

Ohne diese Schritte wird kein Gesetz über Mietpreisgrenzen auch nur im Ansatz die Wohnungsnot in Deutschland lindern können. Es ist schlicht unmöglich, eine künstlich erzeugte Nachfrage durch administrative Preisstopps auszugleichen.

II. Stellungnahme zum Gesetzentwurf „Faire-Mieten-Gesetz“ (BT-Drucksache 21/222)

Mit dem Gesetzentwurf „Faire-Mieten-Gesetz“ verfolgt die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN das Ziel, Mieterinnen und Mieter durch schärfere Eingriffe in die Mietpreisbildung stärker zu schützen. Unter anderem sollen die Mietpreisbremse entfristet, die Ausnahmen reduziert, der Betrachtungszeitraum bei der ortsüblichen Vergleichsmiete verlängert und die Transparenzpflichten der Vermieter verschärft werden.

Trotz der wohlklingenden Bezeichnung „fair“ handelt es sich jedoch erneut um ein Vorhaben, das an den wahren Ursachen steigender Mieten vorbeigeht und die eigentlichen strukturellen Probleme auf dem Wohnungsmarkt nicht löst – sondern verschärft.

1. Fehlende Ursachenanalyse: Wohnraummangel durch Massenzuwanderung

Der Gesetzentwurf verkennet, dass die Wohnungsnot in Deutschland kein rein mietrechtliches, sondern vor allem ein strukturelles und migrationspolitisches Problem ist. Seit Jahren steigt die Wohnraumnachfrage rapide an – vor allem aufgrund einer anhaltend hohen Zuwanderung. Im Jahr 2023 betrug der Wanderungssaldo über 1,1 Millionen Menschen, mit dem höchsten Zuzug aus Drittstaaten seit Beginn der Aufzeichnungen. Diese Entwicklung erzeugt gerade in den städtischen Räumen eine drastische Übernachtungsnachfrage – und genau diese Nachfrage treibt die Mieten nach oben.

Ein Gesetz, das sich dem Thema „faire Mieten“ widmet, aber die demografisch-politische Realität konsequent ausblendet, bleibt realitätsfern. Ohne eine drastische Begrenzung der Zuwanderung wird es keine Entspannung am Wohnungsmarkt geben – ganz gleich, wie viele Gesetze zur Preisbegrenzung beschlossen werden.

2. Keine neuen Wohnungen, keine Investitionsanreize

Der Gesetzentwurf enthält keine einzige Maßnahme, die zu mehr Wohnungsneubau führt. Stattdessen werden Vermieter durch verschärfte Vorgaben, längere Betrachtungszeiträume und zusätzliche Transparenzpflichten weiter belastet und entmutigt. Die Regelungen senken die Rentabilität und

Planbarkeit privater Wohnungsinvestitionen – besonders im mittleren und unteren Mietsegment, das ohnehin bereits unterversorgt ist. Der Effekt: Weniger Neubau, weniger Sanierung, weniger Angebot. Auch große institutionelle Anleger, auf deren Bauaktivitäten der Wohnungsmarkt angewiesen ist, ziehen sich zunehmend zurück.

3. Regulierung ersetzt keine Politik – und keine Wohnungen

Preiskontrollen können temporär Symptome dämpfen, doch sie ersetzen keine vorausschauende Politik. Es entstehen keine Wohnungen durch Mietobergrenzen, Vergleichsmietenschemata oder Nachweispflichten. Gerade für Normalverdiener, junge Familien und Rentner wird der Wohnungsmarkt nicht „fairer“, sondern enger. Die Fairness, die das Gesetz verspricht, wird auf dem Rücken jener erkaufte, die in Zukunft gar keinen Wohnraum mehr finden – weil er schlicht nicht gebaut wird.

III. Stellungnahme zum Antrag „Mietpreisbremse verschärfen – Mieten stoppen“ (BT-Drucksache 21/355)

Mit dem Antrag fordert die Fraktion DIE LINKE eine umfassende Verschärfung der Mietpreisbremse. Unter anderem soll die Mieterhöhung bei Wiedervermietung vollständig auf die ortsübliche Vergleichsmiete begrenzt werden, die Ausnahmen für umfassende Modernisierungen sollen entfallen, das Mieterhöhungsrecht insgesamt weiter eingeschränkt werden. Die Begründung: Eine „Mietpreiskrise“ erfordere entschlossene Eingriffe zum Schutz der Mieter.

So nachvollziehbar die Sorge um steigende Wohnkosten ist – der Antrag erkennt zentrale wirtschaftliche und demografische Realitäten. Die vorgeschlagenen Maßnahmen gehen nicht nur an den Ursachen des Wohnraummangels vorbei, sondern drohen diesen sogar zu verschärfen.

1. Mieten steigen nicht „von selbst“ – sie sind Folge politisch erzeugter Nachfrage

Die Mietpreissteigerungen der letzten Jahre sind vor allem das Ergebnis eines strukturellen Ungleichgewichts zwischen Angebot und Nachfrage. Besonders in den Ballungszentren trifft eine konstant hohe Nachfrage auf ein zu geringes Wohnungsangebot. Diese Nachfrageexplosion ist jedoch

nicht „natürlich“, sondern Ergebnis jahrelanger politischer Entscheidungen – insbesondere der ungebremsen Zuwanderung.

Allein im Jahr 2023 lag der Wanderungssaldo bei über 1,1 Millionen Menschen. Ein erheblicher Anteil dieser Zuzüge betrifft Personen, die sofort oder kurzfristig Wohnraum benötigen – häufig im unteren Preissegment, das bereits heute überlastet ist. Steigende Mieten sind also vor allem Ausdruck eines durch Massenzuwanderung überhitzten Marktes. Wer ernsthaft „Mieten stoppen“ will, muss auch „Zuzug steuern“ sagen – dieser Zusammenhang wird im Antrag der LINKEN vollkommen ignoriert.

2. Der Antrag löst kein Problem – er verschärft es

Der Antrag enthält keine einzige Maßnahme zur Schaffung von neuem Wohnraum. Stattdessen setzt er auf immer schärfere Eingriffe in das Vertragsrecht und die wirtschaftliche Verwertbarkeit von Wohnraum. Vermieter sollen auch bei Wiedervermietung keine höheren Mieten mehr verlangen dürfen, Modernisierungen sollen nicht mehr zur Mieterhöhung berechtigen. Diese Logik ignoriert, dass Wohnungen durch Investitionen erhalten und modernisiert werden müssen – und dass private Investitionen ein Mindestmaß an Rentabilität voraussetzen.

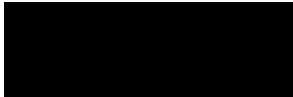
Wenn jede Renditeperspektive gesetzlich gedeckelt oder abgeschafft wird, werden Wohnungsneubau und -sanierung zunehmend unattraktiv. Die Folge ist: Es wird weniger gebaut, weniger saniert, weniger angeboten. Gerade für einkommensschwächere Haushalte entsteht so ein Teufelskreis der Verknappung – nicht der Entlastung.

3. Regulierung ohne Neubau führt ins wohnungspolitische Abseits

Eine Mietpreisbremse mag kurzfristig einen symbolischen Effekt haben. Langfristig aber wird sich kein Wohnungsmarkt stabilisieren, der auf Dauer mehr Menschen aufnehmen muss, als er bedienen kann – ohne dass nennenswert neuer Wohnraum entsteht. Der Antrag der LINKEN setzt auf staatlichen Dirigismus, vermeidet jedoch die notwendige Auseinandersetzung mit den strukturellen Ursachen des Problems. Migration, Bürokratie, Baukosten, Bodenknappheit – all das bleibt ausgeblendet. Stattdessen werden immer neue Belastungen für Vermieter geschaffen, ohne einen einzigen neuen Quadratmeter Wohnraum zu schaffen.

Bundestag, Rechtsausschuss
Anhörung am 23. Juni 2025, Stellungnahmen RA Beckamp
16. Juni 2025, Seite 7 von 7

Mit freundlichem Gruß



Roger Beckamp



Ausschussdrucksache 21(6)4b

vom 18. Juni 2025, 09:42 Uhr

Schriftliche Stellungnahme

des Sachverständigen Prof. Dr. Michael Voigtländer

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.



Mietpreisregulierung: Balance wahren

Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Fraktionen der CCU/CSU und SPD „Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn“ (BT-Drs. 21/322), zum Gesetzentwurf der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN „Entwurf eines Faire-Mieten-Gesetzes“ (BT-Drs. 21/222) und dem Antrag der Fraktion Die Linke „Mietpreisbremse verschärfen – Mieten stoppen“ (BT-Drs. 21/355)

Professor Dr. Michael Voigtänder

Köln, 23.06.2025

Stellungnahme



Herausgeber

Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V.

Postfach 10 19 42

50459 Köln

Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) ist ein privates Wirtschaftsforschungsinstitut, das sich für eine freiheitliche Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung einsetzt. Unsere Aufgabe ist es, das Verständnis wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Zusammenhänge zu verbessern.

Das IW in den sozialen Medien

x.com

[@iw_koeln](#)

LinkedIn

[@Institut der deutschen Wirtschaft](#)

Instagram

[@IW_Koeln](#)

Autoren

Professor Dr. Michael Voigtländer

Leiter des Clusters Internationale Wirtschaftspolitik, Finanz- und Immobilienmärkte

voigtlaender@iwkoeln.de

0221 – 4981-741

Alle Studien finden Sie unter
www.iwkoeln.de

In dieser Publikation wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit regelmäßig das grammatikalische Geschlecht (Genus) verwendet. Damit sind hier ausdrücklich alle Geschlechteridentitäten gemeint.

Stand:

Juni 2025

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
JEL-Klassifikation.....	3
Zusammenfassung	4
1 Hintergrund	5
2 Einführung eines Mietenstopps	6
3 Fortsetzung der Mietpreisbremse.....	7
4 Verschärfung der Kappungsgrenzen.....	9
5 Regulierung möblierter Wohnungen.....	11
6 Schlussfolgerungen	11
7 Abstract.....	12
Literaturverzeichnis	13

JEL-Klassifikation

D04 – Mikroökonomische Politik: Erarbeitung, Ausführung, Bewertung

R28 – Private Haushalte: Regierungspolitik

R52 – Bodennutzungsvorschriften und andere Verordnungen

Stichwörter: Mietpreisregulierung, Mietpreisbremse, Wohnungsmarkt

Zusammenfassung

Die Lage im Wohnungsmarkt ist äußerst angespannt, insbesondere in den Großstädten. Die Nachfrage nach Wohnraum in den Städten ist sehr groß, auch aufgrund der durchschnittlich besseren wirtschaftlichen Entwicklung, die Bautätigkeit aufgrund des Zinsschocks aber stark rückläufig. In dieser Situation plant die Bundesregierung die Verlängerung der Mietpreisbremse, die Oppositionsparteien Bündnis 90 / Die Grünen und die Linke plädieren für noch darüberhinausgehende Maßnahmen wie eine Reduzierung der Kappungsgrenzen oder einen Mietenstopp. In der vorliegenden Stellungnahme wird erläutert, dass diese zusätzlichen Regulierungen mit großen Nachteilen verbunden sind. Dies sind die Kernargumente:

- Die ökonomische Forschung zeigt sehr eindeutig die Folgen eines Mietstopps. Ein Mietstopp induziert starke Ausweichreaktionen bei den Vermietern, die langfristig entweder mit einem Rückzug aus dem Markt oder mit einer deutlichen Reduktion von Instandsetzungen und Sanierungen reagieren. Auf Seiten der Mieter steigt zusätzlich die Nachfrage, sodass der Wettbewerb um Wohnungen noch intensiver wird. Dies geht insbesondere zu Lasten junger und einkommensschwächerer Haushalte.
- Im Gegensatz zum Mietstopp soll die Mietpreisbremse die Neuvertragsentwicklung dämpfen. Dies kann sinnvoll sein, um Zeit für den Neubau zu gewinnen. Allerdings entwickelt sich die Mietpreisbremse zunehmend zu einem Mietenstopp, da Marktmiete und Bestandsmiete, an der die Mietpreisbremse anknüpft, sich auseinanderentwickeln. Eine Verlängerung der Mietpreisbremse ist daher nicht zu empfehlen.
- Eine weitere Absenkung der Kappungsgrenzen wird die Fluktuation im Mietwohnungsmarkt weiter reduzieren. Schon heute gibt es für Haushalte, selbst bei Haushaltsverkleinerungen, kaum Anreize, in kleinere Wohnungen zu ziehen. Jede weitere Regulierung der Bestandsmieten wird den Markt weiter einfrieren, was den Zugang zum Wohnungsmarkt für junge Menschen und Familien erschwert.

Der deutsche Mietwohnungsmarkt hat international lange Vorbildcharakter gehabt, da eine feine Balance zwischen den Interessen der Mieter und Vermieter gehalten wurde. Diese Balance ist aber nicht mehr gegeben, und angesichts der nun höheren Zinsen werden immer weitere Regulierungen einen Rückzug privater Vermieter induzieren.

1 Hintergrund

Die Anspannung im Mietwohnungsmarkt ist hoch. Aktuell steigen die Neuvertragsmieten in Deutschland schneller als in den 2010er Jahren. Deutschlandweit lag der Anstieg im Jahr 2024 bei 4,7 Prozent, in einzelnen Städten wie Berlin, Düsseldorf oder Frankfurt am Main lag der Anstieg sogar bei mehr als 7 Prozent (vgl. Sagner/Voigtländer, 2025). Dies sind deutliche Anstiege, sie liegen aber deutlich unter dem Wert von 30 Prozent, der in dem Antrag der Fraktion Die Linke genannt ist (BT-Drs. 21/355). Diese Anstiege spiegeln das Missverhältnis von Angebot und Nachfrage im Mietwohnungsmarkt. Die Großstädte und das Umland wachsen stark, doch die Bautätigkeit kann hiermit nicht Schritt halten. Dies galt auch schon für die 2010er Jahre. Aufgrund des Zinsschocks im Jahr 2022 ist die Zahl der Baugenehmigungen aber noch einmal deutlich zurückgegangen, die Folgen sind nun allmählich anhand der Fertigungszahlen sichtbar. Im Jahr 2024 wurden nur noch rund 252.000 Wohnungen gebaut, deutlich weniger als gebraucht werden. Besonders schwierig ist die Lage in den Großstädten. Angesichts des starken Wachstums müssten in Berlin jedes Jahr mehr als 30.000 Wohnungen entstehen (vgl. Deschermeier et. al., 2024), im Jahr 2024 wurden aber nur etwas mehr als 15.000 Wohnungen gebaut, die Zahl der Baugenehmigungen ist sogar auf unter 10.000 Wohnungen gefallen. In Köln – als ein weiteres Beispiel – ist das Missverhältnis sogar noch größer: Benötigt werden über 7.000 Wohnungen pro Jahr, gebaut wurden 2024 aber nur knapp 1.800 Wohnungen. Die Steigerung des Wohnungsbaus ist damit essentiell, um die Wohnungsmarktlage zu entspannen.

Allerdings darf auch nicht übersehen werden, dass gerade die Großstädte nach wie vor auch in einer ökonomisch sehr guten Lage sind. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stagniert seit einigen Jahren, vor allem aufgrund der schwierigen Lage der Industrie. Der Dienstleistungssektor, zu dem unter anderem gesellschaftsnahe Dienstleistungen, wirtschaftsnahe Dienstleistungen, der IT Sektor und die Gastronomie gehören, entwickelt sich jedoch deutlich besser. Im Jahr 2024 lag der Zuwachs der Bruttowertschöpfung bei 1,6 Prozent (vgl. Bardt et. al. 2025). Da in den Städten überproportional viele Unternehmen aus der Dienstleistung angesiedelt sind, ist auch die wirtschaftliche Entwicklung der Städte meist besser als im Bundesdurchschnitt. So wuchs das BIP in Berlin in den letzten 5 Jahren jährlich 2 Prozentpunkte stärker als im Bundesdurchschnitt. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die konjunkturelle Krise bislang kaum Auswirkungen auf die Arbeitsmärkte hat, insbesondere in den Großstädten. Der Wettbewerb um Arbeitskräfte ist nach wie vor groß, was sich auch auf die Entwicklung der Löhne auswirkt. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sind die Nominallöhne in Deutschland im Jahr 2024 um 5,4 Prozent gestiegen, dies entspricht einem Reallohnwachstum von 3,1 Prozent. In Berlin, prototypisch für Großstädte, lag der Anstieg der Nominallöhne sogar bei 6,2 Prozent. Dies setzt die Entwicklung der Neuvertragsmieten bereits in ein anderes Licht. Die Knappheit im Wohnungsmarkt führt aber nichtsdestotrotz dazu, dass die Haushalte nicht die gewünschten Wohnungen finden. Hinzu haben Haushalte besondere Probleme, die an der Lohnentwicklung nicht partizipieren, wie im Besonderen junge Haushalte.

Geradezu reflexhaft will Politik auf solche Marktanspannungen mit zusätzlichen Mietpreisregulierungen reagieren, trotz der international verheerenden Erfahrungen mit immer weiter verschärften Mietpreisregulierungen (vgl. Turner/Malpezzi, 2003). Aktuell liegen drei Gesetzentwürfe zur Mietpreisregulierung vor: Der Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU/CSU und SPD „Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn“ (BT-Drs. 21/322), der Gesetzentwurf der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN „Entwurf eines Faire-Mieten-Gesetzes“ (BT-Drs. 21/222) und der Antrag der Fraktion Die Linke „Mietpreisbremse verschärfen – Mieten stoppen“ (BT-Drs. 21/355). Diese Vorhaben reichen von einem Mietstopp über eine weitere Kappung der Bestandsmietenerhöhung bis hin zu einer Fortsetzung der

aktuellen Mietpreisbremse. Diese Vorschläge werden im Folgenden grundlegend diskutiert, zusätzlich wird am Ende auch die stärkere Regulierung möblierter Wohnungen eingeordnet. Die Stellungnahme endet mit einigen Schlussfolgerungen.

2 Einführung eines Mietenstopps

“The analysis of rent control is among the best-understood issues in all of economics, and — among economists, anyway — one of the least controversial. In 1992 a poll of the American Economic Association found 93 percent of its members agreeing that 'a ceiling on rents reduces the quality and quantity of housing.' Almost every freshman-level textbook contains a case study on rent control, using its known adverse side effects to illustrate the principles of supply and demand.” (Krugman, 2000)

Ökonomie ist eine sehr diskussionsfreudige Wissenschaft, doch bezüglich der Wirkungen von Mietenstopps gibt es unter Ökonomen einen sehr großen Konsens, wie das Zitat des Nobelpreisträgers Paul Krugman unterstreicht. Dies liegt auch an den überaus negativen internationalen Erfahrungen mit Mietenstopps in der Vergangenheit. Auch der Berliner Mietendeckel hatte bereits kurzfristig starke negative Effekte, vor allem auf das Mietwohnungsangebot, das sich innerhalb kurzer Zeit halbierte (vgl. Sagner/Voigtländer, 2022).

Allgemein werden folgende Effekte erwartet:

- Durch regulatorisch gestoppte oder sogar abgesenkte Mieten unterhalb der Marktmieten steigt die Nachfrage nach Wohnungen. Haushalte, die bislang ins Umland ausgewichen sind, versuchen nun auch wieder in der Stadt eine Wohnung zu bekommen. Außerdem haben nun Haushalte einen Anreiz, ihren Flächenkonsum auszuweiten oder etwa bei Haushaltsverkleinerungen nicht anzupassen. Angesichts der zunehmenden Nachfrage haben die Vermieter eine noch größere Auswahl bei der Vermietung, was typischerweise zu Lasten von Haushalten geht, die eine geringere Bonität haben oder die andere, als nachteilig aufgefasste Merkmale aufweisen. Die Verteilungswirkungen von Mietenstopps ist daher oft regressiv, das heißt, Haushalte mit höheren Einkommen profitieren stärker bei der Zugänglichkeit als solche mit niedrigeren Einkommen. Außerdem ist die Regelung für Bestandsmieter vorteilhaft, für Mietsuchende – und damit vor allem junge Haushalte – dagegen nachteilig.
- Bedingt durch die hohe Nachfrage ohne Möglichkeit einer Mietanpassung gibt es für Vermieter keine Anreize, in die Modernisierung oder Sanierung zu investieren. Die Folge ist eine kontinuierliche Verschlechterung der Mietobjekte. Gerade die Erfahrungen in Spanien oder Portugal unterstreichen, dass auch in guten und zentralen Lagen die Qualität der Mietwohnungen drastisch sinken kann, wenn Mietenstopps über einen langen Zeitraum angewendet werden (vgl. auch Kholodolin, 2024).
- Spanien und Portugal zeigen auch, dass Mietenstopps zu einem massenhaften Rückzug der Vermieter beitragen. Aufgrund der mangelnden Rentabilität verkaufen die Vermieter ihre Wohnungen an Mieter, in der Folge steigt die Wohneigentumsquote deutlich an. Allerdings: Aufgrund der fehlenden Alternativen kaufen auch Haushalte Wohnungen, die sich dies kaum leisten können oder für die der Kauf einer Wohnung aufgrund von Mobilitätsanforderungen ungeeignet ist.

Die internationalen Erfahrungen sowie die kurzen Erfahrungen mit dem Berliner Mietendeckel zeigen, dass Mietenstopps eine große zerstörerische Kraft besitzen. Weder lassen sich hiermit die sozialpolitischen Ziele erreichen, noch können damit die notwendigen Investitionen in die Klimaneutralität initiiert werden.

3 Fortsetzung der Mietpreisbremse

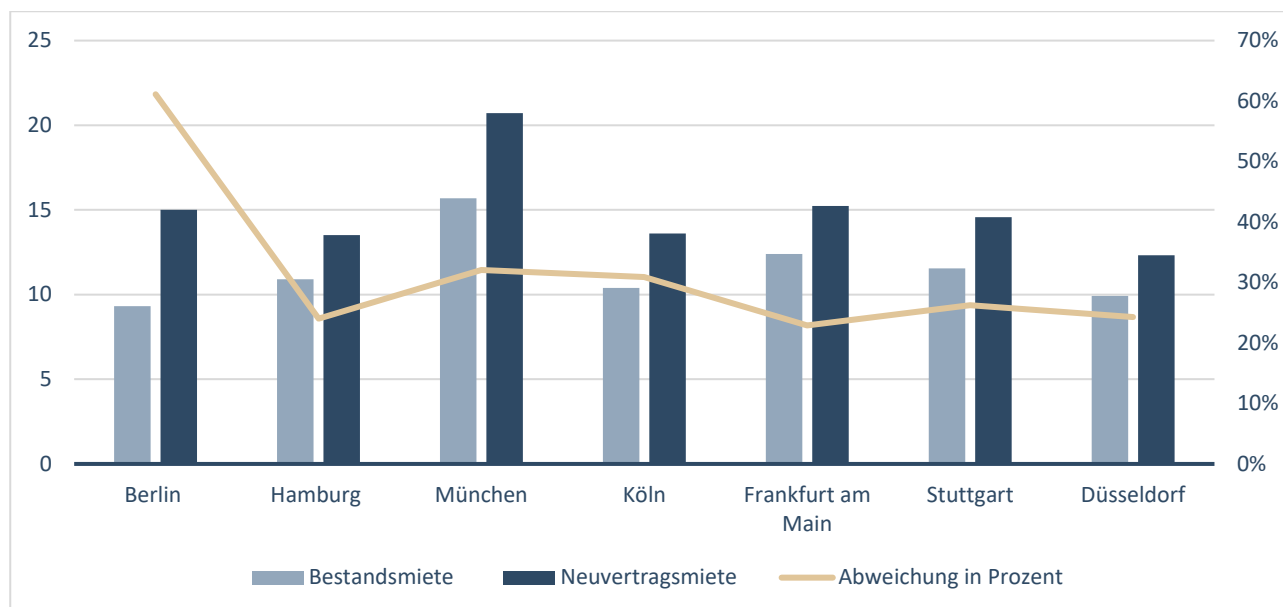
Anders als ein Mietenstopp sind bei der Mietpreisbremse theoretisch Mietsteigerungen weiter möglich. Die Mietpreisbremse gilt damit als eine Mietpreisregulierung der 2. Generation, die grundsätzlich in der Literatur vorteilhafter betrachtet wird (vgl. Turner/Malpezzi, 2003). Die Idee dahinter ist, dass eine solche Regulierung Mietausschläge reduzieren kann und Zeit gewonnen wird, bis die Bautätigkeit nachzieht. Allerdings: Je länger die Mietpreisregulierung wirkt, je länger also das Mietenwachstum regulatorisch vermindert wird, desto eher wirkt die Mietpreisbremse wie ein Mietenstopp, mit den dann einsetzenden nachteiligen Wirkungen auf das Mietangebot, die Zugänglichkeit zu Wohnraum sowie die Instandhaltung und Modernisierungen.

Die deutsche Mietpreisbremse wurde im Jahr 2014 eingeführt und hat sich zunächst auch als wirksam erwiesen, wie verschiedene Studien zeigen (vgl. z. B. Breidenbach et. al, 2022; Kholodilin et. al., 2018). Die Zeit wurde allerdings nicht genutzt, um die Wohnungsbautätigkeit entsprechend anzuregen. Auch in den Jahren bis zum Zinsschock 2022 wurde die Bautätigkeit nicht in der Weise erhöht, dass ein Marktausgleich stattfand (vgl. Henger/Voigtländer, 2021). Aktuell ist die Bautätigkeit sogar stark sinkend, nach Schätzungen des ifo-Instituts könnte die Bautätigkeit bis 2027 auf nur noch 165.000 Wohnungen zurückgehen (Doffmeister, 2025).

Die Konzeption der Mietpreisbremse wirkt so, dass sie stetig restriktiver wirkt. Die Mietpreisbremse sieht vor, dass Neuvertragsmieten nur maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfen. Während aber die Marktmieten aufgrund der Knappheiten und der Einkommensentwicklung weiter dynamisch steigen, werden die ortsüblichen Vergleichsmieten regulatorisch mehr gebremst. So gilt seit 2022 ein Betrachtungszeitraum von sechs statt vier Jahren für die Erstellung der Mietspiegel. Zudem gibt es immer wieder Bestrebungen, die Kappungsgrenzen weiter anzusenken, wie auch die Koalitionsverhandlungen gezeigt haben. Schon jetzt ist der Unterschied zwischen den Neuvertragsmieten und den Bestandsmieten in vielen Großstädten aber höher als 10 Prozent, wie Abbildung 3-1 zeigt. Gezeigt ist hierbei sowohl die Median-Miete bei Neuvertragsmieten als auch die rechnerische Bestandsmiete (vgl. Goecke et. al., 2023), die aktuell bis zum Jahr 2023 vorliegt. Diese Ergebnisse belegen den besonderen Druck im Berliner Wohnungsmarkt, spiegeln aber auch die besondere Situation wider, die u. a. durch den Berliner Mietendeckel ausgelöst wurde.

Abbildung 3-1: Median der Bestandsmiete und der Neuvertragsmiete im Vergleich

Neuvertragsmiete und Bestandsmiete in Euro je QM (linke Skala), Abweichung in Prozent (rechte Skala)



Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft; Value AG

Die Ergebnisse für die Großstädte zeigen, dass rechnerisch für Neuvertragsmietensteigerungen kaum mehr Möglichkeiten vorhanden sind, die Mietpreisbremse also vielfach schon wie ein Mietenstopp wirkt. Andererseits steigen aber die Neuvertragsmieten weiter, wie eingangs erläutert wurde. Dieser Widerspruch beruht auf einigen Faktoren:

- die Mietpreisbremse gilt nicht für Mietobjekte, die nach 2014 gebaut wurden, hier können die Neuvertragsmieten entsprechend weiter steigen.
- die Mietpreisbremse gilt bei Erstvermietung nach umfassender Sanierung, der Mietpreis darf dann einmalig frei angepasst werden.
- die Mietpreisindizes beruhen nicht auf der faktischen Berechnung von einzelnen Mietsteigerungen, sondern sie vergleichen die Mietpreise einer Vielzahl von Objekten über den Zeitablauf, wobei durch empirische Verfahren die Qualität der Wohnungen herausgerechnet wird. Gerade wenn Angebote mit hohen Vormieten auf den Markt kommen (z. B. in besonders teuren Lagen), steigen rechnerisch die Neuvertragsmieten.
- sowohl die Datenbasis für Neuvertragsmieten als auch für die Bestimmung der Bestandsmieten ist weder vollständig noch gesichert repräsentativ.

Trotz dieser Erklärungen bleibt die Vermutung, dass die Mietpreisbremse zumindest zum Teil nicht beachtet wird. Dies kann bewusst oder unbewusst erfolgen, gerade auch vor dem Hintergrund der Intransparenz der Mietspiegel. Darüber hinaus zeigen internationale Beispiele, dass Mietpreisregulierung oft konsensual von Mietern und Vermietern ignoriert werden, da sie einer beiderseitig befriedigenden Vertragssituation entgegenstehen (vgl. Kadi, 2015).

Diese Überlegungen zeigen eine äußerst unbefriedigende Situation auf: Entweder die Mietpreisbremse hat das Potenzial wie ein Mietenstopp zu wirken und damit Investitionen zu reduzieren und einen Rückzug von Vermietern zu induzieren oder aber sie wird (zunehmend) ignoriert, was Vermieter benachteiligt, die sich an die Regeln halten.

Zu beachten ist dabei auch, dass sich die Lage der Vermieter seit 2022 deutlich verändert hat. Aufgrund kontinuierlich fallender Zinsen wurde die Rendite von Immobilien überwiegend durch Wertsteigerungen getrieben, Mietsteigerungen waren dagegen weniger bedeutsam. Wegen der Zinserhöhungen hat sich diese Situation aber deutlich geändert, Mietsteigerungen sind essentiell, um eine angemessene Rendite zu erzielen. Typischerweise nutzen private Vermieter Neuverträge zur Anpassung des Mietpreises, während sie in laufenden Mietverträgen die Mieten nur sehr moderat anpassen (vgl. Sagner/Voigtländer, 2024). Wenn sie nun aber weder größere Wertsteigerungen aufgrund fallender Zinsen noch steigende Mieterträge bei Neuverträgen erfahren können, wird die Vermietung zunehmend unattraktiv und ein Rückzug über einen Verkauf oder eine Einschränkung bei Investitionen wird wahrscheinlicher.

Diskussionen um eine Erweiterung der Mietpreisbremse um neuere Objekte (bis zum Baujahr 2019) oder auch um schärfere Sanktionen bei Verstoß gegen die Mietpreisbremse dürften die Attraktivität der Vermietung zusätzlich belasten und stellen auch für den Neubau eine Bürde dar. Schließlich müssen Investoren davon ausgehen, dass die Ausnahme für den Neubau nicht dauerhaft gilt. Insofern müssen Neubauinvestoren aufgrund zukünftig geringer Mietsteigerungsmöglichkeiten mit einer höheren Anfangsmiete kalkulieren, was die Wahrscheinlichkeit einer Neubauinvestition mindert.

Zusammenfassend muss festgestellt werden, dass eine Verlängerung der Mietpreisbremse aus ökonomischer Sicht somit abgelehnt werden muss. Sollte sie dennoch verlängert werden, muss sie zumindest so gestaltet werden, dass kein zusätzlicher Schaden entsteht. Eine Abschaffung ist dabei auch sozialpolitisch vertretbar, da sich im Gegensatz zur politisch häufig geäußerten Position, die Mietkostenbelastung seit 2005 faktisch nicht verändert hat, wie das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) berechnet hat (Kholodilin/Baake, 2024). Zwar gibt es zwischen den Einkommensgruppen erhebliche Unterschiede in der Mietkostenbelastung, doch auch über alle Einkommensgruppen hinweg ist die Mietkostenbelastung seit 2005 relativ konstant geblieben.

4 Verschärfung der Kappungsgrenzen

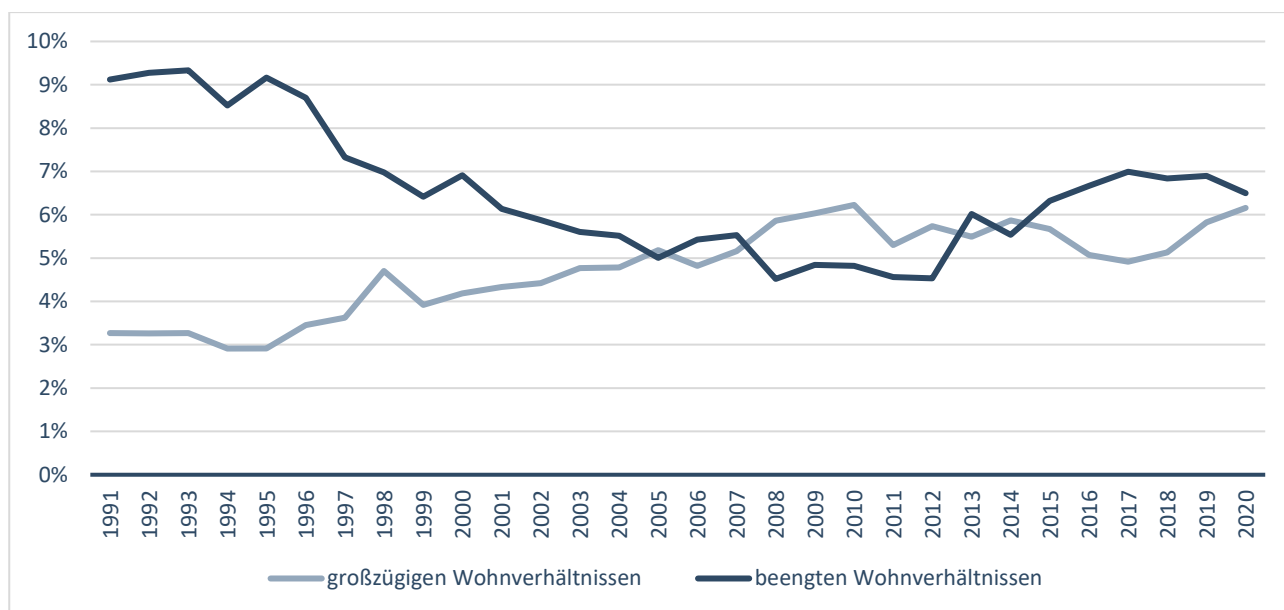
Sowohl im Antrag der Fraktion Die Linke (BT-Drs. 21/35) als auch im Gesetzentwurf der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN (BT-Drs. 21/222) finden sich Forderungen nach einer Absenkung der Kappungsgrenzen. Die Idee dahinter ist es, die Bestandsmieter stärker zu schützen. Dies erscheint auf den ersten Blick nachvollziehbar, hat aber für den Mietwohnungsmarkt und vor allem Wohnungssuchende große Nachteile.

Grundsätzlich sind Bestandsmieter ohnehin stark vor Mietsteigerungen geschützt. Mietsteigerungen sind nur in dem Maße möglich, wie die ortsübliche Vergleichsmiete steigt, die aufgrund der langen Betrachtungszeiträume sowie durch die Einbeziehung von genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungsangeboten, die teilweise deutlich unter dem Marktpreis vermieten, nur sehr langsam steigt. Höhere Mietsteigerungen im Bestand sind insofern nur dann möglich, wenn die Miete deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete

liegt. Diese Aufholung an die ortsübliche Vergleichsmiete wird durch die Kappungsgrenze vermindert, und so wird die geringe Fluktuation im Markt noch weiter befördert.

Die in Abbildung 3-1 dargelegte Differenz zwischen der Bestandsmiete und der Neuvertragsmiete hat schließlich Rückwirkungen auf das Verhalten der Mieter. Obwohl die Mietwohnungen nicht mehr zu den Präferenzen der Mieter passen, ziehen viele nicht aus, da eine besser passende Wohnung deutlich teurer ist. Abbildung 4-1 zeigt auf der einen Seite den Anteil der Mieter, die tendenziell in zu großen Wohnungen leben, also etwa 1-Personen-Haushalte mit 4 und mehr Zimmern oder 2-Personen-Haushalte mit 5 und mehr Zimmern, und auf der anderen Seite die Haushalte in eher überbelegten Wohnungen, bei denen es rechnerisch nicht für jedes Haushaltsmitglied einen Raum gibt – also etwa der 4-Personen Haushalt in einer 3-Zimmer-Wohnung (vgl. Sagner/Voigtländer, 2023). Während vor allem Familien in Großstädten in überbelegten Wohnungen leben, was im Übrigen ein deutlich besseres Maß für die Anspannung im Wohnungsmarkt darstellt als die Wohnkostenbelastung in Prozent des Einkommens, leben gerade viele ältere Mieter in sehr großen Wohnungen. Rechnerisch stehen sich sogar 2020 genauso viele Über- wie Unterbeleger gegenüber, doch hier sind die unterschiedlichen Anspannungen in den Großstädten zu beachten, ebenso wie teilweise die Präferenzen der Haushalte für besonders große Wohnungen.

Abbildung 4-1: Anteil der Mieterhaushalte in Großstädten, die eher in ... wohnen



Hinweis: Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohnern; eher großzügig: Anzahl Wohnräume > Anzahl Haushaltsmitglieder + 2; eher beengt: Anzahl Wohnräume < Anzahl Haushaltsmitglieder

Quelle: Sagner/Voigtländer (2023)

Nichtsdestotrotz zeigt der stetige Anstieg der Haushalte in sehr großzügigen Wohnungen, dass ein Wechsel in passendere Wohnungen anscheinend immer schwieriger wird. Die ökonomischen Anreize für einen Wohnungswechsel werden noch weiter eingeschränkt, wenn die Mieterhöhungen im Bestand noch weiter reduziert werden. Leidtragende dieser Situation sind vor allem Familien, für die das Angebot entsprechend kleiner wird. Darüber hinaus ist die Überbelegung aber auch deswegen kontinuierlich angestiegen, weil junge Menschen aufgrund eines zu geringen und damit auch teuren Angebots nicht ausziehen können. Um die

notwendige Fluktuation im Mietwohnungsmarkt nicht noch weiter einzuschränken, muss auf eine weitere Verschärfung der Regulierung von Bestandsmieten verzichtet werden.

5 Regulierung möblierter Wohnungen

Möblierte Wohnungen werden ein zunehmendes Streitthema in der Wohnungspolitik, da ihre Bedeutung sichtbar steigt. Allerdings ist auch zu beachten, dass Menschen typischerweise kürzer in vermieteten Wohnungen leben und somit die Fluktuation höher ist als bei unmöblierten Wohnungen.

Generell ist die Nachfrage nach möblierten Wohnungen gestiegen: Gerade für internationale Fachkräfte oder Studierende, auf die Deutschland angewiesen ist, sind möblierte Wohnungen oftmals die naheliegende Wahl (vgl. Voigtländer/Oberst, 2024). Darüber hinaus sind Möblierungen auch für mobile inländische Studierende und Fachkräfte vorteilhaft. Ein Anstieg von möblierten Angeboten ist damit keineswegs per se eine Umgehung der Mietpreisregulierung. Allerdings ist auch nicht auszuschließen, dass Teil-Möblierungen als Grund für Abweichungen von der Mietpreisbremse genutzt werden. Ferner kann beobachtet werden, dass einige Marktteilnehmer nicht mehr regulär an Haushalte vermieten, sondern so genannte Monteur-Wohnungen anbieten, die also sehr kurzfristig an Arbeitskräfte oder Unternehmen vermietet werden. Diese Angebote haben damit eher den Charakter von Ferienwohnungen, sie werden also dem regulären Markt entzogen.

An dieser Stelle wird das Thema nur skizziert, doch dies zeigt bereits, dass hier ein erhebliches Spannungsfeld vorliegt: Auf der einen Seite werden möblierte Wohnungen gebraucht, auf der anderen Seite gibt es aber eben auch Entwicklungen, die als nachteilig angesehen werden müssen. Es gilt daher, eine Regulierung mit Augenmaß zu implementieren, die etwa Kurzzeitvermietungen und Missbrauch stärker begrenzt, aber dennoch Flexibilitäten unter anderem für die Gewinnung ausländischer Studierender und Fachkräfte lässt.

6 Schlussfolgerungen

Deutschland wird von vielen Ländern um seinen Mietwohnungsmarkt beneidet. In kaum einem Land gibt es ein so vielfältiges Mietwohnungsangebot wie in Deutschland, und in kaum einem Land gibt es so viele unterschiedliche Vermieter. Gerade nach der Finanzkrise versuchten viele Länder, wie etwa Großbritannien, Irland oder Spanien, mehr private Vermieter zu gewinnen, doch dies erwies sich als äußerst schwierig.

Die Akzeptanz und die Funktionsfähigkeit des Mietwohnungsmarktes hängen davon ab, eine feine Balance zwischen den Mieterinteressen nach Schutz und den Vermieterinteressen nach einer angemessenen Rendite zu finden (vgl. Voigtländer, 2009). In vielen angelsächsischen Ländern können Mieten frei verhandelt und Verträge mit kurzer Laufzeit abgeschlossen werden, was die Attraktivität für Mieter deutlich mindert. In anderen Ländern, wie etwa Spanien oder Portugal, wurden die Mieten so stark reguliert, dass der Markt für Vermieter unattraktiv wurde und sie schließlich nicht mehr in die Bestände investierten oder an Selbstnutzer verkauften. Deutschland ist es über einen langen Zeitraum gelungen, diese feine Balance zu wahren und damit einen attraktiven Markt zu erhalten. Seit 2014 gibt es aber eine zunehmende Unwucht in der Regulierung, die zwar zunächst durch sehr günstige Marktbedingungen in Folge fallender Zinsen kompensiert wurde, deren Relevanz aber in nun wieder normaleren Marktbedingungen stärker durchschlagen. Die Verlängerung der Mietpreisbremse, aber auch die Verschärfung von Kappungsgrenzen kann erhebliche Auswirkungen auf den Markt haben und wie in anderen Ländern zu einer deutlichen Investitionsverminderung und einem

Rückzug von privaten Vermietern beitragen. Eine solche Entwicklung sollte die Bundesregierung im Interesse der Mieter unbedingt vermeiden.

7 Abstract

The housing market situation is extremely tense, particularly in major cities.

Demand for housing in urban areas is very high, partly due to generally stronger economic development. At the same time, construction activity has declined sharply as a result of the interest rate shock. In this context, the federal government is planning to extend the rent control mechanism (“Mietpreisbremse”), while opposition parties such as Bündnis 90/The Greens and “Die Linke” are calling for even more far-reaching measures, such as lowering the cap on permissible rent increases or implementing a full rent freeze.

This statement explains why such additional regulations would entail significant disadvantages. The core arguments are as follows:

- Economic research clearly demonstrates the consequences of a rent freeze. A freeze on rents triggers strong evasive responses from landlords, who in the long term tend either to withdraw from the rental market altogether or to substantially reduce investments in maintenance and refurbishment. On the tenant side, demand increases further, exacerbating competition for available flats. This disproportionately affects younger and lower-income households.
- Unlike a rent freeze, the rent control mechanism is intended to moderate the development of rents in new tenancy agreements. This can be sensible in order to buy time for new construction. However, the rent control mechanism is increasingly functioning as a de facto rent freeze, as market rents and existing rents (which serve as the benchmark for the control) diverge. For this reason, an extension of the rent control mechanism is not advisable.
- A further reduction in the permissible cap on rent increases would decrease mobility in the rental housing market even more. Already, there are very few incentives for households—especially smaller or shrinking ones—to move to smaller dwellings. Any additional regulation of existing rents will further freeze the market, making it more difficult for young people and families to access housing.

The German rental housing market has long been considered a model internationally, as it maintained a careful balance between the interests of tenants and landlords. However, this balance no longer exists. In light of the now higher interest rates, further regulation is likely to prompt private landlords to withdraw from the market.

Literaturverzeichnis

Bardt, Hubertus / Beznoska, Martin / Demary, Markus / Grömling, Michael / Henger, Ralph / Hentze, Tobias / Hüther, Michael / Obst, Thomas / Pimpertz, Jochen / Schäfer, Holger / Seele, Stefanie, 2025, Konjunktur im Desorientierungsstress: IW-Konjunkturprognose Frühjahr 2025, IW-Report, Nr. 22, Köln/Berlin

Breidenbach, Philipp / Eilers, Lea / Fries, Jan, 2022, Temporal dynamics of rent regulations – The case of the German rent control, in: Regional Science and Urban Economics, 92 Jg., <https://doi.org/10.1016/j.regsci-urbeco.2021.103737>

Bundestagsfraktionen der CDU/CSU und SPD, 2025, „Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn“, Bundestagsdrucksache 21/322, Berlin

Bundestagsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, 2025, „Entwurf eines Faire-Mieten-Gesetzes“, Bundestagsdrucksache 21/222, Berlin

Bundestagsfraktion Die Linke, 2025, „Mietpreisbremse verschärfen – Mieten stoppen“, Bundestagsdrucksache 21/355

Deschermeier, Philipp / Henger, Ralph / Sprenger, Julia, 2024, Zunehmende Marktanspannung in vielen Großstädten. Aktuelle Ergebnisse des IW-Wohnungsbedarfsmodells, IW-Report, Nr. 39, Köln

Dorffmeister, Ludwig, 2025, Europäischer Bausektor zurück auf Expansionskurs, in: ifo Schnelldienst, 78. Jg., Heft 2, S. 57-61

Goecke, Henry / Henger, Ralph / Kawka, Rupert / Schröder, Bjarne / Schröder, Christoph / Wendt, Jan, 2023, Regionaler Preisindex – ein neuer Ansatz mit Big Data, Gutachten in Zusammenarbeit mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Köln

Henger, Ralph / Voigtländer, Michael, 2021, IW-Wohnungsbedarfsmodell. Weiterhin hohe Wohnungsbedarfe – vor allem in den Großstädten, Gutachten im Auftrag der Deutsche Reihenhaus AG, Köln

Kadi, Justin, 2015, Recommodifying Housing in Formerly “Red” Vienna?, in: Housing, Theory and Society, <http://dx.doi.org/10.1080/14036096.2015.1024885>

Kholodilin, Konstantin / Mense, Andreas / Michelsen Claus, 2018, Mietpreisbremse ist besser als ihr Ruf, aber nicht die Lösung des Wohnungsmarktpblems, https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.578090.de/18-7.pdf [12.06.2025]

Kholodilin, Konstantin / Baake, Pio, 2024, Mietbelastung in Deutschland: In den letzten Jahren nicht gestiegen, aber ungleich verteilt, in: DIW Wochenbericht, 91. Jg., Nr. 41, S. 627–633

Kholodilin, Konstantin, 2024, Rent control effects through the lens of empirical research: An almost complete review of the literature, in: Journal of Housing Economics, 63. Jg., <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2024.101983> [16.06.2025]

Krugman, Paul, 2000, Reckonings; A Rent Moratorium. *The New York Times*. <https://www.ny-times.com/2000/06/07/opinion/reckonings-a-rent-moratorium.html> [10.06.2025]

Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2022, Supply side effects of the Berlin rent freeze, in: *International Journal of Housing Policy*, 23. Jg., Heft 4, S. 692–711

Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2023, Mismatch im Wohnungsmarkt, IW-Kurzbericht, Nr. 5, Köln

Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2024, Deutschland.Immobilen Vermieterreport 2024, Gutachten in Kooperation mit der DI Deutschland.Immobilen AG, Köln

Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2025, IW-Wohnindex Q1 - Sondervermögen, neue Bundesregierung, Trumpsche Handelspolitik: Der Wohnungsmarkt bleibt nicht unberührt, IW-Report, Nr. 20, Köln

Turner, Bengt / Malpezzi, Stephen, 2003, A Review of Empirical Evidence on the Costs and Benefits of Rent Control, in: *Swedish Economic Policy Review*, 10. Jg., Nr. 1, S. 11–56

Voigtländer, Michael, 2009, Why is the German Homeownership Rate so Low?, in: *Housing Studies*, 24. Jg., Heft 3, S. 355–372

Voigtländer, Michael / Oberst, Christian / Geis-Thöne, Wido, 2024, MLP Studentenwohnreport 2024, Gutachten im Auftrag der MLP Finanzberatung SE, Köln



Ausschussdrucksache 21(6)4c
vom 19. Juni 2025, 13:15 Uhr

Schriftliche Stellungnahme
des Sachverständigen Dirk Salewski

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.



**BID Bundesarbeitsgemeinschaft
Immobilienwirtschaft Deutschland**

c/o BFW Bundesverband Freier Immo-
bilien- und Wohnungsunternehmen
Französische Str. 55
10117 Berlin

Dirk Salewski
BID-Vorsitzender
& BFW-Präsident
Tel.: 030 / 32781-101
E-Mail: dirk.salewski@bfw-bund.de

Ansprechpartner
Franco Höfling
Justiziar/Leiter Recht
BFW e. V.
Tel. 030 / 32781-115
E-Mail: franco.hoeftling@bfw-bund.de

Stellungnahme

der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland

**a) zum 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,**

**b) zum 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**

und zum

**c) Antrag der Abgeordneten Caren Lay, Katalin Gennburg, Sahra Mirow,
weiterer Abgeordneter und der Fraktion Die Linke
Mietpreisbremse verschärfen – Mieten stoppen
BT-Drucksache 21/355**

Berlin, 18.06.2025

[Zu a\) Stellungnahme zum 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](#)

Präambel

Die BID bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Verlängerung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn.

Die wiederholte Verlängerung der Mietpreisbremse wird von der BID abgelehnt. Es handelt sich um die Fortsetzung eines mietrechtlichen Eingriffs in die Eigentumsrechte, der ursprünglich für 5 Jahre befristet werden sollte.

Weder Entwurfstext noch Gesetzesbegründung sind ansatzweise geeignet, den erhöhten verfassungsrechtlichen Anforderungen für eine Verlängerung der Mietpreisbremse verfassungsfest zu entsprechen. Erhebliche Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit werden weiter verstärkt. Denn bei der mittlerweile seit zehn Jahren geltenden Mietpreisbremse kann man nicht mehr von einer Übergangsregelung sprechen. Das Bundesverfassungsgericht hatte sie in seiner Entscheidung von 2019 (Beschluss vom 18.07.2019 – 1 BvL 1/18) nur als solche gebilligt.



Es ist unmöglich, dass mit der Mietpreisbremse erschwinglicher, angemessener Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten gesichert werden kann. Um dieses Ziel zu erreichen, braucht es adäquate Investitionen in den Wohnungsbau. Davon sind wir aktuell weit entfernt. Dementsprechend weit sind wir von der verfassungsrechtlichen Vorgabe entfernt, dass eine Mietpreisbremse als vorübergehendes Schmerzmittel zur Abmilderung von Symptomen durch eine wirksame Wohnungsbauoffensive flankiert wird.

Während einer Wohnungsbaukrise die Mietpreisbremse zu verlängern oder gar zu verschärfen ist wie ein Brandbeschleuniger für die Verhinderung von Wohnungsbau. Eine der Ursachen für die Auswirkungen ist, dass massive staatliche Eingriffe in den Markt die Marktteilnehmer verunsichern. Die Marktteilnehmer wissen schlichtweg nicht, was zukünftig noch alles an Regulierung auf sie zukommt. Planungssicherheit und valide Wirtschaftlichkeitsberechnungen werden beeinträchtigt oder gar verhindert. Verringern sich Mietanpassungspotenziale bei der Weitervermietung, sinkt auch die Investitionsbereitschaft der Vermieter.

Das Gleiche gilt auch für die Bestandsbewirtschaftung. Staatliche Eingriffe in den Markt verunsichern die Marktteilnehmer. Die Investitionsbereitschaft sinkt. Sanierungen werden aufgeschoben. Bestände werden teilweise aufgegeben.

Wenn Investitionen im Bestand ausbleiben, nähert sich die Wohnqualität schrittweise dem staatlich regulierten Mietpreis an. Der Standard der Wohnungen sinkt. Auch energetische Sanierungen können dann aus wirtschaftlicher Sicht unattraktiv für den Vermieter werden. Das verhindert wirksamen Klimaschutz im Gebäudesektor.

Verdrängungsprozesse werden bei Neu- und Wiedervermietung auch durch mietpreisrechtliche Eingriffe im Übrigen nicht verhindert. Bei 500 Bewerbern für eine Wohnung gehen auch weiterhin 499 leer aus. Damit bleiben die Vermögensverhältnisse das entscheidende Kriterium bei der Wiedervermietung. Der Mieter mit der besten Bonität bekommt die Wohnung. Das ist nicht gerecht. Mit der Verlängerung der Mietpreisbremse wird diese Ungerechtigkeit perpetuiert.

Die aktuellen Einschätzungen der EU-Kommission zur makroökonomischen Lage in Deutschland belegen eindrücklich, dass die gegenwärtige Mietpreisregulierung auf dem Wohnungsmarkt maßgeblich zu Lockin-Effekten und zur Investitionszurückhaltung im Wohnungsneubau beiträgt.

In Abschnitt 32 des Länderberichts der EU-Kommission wird ausgeführt:

„...Die Wohnungsinvestitionen in Deutschland sind im Jahr 2024 zum vierten Mal in Folge zurückgegangen, was zu einem Mangel von bis zu 600.000 Wohnungen führt. Die Wohnraumknappheit verschärft die Probleme der



Bezahlbarkeit und hat Auswirkungen, da sie die Arbeitsmobilität behindert. Um dieser Herausforderung zu begegnen, sind Innovationen im Bauwesen, vereinfachte Vorschriften, eine bessere Flächennutzungsplanung und optimierte Verkehrsverbindungen erforderlich. Übermäßig strenge Mietregulierung kann dringend benötigte private Investitionen verhindern...“

Der Länderbericht der EU-Kommission unterstreicht damit, dass eine zielgerichtete Wohnungsbauoffensive nur dann realisierbar ist, wenn die politischen Rahmenbedingungen konsequent investitionsfreundlich ausgestaltet werden. Eine Fortführung oder gar Ausweitung regulativer Instrumente, wie die Mietpreisbremse stehen diesem Ziel diametral entgegen.

Es ist daher folgerichtig, dass auch eine Änderung des Stichtages für die Neubaubauausnahme abgelehnt wird. Eine solche Änderung würde die die grundlegenden verfassungsrechtlichen Zweifel sowie die negativen Effekte für Wohnungsbau und Bestandsentwicklung verstärken.

Das IW Köln stellt in einer Pressemitteilung vom 17.06.2025 fest: *„...Je angespannter der Markt, desto seltener ziehen Menschen um...Mietpreisregulierungen wie die Mietpreisbremse führen mittelfristig zu weniger Angebot, sinkender Investitionsbereitschaft und abnehmender Wohnungsqualität. Die Folge: Besonders einkommensschwächere Haushalte finden keinen Wohnraum. Von der schützenden Preiswirkung profitieren hingegen vor allem einkommensstarke Mieter-Haushalte. „Bezahlbarer Wohnraum entsteht nicht durch mehr Regulierung. Die Mietpreisbremse mag kurzfristig Symptome lindern – langfristig aber blockiert sie Wohnungsbau und verschärft das Problem, das sie eigentlich lösen will“, sagt IW-Immobilienexperte Christian Oberst. Vielmehr verspiele die Politik Vertrauen, wenn sie bei den Neubauten rückwirkend in geltende Regeln eingreift. „Der Bausektor braucht zuverlässige Rahmenbedingungen, niedrige Baukosten und weniger Bürokratie – keine staatlichen Eingriffe...“*

Die BID fordert: Die Politik muss endlich umdenken! Statt weiterer Eingriffe in die Regulierung der Miethöhe müssen endlich alle erforderlichen Maßnahmen für mehr Wohnungsbau umgesetzt werden. Nur das schafft bezahlbaren Wohnraum.



Eckpunkte der Stellungnahme im Kurzüberblick:

- Verlängerung der Mietpreisbremse vermeiden (§ 556d Abs. 2 S.4 BGB-E).
 - Wohnungsbauoffensive starten. Vorrangige Ausschöpfung von Potentialen zur Erhöhung des Wohnungsangebots.
 - Zielverfehlung: Keine nachweisbaren Erkenntnisse über die sozialen Effekte.
 - Verfassungsrechtliche Zweifel mietpreisrechtlicher Regulierung.
 - Verfassungsrechtlich fragwürdige Wechselwirkung zwischen Mietpreisbremse und Verstetigung des Wohnungsmangels.
 - Verfassungsrechtlich fragwürdige Auswirkungen auf die ortsüblichen Vergleichsmiete.
 - Gesetzgebungsbedürfnis auf valider statistischer Grundlage nachweisen. Angebotsmieten begründen kein Gesetzgebungsbedürfnis.
- Beschränkungen für den Neubau vermeiden (§ 556d S.1 BGB-E).
- Befristung der Rechtsverordnung für maximal 5 Jahren klarstellen. Umgehungen vermeiden (§ 556d Abs. 2 S.1 BGB-E).
- Teilmarktbezug herstellen (§ 556d Abs.2 S.2 BGB-E).
- Gesetzliche Kopplung an einen Maßnahmenplan für Mietwohnungsbau neben dem Begründungserfordernis ergänzen (§ 556d Abs. 2 S.8 BGB-E).

Im Einzelnen:

Verlängerung der Mietpreisbremse vermeiden (§ 556d Abs. 2 S.4 BGB-E).

Eine Verlängerung der Mietpreisbremse für die Zeit nach 2025 kommt aus nachfolgenden Gründen nicht in Betracht:

Wohnungsbauoffensive starten. Vorrangige Ausschöpfung von Potentialen zur Erhöhung des Wohnungsangebots.

Eine Gesamtstrategie zur Entspannung des Wohnungsmarktes fehlt. Ebenso fehlt der Nachweis, dass alle Möglichkeiten ausgeschöpft worden, das Wohnungsangebot in den Teilmärkten mit geringen Wohnungsangebot signifikant zu erhöhen. Auch die bloße Aufzählung von Maßnahmen, wie in der Gesetzesbegründung auf Seite 4 ist hierfür nicht ausreichend, weil dies eine valide Wirkungsanalyse, die Feststellung noch nicht ausgeschöpfter Potentiale und die Feststellung erforderlicher Maßnahmen zur Erschließung noch nicht ausgeschöpfter Potentiale nicht ersetzen kann. Auf der Grundlage der Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichtes vom 18.07.2019 (siehe BVerfGE 1 BvL 1/18, BvL 4/18 und 1 BvR 1595/18, insbesondere RN 62 bis 69) sind diese staatlichen Maßnahmen jedoch vorrangig. Am Rande anzumerken sei, dass die



Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts mittlerweile sechs Jahre zurückliegt, was ihre Relevanz nicht verblasen, sondern eher verstärken lässt.

So kann etwa mit einer bedarfsgerechten Ausweitung und Förderung des sozialen Wohnungsbaus, der bürokratischen und rechtlichen Erleichterung und Beschleunigung von Baugenehmigungs- und Bebauungsplanverfahren sowie der besseren Ausnutzung von Baulandreserven eine Linderung der Wohnungsmarktsanspannung herbeigeführt werden. Auf dieser Weise kann nachhaltig der Wohnraumzugang auch für Bevölkerungsschichten mit mittlerem und geringem Einkommen zu bezahlbaren Preisen erhalten werden.

Bislang wurden jedoch keine hinreichenden wirksamen Schritte unternommen, um beispielsweise die Dauer von Bebauungsplanverfahren von durchschnittlich acht bis zu zwölf Jahren, nachhaltig zu reduzieren. Auch der aktuelle Gesetzentwurf zum BauGB, der sogenannte „Bauturbo“, bringt das schnellere und einfache Bauen nicht signifikant voran.

Forderung: Die bislang fehlende, jedoch vorrangige Gesamtstrategie zur Entspannung des Wohnungsmarktes ist nachzuholen. Alle Potentiale zur Erhöhung des Wohnungsangebots sind vorrangig auszuschöpfen und nachzuweisen.

Zielverfehlung: Keine nachweisbaren Erkenntnisse über die sozialen Effekte.

Die Mietpreisbremse verfolgt das Ziel, Mieten auf ein sozialverträgliches Maß zurückzuführen, um angemessenen Wohnraum auch für Bevölkerungsschichten mit mittlerem und geringem Einkommen zu bezahlbaren Mietpreisen zu erhalten und zugänglich zu machen und so Verdrängungsprozessen und sozialem Unfrieden entgegenzuwirken. Dieses Ziel wird nicht erreicht.

Dass mit der Mietpreisbremse tatsächlich erschwinglicher angemessener Wohnraum für Bevölkerungsschichten mit mittlerem und geringem Einkommen gesichert werden kann, ist nicht nachweisbar. Denn es handelt es sich um eine gesetzliche Konstruktion, in die eine soziale Bedeutung hineingelegt wird, die generell das Mietrecht und insbesondere die Mietpreisbremse ohne adäquate Investitionen in den bedarfsgerechten Wohnungsbau nicht leisten kann.

Entgegen der Begründung (siehe u. a. Seite 4) ist die Mietpreisbremse nicht geeignet Zugang zu bezahlbarem Wohnraum für alle zu sichern. Auch Verdrängungsprozesse bestimmter Bevölkerungsschichten werden bei Neu- und Wiedervermietung nicht verhindert. Wohnungsmangel wird verstetigt. Bei 500 Bewerbern für eine Wohnung gehen auch weiterhin 499 leer aus, egal ob es eine Mietpreisbremse gibt oder nicht. Damit bleiben die Vermögensverhältnisse das entscheidende Kriterium. Der Mieter mit der besten Bonität



bekommt die Wohnung. Durch eine Verlängerung würde man diesen Zustand der Ungerechtigkeit erhalten.

Verfassungsrechtliche Zweifel mietpreisrechtlicher Regulierung.

Sämtliche mietpreisrechtliche Regelungen hätten in einer Gesamtschau vorab verfassungsrechtlich untersucht werden müssen. Dies ist bislang nicht erfolgt. Eine isolierte Betrachtung der Mietpreisbremse ist nicht zielführend.

Seit dem Jahr 2013 wurde das Mietrecht zum Schutz der Verdrängung von Mieterinnen und Mietern aus ihren Wohnquartieren wie folgt verschärft.

- In angespannten Wohnungsmärkten: Kappungsgrenze in Höhe von 15 % in bestehenden Mietverhältnissen, § 558 Abs. 3 BGB.
- Kündigungsbeschränkungen bei Wohnungsumwandlung u.a. von bis zu zehn Jahren in angespannten Wohnungsmärkten, § 577a BGB.
- In angespannten Wohnungsmärkten: Begrenzung der Wiedervermietungsmiete in Höhe von 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete (sog. Mietpreisbremse), §§ 556d ff. BGB.
- Verlängerung des Betrachtungszeitraums beim Mietspiegel von vier auf sechs Jahren, § 558 Abs. 2 BGB.
- Begrenzung der Mieterhöhung nach Modernisierung auf 8 % bei gleichzeitiger Einführung von Kappungsgrenzen in Höhe von 2 bzw. 3 EUR innerhalb von sechs Jahren, § 559 BGB.

Vor dem Hintergrund der Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts zur Mietpreisbremse vom 18.07.2019 (siehe BVerfGE 1 BvL 1/18, BvL 4/18 und 1 BvR 1595/18, RN 62 bis 69), die die Verfassungsmäßigkeit auf der Grundlage eines vierjährigen Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete und einer bis 2020 befristeten Mietpreisbremse gerade noch bejaht haben, hätte geprüft werden müssen, ob mit weitergehenden Eingriffen wie der Verlängerung des Betrachtungszeitraumes auf 6 Jahre und der verlängerten Mietpreisbremse bis 2025 bereits ein Punkt bei der gesetzlichen Mietpreisregulierung erreicht wird, der mit Artikel 14 GG nicht mehr vereinbar ist. Dies ist bislang unterblieben.

In dieser Vorprüfung hätte insbesondere auf der Grundlage der o. g. Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichtes geprüft werden müssen, ob Fehllenkungseffekte der gesetzlichen Mietpreisregulierung überwiegen. So werden viele Vermieter auch in Zukunft die einkommensstärksten Bewerber als Mieter auswählen, mit der Folge, dass sich die Chancen auf eine bezahlbare Wohnung für einkommensschwächere Wohnungssuchende bei gleichbleibendem Angebot an Mietwohnungen nicht erhöhen.



Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Eigentümer aufgrund der durch die Miethöhenregulierung verringerten Ertragsaussichten von der Wiedervermietung von Wohnungen Abstand nehmen und dadurch das Angebot an Mietwohnungen weiter sinken könnte (vgl. Schuldt, Mietpreisbremse, 2017, S. 72, 209).

Als Alternative zu einer Mietpreisregulierung kommen vorrangig (siehe oben) auch weitere zielführendere staatliche Maßnahmen zur Linderung oder Behebung der Wohnungsnot in Betracht, etwa die stärkere Förderung des Wohnungsbaus (vgl. Blankenagel/Schroder/Spoerr, NZM 2015, S. 1, 17; Derleder, WuM 2013, S. 383, 391) oder die Verbesserung der finanziellen Lage der Wohnungssuchenden (vgl. Blankenagel/Schroder/Spoerr, NZM 2015, S. 1, 18). Dies ist ebenfalls vorab zu prüfen, wurde jedoch bislang unterlassen.

Zu den Fehllenkungseffekten der Mietpreisregulierung hat das Bundesverfassungsgericht in seinen Entscheidungen vom 18.07.2019 ausgeführt und bestätigt, dass diese in die Vorprüfung zu einer gesetzlichen Mietpreisregulierung einzubeziehen sind (BVerfGE 1 BvL 1/18, BvL 4/18 und 1 BvR 1595/18 vom 18.07.2019, siehe RN 62 bis 69). Dies ist jedoch unterblieben. Anderenfalls hätte der Gesetzgeber zu dem Ergebnis kommen müssen, dass in Anbetracht der Fehllenkungseffekte eine Verlängerung der Mietpreisbremse nicht in Betracht kommt.

Verfassungsrechtlich fragwürdige Wechselwirkung zwischen Mietpreisbremse und Verstetigung des Wohnungsmangels.

Der Regulierungsspielraum für die Mietpreisbremse ist wegen des erheblichen Eingriffs in die Privatautonomie des Vermieters sehr begrenzt. Entsprechend hoch sind die verfassungsrechtlichen Vorgaben, die bei einer derartigen gesetzlichen Regelung beachtet werden müssen, um den Interessenausgleich zwischen Vermieter- und Mieterrechten zu erhalten. Neben der eigentumsrechtlichen Relevanz gilt dies insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass eine Regelung zur Mietenbegrenzung, die den mietrechtlich immanenten Interessenausgleich nicht angemessen beachtet, immer auch dazu führt, dass die Investitionsbereitschaft sinkt und sich der Wohnungsmangel verfestigt. Die Mietpreisbremse funktioniert damit nicht als Übergangslösung, sondern als Verstetigung des Mietwohnungsmangels. Bestätigt wird dies auch durch den aktuellen Bericht der EU-Kommission zur makroökonomischen Lage in Deutschland (siehe oben Seite 2 der Stellungnahme).

Die Ausnahmeregelung für den Neubau ist hierbei keine Regelung zur Beibehaltung des Mietwohnungsneubaus, sondern nur der teilweise Verzicht auf staatliche Regulierung.



Die mit der Mietpreisregulierung verbundenen Eingriffe in den Markt beschränken die Selbstregulierungskräfte des Marktes, und verunsichern die Marktteilnehmer vor möglichen investiven Entscheidungen, werden sich also mittelbar - trotz der partiellen Ausnahmen - negativ auf die Attraktivität für den Mietwohnungsbau und damit das Investitionsklima auswirken. Ausnahmen für den Neubau sind somit begriffsnotwendig auch kein Anreiz für Investitionen in den Mietwohnungsneubau.

Zusätzliche Anreize für den Neubau und für Investitionen entstehen nur durch einen umfassenden Maßnahmenplan für mehr bezahlbaren Wohnraum. Ein derartiger Maßnahmenplan ist bislang jedoch nicht in § 556d BGB (s. u.) enthalten.

Es gibt bislang auch kein Förderprogramm für Sanierungsmaßnahmen, dass die durch gesetzliche Mietpreisregulierung verursachte Finanzierungslücke schließt. Durch die Reduzierung der Investitionstätigkeit in die Modernisierung der Mietwohnungsbestände wird sich der Wohnwert der Wohnungen wegen ausbleibender Investitionen schrittweise dem begrenzten Mietpreis annähern. Ursache ist die mit der reduzierten Miete einhergehende Reduzierung von Investitionsanreizen und die fehlende gesetzliche Kombination zwischen Mietenbegrenzung und Investitionsanreiz.

Verfassungsrechtlich fragwürdige Auswirkungen auf die ortsüblichen Vergleichsmiete.

Gemäß § 573 Abs. 1 Satz 2 BGB ist die Kündigung eines Mietverhältnisses zum Zwecke der Mieterhöhung ausgeschlossen. Damit beschränkt der Bundesgesetzgeber die Eigentumsfreiheit der Vermieter, um der besonderen sozialen Bedeutung der Wohnung Rechnung zu tragen. Im Gegenzug räumt er Vermietern durch § 558 Abs. 1 BGB die Möglichkeit ein, Bestandsmieten unter bestimmten Voraussetzungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu erhöhen. Ziel ist der soziale und wirtschaftliche Ausgleich von Vermieter- und Mieterinteressen. Der Ausschluss der Änderungskündigung bedingt damit notwendigerweise die Möglichkeit zu einer angemessenen Mieterhöhung (BVerfGE 37, 132 (141); BGH NZM 2007, 639 Rn. 12; Artz, in: MüKo-BGB, 7. Auflage 2016, § 558 RN. 3.).

Diese Balance wird durch mietpreisrechtliche Eingriffe zu Lasten der Vermieter immer mehr verändert. Vermieter verlieren schrittweise die Spielräume zur Mietanpassung, während sie nach wie vor durch § 573 Abs. 1 Satz 2 BGB an einer Änderungskündigung gehindert werden. Die ortsübliche Vergleichsmiete entfernt sich immer mehr von der Marktmiete. Der verfassungskonforme Fortbestand als modifizierte Marktmiete ist gefährdet.



Gesetzgebungsbedürfnis auf valider statistischer Grundlage nachweisen. Angebotsmieten begründen kein Gesetzgebungsbedürfnis.

Ein Anstieg von Wiedervermietungsmieten wird weder begründet noch nachgewiesen. Es fehlen jegliche statistische Nachweise zur Begründung eines Gesetzgebungsbedürfnisses.

Die Verlängerung, aber auch die Wirksamkeit der Mietpreisbremse kann im Übrigen auch nicht mit steigenden oder sinkenden Angebotsmieten begründet werden. Hierin liegt auch ein wesentlicher konzeptioneller Grundfehler des in der Gesetzesbegründung (Seite 4) zitierten DIW-Gutachtens aus dem Jahr 2019.

Steigende Angebotsmieten sind kein valider Indikator, um ein Gesetzgebungsbedürfnis für eine Verlängerung der Mietpreisbremse zu begründen. Denn hierbei handelt es sich lediglich um Mieten aus dem Vertrieb über Mietinserate von Immobilienportalen, die nur einen Ausschnitt der im Markt möglichen Vertriebswege abbilden. Des Weiteren ist nicht klar, ob die zugrundeliegenden Mietinserate tatsächlich zu Vertragsabschlüssen in der genannten Höhe geführt haben.

Eine weitere Verschiebung des Aussagewertes ergibt sich daraus, dass überdurchschnittlich viele Vermietungen von Neubauwohnungen in die Erfassung der Angebotsmieten eingehen, die aufgrund der Baualtersklasse noch keinen Niederschlag im Mietspiegel gefunden haben.

Hinzukommt, dass die Mehrzahl der Vermieter die Angebotsportale für die Neuvermietung nicht prioritär nutzt. Aufgrund der hohen Nachfrage existieren in vielen Unternehmen Wartelisten von Mietinteressenten, so dass eine Schaltung auf öffentlichen Portalen nur begrenzt stattfindet. Dies gilt insbesondere für preiswerteren Wohnraum. Damit werden vor allem die zahlreichen Anschlussvermietungen statistisch nicht als „Angebotsmieten“ erfasst, die die Vermieter aufgrund der vorhandenen Nachfrage rechtswirksam abschließen.

Forderung: Das behauptete Gesetzgebungsbedürfnis ist nachzuweisen. Die Vorprüfung zum Gesetzgebungsbedürfnis auf einer validen statistischen Grundlage ist nachzuholen.



Sollte die Mietpreisbremse ungeachtet der o.g. Kritikpunkte und offenen Fragen verlängert werden, so sind nachfolgende Punkte zu berücksichtigen:

Beschränkungen für den Neubau vermeiden (§ 556d S.1 BGB-E).

Eine Änderung des Stichtages oder eine anderweitige Beschränkung für die Neubausausnahme wird abgelehnt, weil dies die grundlegenden verfassungsrechtlichen Zweifel sowie die negativen Effekte für Wohnungsbau und Bestandsentwicklung verstärkt.

Im Einzelnen:

Verfassungsrechtliche Zweifel werden verstärkt.

Jeder weitere mietpreisrechtliche Eingriff verstärkt die verfassungsrechtliche Fragwürdigkeit. Die Eigentumsrechte der Vermieter werden zusätzlich zur Verlängerung der Mietpreisbremse eingeschränkt. Das verstärkt die verfassungsrechtlichen Zweifel, gerade auch in der Summe der mietpreisrechtlichen Eingriffe der letzten Jahre. Die verfassungsrechtliche Vorprüfung ist nachzuholen.

Ziele werden nicht erreicht. Einkommensschwächere Haushalte werden nicht geschützt.

Die Mietpreisbremse zielt darauf ab, einkommensschwächere Haushalte zu schützen. Die Neubausausnahme in der bisherigen Form hat damit jedoch nichts zu tun. Denn in den Neubauten der letzten 10 Jahre wohnen in der Regel die einkommensstärkeren Mieter. Eine Regulierung schützt damit nicht die einkommensschwächeren Haushalte, sondern tendenziell Mieter mit höherer Bonität.

Verzerrung des Wohnungsmarktes.

Es müssen Anreize für eine Wohnungsbauoffensive geschaffen werden. Der Eingriff in die Neubausausnahme beeinträchtigt nachträglich die Planungssicherheit und wirtschaftliche Tragfähigkeit von Investitionen in den Wohnungsbau. Das ist widersprüchlich. Die Folgenbetrachtung ist nachzuholen.

Vorprüfung zum Bestandsschutz nachholen.

Es handelt sich um einen rückwirkenden Eingriff in bereits getätigte Investitionen. Bestandsschutz ist nicht mehr gewährleistet. Fragen zum verfassungskonformen Bestandsschutz müssen vorab geklärt werden.

Finanzierung durch rückwirkenden Eingriff beeinträchtigt.

Wenn ein Immobilienunternehmen 2015 einen Neubau errichtet/erworben hat, realisiert sich jetzt ein Zinserhöhungsrisiko (10 Jahre Zinsbindung i. d. R.), was wenigstens zum Teil durch höhere Neuvermietungsrenten finanziert werden muss. Dies wird durch mietpreisrechtliche Eingriffe negativ beeinträchtigt.



und führt zu Verlusten, was sich wiederum auch negativ auf die Neubaubereitschaft auswirkt. Gleiches gilt für Finanzierung durch Anleihen.

Bestandsentwicklung der Neubaubestände beeinträchtigt.

Die Neubaubestände seit 2014 kommen nun nach 10 Jahren in einen Sanierungszyklus. Vor dem Hintergrund reduzierter Einnahmen verschieben Vermieter Sanierungen oder geben Bestände auf, weil sich Investitionen in die weitere Bestandsentwicklung nicht mehr lohnen. Die Folgenbetrachtung ist nachzuholen.

Verunsicherung verhindert Investitionen.

Es besteht Unsicherheit für Investoren. Prognosen für zukünftige Investitionen sind vor dem Hintergrund ständiger staatlicher Regulierung nicht mehr planungssicher möglich. Eine nachträgliche Beschränkung der Neubausausnahme konterkariert die Signale und Hoffnungen der Branche, die durch gesetzliche Regelungen im Baurecht geschaffen werden sollten. Erleichterungen im Baurecht nützen nichts, wenn sich das Bauen durch hohe Kosten (40 % Preissteigerungen seit 2019) und den Begrenzungen im Einnahmebereich (Miethöhe) nicht lohnt.

Wohnqualität sinkt.

Wenn Investitionen im Bestand ausbleiben, nähert sich die Wohnqualität schrittweise dem staatlich regulierten Mietpreis an. Die Wohnqualität auch der neueren Bestände sinkt. Die Folgenbetrachtung ist nachzuholen.

Wirtschaftliche Tragfähigkeit der Gesamtbestände gefährdet.

Neubauten generieren oft höhere Mieteinnahmen und gleichen niedrigere Renditen aus älteren Beständen aus. Wenn der Staat Mietpreisbremse oder/und Mietpreisbegrenzungen auf Neubauten ausweitet, wird diese Balance gestört. Neue Wohngebäude, die in den letzten 10 Jahren gebaut wurden, spielen damit eine entscheidende Rolle in der strategischen Wirtschaftlichkeitsberechnung von Immobilienunternehmen. Sie sind oft wertstabiler, energieeffizienter und attraktiver für Mieter, was sie zu einem wichtigen Bestandteil der Mischkalkulation macht. Die rückwirkende Einbeziehung von Neubaubeständen hat damit erhebliche negative Auswirkungen auf diese Mischkalkulation.

Nachhaltige Bestandsentwicklung im Gesamtbestand beeinträchtigt.

Mit den Einnahmen aus dem Neubau der letzten Jahre werden Investitionen (Modernisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen) in die Gebäude mit geringerem Standard gegenfinanziert. Die Einnahmen gewährleisten damit auch, dass Investitionen zum Beispiel in die weniger energieeffizienten Altbestände getätigt werden. Der Neubau ohne mietpreisrechtliche Regulierung trägt damit auch dazu bei, dass gerade auch die Bestände mit niedrigerem Standard, u.a. auf dem Weg zur Klimaneutralität weiterentwickelt werden.



Finanzierungsprobleme für neue Projekte.

Banken bewerten Immobilienprojekte nach ihrer zukünftigen Rentabilität. Wenn Mietpreisregulierungen die erwarteten Einnahmen für Neubauprojekte begrenzen, kann dies zu einer schwierigeren Finanzierung neuer Bauprojekte führen.

Marktorientierung der Vergleichsmiete geht verloren.

Zusätzlich gedeckelte Neuvertragsmieten fließen in die Mietspiegel ein und verzerren so das Abbild der ortsüblichen Vergleichsmieten. Der Abstand zur Marktmiete vergrößert sich. Die Marktorientierung geht immer mehr verloren. Die rechtliche Angreifbarkeit der Mietspiegelwerte verstärkt sich. Der Mietspiegel verliert Schritt für Schritt seine Befriedungsfunktion. Die Folgenbetrachtung ist nachzuholen.

Befristung der Rechtsverordnung für maximal 5 Jahren klarstellen. Umgehungen vermeiden. (§ 556 Abs. 2 S.1 BGB-E).

Neben der Verlängerung der Mietpreisbremse soll die Höchstbefristung von 5 Jahren für die Landesverordnungen abgeschafft werden. Das wäre weniger problematisch, sofern die Mietpreisbremse tatsächlich 2029 ausläuft. Sollte es jedoch eine weitere verfassungsrechtlich fragwürdige Verlängerung für die Zeit nach 2029 geben, sind nach dem Entwurf auch Landesverordnungen denkbar, die länger als 5 Jahre laufen. Um die verfassungsrechtlich geforderte Übergangslösung handelt es sich dann auch aus diesem Grund nicht mehr.

Forderung: Die Streichung in § 556 Abs. 2 S.1 BGB-E wird aufgehoben.

Formulierungsvorschlag für § 556 Abs. 2 S.1 BGB-E: „...Die Landesregierungen werden ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung **für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren** zu bestimmen...“

Teilmarktbezug herstellen (§ 556d Abs.2 S.2 BGB-E).

Landesgesetzgeber sind wegen der Heterogenität der Teilmärkte verfassungsrechtlich gehalten, möglichst teilmarktbezogen zu agieren. Denn Mangellagen können nur teilmarktbezogen auftreten. Es macht daher auch keinen Sinn, eine Mietpreisbremse flächendeckend für ganze Großstädte wie Berlin, Hamburg oder München zu erlassen.

Forderung: Der Teilmarktbezug ist in § 556d Abs. 2 S.2 BGB-E klarzustellen.

Formulierungsvorschlag für § 556d Abs. 2 S.2 BGB-E: „...Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung



der Bevölkerung mit Mietwohnungen in ~~einer Gemeinde oder einem Teil~~ **einem Teilmarkt oder in Teilmärkten** der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist...”

Gesetzliche Kopplung an einen Maßnahmenplan für Mietwohnungsbau neben dem Begründungserfordernis ergänzen (§ 556d Abs. 2 S.8 BGB-E).

Die valide Feststellung von Potentialen und erforderlichen Maßnahmen zur bedarfsgerechten Angebotserweiterung ist maßgeblich, weil eine von der Investitionstätigkeit gesetzlich isolierte Mietpreisregulierung verfassungskonform nicht funktioniert.

Gesetzgeberisches Ziel muss es immer auch sein, den gesetzlichen Interessenausgleich so zu gestalten, dass die Investitionsbereitschaft trotz des Eingriffs erhalten bleibt. Dieses Ziel wird durch die Mietpreisbremse bereits deswegen verfehlt, weil die Mietpreisbegrenzung nicht an einen zusätzlichen Maßnahmenplan zur Erhöhung des Wohnungsangebots gekoppelt worden ist. Die gesetzlichen Regelungen zur Mietpreisbremse sind damit bereits in der Grundkonzeption unvollständig.

Auch eine Begründung, wie zu § 556d Abs. 2. S. 8 BGB-E im BMJ-Entwurf vom 25.10.2024, ersetzt nicht den verfassungsrechtlich geforderten Maßnahmenplan.

Forderung: Die Mietpreisbremse ist neben dem Begründungserfordernis in § 556d Abs. 2 S. 8 BGB-E an einen Maßnahmenplan zur Erhöhung des Wohnungsangebots (hier § 556d Abs. 2 S.5 BGB-neu) zu koppeln.

Formulierungsvorschlag für § 556d S. 5 bis S. 8 BGB-E): „...**Die Rechtsverordnung nach Satz 1 ist an einen Maßnahmenplan zur Erhöhung des Wohnungsangebots zu koppeln.** Sie muss begründet werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Ferner muss sich aus der Begründung ergeben, welche Maßnahmen die Landesregierung in dem nach Satz 1 durch die Rechtsverordnung jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen. **Im Fall der wiederholten Bestimmung eines Gebietes durch Rechtsverordnung nach Satz 1 muss sich aus der Begründung zudem ergeben, welche Abhilfemaßnahmen ergriffen wurden und weshalb auch unter Berücksichtigung dieser Abhilfemaßnahmen die Bestimmung eines Gebietes durch Rechtsverordnung erforderlich ist...**“



Zu b) Stellungnahme zum 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

Eckpunkte der Stellungnahme im Überblick

- Kein Regelungsbedürfnis für möblierten Wohnraum (§ 556d Abs.1 BGB-E).
- Keine Entfristung der Mietpreisbremse (§ 556d Abs. 2 S. 4 BGB-E).
- Beschränkungen für den Neubau vermeiden (§ 556d S.1 BGB-E).
- Strengere Sanktionierung von Verstößen gegen die Mietpreisbremse vermeiden (§ 556g Abs. 1 S.2 BGB-E).
- Kopplung von Indexmieten an den VPI ohne Kappung erhalten (§ 557b Abs.3 BGB-E).
- Verlängerung des Betrachtungszeitraumes vermeiden (§ 558 Abs. 2 S.2 BGB-E).
- Reduzierung der Kappungsgrenze vermeiden (§ 558 Abs.3 S.2 BGB-E).
- 5- Jahresfrist für Eigenbedarfskündigungen in Mangellagen vermeiden (§ 566 Abs. 1 BGB-E).
- Keine verlängerte Kündigungsfrist für Eigenbedarfskündigungen in Mangellagen (§ 573c Abs. 1 BGB-E).
- Praxisferne und systemwidrige Sanktionierung für fehlerhaft bestimmte Mieten vermeiden (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz-E).

Im Einzelnen:

Kein Regelungsbedürfnis für möblierten Wohnraum (§ 556d Abs.1 BGB-E).

Es besteht kein Regelungsbedürfnis. Einzelfälle begründen keinen gesetzlichen Handlungsbedarf. Die Bundesregierung hat zu der in der Begründung (Seite 9) genannten wortgleichen Bundesratsinitiative (Bundesratsdrucksache 218/23) bereits Stellung genommen und ein Regelungsbedürfnis verneint. Grundlage sind die Ergebnisse einer durch das BMJ beauftragten Studie des Beratungsunternehmens Oxford Economics. Der Titel der in 06/23 veröffentlichten Studie lautet „Empirische und rechtswissenschaftliche Untersuchung des möblierten Mietwohnungsmarktes“.

Die Ergebnisse der Studie im Einzelnen:

Es gibt keine Indizien dafür, dass die Einführung der Mietpreisbremse zu einer systematischen Umwandlung von Leerwohnungen in möblierte Mietwohnungen geführt hat.

Die Anwendung der Mietpreisbremse auf möblierte Wohnungen stellt weder außergerichtlich noch gerichtlich ein nennenswertes Streitthema dar.



Bislang sind nur verhältnismäßig wenige Wohnungssuchende gezwungen, auf den möblierten Wohnungsmarkt auszuweichen, weil sie keine unmöblierte Wohnung finden. Um entsprechenden Ausweichzwängen entgegenzuwirken, empfiehlt die Studie eine Erhöhung des Wohnungsangebots.

Die Einführung der Mietpreisbremse hat nicht generell dazu geführt, dass sich der Möblierungszuschlag für möblierte Wohnungen erhöht hat. Eine moderate Erhöhung ist nur bei möblierten Wohnungen zu beobachten, die von vornherein für den vorübergehenden Gebrauch bestimmt sind.

Die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für möblierte Wohnungen ist in der Praxis schwierig. Die Untersuchung empfiehlt insoweit eine Erfassung bei der Erstellung von Mietspiegeln. Eine Pflicht zur Ausweisung des Möblierungszuschlags im Mietvertrag wird hingegen nicht für erforderlich gehalten, zumal diese Kleinvermieter überfordert und die Ausweisung streitanfällig ist.

Die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist auch ohne Möblierung nicht rechtssicher möglich. Grund ist, dass die ortsübliche Vergleichsmiete kein punktgenauer Wert ist, sondern ohnehin nur in einer Spanne abgebildet werden kann. Eine Streuung und eine vermeintliche Fehleranfälligkeit sind systemimmanent in den gesetzlichen Regelungen zur Mietpreisbremse von vornherein angelegt. Fehler sind nicht per se die Folge eines vorsätzlichen Zuwiderhandelns.

Keine Entfristung der Mietpreisbremse (§ 556d Abs. 2 S. 4 BGB-E).

Die Entfristung der Mietpreisbremse ist verfassungswidrig und wird abgelehnt. Es handelt sich dann nicht mehr um die verfassungsrechtlich geforderte Übergangslösung. Wegen der weiteren Einzelheiten wird den Inhalt der o.g. Stellungnahme zum Gesetzentwurf eines Gesetzes zur Änderung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn, BT-Drucksache 21/322 verwiesen.

Beschränkungen für den Neubau vermeiden (§ 556d S.1 BGB-E).

Mietpreisrechtliche Beschränkungen für den Neubau werden abgelehnt. Die zeitliche Beschränkung für die Neubaubausnahme verstärkt die grundlegenden verfassungsrechtlichen Zweifel sowie die negativen Effekte für Wohnungsbau und Bestandsentwicklung. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den Inhalt der o.g. Stellungnahme zum Gesetzentwurf eines Gesetzes zur Änderung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn, BT-Drucksache 21/322 verwiesen.



Strengere Sanktionierung von Verstößen gegen die Mietpreisbremse vermeiden (§ 556g Abs. 1 S.2 BGB-E)

Eine strengere Sanktionierung von Verstößen gegen die Mietpreisbremse ist nicht sachgerecht. Denn die zulässige Miete lässt sich nicht rechtssicher ermitteln. Der Verstoß gegen die Mietpreisbremse ist daher auch nicht per se ein persönlich vorwerfbares Verhalten des Vermieters.

Ursache ist die ortsübliche Vergleichsmiete, die keinen punktgenauen, rechtssicher bestimmbareren Wert darstellt. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist stattdessen ein Spannenwert, also ein Wert in einer Mietpreisspanne, die auf Durchschnittswerten basiert. Selbst bei Anwendung qualifizierter Mietspiegel bleibt eine erhebliche Unsicherheit hinsichtlich der exakten Mietberechnung bestehen.

Diese strukturelle Rechtsunsicherheit führt dazu, dass ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse häufig nicht auf Vorsatz oder Fahrlässigkeit zurückzuführen ist, sondern auf unvermeidbare Bewertungsdifferenzen.

Eine gesetzliche Verschärfung der Sanktionen, etwa durch Teilnichtigkeit, bei der der 10%-Zuschlag entfällt, würde Vermieter unverhältnismäßig belasten und widerspricht dem Grundsatz der Rechtssicherheit. Fehlende Rechtssicherheit darf nicht zu Lasten der Rechtsanwender gehen.

Die Rückführung auf das gesetzlich zulässige Maß (ortsübliche Vergleichsmiete + 10 %) ist sachgerecht und ausreichend.

Forderung: Statt Sanktionen zu verschärfen, sollte der Fokus auf der Verbesserung der Mietspiegelqualität und der rechtlichen Klarheit mietgesetzlicher Regelungen liegen.

Kopplung von Indexmieten an den VPI ohne Kappung erhalten (§ 557b Abs.3 BGB-E).

Die Kappung der Indexmieten auf die Steigerung des Nettokaltmietenindex ist nicht sachgerecht. Der bisherige Verbraucherpreisindex hat sich als verlässlicher Maßstab bewährt. Eine Änderung wäre ein politisch motivierter Eingriff, der mehr Probleme schafft als löst.



Im Einzelnen:

Mietrechtlichen Interessenausgleich erhalten. Gesetzgebungsbedürfnis nachweisen.

Der bislang im Indexmietenvertrag enthaltene Interessenausgleich würde ausgehebelt. Vermieter können keine Mieterhöhung nach § 558 BGB durchführen, sind aber selbst von gestiegenen Preisen betroffen, die sich nicht nach dem Nettokaltmietenindex richten. Dies ist sachfremd.

Maßgeblich ist, dass der Abschluss eines Indexmietvertrages sorgfältige Vorüberlegungen des Vermieters erfordert. Bei diesen Vorüberlegungen muss der Vermieter bedenken, dass bei Indexmietverträgen eine Mieterhöhung zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete nicht möglich ist (§ 557b Abs. 2 S. 3 BGB). Steigen die ortsüblichen Mieten schneller als die Lebenshaltungskosten, ergibt sich damit für Vermieter ein wirtschaftlicher Nachteil. Mietanpassungspotentiale können dann oft nicht ausgeschöpft werden.

Hinzukommt, dass auch eine Mieterhöhung nach Modernisierung zumeist nicht möglich ist. Lediglich Maßnahmen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, können eine Mieterhöhung nach Modernisierung rechtfertigen.

Diese Grundprämissen führen dazu, dass nur die Bestände mit Indexmieten vermietet werden, bei denen in den nächsten Jahren keine Modernisierungsmaßnahmen geplant sind. Das sind typischerweise Neubau oder umfangreich sanierte Bestände. In Anbetracht des langfristigen Planungshorizonts sind Indexmieten üblicherweise nur in diesen Beständen wirtschaftlich sinnvoll.

Der Regelungsvorschlag erfasst damit typischerweise nur die Zielgruppen, die sich diese neu gebauten oder umfassend sanierten Wohnungen auch leisten können. Das ist damit nur ein kleiner Ausschnitt im Markt, der nicht zu einer Verallgemeinerung unter dem Stichwort „sozialer Mieterschutz“ führen kann. Oder anders formuliert: Die sozial Bedürftigen wohnen häufig nicht in den Wohnungen mit Indexmieten. Der Regelungsvorschlag ist also auch keine Initiative für sozialen Mieterschutz.

Wirtschaftliche Entwicklungen verlaufen wellenförmig. Das heißt hier konkret, dass die jahrelang niedrige Inflation nunmehr durch eine Phase höherer Inflation abgelöst wird. So lag der Schwankungsbereich der Inflation zwischen 2001 und 2021 bei durchschnittlich 1,49 Prozent.

Indexmieten waren damit für Mieter in den Jahren zwischen 2011 und 2021 vielfach wirtschaftlich vorteilhaft, weil die Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete in vielen Teilmärkten deutlich höher war.

Bei höheren Steigerungen für Lebenshaltungskosten handelt es sich daher lediglich um Nachholeffekte für eine jahrelang niedrige Inflation. Diese bislang



kurzzeitige Phase der Kompensation für jahrelang niedrige Steigerungen der Inflation begründet noch kein Gesetzgebungsbedürfnis.

Marktverzerrung vermeiden.

Der Verbraucherpreisindex (VPI) bildet die allgemeine Preisentwicklung ab und ist branchenunabhängig. Er belastet auch die Kalkulation des Vermieters. Der Nettokaltmietenindex hingegen ist selbst Teil des Mietmarkts – eine Koppelung daran würde bedeuten, dass sich Mieten an sich selbst orientieren, was zirkulär und verzerrend wirkt. Auf den ersten Blick scheint er passend zu sein. Tatsächlich verkennt der Vorschlag aber, dass der Nettokaltmietenindex sachfremd ist. Es geht bei der Indexmiete allein um die höheren Kosten, die der Vermieter tragen muss und zur Mietanpassung berechtigen.

Politische Steuerung der Mietentwicklung beschränken.

Der Nettokaltmietenindex wird stärker politisch beeinflusst, etwa durch Mietendeckel, Preisbremsen oder Förderprogramme.

Eine Koppelung daran könnte zu einer staatlich gelenkten Mietentwicklung führen – mit weniger Markttransparenz und weniger Planbarkeit für Vermieter.

Investitionshemmnis vermeiden.

Wenn Mieten sich künftig langsamer oder unvorhersehbarer entwickeln, sinkt die Kalkulationssicherheit für Investoren. Das könnte zu einem Rückgang von Neubau und Sanierungen führen – mit negativen Folgen für das Wohnungsangebot.

Verlängerung des Betrachtungszeitraumes vermeiden (§ 558 Abs. 2 S.2 BGB-E).

Eine Verlängerung des Betrachtungszeitraumes (hier von 6 auf 20 Jahre) wird abgelehnt.

Eine längere Betrachtung würde veraltete Mietverhältnisse stärker gewichten. Das führt zu einer künstlichen Dämpfung oder sogar Absenkung der Vergleichsmiete, da ältere Mieten oft deutlich unter dem aktuellen Marktniveau liegen. Der Marktbezug geht verloren.

Bei der ortsüblichen Vergleichsmiete handelt es sich um kein Steuerungsinstrument zur Dämpfung von Mieten, sondern um ein Instrument, die Mieten im laufenden Mietverhältnis sozialverträglich an die Marktentwicklung anzupassen. Der Marktbezug darf nicht verlorengehen, weil anderenfalls Rechtssicherheit und Akzeptanz der Mietspiegel gefährdet wären.



Durch eine Verlängerung des Betrachtungszeitraums entfernt sich die ortsübliche Vergleichsmiete / Mietspiegelmiete weiter als bisher von der allgemeinen Marktentwicklung. In dynamischen Märkten mit steigenden Mieten kann die ortsübliche Vergleichsmiete durch die Ausweitung des Betrachtungszeitraums rein statistisch sogar sinken. Die Folge ist, dass die Akzeptanz des Mietspiegels sinkt. Vermieter werden motiviert, statt des Mietspiegels, auf andere Begründungsmittel wie Vergleichswohnungen oder Sachverständigengutachten auszuweichen.

Soweit Vermieter nicht auf andere Begründungsmittel ausweichen, sinkt die Bereitschaft für Investitionen in den dringend notwendigen Mietwohnungsbau und in die Instandsetzung sowie Modernisierung.

Reduzierung der Kappungsgrenze vermeiden (§ 558 Abs.3 S.2 BGB-E).

Die Reduzierung der Kappungsgrenze von 15 % auf 9 % wird abgelehnt. Wegen der Einzelheiten wird auf o.g. Ausführungen zu den negativen Folgen weiterer mietpreisrechtlicher Eingriffe verwiesen.

5- Jahresfrist für Eigenbedarfskündigungen in Mangellagen vermeiden (§ 566 Abs. 1 BGB-E).

Die Wartefrist stellt einen erheblichen Eingriff in Art. 14 GG (Eigentumsgarantie) dar. Eigentümer könnten ihre Immobilie faktisch 5 Jahre lang nicht selbst frei nutzen, was einer Teilenteignung gleichkommt.

Viele private Käufer erwerben Wohnungen zur eigenen Nutzung. Eine 5-jährige Sperrfrist würde diese Zielgruppe abschrecken, was den Verkauf von Eigentumswohnungen erschwert und die Vermögensbildung behindert.

Wenn Eigentümer nicht flexibel über ihr Eigentum verfügen können, sinkt die Attraktivität von Investitionen. Das kann zu einem Rückgang von Wohnungsangebot und Neubautätigkeit führen.

Keine verlängerte Kündigungsfrist für Eigenbedarfskündigungen in Mangellagen (§ 573c Abs. 1 BGB-E).

Die Verlängerung der Kündigungsfrist ist nicht sachgerecht.

Die aktuelle Kündigungsfrist von mindestens 3 bis 9 Monate je nach Mietdauer ist bereits ein Kompromiss zwischen Mieterschutz und Eigentümerinteresse, der den Interessenausgleich wahrt.



Eigentümer, die aus berechtigtem Eigenbedarf kündigen, müssten noch länger auf die Nutzung warten. Das ist besonders problematisch bei familiären oder gesundheitlichen Gründen, die eine schnelle Nutzung, gerade in Mangellagen erfordern.

Im Ergebnis würden die Änderungen die Verfügungsgewalt über das Eigentum erheblich einschränken, private Käufer abschrecken und Investitionen in Wohnraum unattraktiver machen.

Praxisferne und systemwidrige Sanktionierung für fehlerhaft bestimmte Mieten vermeiden (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz-E).

Der Regelungsvorschlag ist praxisfern und systemwidrig.

Die mit dem Gesetzentwurf beabsichtigte Verbesserung der Praxistauglichkeit von § 5 WiStG gegen Mietpreisüberhöhung ist verfehlt und widerspricht der gesetzlichen Grundintention, wonach nur nötigungsähnliche Handlungen, die zu einer Mietpreisüberhöhung führen, strafrechtlich als Ordnungswidrigkeit geahndet werden sollen.

Das besondere Unrecht der Tat, welches sich gerade aus dem Tatbestandsmerkmal des Ausnutzens ergibt, darf demzufolge nicht gestrichen werden, da anderenfalls § 5 WiStG seinen strafrechtlich relevanten Charakter als nötigungsähnlicher Tatbestand verliert.

§ 5 WiStG-E würde nicht mehr in den Katalog der „Straftatbestände“ im WiStG passen, wonach Handlungen entsprechend ihres besonderen Unwertes und ihrer besonderen Verwerflichkeit strafrechtlich sanktioniert sind.

Folgerichtig passt dann auch die Höhe des Bußgeldes nicht mehr zum Unwert der Tat. Die zwischen Tatbestand und Rechtsfolge abgestimmte Gesamtsystematik und Verhältnismäßigkeit im WiStG wird im Ergebnis ausgehebelt.

Dessen ungeachtet wird der Bußgeldrahmen im Entwurf sogar diametral entgegengesetzt von 50.000 Euro auf 100.000 Euro verdoppelt, wodurch sich das Missverhältnis zwischen Tatbestand und Rechtsfolge weiter verschärft.

Faktisch handelt es sich um eine zweite, jedoch diesmal bundesweite und unbefristete Mietpreisbremse, die damit im Widerspruch zur Grundintention der §§ 556d ff. BGB steht, weil sie die bisherigen verfassungsrechtlichen Prämissen der Mietpreisbremse missachtet. Diese sehen lediglich eine befristete und regional begrenzte Regelung in Verbindung mit adäquaten Maßnahmen zur Schaffung bedarfsgerechten Wohnraums vor.

Auch sieht die Mietpreisbremse gem. §§ 556d ff BGB vor, dass der Neubau und auch umfassend modernisierte Wohnungen vom Anwendungsbereich der Mietpreisbremse nicht erfasst werden. Die Neuregelung von § 5 WiStG würde



jedoch dazu führen, dass diese Ausnahmetatbestände in den Anwendungsbereich fallen. Dies ist ein grundlegender Wertungswiderspruch, der die privilegierenden Tatbestände der Mietpreisbremse aushebelt und dazu führen wird, dass die Investitionen in den Neubau und in umfassende Modernisierungen abnehmen.

Zu c) Stellungnahme zum Antrag der Abgeordneten Caren Lay, Katalin Gennburg, Sahra Mirow, weiterer Abgeordneter und der Fraktion Die Linke, Mietpreisbremse verschärfen- Mieten stoppen, BT-Drucksache 21/355

Der Entschließungsantrag, der auf die Verschärfung der Mietpreisbremse und die Deckelung der Bestandsmieten, gerichtet ist, wird abgelehnt. Der Entschließungsantrag geht in vielen Punkten über die o.g. Gesetzentwürfe zu Lasten der Vermieter hinaus.

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die o.g. Ausführungen verwiesen.

Die Mitglieder der BID:

BFW Bundesverband
Freier Immobilien- und
Wohnungsunternehmen

GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

IVD Immobilienverband Deutschland
Bundesverband der Immobilienberater,
Makler, Verwalter und Sachverständigen

VDIV Verband der Immobilienverwalter
Deutschland

vdp Verband deutscher
Pfandbriefbanken

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss



Der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland gehören derzeit an:

BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Die Mitgliedsunternehmen stehen für nahezu 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerboneubaus. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Der GdW vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rund 6 Millionen Wohnungen, in denen über 13 Millionen Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.



IVD Immobilienverband Deutschland – Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen

Der IVD ist die Berufsorganisation und Interessenvertretung der Beratungs- und Dienstleistungsberufe in der Immobilienwirtschaft. Zu den rund 6.200 Mitgliedsunternehmen zählen Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bewertungs-Sachverständige, Bauträger, Finanzdienstleister und weitere Berufsgruppen der Immobilienwirtschaft.



Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV Deutschland)

Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV Deutschland) repräsentiert als Spitzenverband der Branche bundesweit über 4.100 Mitgliedsunternehmen mit insgesamt etwa 8,7 Millionen Wohnungen. Der VDIV setzt sich für tragfähige politische Rahmenbedingungen bei den Themen bezahlbares Bauen und Wohnen, Klimaschutz und Eigentumsförderung sowie für die weitere Professionalisierung der Branche ein. Die Mitgliedsunternehmen verwalten circa 75 Prozent des ETW-Bestandes in Deutschland. Insgesamt beläuft sich der Wert aller von den Mitgliedsunternehmen verwalteten Einheiten auf 1,2 Billionen Euro.



vdp Verband deutscher Pfandbriefbanken

Der vdp gehört zu den fünf Spitzenverbänden, die gemeinsam "Die Deutsche Kreditwirtschaft" sind. Mit einem Marktanteil von gut 60 Prozent in der gewerblichen und über 30 Prozent in der Wohnimmobilien-Finanzierung sind die derzeit 38 im vdp zusammengeschlossenen Institute führend in der Immobilienfinanzierung in Deutschland.



ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 34 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbände-verband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene mit Präsenz in Brüssel, Wien und Zürich – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsidentin des Verbandes ist Iris Schöberl.





Ausschussdrucksache 21(6)4d
vom 20. Juni 2025, 12:30 Uhr

Schriftliche Stellungnahme
des Sachverständigen Dr. Kai Warnecke

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.



Stellungnahme

Zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und den Anträgen „Faire-Mieten-Gesetz“ und „Mietpreisbremse verschärfen – Mieten stoppen“

Berlin, Juni 2025

Haus & Grund Deutschland, Mohrenstraße 33, 10117 Berlin

info@hausundgrund.de, www.hausundgrund.de

Telefon: 030 20216-0

1. Allgemein

Der vorliegende Entwurf zur Verlängerung und Modifikation der „Mietpreisbremse“ sowie die Anträge „Faire-Mieten-Gesetz“ und „Mietpreisbremse verschärfen – Mieten stoppen“ setzen weiterhin auf regulierende Preisobergrenzen, statt den Ursachen der Wohnraumknappheit systematisch zu begegnen.

Haus & Grund Deutschland lehnt eine Verschärfung der Mietpreisregulierung in mehrfacher Hinsicht ab:

- Erstens erwiesen sich Mietpreisregulierungen in empirischen Studien als weitgehend wirkungslos;
- zweitens überfordert die Anknüpfung an die ortsübliche Vergleichsmiete die privaten Vermieter und belastet sie dadurch überproportional;
- drittens widersprechen sie verfassungsrechtlichen Vorgaben;
- viertens verschärfen sie in der Summe Marktverzerrungen und verhindern private Investitionen in Neubau und Modernisierung;
- fünftens steht die geplante Verlängerung im Widerspruch zu europarechtlichen Empfehlungen und wirtschaftspolitischen Leitlinien der EU. Im letzten „Country Report Germany 2025“ warnt die Kommission Deutschland ausdrücklich vor regulatorischen Eingriffen in den Mietmarkt mit Mietobergrenzen.

Seit ihrer Einführung wurde die Mietpreisbremse regelmäßig wissenschaftlich evaluiert und ebenso regelmäßig als wirkungslos eingestuft. Schon kurz nach Einführung der Mietpreisbremse stellte das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) fest, dass die Mietpreisbremse ihre Zielsetzung verfehlt. Die Wirkungslosigkeit wurde zuletzt im Jahresgutachten 2024/25 erneut vom Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung bestätigt. Ein Instrument, das seit Jahren nachweislich nicht funktioniert und mit unserer Verfassung nur schwer vereinbar ist, nun verschärfen zu wollen, widerspricht allen ökonomischen und politischen Vernunftkriterien.

Mithin begrüßt Haus & Grund Deutschland, dass der Regierungsentwurf am bisherigen Stichtag für die Neubausausnahme von der Mietpreisbremse festhält und auf eine Neudefinition verzichtet. Bereits die öffentliche Debatte darüber führt erfahrungsgemäß zu Investitionszurückhaltung. Darauf hat auch der Sachverständigenrat hingewiesen: Härtere regulatorische Eingriffe bergen die Gefahr erheblicher negativer Effekte auf den Wohnungsbau. Planungssicherheit ist entscheidend, um weiteres Wohnraumangebot zu



schaffen. Daher sollten sowohl die Stichtagsregelung (erstmalige Vermietung nach dem 1. Oktober 2014) als auch die bestehenden Ausnahmeregelungen unverändert bleiben.

2. Zur Wirksamkeit und zu den unbeabsichtigten Folgen der Mietpreisbremse

Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung hat in seinem Jahresgutachten 2024/25 dargelegt: Die Mietpreisbremse ist kein geeignetes Mittel, um das Ziel einer sozialen Wohnraumversorgung für alle Einkommensgruppen in Ballungsräumen zu erreichen. Im Gegenteil: Das verfügbare Angebot hat sich in beliebten Städten und begehrten Stadtteillagen weiter verknappert, sodass insbesondere Haushalte mit mittleren und niedrigen Einkommen noch schwerer Zugang zu adäquatem Wohnraum finden. Dies hat folgende Ursachen:

- **Selektionsmechanismen und verzerrte Vergabestrukturen durch Preisdeckelung:** Gedeckelte Mieten führen zu Selektionsmechanismen, bei denen Bonität und persönliche Kontakte den Ausschlag geben. Dadurch entsteht eine strukturelle Benachteiligung einkommensschwächerer Haushalte, während einkommensstarke Haushalte trotz hoher Nachfrage bevorzugt Zugang zu Wohnraum erhalten.
- **Politische Fehlanreize durch falsche Versprechungen:** Die Mietpreisregulierung suggeriert, dass günstiger Wohnraum überall, also auch in hochattraktiven Lagen, für alle verfügbar gemacht werden könne. Diese Erwartung resultiert jedoch in einer zusätzlichen Nachfrage in ohnehin überhitzten Märkten, ohne dass das Angebot erweitert wird.
- **Lock-in-Effekte bei Bestandsmietern mit niedrigen Mieten:** Viele Mieter erkennen zunehmend den Wert einer günstig angemieteten Wohnung und behalten diese auch nach einem Umzug, indem sie sie untervermieten und das häufig zu deutlich höheren Preisen. In der Folge hat sich über die Jahre ein beachtlicher und weitgehend intransparenter Markt für Untermietwohnungen entwickelt.

Die Investitionsbereitschaft privater Vermieter ist rückläufig. Als Ursachen hierfür sind regulatorische Eingriffe, wachsende rechtliche Unsicherheiten und zunehmende bürokratische Hürden zu nennen. Die Instandhaltung, Modernisierung und Schaffung von Wohnraum erfahren somit eine zunehmende Vernachlässigung.

Ohne ausreichende Investitionsanreize jedoch droht der Mietwohnungsmarkt in weiten Teilen zu erodieren. Dann gäbe es nichts mehr zu regulieren, weil der Markt schlichtweg nicht mehr existiert.

Auch auf europäischer Ebene wird diese Problematik erkannt und adressiert. So stellt die Europäische Kommission im „Country Report Germany 2025“ unmissverständlich fest, dass regulatorische Maßnahmen wie Mietpreisdeckel und Obergrenzen für Mietsteigerungen nicht geeignet sind, den Wohnraummangel zu beheben. Vielmehr wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass solche Eingriffe die Investitionsanreize schwächen und die effiziente Nutzung des vorhandenen Wohnungsbestands beeinträchtigen. Eine weitere Verlängerung der Mietpreisbremse widerspricht daher nicht nur den nationalen wohnungsbaupolitischen Zielen, sondern steht im klaren Widerspruch zu den europarechtlichen Empfehlungen und den wirtschaftspolitischen Leitlinien der Europäischen Union.

Die bestehenden mietrechtlichen Preisregulierungen führen zu einer Angebotsverknappung, Marktverzerrungen und einem Rückgang dringend notwendiger Investitionen. Eine Fortsetzung oder gar Ausweitung der bestehenden mietrechtlichen Regulatoren wäre ein falsches Signal gegenüber Vermietern, Investoren und letztlich auch gegenüber den Mietern selbst.



3. Verlängerung der Mietpreisbremse bis 2029 - Verfassungsrechtliche und wirtschaftliche Bedenken

Haus & Grund Deutschland lehnt die Verlängerung der Mietpreisbremse ab. Ohne Gewissheit, dass die Miete künftige Sanierungskosten refinanziert, werden notwendige Investitionen unterlassen, was langfristig zu Instandhaltungsrückständen und sinkender Wohnqualität führt. Die Abschaffung der Fünf-Jahres-Befristung der landesrechtlichen Ermächtigungsverordnungen widerspricht den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts, welches in seinem Beschluss vom 18. Juli 2019 (1 BvL 1/18) klargestellt hat, dass die Mietpreisbremse nur dann mit dem Grundgesetz vereinbar ist, wenn die gesetzliche Ausgestaltung den verfassungsrechtlichen Maßstäben der zeitlichen Befristung, der Wirksamkeit des Instruments sowie der wirtschaftlichen Zumutbarkeit genügt.

- a) **Eigentumsgarantie und Zumutbarkeit:** Das Bundesverfassungsgericht betonte, dass die Zumutbarkeit nicht erst dann überschritten ist, wenn eine „Substanzgefahr der Mietsache“ oder ein „dauerhafter Verlust für den Vermieter“ eintritt. Da die Mietpreisbremse unterschiedslos auch für private Kleinvermieter gilt, ist bei der Zumutbarkeitsabwägung besonders zu berücksichtigen, dass private Kleinvermieter durch Art. 14 Abs. 1 GG einen spezifischen grundrechtlichen Schutz genießen. Denn das Eigentumsgrundrecht schützt nicht nur das Eigentum selbst, sondern auch die persönliche Freiheit, durch die Vermietung von Wohnraum den eigenen Lebensunterhalt zu bestreiten und die private Altersvorsorge zu sichern.
- b) **Verfassungsrechtliche Bedenken gegen die Verlängerung der Mietpreisbremse um weitere vier Jahre:** Die vom Gesetzgeber ursprünglich eingeführte Befristung der Mietpreisbremse war zentraler Bestandteil ihrer verfassungsrechtlichen Rechtfertigung. Eine erneute Verlängerung um vier Jahre führt faktisch zu einer Entfristung und damit in einen Zustand, mit der Maßgabe des Bundesverfassungsgerichts unvereinbar ist. Zugleich verzerrt die Verlängerung weiter die ortsübliche Vergleichsmiete, da regulierte Mieten zunehmend die Berechnungsgrundlage dominieren. Die Vergleichsmiete entkoppelt sich damit vollständig vom realen Marktgeschehen und führt zu einem Zustand, der rechtlich und ökonomisch nicht länger tragfähig ist.
- c) **Fehlende Begründungs- und Planungspflicht der Länder bei Wegfall der Fünfjahresfrist:** Die Länder werden durch die derzeitige Regelung dazu verpflichtet, ihre landesrechtliche Ermächtigungsverordnung sachlich zu begründen, regelmäßig zu evaluieren und zeitlich auf fünf Jahre zu begrenzen. Die geplante Abschaffung dieser Befristung ist verfassungsrechtlich unzulässig. Sie würde es den Ländern ermöglichen, Preisbegrenzungen dauerhaft fortzuführen, ohne dass hierfür eine erneute Tatsachengrundlage erforderlich wäre und ohne dass konkrete wohnungspolitische Maßnahmen ergriffen werden müssten. Diese Vorgehensweise verletzt die verfassungsrechtlichen Anforderungen an zeitlich begrenzte Eigentumseingriffe. Eine Verlängerung der betreffenden Regelung muss zwingend an eine regelmäßige, nachvollziehbare Analyse der lokalen Wohnraumsituation auf Basis einer nachvollziehbaren Bevölkerungsprognose geknüpft sein. Weiter bedarf es einer konkreten Darlegung, welche Maßnahmen zur Behebung des angespannten Wohnungsmarkts tatsächlich ergriffen wurden oder geplant sind, etwa durch kommunale oder landesweite Neubauprogramme, beschleunigte Baugenehmigungsverfahren, die Ausweisung zusätzlichen Baulands oder gezielte Investitionsanreize. Zudem müssen die Bauordnungen so ausgestaltet werden, dass kostengünstiges Wohnen tatsächlich möglich wird. Die Implementierung umfangreicher DIN-Normen als "Stand der Technik" führt zu signifikant erhöhten Bau- und Modernisierungskosten. In Anbetracht der gleichzeitig



limitierten Mietpreise besteht jedoch keine Möglichkeit zur Refinanzierung. Statt Vermieter weiter zu belasten, sollten auch die Länder in die Pflicht genommen werden, Investitionen aktiv zu erleichtern. Wer Wohnraummärkte als angespannt einstuft, muss auch selbst für kostensenkende Rahmenbedingungen sorgen.

- d) Systematische Entkopplung der ortsüblichen Vergleichsmiete:** Die ortsübliche Vergleichsmiete verliert zunehmend ihren Realitätsbezug, da bereits jetzt regulierte Vertragsverhältnisse dominieren. Bereits bei Einführung der Mietpreisbremse durften bestehende, über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegende Mieten fortgelten, wurden aber zugleich mangels Erhöhungsmöglichkeiten eingefroren. In einigen Mietverhältnissen ist trotz gestiegener Kosten nun seit fast zehn Jahren keine Erhöhung mehr möglich. Die eingeräumten Ausnahmen, insbesondere zu Bestandsmieten, Indexmieten und Modernisierungserhöhungen waren verfassungsrechtlich entscheidend, haben durch Zeitablauf und politische Einschränkungen jedoch zunehmend ihre Schutzwirkung verloren. Werden diese Ausnahmen nun schrittweise weiter eingeschränkt oder entwertet, gerät das gesamte Gefüge aus dem Gleichgewicht. Die ortsübliche Vergleichsmiete verkommt zu einem normativen Konstrukt ohne Marktbezug – mit erheblichen Folgen für Investitionen, Mietpreisbildung und Eigentumsschutz.
- e) Insider-Outsider-Effekt untergräbt das Gleichheitsgebot:** Die erneute Verlängerung der Mietpreisbremse zementiert bestehende Mietverhältnisse und Leerstände, während Wohnungssuchende, insbesondere junge Menschen, Haushalte mit niedrigem Einkommen oder ohne soziales Netzwerk der Zugang zum Mietwohnungsmarkt erschwert wird. Bereits heute werden laut IW Köln über 70 % der Mietverträge in angespannten Märkten außerhalb frei zugänglicher Plattformen vergeben. Der Zugang zum Wohnungsmarkt hängt damit nicht mehr primär von Bedürftigkeit oder Dringlichkeit, sondern von bestehenden Kontakten und sozialer Position ab. Die Mietpreisbremse verfehlt somit nicht nur ihr soziales Ziel, sondern führt zu einer strukturellen Benachteiligung ganzer Bevölkerungsgruppen.

4. Zu den Anträgen der Bündnis 90/Die Grünen (Entwurf eines Faire-Mieten-Gesetzes (BT-Drs. 21/222)) und Die LINKE (Mietpreisbremse verschärfen – Mieten stoppen (BT-Drs. 21/355))

Die vorliegenden Gesetzesentwürfe verfehlen grundlegende verfassungsrechtliche, marktrelevante und praxisorientierte Anforderungen.

- a) Mietpreisbremse Ausnahme für Neubauwohnungen:** Haus & Grund lehnt die im Antrag „Mietpreisbremse verschärfen – Mieten stoppen“ (BT-Drs. 21/355) vorgesehene dynamische Ausweitung der Mietpreisbremse auf Neubauten entschieden ab. Vorgesehen ist, dass künftig alle Wohnungen, die in den jeweils letzten fünf Jahren errichtet wurden, in den Anwendungsbereich der Mietpreisbremse fallen. Damit würden Neubauten, die bei Projektbeginn von der geltenden Neubau-Ausnahme ausgingen, plötzlich nachträglich reguliert werden.

Ein solcher dynamischer Eingriff würde das notwendige Vertrauen von Investoren und Bauträgern in planbare und verlässliche Rahmenbedingungen untergraben. Projekte, die seit 2019 und auch künftig auf Basis der geltenden Rechtslage finanziert und kalkuliert werden, wären betroffen. Die Mietpreisbremse zerstört die Renditeerwartungen. Würde künftig durch eine laufend verschärfte Anwendung auch der Neubau erfasst, entfele ein entscheidender Anreiz für die Schaffung neuen



Wohnraums in angespannten Märkten.

Darüber hinaus ist zu erwarten, dass auch in Märkten, die bislang nicht unter die Mietpreisbremse fallen, die Investitionsbereitschaft deutlich zurückgehen wird. Denn die Entwicklung eines lokalen Wohnungsmarktes und die Entscheidung über eine künftige Gebietsfestsetzung durch Landesverordnung sind angesichts der langen Refinanzierungszeiträume für Bauprojekte für Investoren kaum kalkulierbar. Diese Unsicherheit wird dazu führen, dass viele Neubauprojekte gar nicht erst angestoßen werden.

Dies steht in direktem Widerspruch zum erklärten Ziel, das Wohnungsangebot zu erhöhen. Der Antrag läuft damit nicht nur den wohnungspolitischen Zielen des Koalitionsvertrags zuwider – welcher ausdrücklich „verlässliche rechtliche Rahmenbedingungen für private Investitionen“ zusichert – sondern wirft auch erhebliche verfassungsrechtliche Fragen auf (Vertrauensschutz, Normklarheit, Art. 20 Abs. 3 GG). Eine solche rückwirkende und dynamisch fortwirkende Regulierung würde zwangsläufig zu langwierigen Rechtsstreitigkeiten führen und das Investitionsklima weiter belasten.

Haus & Grund sieht sich in dieser Einschätzung auch durch den Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung sowie die Europäische Kommission im „Country Report Deutschland 2024/25“ bestätigt. Beide warnen ausdrücklich davor, durch zusätzliche regulatorische Eingriffe die dringend benötigten Investitionsanreize im Wohnungsbau zu gefährden.

- b) Indexmieten:** Die im Entwurf eines "Faire-Mieten-Gesetzes" vorgesehene Kopplung der Indexmiete an den Nettokaltmietenindex ist nicht sachgerecht und wirtschaftlich unhaltbar. Die Indexmiete wurde eingeführt, um die Planbarkeit von Investitionen zu gewährleisten und reale Preisentwicklungen abzubilden, insbesondere bei steigenden Bau- und Grundstückskosten. Der Instandhaltungsindex hat sich zwischen 2019 und Ende 2024 um rund 11 % erhöht, eine Entwicklung, die im Nettokaltmietenindex nicht annähernd abgebildet wird. Die Kopplung der Indexmiete an den regulierten Nettokaltmietenindex hätte zur Folge, dass die reale Kostenentwicklung bei Instandhaltung und Modernisierung nicht berücksichtigt wird. Infolgedessen verliert das Instrument der Indexmiete seine steuernde Wirkung und ist nicht mehr zielführend.
- c) Möblierte Wohnungen:** Diese stellen einen Teilmarkt dar, insbesondere in Phasen beruflicher Mobilität, zeitlich begrenzter Arbeitsverhältnisse und einer steigenden Nachfrage nach unmittelbar nutzbarem Wohnraum. Der Gesetzentwurf zum Möblierungszuschlag (max. 1 % des Zeitwerts) erzeugt jedoch erhebliche Rechtsunsicherheit. Die Tatsache, dass private Vermieter häufig keine Nachweise über die Anschaffung und den Zustand älterer Möbel vorweisen können, erschwert die Umsetzung in der Praxis erheblich. Darüber hinaus werden während des Mietverhältnisses auftretende notwendige Reparaturen und Ersatzkäufe nicht berücksichtigt. Es ist zu erwarten, dass flexible Wohnangebote sinken bzw. Leerstandsquoten steigen, aus Sorge um mögliche formale Mängel oder Bußgelder. Infolgedessen würde der Bedarf nach möbliertem Wohnraum durch informelle Untermietmodelle gedeckt, wobei keine rechtliche Kontrolle gewährleistet wäre. Auch aus Gründen der Nachhaltigkeit ist die geplante Regelung fragwürdig. Vermieter werden aus rechtlichen Unsicherheiten heraus künftig seltener möbliert vermieten. Wenn künftig aber z.B. Küchen vollständig durch die Mieter gestellt werden müssen, entstehen hohe Anschaffungs- und Entsorgungskosten mit negativen Folgen für Umwelt, Ressourcen und soziale Teilhabe. Haus & Grund fordert demgemäß eine realistische und rechtssichere Regelung. Das Ziel muss darin bestehen, die Versorgung mit möbliertem Wohnraum zu gewährleisten.



- d) Ausdehnung des Vergleichszeitraumes:** Die Ausweitung des Vergleichszeitraums auf 20 Jahre würde dazu führen, dass historische Mietniveaus aus einer Zeit einfließen, in der Marktbedingungen insbesondere hinsichtlich der Baukosten, der Nachfrage und des Regulierungsbedarfs, völlig anders waren. In den späten 1990er- und frühen 2000er-Jahren lagen Neuvertragsmieten oftmals um 30–50 % unter dem heutigen Marktniveau. Würden diese niedrigen Werte nun in die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete einbezogen, unterdrückten sie aktuelle Marktentwicklungen und verhinderten eine realistische Anpassung an gegenwärtige Kostenstrukturen. Ökonomisch betrachtet ist der bestehende sechsjährige Betrachtungszeitraum zu lang und in jedem Fall ausreichend, um Schwankungen abzubilden, ohne von veralteten Extremwerten dominiert zu werden. Ein 20-Jahres-Zeitraum dagegen führt zu einem faktischen „Mietenstopp“. Damit verfehlt eine 20-Jahres-Regelung nicht nur das verfassungsrechtlich gebotene Erfordernis einer markadäquaten ortsüblichen Vergleichsmiete (Art. 14 Abs. 1 GG), sondern schafft auch ökonomische Fehlanreize, weil sie bestehende oder geplante Entlastungspotenziale nicht wirksam berücksichtigt. Die ortsübliche Vergleichsmiete soll laut Koalitionsvertrag „realitätsnah und statistisch abgesichert“ sein. Ein 20-Jahres-Zeitraum unterläuft dies systematisch: Er zementiert vergangene Marktverhältnisse und verzerrt zukünftige Mieten, wodurch weder Anreize für Neubau noch Modernisierung entstehen.
- e) Eigenbedarfskündigung und Kündigungsfristen (§ 566, §§ 573, 573c BGB):** Die in der Novelle vorgesehenen Änderungen sehen eine signifikante Verlängerung der Kündigungs- und Eigenbedarfssperrfristen vor. Erwerber sollen demnach erst nach einer Zeitspanne von fünf Jahren nach dem Eigentumsübergang eine Kündigung aussprechen dürfen. In angespannten Märkten wird die ordentliche Kündigungsfrist um bis zu acht Monate verlängert. Dies resultiert in einer Planungsunsicherheit für Eigentümer und einer Entwertung der Möglichkeit der Eigennutzung oder der Bereitstellung von Wohnraum für Angehörige. Diese Regelung steht im Widerspruch zum Ziel des Koalitionsvertrags, Miete und Eigentum gleichzustellen. In Zeiten wachsender beruflicher und sozialer Mobilität braucht es keine starren Sperrfristen, sondern rechtsklare und praktikable Regelungen. Eigentum muss als Lebens- und Wohnform gestärkt werden für die Familie, für die Altersvorsorge und für Stabilität. Wenn immer neue mietrechtliche Unsicherheiten geschaffen werden, verliert selbstgenutztes Eigentum seine Schutzfunktion. Das schwächt Vertrauen, hemmt Investitionen und sendet das falsche Signal in Zeiten, in denen Eigentum eigentlich gestärkt werden müsste. Dabei bestehen nach geltendem Recht bereits umfangreiche Schutzvorschriften für Mieter bei Eigenbedarfskündigungen: Härtefallregelungen, gerichtliche Kontrolle, soziale Abwägung sowie großzügige Fristen im Räumungsverfahren. Eine weitere Einschränkung des Eigentumsrechts ist weder erforderlich noch verhältnismäßig.

Bußgeld- und Strafvorschriften (§ 5 WiStrG) Die geplante Neufassung des § 5 WiStrG verlagert zivilrechtliche Auseinandersetzungen endgültig ins Ordnungswidrigkeitenrecht ohne Nachweispflichten für eine individuelle Ausnutzung. Der Wegfall des Ausnutzungserfordernisses und die Verdoppelung des Bußgeldrahmens führen zu einer Beweislastumkehr zulasten der Vermieter und verschärfen ein ohnehin verfassungsrechtlich fragwürdiges Instrument. Ursprünglich diente § 5 WiStrG dem Schutz staatlicher Subventionen und nicht der Regulierung zivilrechtlicher Mietverhältnisse. Seine Anwendung im Mietrecht führt zu einer unsystematischen Straffolge, weil die Voraussetzungen des Verschuldensprinzips bei Mietverträgen ohne Mietspiegel kaum zu verifizieren sind. In über 9.000 Kommunen ohne qualifizierten Mietspiegel ist praktisch nie eindeutig feststellbar, ob tatsächlich ein Preisaufschlag über der ortsüblichen Vergleichsmiete vorliegt. Vermieter sehen sich daher einem unkalkulierbaren Bußgeldrisiko ausgesetzt, obwohl sie nach BGB und Einkommenssteuerrecht legitime Mieten verlangen, die gängige Finanzierung und

kalkulierte Unterhaltskosten widerspiegeln. Der Entwurf einer Neufassung von § 5 WiStrG verkennt drei zentrale Aspekte:

- **Keine verfassungsgemäße Rechtssicherheit:** Verfassungsrechtlich verlangt Art. 14 Abs. 1 GG Transparenz und Verhältnismäßigkeit bei jedem Eingriff in Eigentumsrechte. Eine verschärfte Bußgeldhöhe erhöht lediglich den Druck auf Vermieter, zwingt sie zu aufwendiger Beweisführung und verschärft die Planungsunsicherheit ohne fakten-basierten Nachweis einer tatsächlichen Mietwucher-Situation. Gerade private Vermieter vermieten häufig defizitär oder kostendeckend, sodass ein vermeintlicher „Wuchervorwurf“ oft unbegründet ist.
- **Ineffizienz und Verwaltungsaufwand:** § 5 WiStrG ist kein geeignetes Instrument zur Regelung privater Mietverhältnisse. Die strafrechtliche Verfolgung von Preisabreden zwischen Privatpersonen führt zu erheblichem Verwaltungsaufwand ohne spürbare mietpolitische Wirkung. Der Staat übernimmt Aufgaben, die zivilrechtlich im Rahmen längst geregelt sind. Statt objektiver Prüfung privatrechtlicher Vertragsverhältnisse erfolgt eine strafrechtlich geprägte Einzelfallverfolgung mit unsicherer Rechtsgrundlage und hohem Personal- und Kostenaufwand. Diese Fehlverlagerung staatlicher Zuständigkeiten konterkariert jedes Ziel eines effektiven Bürokratieabbaus. Die öffentliche Hand sollte Verfahren, deren Klärung originär zwischen den Vertragsparteien erfolgen sollte, nicht finanzieren. Die Verschärfung von § 5 WiStrG ist daher nicht nur verfassungsrechtlich untragbar, sondern erhöht zusätzlich das Risiko für rechtschaffene Vermieter, insbesondere im Segment der privaten Kleinvermietung.

5. Aktive Eigentumspolitik statt weiterer Beschränkungen

Die vorliegenden Gesetzesentwürfe postulieren ein strukturelles Ungleichgewicht zwischen Mietern und Vermietern, ohne dabei die tatsächliche Eigentümerstruktur adäquat zu berücksichtigen. Tatsächlich wird rund 80 Prozent des Mietwohnungsbestands von Privatpersonen und nicht von institutionellen Anlegern gehalten. In der Regel handelt es sich bei den Vermietern um Verbraucher, die mit den Mieteinnahmen Kredite tilgen oder eine Altersvorsorge betreiben. Gemäß dem Institut der deutschen Wirtschaft (IW) erwirtschaften gegenwärtig 54,1 % dieser Eigentümer lediglich einen Kosten- bzw. Verlustdeckungsbeitrag. Die vorliegenden Gesetzesentwürfe postulieren zwar, dass die "wirtschaftliche Verwendbarkeit des Eigentums" unberührt bleibe, verzichten jedoch vollständig auf die Implementierung von Kompensationsregelungen. Es ist weder mit steuerlichen Entlastungen noch mit realitätsnahen Fördermechanismen zu rechnen. Stattdessen wird eine Verschärfung der Regulierung vorgenommen, ohne dabei die signifikant gestiegenen Bau- und Instandhaltungskosten zu berücksichtigen. Für private Eigentümer reduziert sich somit die Attraktivität der Vermietung, insbesondere im Vergleich zu flexiblen und renditestarken Anlageformen wie ETFs oder Aktien. Der bestehende Regulierungsdruck, Planungsunsicherheit und steuerlicher Belastung fördern einen Rückgang von Investitionen durch Privatpersonen und führen zu einem Anstieg von Sanierungsstaus sowie einem zunehmenden Verfall des Bestands. In Anbetracht der demografischen Entwicklung in den kommenden Jahren, ist eine strukturelle Verschiebung des Marktes zu erwarten. Ohne eine entsprechende Kurskorrektur der mietrechtlichen Regelungen ist davon auszugehen, dass Erben den Bestand verkaufen, und zwar nicht an neue Kleinvermieter, sondern an institutionelle Investoren. Letztere verfügen im Unterschied zu privaten Eigentümern über Kapital, Abschreibungsstrategien und Rechtsabteilungen. Die Prognosen deuten darauf hin, dass dies das Mietniveau mittel- bis langfristig eher erhöhen als stabilisieren wird.

Haus & Grund empfiehlt daher dringend eine Rückkehr zu rechtsstaatlich tragfähigen, evidenzbasierten und investitionsfreundlichen Rahmenbedingungen. Dazu zählen gezielte Entlastungen für private Eigentümer, realitätsgerechte Mietenmodelle und eine konsequent marktbezogene Reform der Vergleichsmiete.



Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist der Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Der Verband hat 945.000 Mitglieder. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und 840 Ortsvereine. 2024 wurde Haus & Grund für sein Engagement im Zusammenhang mit dem Heizungsgesetz (Gebäudeenergiegesetz) von der DGVM zum "Verband des Jahres" ernannt.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 79,4 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- Sie bieten 63,5 Prozent aller Mietwohnungen an.
- Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- Sie stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.
- Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.



Ausschussdrucksache 21(6)4e
vom 20. Juni 2025, 12:30 Uhr

Schriftliche Stellungnahme
des Sachverständigen Manfred Sedlmeier

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.

Sedlmeier Manfred, Bahnhofstr. 20, 83093 Bad Endorf

Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz
Platz der Republik 1

11011 Berlin

Sedlmeier Manfred

zert. Sachverständiger nach DIN EN ISO/IEC 17024
für die Bewertung bebauter/unbeauter Grundstücke

Bahnhofstr. 20
93093 Bad Endorf

Tel: 08039 - 9071541
info@rosenheimer-immobilienbewertung.de

nur mittels Email: rechtsausschuss@bundestag.de

18. Juni 2025

**öffentliche Anhörung des Rechtsausschusses am 23. Juni 2025 - Stellungnahme zu den
Gesetzentwürfen BT-Drucksachen 21/355, 21/322 und 21/222**

Sehr geehrter Herr Vorsitzender, sehr geehrte Abgeordnete,
verehrte Damen und Herren,

nachfolgend übermittle ich meine Stellungnahme zur öffentlichen Anhörung gemäß der Einladung
vom 06. Juni 2025.

Inhaltsverzeichnis:

1. Grundlagen der Mietpreisbremse.....	2
2. Analyse und Bewertung der Wirkungsweise	
2.1 Unzureichende Definition von bezahlbarem Wohnraum.....	3
2.2 Angebot, Nachfrage und Marktverhalten.....	3
2.3. Die Rolle privater Vermieter.....	3
2.4 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen im Neubau und Investitionsrealität.....	5
2.4.1. Neubaukosten und erforderliche Mieten.....	7
2.3.2 Sanierung von Bestandsimmobilien im regulatorischen Spannungsfeld – Konsequenzen der Mietpreisbremse und politischer Vorschläge.....	8
2.3.3 Marktverzerrungen und Verteilungseffekte für unterschiedliche Mietergruppen.....	9
2.4 Mietpreisbremse: Viele Regeln, wenig Wirkung.....	9
2.5 Schwächen der Mietspiegel als Referenzsystem.....	10
3. Stellungnahme zur Drucksache 21/355 (Fraktion Die Linke – „Mietpreisbremse verschärfen – Mieten stoppen“).....	11
4. Stellungnahme zur Drucksache 21/322 (Gesetzentwurf der CDU/CSU und SPD).....	12
5. Stellungnahme zum Entwurf eines Faire-Mieten-Gesetzes (Drucksache 21/222, Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN).....	14
6. Alternative Maßnahmen und Verbesserungsvorschläge.....	15
7. Fazit – Erfahrungen im Umgang mit der Mietpreisbremse.....	17

1. Grundlagen der Mietpreisbremse

Die Mietpreisbremse, die im Bürgerlichen Gesetzbuch (§ 556d BGB) verankert ist, wurde eingeführt, um in als "angespannt" eingestuften Wohnungsmärkten den Anstieg von Mieten bei Neuvermietungen zu dämpfen. Kern der Regelung ist, dass die zulässige Miete maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Diese Vergleichsmiete wird in der Regel anhand von einfachen oder qualifizierten Mietspiegeln ermittelt.

Die Festlegung der Anwendungsgebiete, also welche Regionen als angespannte Wohnungsmärkte gelten und somit der Mietpreisbremse unterliegen, obliegt den einzelnen Bundesländern.

Das ursprüngliche Ziel der Mietpreisbremse war es, Mieter in angespannten Märkten zu entlasten, den Mietenanstieg zu verlangsamen und überhöhte Mietforderungen zu begrenzen. Dabei war die Mietpreisbremse stets als kurzfristige Maßnahme gedacht, die nur in Verbindung mit verstärktem Wohnungsbau ihre volle Wirkung entfalten und als Übergangslösung dienen sollte. Die Annahme war, dass beide Instrumente Hand in Hand wirken müssten, um die Wohnungsmarktlage nachhaltig zu entspannen. Die bisherige praktische Umsetzung zeigt jedoch, dass diese Ziele in vielen Fällen nur unzureichend erreicht wurden. Eine fortgesetzte Anwendung der Mietpreisbremse als Dauerlösung, insbesondere ohne den dringend benötigten verstärkten Wohnungsbau, verschärft die Probleme und Verwerfungen im Wohnungsmarkt weiter anstatt Sie zu lösen.

2. Analyse und Bewertung der Wirkungsweise

2.1 Unzureichende Definition von bezahlbarem Wohnraum

Ein zentrales strukturelles Defizit der Mietpreisbremse besteht seit ihrer Einführung in der fehlenden rechtlich verbindlichen Definition von „bezahlbarem Wohnraum“. Ohne einen klaren Referenzwert bleibt unklar, ab wann Wohnkosten als überhöht gelten, was eine gezielte politische Steuerung erheblich erschwert. Während statistisch etwa 30 % des Haushaltseinkommens für Miete inklusive Nebenkosten als Richtwert gelten, liegt die Belastung im unteren Einkommensfünftel bei rund 45 %, in Ballungsräumen teils sogar bei 60 %. Diese Werte zeigen deutlich, wie stark Wohnkosten einkommensschwache Haushalte belasten – ohne dass eine normierte Zielgröße politische Maßnahmen effektiv steuern oder bewerten könnte.

2.2 Angebot, Nachfrage und Marktverhalten

Die Mietpreisbremse greift als regulatorisches Instrument tief in die Marktmechanismen des Wohnungsmarktes ein. Sie schafft eine strukturelle Diskrepanz zwischen dem berechtigten Wunsch nach bezahlbarem Wohnraum der Mieter und den langfristigen wirtschaftlichen Anforderungen von Investoren bzw. Vermietern. Die faktische Preisdeckelung in angespannten Märkten ignoriert reale Nachfrage- und Kostenstrukturen und setzt damit Fehlanreize auf Angebotsseite.

Ein aktuelles Beispiel aus unserem Tätigkeitsgebiet, dem Landkreis Rosenheim, verdeutlicht die strukturelle Schwäche des Instruments: Bei rund 270.000 Einwohnern wurden nach Dublettenbereinigung auf den Portalen Immoscout und Immowelt lediglich 28 Häuser und 140 Mietwohnungen zur Miete angeboten. Diese äußerst geringe Zahl an verfügbaren Objekten in Relation zur Bevölkerungszahl ist Ausdruck des eigentlichen Problems – dem eklatanten Mangel an Mietwohnraum.

Von diesen Angeboten erfüllen nur 13 Objekte nach überschlägiger Prüfung die Voraussetzungen der Mietpreisbremse. Lediglich einzelne Gemeinden des Landkreises gemäß § 556d Abs. 2 BGB als angespannter Wohnungsmarkt ausgewiesen sind. Die Reichweite des Instruments bleibt somit nicht nur quantitativ, sondern auch räumlich eng begrenzt.

2.3. Die Rolle privater Vermieter

Die Diskussion um die Mietpreisbremse konzentriert sich häufig primär auf den Mieterschutz, wobei die Auswirkungen auf private Kleinvermieter weitgehend unbeachtet bleiben.

Die typischen Vermieter sind in der Regel keine Großinvestoren, sondern meist Angehörige der Mittelschicht: Rentner, Berufstätige oder Erben, die in der Regel ein oder zwei Wohnungen besitzen und vermieten. Auch geerbte Immobilien werden aus familiären oder praktischen Gründen häufig dem Mietmarkt zugeführt, und auch hier handelt es sich dann um Kleinvermieter. Es ist hervorzuheben, dass es sich hierbei um Durchschnittsverdiener handelt, die mit der Vermietung einen wichtigen Beitrag zur Altersvorsorge leisten.

Seit der Einführung des Alterseinkünftegesetzes im Jahr 2004 stehen viele Bürger vor der Herausforderung, privat für das Alter vorzusorgen. Der Erwerb einer vermieteten Wohnung hat sich dabei als eine weit verbreitete Strategie etabliert – nicht als Spekulationsmodell, sondern vielmehr als Ergänzung zur gesetzlichen Rente oder zur finanziellen Absicherung im Ruhestand.

Über 50 % dieser privaten Kleinvermieter erzielen Nettomieteinnahmen von weniger als 5.000 € pro Jahr (oder 600 € monatlich). Diese Gruppe kleiner, privater Eigentümer spielt eine zentrale Rolle bei der Bereitstellung von Wohnraum und sollte in der wohnungspolitischen Debatte stärker berücksichtigt werden.

Zusätzliche regulatorische Eingriffe führen zu einer signifikanten Verunsicherung bei den Vermietern. Dies kann zu erhöhten Aufwendungen für externe Fachberatung führen, um die gestiegene Komplexität der Regelungen der Mietpreisbremse zu bewältigen. Solche Kosten reduzieren die ohnehin begrenzten Mieteinnahmen, insbesondere der zuvor genannten Kleinvermietergruppe. Im Extremfall sehen sich Eigentümer dazu veranlasst, Immobilien zu veräußern oder diese aufgrund fehlender wirtschaftlicher Perspektiven beziehungsweise gestiegener Komplexität in der Vermietung leer stehen zu lassen. Ein in der Praxis beobachtbarer Effekt ist zudem die Angst von Vermietern vor unbeabsichtigten Verstößen gegen die Regularien und daraus resultierenden Sanktionen, was nicht der, jedoch ein Grund ist, um letztendlich die Entscheidung zu treffen eine Immobilie unvermietet zu belassen. Restriktionen wie das Verschärfen der Mietpreisbremse können des Weiteren Anreize zur Umgehung der Mietpreisbremse schaffen, was deren intendierter Wirkung entgegenläuft.

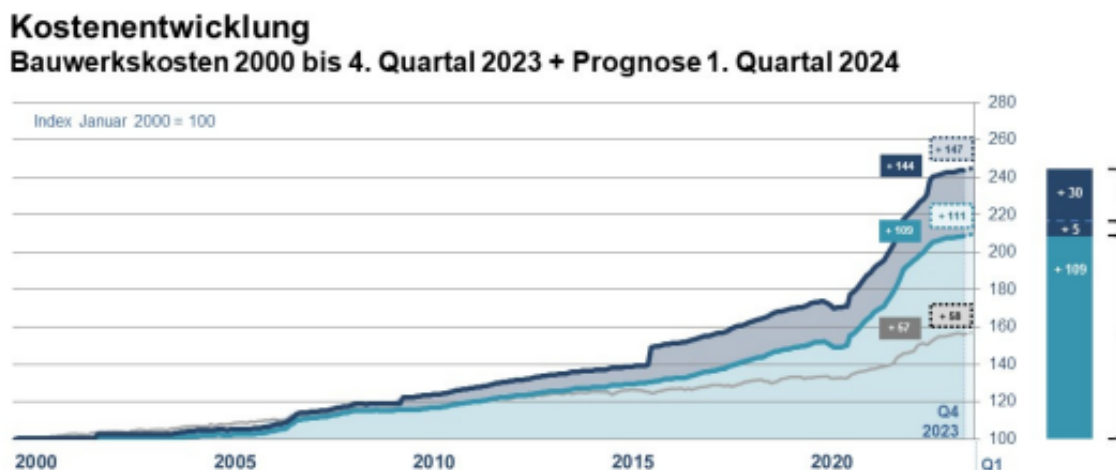
Ein Gesetzesvorschlag zur Ausweitung der Mietpreisbremse auf nach 2014 fertiggestellte Wohnungen würde insbesondere jene Eigentümer, die aus Altersvorsorgegründen in Neubauten investierten, in ihren ursprünglichen Erwartungen und Renditekalkulationen erheblich beeinträchtigen. Das initiale Investitionsmotiv, beispielsweise die langfristige Sicherung der Altersvorsorge, würde durch eine solche rückwirkende oder erweiterte Regulierung fundamental infrage gestellt und auf zukünftige gestellt werden.

Parallel dazu ist auch die Investitionsbereitschaft institutioneller Anleger beeinträchtigt, da diese auf ein stabiles und berechenbares regulatives Umfeld angewiesen sind. Eine Ausweitung der Mietpreisbremse auf nach 2014 fertiggestellte oder frisch sanierte Immobilien würde somit ein kontraproduktives Signal senden und die für die Wohnraumbeschaffung notwendigen Investitionen in den Neubau und die Modernisierung zusätzlich hemmen.

2.4 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen im Neubau und Investitionsrealität

Die Mietpreisbremse entfaltet spürbare wirtschaftliche Auswirkungen auf den Wohnungsneubau und den Sanierungsmarkt – auch wenn Neubauten gemäß § 556f BGB formal ausgenommen sind. In der Praxis entsteht jedoch Unsicherheit darüber, ab wann ein Neubau als „Bestand“ im Sinne der Mietpreisbremse gilt und dann reguliert werden könnte. Diese fehlende Planungssicherheit erschwert belastbare Wirtschaftlichkeitsprognosen und führt dazu, dass Investitionen in Neubauprojekte zurückgehen. Gleichzeitig werden bestehende Sanierungsvorhaben aufgeschoben oder ganz aufgegeben, da sich die Investitionen unter den bestehenden Mietobergrenzen oft nicht mehr darstellen lassen.

Diese Ausnahmen für den Neubau stellen keinen echten Investitionsanreiz dar, sondern genau genommen handelt es sich lediglich um einen anfänglichen Verzicht auf die Regulierung der Miethöhe. Wirtschaftlich tragfähige Neubauprojekte, Sanierungen oder Revitalisierungen von Mietimmobilien müssen langfristig stabile und angemessene Mieterträge erwirtschaften, die Anpassung der Kaltmiete an die steigenden nicht umlegbaren Kosten muss gegeben sein. Doch genau das wird zunehmend erschwert – durch steigende Baukosten, verschärfte energetische Anforderungen (GEG, CO₂KostAufG) und hohe Materialpreise. Erschwerend kommt fehlende valide Planungssicherheit hinzu, ebenso wie unsichere Wirtschaftlichkeitsprognosen – insbesondere in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt oder in solchen, bei denen eine Einstufung als angespannt im Sinne der Mietpreisbremse zu erwarten ist. Die Folge: Investitionen bleiben aus, und bestehende Bestände werden teilweise aufgegeben.



Quelle: Arge eV Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.

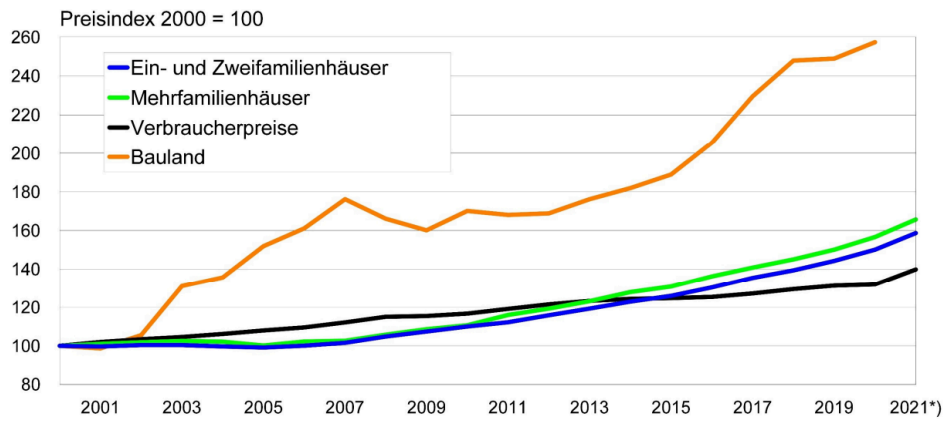


Abbildung 16: Preisentwicklung im Wohnungsbau und für Bauland im Vergleich zur Entwicklung der Verbraucherpreise Quelle: [Pestel 2022a] auf Basis Statistisches Bundesamt; Verbraucherpreisindex bis November 2021; Preise im Wohnungsbau anhand der Entwicklung der „Veranschlagten Kosten des Bauwerkes“ bei den Baugenehmigungen Januar bis September 2021 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum

2.4.1. Neubaukosten und erforderliche Mieten

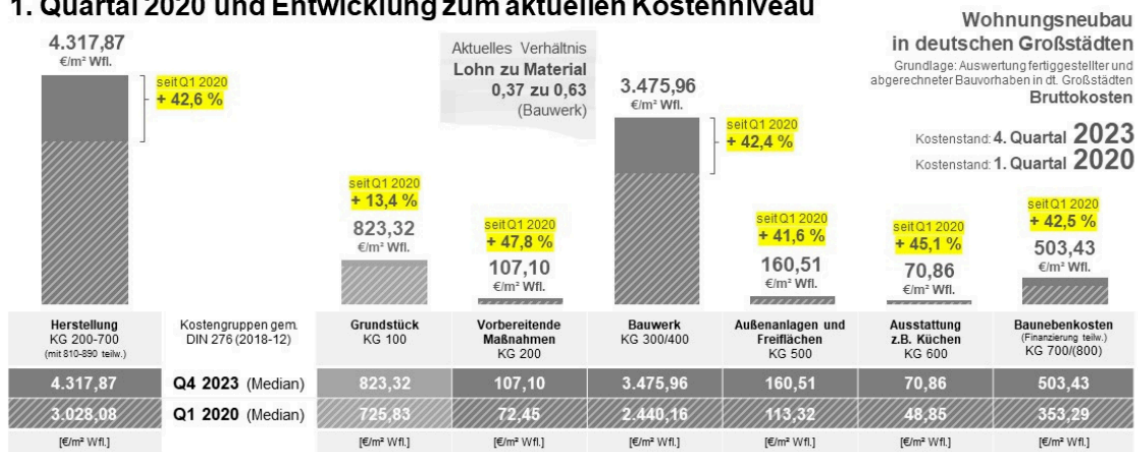
Die Baukostenentwicklung zeigt, wie angespannt die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Neubau in Großstädten sind: Laut Bundesamt für Statistik lagen die durchschnittlichen Herstellungskosten für Neubauwohnungen inkl. Grundstück im 4. Quartal 2023 bei rund 4.320 €/m². Hochgerechnet auf das 1. Quartal 2025 ergibt sich ein Wert von etwa 4.420 €/m². Die reinen Baukosten im Geschosswohnungsbau – ohne Grundstück – ca. liegen hochgerechnet bei 3.216 €/m².

Eine Bruttorendite von 4 % (Faktor 25) gilt als wirtschaftliche Mindestrendite für Investoren. Auf Basis der hochgerechneten Herstellungskosten ergibt sich daraus folgende Zielmiete: $4.420 \text{ €} \div (12 \times 25) \approx 14,73 \text{ €/m}^2\text{n}$ (nötige Miete für 4 % Bruttorendite)

Diese 14,72 €/m² stellen somit die Untergrenze dar, um Neubau wirtschaftlich abbilden zu können.. Bei Fremdkapitalzinsen über 3 % sind Renditen von 5–6 % nötig, um Neubau wirtschaftlich attraktiv zu machen. Daraus folgen Zielmieten von rund **18,42 €/m² (5 %)** bzw. **22,06 €/m² (6 %)**.

Diese Zahlen machen deutlich: Selbst bei moderaten Finanzierungskosten ist ein wirtschaftlich tragfähiger Mietpreis im Neubau erst ab etwa 18 bis 22 €/m² erreichbar. Die durch die Mietpreisbremse gesetzten Obergrenzen liegen zum Teil deutlich darunter – was neue Investitionen aus Sicht vieler Marktteilnehmer als unrentabel erscheinen lässt.

Herstellungs- und Grundstückskosten in dt. Großstädten 1. Quartal 2020 und Entwicklung zum aktuellen Kostenniveau



2.3.2 Sanierung von Bestandsimmobilien im regulatorischen Spannungsfeld – Konsequenzen der Mietpreisbremse und politischer Vorschläge

Selbst die energetische Sanierung von Bestandswohnungen wird zunehmend unwirtschaftlich – insbesondere dann, wenn Investoren damit rechnen müssen, dass die Mietpreisbremse mittelfristig auch auf diese Objekte Anwendung findet. Je nach Gesetzesvorschlag wäre das bereits nach einem bis zehn Jahren der Fall. Allein die Aufwertung eines Gebäudes von Energieeffizienzklasse D auf A verursacht rund 850 €/m² und erfordert zur Kostendeckung eine zusätzliche Kaltmiete von etwa 2,85 €/m². Bleibt diese Mietanpassung aus, ist eine wirtschaftliche Umsetzung kaum darstellbar.

Verschärft würde diese Situation durch Vorschläge wie jenen der Fraktion DIE LINKE, Ausnahmen für modernisierte Wohnungen ganz zu streichen. Ohne die Möglichkeit zur Refinanzierung entfällt jeder Anreiz, in Bestandserhalt oder Qualitätsverbesserung zu investieren. Ein solcher Eingriff würde nicht nur energetische Sanierungen ausbremsen, sondern langfristig zu einem schleichenden Substanzverfall führen – da gesetzlich geforderte Standards wirtschaftlich nicht mehr umsetzbar wären.

2.3.3 Marktverzerrungen und Verteilungseffekte für unterschiedliche Mietergruppen

Die Wirkung der Mietpreisbremse entfaltet sich nicht nur auf Anbieterseite, sondern zeigt auch deutliche Verteilungseffekte zwischen unterschiedlichen Mietergruppen. Haushalte mit überdurchschnittlichem Einkommen sind oft kaum betroffen – unter anderem, weil hochpreisige Segmente teils ausgenommen sind, etwa Wohnungen über 160 m² im Münchner Mietspiegel.

Durchschnittsverdiener hingegen tragen steigende Mieten direkt aus dem Nettoeinkommen. Der Wohnkostenanteil liegt hier häufig über 30 %, in Ballungsräumen teils bei 40 % und mehr. Besonders hart trifft es einkommensschwache Haushalte, die teils über 60 % ihres Einkommens für Wohnraum aufwenden müssen. Transfergeldempfänger wiederum – etwa Bezieher von Bürgergeld – sind durch die staatliche Kostenübernahme weitgehend abgeschirmt. Dadurch trägt der Staat steigende Mieten in diesem Segment mit – und setzt durch die faktische Akzeptanz höherer Kosten zusätzliche Impulse auf der Nachfrageseite.

2.4 Mietpreisbremse: Viele Regeln, wenig Wirkung

Die Mietpreisbremse weist nicht nur konzeptionelle Schwächen auf, sondern ist auch mit zahlreichen Umgehungsmöglichkeiten und praktischen Durchsetzungsproblemen behaftet. Eine weitere Verschärfung der Regelung dürfte die Tendenz verstärken, dass Vermieter – häufig auf rechtlich zulässigem Weg – nach Schlupflöchern suchen. Besonders Kleinvermieter sehen sich angesichts gestiegener Auflagen und wirtschaftlicher Zwänge oft faktisch dazu veranlasst, entsprechende Strategien zu entwickeln.

Die faktische Relevanz der Mietpreisbremse ist zudem begrenzt, da ihr Anwendungsbereich im Bestand nach allen vorliegenden Daten nur einen kleinen Teil des Markts betrifft. In angespannten Wohnungsmärkten wie München sind Bestandswohnungen (Baujahr vor 2014), die keiner umfassenden Modernisierung unterzogen wurden und deren aktuelle Miete deutlich unterhalb der im qualifizierten Mietspiegel ausgewiesenen ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, nur noch in Ausnahmefällen anzutreffen. Die direkte preisdämpfende Wirkung des Instruments bleibt damit gering.

In der Praxis zeigen sich weitere Begrenzungen:

- **Vertragsarten mit Anpassungsspielraum:**
Staffelmietverträge und Indexmietverträge ermöglichen Mietanpassungen unabhängig von der ortsüblichen Vergleichsmiete.
- **Untervermietungen:**
Obwohl nicht direkt von der Mietpreisbremse erfasst, lassen sich hier über Umwege höhere Mieten erzielen.
- **Vormietregel (§ 556e BGB):**
Bei Neuvermietung darf die zuletzt gezahlte Miete weiterhin verlangt werden, auch wenn sie die zulässige Obergrenze übersteigt – sofern kein Missbrauch vorliegt. Die Bremse greift hier faktisch nicht.
- **Separate Stellplatzmieten:**
Über separat berechnete Kfz-Stellplätze werden zunehmend zusätzliche Einnahmen generiert, da

diese nicht unter die Mietpreisbremse fallen und keiner gesetzlichen Begrenzung unterliegen.

- **Durchsetzungslast beim Mieter:**

Die Verantwortung für Prüfung, Nachweis und Geltendmachung liegt beim Mieter. In der Praxis scheitert dies häufig an unklarer Rechtslage, mangelndem Wissen, fehlenden Ressourcen oder Angst vor Nachteilen im Mietverhältnis.

Eine Untersuchung von Dr. Felicitas Sommer (Technische Universität München) bestätigt diese Problematik: In den analysierten Münchner Lagen lagen 27,1 % der Mietverträge klar oberhalb der zulässigen Grenze, 42,6 % möglicherweise darüber, und nur 30,3 % sicher im rechtlich zulässigen Rahmen. Die Daten belegen, dass die Wirksamkeit der Mietpreisbremse weniger an ihrer rechtlichen Konstruktion, sondern primär an fehlender Kontrolle und strukturellen Umgehungsmöglichkeiten scheitert.

2.5 Schwächen der Mietspiegel als Referenzsystem

Die Mietpreisbremse stützt sich auf die ortsübliche Vergleichsmiete, deren Ermittlung – meist über Mietspiegel – mit erheblichen Schwächen behaftet ist. Viele einfache Mietspiegel sind veraltet und beruhen auf bis zu sechs Jahre alten Daten, die die aktuelle Marktentwicklung nur unzureichend abbilden, noch komplizierter wird es, wenn keine Mietspiegel vorhanden sind. Eine Ausweitung des Bezugszeitraums auf 20 Jahre, wie sie von Bündnis 90/Die Grünen vorgeschlagen wurde, würde die Aussagekraft zusätzlich mindern.

Da die Vergleichsmiete aus Bestands- und Neuvertragsmieten gemittelt wird, ergibt sich vor allem bei einfachen Mietspiegeln häufig ein statistisch verzerrter Wert, der deutlich unterhalb der realen Marktmiete liegt – insbesondere in dynamischen Wohnungsmärkten.

Qualifizierte Mietspiegel sind zwar methodisch belastbarer, aber mit erheblichem Aufwand und hohen Kosten verbunden. In kleineren Gemeinden fehlen oft sowohl belastbare Datengrundlagen als auch die personellen und finanziellen Ressourcen für eine qualifizierte Erstellung. Teilweise werden daher nicht vergleichbare Objekte aus anderen Lagen herangezogen, was die Aussagekraft weiter einschränkt.

Für Vermieter, die bewusst unterhalb des Marktniveaus vermieten – etwa im familiären Umfeld oder aus sozialen Gründen – ergibt sich zudem ein steuerliches Risiko nach § 21 Abs. 2 EStG, sofern die Miete weniger als 66 % der ortsüblichen Vergleichsmiete beträgt.

3. Stellungnahme zur Drucksache 21/355 (Fraktion Die Linke – „Mietpreisbremse verschärfen – Mieten stoppen“)

Die von der Fraktion DIE LINKE vorgeschlagene Verschärfung der Mietpreisbremse greift zwar die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt auf, adressiert jedoch nicht deren strukturelle Ursachen (vgl. Abschnitte 2.1–2.5). Der pauschale Vorschlag, Mieten „zu stoppen“, würde vielmehr dazu führen, dass der Gebäudebestand weiter überaltert und sich bestehende Sanierungsstaus vergrößern.

Zugleich entfalten die Vorschläge erhebliche Investitionshemmnisse. Die durchschnittlichen Herstellungskosten inkl. Grundstück lagen im ersten Quartal 2025 bei rund 4.400 €/m². Um eine Bruttorendite von 4 % zu erzielen, wären Mieten von mindestens 14,72 €/m² erforderlich. Für eine wirtschaftlich tragfähige Rendite von 5–6 % steigen die erforderlichen Mieten auf 18,40 €/m² bzw. 22,05 €/m² – Werte, die deutlich über den durch die Mietpreisbremse zulässigen Bestandsmieten liegen.

Die geplante Ausweitung der Mietpreisbremse auf modernisierte Bestände würde Investitionen in Sanierungen faktisch zum Erliegen bringen. Energetische Maßnahmen – etwa zur Verbesserung von Effizienzklasse D auf A – verursachen Investitionskosten von rund 850 €/m², was zur bloßen Kostendeckung einen Mietzuschlag von etwa 2,85 €/m² erfordert. Ohne Refinanzierungsmöglichkeit über die Miete entfällt jeder wirtschaftliche Anreiz zur Bestandserhaltung und -verbesserung.

Hinzu treten steuerliche Risiken: Bei Vermietung deutlich unter Marktwert droht eine anteilige Aberkennung der Werbungskosten gemäß § 21 Abs. 2 EStG – ein besonders praxisrelevantes Problem für private Kleinvermieter und innerfamiliäre Mietverhältnisse.

Ein pauschaler Mietenstopp über mehrere Jahre würde diese Effekte weiter verschärfen. Gleichzeitig wäre mit einer verstärkten Nutzung von Indexmietverträgen zu rechnen, da diese von einem solchen Stopp nicht erfasst wären – womit der intendierte Effekt konterkariert würde.

Fazit: Die vorgeschlagenen Maßnahmen führen nicht zu einer Entlastung des Wohnungsmarkts, sondern verschärfen die strukturelle Angebotsknappheit. Sie setzen an Symptomen statt an Ursachen an und entziehen zugleich die wirtschaftliche Grundlage für Neubau und Sanierung. Ein funktionierender Mietwohnungsmarkt erfordert stattdessen belastbare Datengrundlagen (z.B. Mietpreisspiegel), gezielte Investitionsanreize und ein planbares regulatorisches Umfeld.

4. Stellungnahme zur Drucksache 21/322 (Gesetzentwurf der CDU/CSU und SPD)

Der Gesetzentwurf der CDU/CSU und SPD zur Verlängerung der Mietpreisbremse bis zum 31. Dezember 2029 zielt darauf ab, den Anstieg der Wiedervermietungsmieten in angespannten Wohnungsmärkten zu begrenzen. Dabei wird unterstellt, dass das Fortbestehen der Regelung – in Verbindung mit den gestiegenen Energie- und Lebenshaltungskosten – geeignet sei, Mieter finanziell zu entlasten. In der praktischen Umsetzung zeigt sich jedoch, dass der Entwurf strukturell an den falschen Stellschrauben ansetzt und zentrale Entwicklungen auf dem Mietmarkt unberücksichtigt lässt.

Ein zentrales Problem liegt in der zunehmenden Verlagerung hin zu Indexmietverträgen. In der Praxis hat sich die Indexmiete in den letzten Jahren weitgehend als marktüblicher Standard etabliert – eine Entwicklung, die durch eine Umfrage unter rund 400 Maklerkollegen bestätigt wird. Klassische Mietverträge mit fixer Kaltmiete und gesetzlich zulässiger Anpassung innerhalb von drei Jahren werden kaum noch angeboten oder nachgefragt.

Indexmietverträge ermöglichen jährliche Mietanpassungen auf Basis des Verbraucherpreisindex und entkoppeln sich damit vollständig von der ortsüblichen Vergleichsmiete. Diese Entwicklung ist Ausdruck einer zunehmenden Verunsicherung bei Vermietern gegenüber staatlichen Eingriffen wie der Mietpreisbremse – sie ist Reaktion, nicht Ursache. Bei Wiedervermietung darf die zuletzt gezahlte (indexierte) Miete gemäß § 556e BGB beibehalten werden, selbst wenn sie die ortsübliche Vergleichsmiete übersteigt. In Zeiten erhöhter Inflation wird die Mietpreisbremse damit faktisch ausgehebelt.

In den Jahren bis 2022 haben viele Mieter von Indexmietverträgen profitiert, da die dortigen Anpassungen geringer ausfielen als bei Staffelmietverträgen oder Anpassungen aus Standardmietverträgen. Das dürfte auch ein wesentlicher Grund dafür sein, warum Indexmietverträge im Bestand lange Zeit unterrepräsentiert waren.

	Indexmiete (Verbraucherpreisindex)
Von 1995 bis 2022	1,7 %
Von 2010 bis 2022	2,1 %
Von 2020 bis 2022	4,7 %
Im Jahr 2022	8,2 %

Quelle: Statistisches Bundesamt, Berechnung von IMMO.info

Die geplante Verlängerung betrifft formal ausschließlich Bestandswohnungen in angespannten Wohnungsmärkten. Neubauten bleiben gemäß § 556f BGB weiterhin ausgenommen – ein Umstand, der aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ausdrücklich zu begrüßen ist.

Zwar erkennt der Gesetzentwurf zutreffend an, dass der Anstieg der Mieten wesentlich auf ein strukturell zu geringes Wohnungsangebot zurückzuführen ist. Statt jedoch konkrete Maßnahmen zur Angebotserweiterung zu ergreifen, wird ein Instrument verlängert, das in der Praxis wenig Wirkung entfaltet und gleichzeitig Investitionen hemmt. Zielgerichtete Alternativen wären etwa steuerliche Anreize, beschleunigte Genehmigungsverfahren, eine verstärkte Förderung genossenschaftlicher Wohnformen oder die regelmäßige Aktualisierung qualifizierter Mietspiegel. Auch innovative Bauformen – wie modulare Holzbauweisen – sowie die Reaktivierung kommunaler Flächen bleiben bislang weitgehend ungenutzt.

Hinzu kommt, dass demografische Faktoren als wesentliche Treiber der Wohnungsnachfrage weitgehend ausgeblendet bleiben. Der anhaltende Bevölkerungszuwachs – insbesondere durch Zuwanderung in die Ballungsräume – erhöht den Nachfragedruck erheblich. Ohne eine gesteuerte Verteilung von Bevölkerung, Infrastruktur und Arbeitsplätzen sowie eine Begrenzung der Zuwanderung in ohnehin überlastete Märkte wird sich die Lage strukturell nicht entspannen. Allein im Jahr 2023 lag der Wanderungssaldo bei über 1,1 Millionen Personen – ein erheblicher Teil davon mit unmittelbarem Wohnraumbedarf im unteren Mietpreissegment.

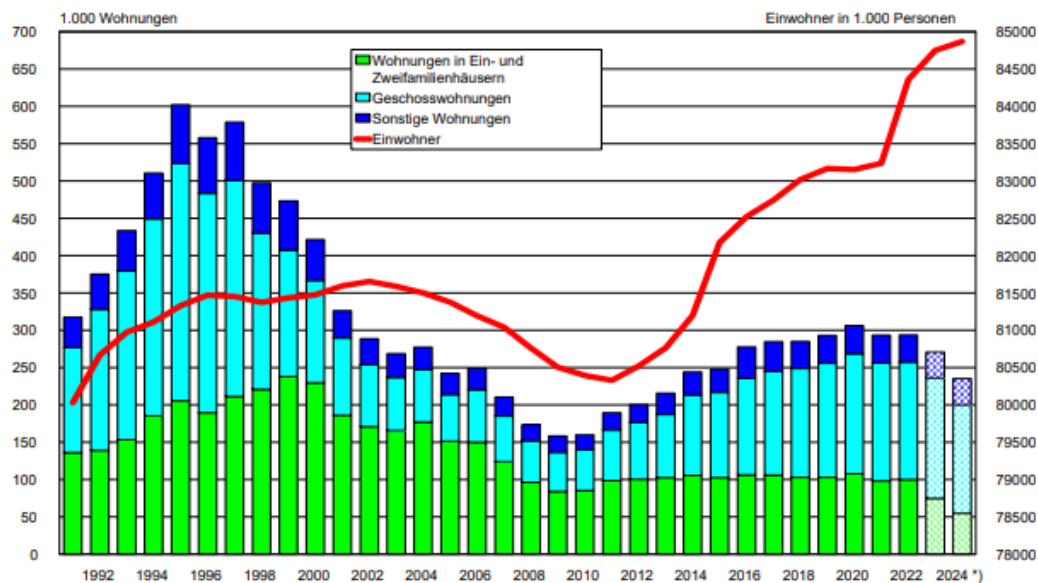


Abbildung 2: Darstellung der Wohnungsfertigstellungen im Wohnungsbau in Deutschland von 1991 bis 2022 / Erwartungen für 2023 und 2024; differenziert nach Gebäudetyp (1.000 Wohnungen)
Quelle: [Pestel 2023]

Ein weiterer Irrtum des Gesetzentwurfs liegt in der Annahme, dass eine zeitliche Verlängerung der Mietpreisbremse automatisch zu einer dämpfenden Wirkung auf die ortsübliche Vergleichsmiete führt. Dabei wird übersehen, dass die ortsübliche Vergleichsmiete nicht durch eine schlichte Durchschnittsbildung entsteht, sondern gemäß § 558 Abs. 2 BGB auf Basis tatsächlich vereinbarter oder angepasster Mieten der letzten vier bis sechs Jahre **ermittelt** wird. Der Mietspiegel bildet also reale Marktentwicklungen ab, keine politisch intendierten Preisvorgaben. Selbst wenn der Betrachtungszeitraum ausgeweitet wird, fließen gedeckelte Mieten nicht automatisch preissenkend ein – entscheidend bleibt, ob sie dem aktuellen Marktgeschehen entsprechen. Die Systematik verhindert damit gerade eine automatische Absenkung durch regulatorische Laufzeitverlängerung.

5. Stellungnahme zum Entwurf eines Faire-Mieten-Gesetzes (Drucksache 21/222, Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)

Der Entwurf eines „Faire-Mieten-Gesetzes“ der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zielt darauf ab, die Mietentwicklung durch eine stärkere Begrenzung zulässiger Mieterhöhungen zu verlangsamen. Zur Begründung wird unter anderem auf Preissteigerungen bei Neuvermietungen verwiesen – etwa in Leipzig, wo die Angebotsmieten zwischen 2022 und 2024 um 14,1 % gestiegen seien. Diese Beobachtung ist grundsätzlich nachvollziehbar, verkennet jedoch die eigentliche Ursache der Dynamik: Im selben Zeitraum stiegen indexierte Bestandsmieten im Durchschnitt um 14,5 % – also stärker als die Neuvertragsmieten. Bei Standardmietverträgen mit Einzelanpassung wären sogar Erhöhungen von bis zu 15 % möglich gewesen.

Das zeigt: Es sind nicht allein Neuvertragsabschlüsse, die die Mietentwicklung prägen – auch laufende Verträge unterliegen Preissteigerungen. Diese sind grundsätzlich legitim, widersprechen aber dem impliziten Narrativ, wonach vor allem Neuvermietungen den Preisanstieg verursachen.

Auch die Befürchtung, dass hohe Neuvertragsmieten die ortsübliche Vergleichsmiete nach oben ziehen und so langfristig die Bestandsmieten belasten, ist in dieser Form nicht zutreffend. Mietspiegel differenzieren in der Regel nach Bau- oder Modernisierungsjahr und bilden Mieten nicht pauschal ab. Im Fall München beispielsweise wird die ortsübliche Vergleichsmiete nicht pauschal, sondern differenziert nach Bezugszeiträumen und Objektzustand berechnet. Eine unmittelbare Übertragung hoher Neuvertragsmieten auf Bestandsmieten ist somit nicht gegeben.

Tabelle 4: Bestimmung der Schwankungsbreiten nach unten und oben

Die Werte in **Tabelle 4** geben die Schwankungsbreiten der Spannen von der durchschnittlichen ortsüblichen Miete an.

Baujahr	bis 1918	1919-1929	1930-1948	1949-1966	1967-1977	1978-1988	1989-1998	1999-2008	2009-2016	2017-2019	2020-2021
	u o	u o	u o	u o	u o	u o	u o	u o	u o	u o	u o
20-30	-3.41 3.23	-3.32 3.20	-3.13 3.12	-2.96 3.03	-2.88 2.96	-2.85 2.91	-2.84 2.86	-2.86 2.82	-2.90 2.78	-2.92 2.75	-2.94 2.74
31-40	-3.23 3.09	-3.14 3.06	-2.95 2.99	-2.78 2.89	-2.70 2.83	-2.67 2.77	-2.67 2.73	-2.69 2.68	-2.72 2.64	-2.75 2.62	-2.76 2.60
41-50	-3.07 2.97	-2.98 2.94	-2.79 2.86	-2.62 2.77	-2.54 2.70	-2.51 2.65	-2.51 2.60	-2.52 2.56	-2.56 2.52	-2.59 2.49	-2.60 2.48
51-60	-2.93 2.86	-2.84 2.83	-2.65 2.76	-2.48 2.67	-2.40 2.60	-2.37 2.54	-2.36 2.50	-2.38 2.45	-2.41 2.41	-2.44 2.39	-2.46 2.38
61-70	-2.81 2.78	-2.72 2.75	-2.53 2.67	-2.36 2.58	-2.28 2.51	-2.25 2.46	-2.25 2.41	-2.26 2.37	-2.30 2.33	-2.33 2.30	-2.34 2.29
71-80	-2.72 2.72	-2.63 2.69	-2.44 2.62	-2.27 2.53	-2.19 2.46	-2.16 2.40	-2.16 2.36	-2.17 2.31	-2.21 2.27	-2.24 2.25	-2.25 2.24
81-90	-2.66 2.69	-2.57 2.66	-2.39 2.59	-2.22 2.50	-2.14 2.43	-2.11 2.37	-2.10 2.33	-2.12 2.28	-2.15 2.24	-2.18 2.22	-2.20 2.21
91-100	-2.66 2.69	-2.57 2.66	-2.38 2.59	-2.21 2.50	-2.13 2.43	-2.10 2.38	-2.09 2.33	-2.11 2.28	-2.14 2.24	-2.17 2.22	-2.19 2.21
101-110	-2.70 2.73	-2.61 2.70	-2.42 2.62	-2.26 2.53	-2.18 2.46	-2.14 2.41	-2.14 2.36	-2.16 2.31	-2.19 2.27	-2.22 2.25	-2.23 2.24
111-120	-2.81 2.79	-2.72 2.76	-2.53 2.69	-2.36 2.60	-2.28 2.53	-2.25 2.47	-2.25 2.43	-2.27 2.38	-2.30 2.34	-2.33 2.32	-2.34 2.31
121-130	-2.99 2.89	-2.90 2.86	-2.71 2.79	-2.54 2.69	-2.46 2.62	-2.43 2.57	-2.42 2.52	-2.44 2.48	-2.47 2.44	-2.50 2.42	-2.52 2.40
131-140	-3.22 3.02	-3.13 2.99	-2.94 2.91	-2.77 2.82	-2.69 2.75	-2.66 2.70	-2.66 2.65	-2.67 2.61	-2.71 2.57	-2.74 2.54	-2.75 2.53
141-150	-3.50 3.16	-3.41 3.13	-3.22 3.06	-3.05 2.97	-2.97 2.90	-2.94 2.85	-2.94 2.80	-2.95 2.75	-2.99 2.71	-3.02 2.69	-3.03 2.68
151-160	-3.81 3.33	-3.72 3.30	-3.53 3.22	-3.37 3.13	-3.29 3.06	-3.25 3.01	-3.25 2.96	-3.27 2.91	-3.30 2.87	-3.33 2.85	-3.34 2.84

Zudem enthält der Antrag eine grundlegende Fehlannahme zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Es wird suggeriert, dass lediglich die höchsten Mieten der letzten sechs Jahre in die Berechnung einfließen und niedrigere, ältere Mieten unberücksichtigt bleiben. Diese Annahme ist sowohl juristisch als auch methodisch unzutreffend.

Gemäß § 558 Abs. 2 BGB wird die ortsübliche Vergleichsmiete auf Basis aller qualifizierten Mietverhältnisse ermittelt, die im Bezugszeitraum – in der Regel vier bis sechs Jahre – neu abgeschlossen oder angepasst wurden. Dabei handelt es sich um eine statistisch fundierte Gesamterhebung, die sowohl mietsteigernde als auch mietmindernde Faktoren berücksichtigt. Ziel ist eine objektive Durchschnittsermittlung über tatsächlich vereinbarte Mieten – nicht die einseitige Abbildung hoher Preisabschlüsse.

Fazit: Der Antrag enthält mehrere inhaltliche Unschärfen hinsichtlich der Funktionsweise von Mietspiegeln und erkennt die eigentlichen Ursachen der Mietdynamik. Nicht die Mietspiegel führen zu Belastungen, sondern insbesondere indexierte Bestandsmieten und die strukturelle Angebotsknappheit. Ein wirksamer Lösungsansatz müsste daher an den Marktstrukturen ansetzen – durch gezielte Investitionsanreize, eine Ausweitung des Angebots und die Begrenzung systemischer Preisdynamiken, etwa durch kritische Prüfung indexierter Verträge. Eine bloße Verschärfung des zulässigen Mietpreisrahmens verfehlt hingegen die eigentliche Problemlage.

6. Alternative Maßnahmen und Verbesserungsvorschläge

In der politischen Debatte sollte auch geprüft werden, ob nicht zunächst staatliche Potenziale besser genutzt werden könnten, bevor neue Vorgaben an private Vermieter gerichtet werden. Dazu zählt insbesondere die systematische Erfassung und Aktivierung ungenutzter Liegenschaften im Besitz von Bund, Ländern und Kommunen – unter realistischen Annahmen zu Aufwand, Zeitbedarf und Machbarkeit.

Für eine Weiterführung der Mietpreisbremse, ist eine grundlegende Verbesserung der Mietspiegel erforderlich. Als regulatorische Grundlage für den Mietpreis müssen diese aktuell, nachvollziehbar und marktnah sein. Eine jährliche Aktualisierung ist angesichts der Marktdynamik notwendig – jedoch für viele Kommunen, insbesondere unter 50.000 Einwohnern, kaum umsetzbar. Zur Behebung dieses strukturellen Defizits könnten vereinfachte, digitale und standardisierte Verfahren geprüft werden. Nur mit verlässlichen Daten kann Regulierung zielgerichtet und rechtssicher erfolgen.

Anreize für Wohnungsbau und Investitionen zur Schaffung von Wohnraum

Statt Investitionen durch zusätzliche Regulierungen weiter zu erschweren, sollte der Fokus auf gezielten Anreizen zur Wohnraumschaffung liegen. Folgende Maßnahmen sind aus sachverständiger Sicht zielführend:

- **Fördermittel neu ausrichten:** KfW-Programme und ähnliche Förderinstrumente sollten nicht länger primär Bauträgern zugutekommen. Eine direkte Förderung von Mietern oder privaten Kleinvermietern wäre sinnvoller und würde zielgenauer wirken.
- **Zinsvergünstigungen nutzen:** Niedrigere Finanzierungskosten im Neubau und bei Sanierungen ermöglichen dauerhaft tragbare Mieten – ganz ohne Eingriff in die Preisbildung.
- **Energetische Sanierungen erleichtern:** Mit günstigen Finanzierungskonditionen ließen sich energetische Maßnahmen wirtschaftlich tragfähig und breiter umsetzen.
- **Reduzierte Baustandards ermöglichen:** Der Gebäudetyp E, vorgestellt vom Bundesbauministerium am 11.07.2024, eröffnet neue Spielräume. Eine Weiterentwicklung und Diskussion dieses Ansatzes sind ausdrücklich zu empfehlen. - Ab einer gewissen Dämmstärke stehen Mehraufwand und energetischer Gewinn in keinem sinnvollen Verhältnis mehr.
- **Modulbauweise mit nachhaltigen Rohstoffen:** Der Einsatz industriell vorgefertigter Elemente – etwa aus Holz – kann Baukosten deutlich senken und die Bauzeit verkürzen.
- **Umnutzung vorhandener Flächen:** Gewerblich nicht genutzter Bestand bietet vielerorts kurzfristig aktivierbares Potenzial für Wohnraum – insbesondere in Misch- oder Randlagen.
- **Genossenschaftlichen Wohnbau stärken:** Die gezielte Förderung von Wohnungsbaugenossenschaften schafft dauerhaft bezahlbaren Wohnraum und stabile Mietverhältnisse.

7. Fazit – Erfahrungen im Umgang mit der Mietpreisbremse

Als Immobilienmakler und Sachverständiger für Immobilienbewertung bin ich täglich mit zwei bis vier Haushalten im Gespräch, meist im Zusammenhang mit der Bewertung geerbter Immobilien. Aus diesen Gesprächen ergibt sich ein klares Bild, wie private Eigentümer auf die aktuelle Regulierungslage – insbesondere die Mietpreisbremse – reagieren:

Viele Eigentümer entscheiden sich bewusst gegen eine Vermietung – trotz vorhandenen Wohnraums. Die Gründe sind in der Praxis häufig ähnlich gelagert:

- **Angst vor finanziellen Nachteilen:** Staatliche Eingriffe wie Mietendeckel, Begrenzungen von Mieterhöhungen und steuerliche Unsicherheiten wecken die Sorge, dass Vermietung zum Verlustgeschäft wird.
- **Überforderung durch Bürokratie:** Die Vielzahl an mietrechtlichen Vorschriften und Pflichten führt zu Verunsicherung. Viele Eigentümer fürchten, unabsichtlich Fehler zu machen – mit potenziellen finanziellen Folgen.
- **Politische Unsicherheit:** Die Gesetzgebung wird vielfach als unberechenbar empfunden. Die Sorge vor künftigen Eingriffen in Eigentumsrechte senkt die Bereitschaft zur Vermietung spürbar.
- **Kostenbelastung durch Klimapolitik:** Hinzu kommen zusätzliche finanzielle Risiken durch energetische Sanierungspflichten sowie die anteilige CO₂-Kostenbeteiligung. Viele Eigentümer sehen sich damit vor Investitionen gestellt, die sich unter den geltenden Mietpreisbegrenzungen kaum amortisieren lassen.
- **Einschränkungen bei Eigennutzung:** Einige Eigentümer lassen Wohnungen lieber leer stehen, aus Sorge, sie im Bedarfsfall – etwa für Kinder oder im Pflegefall – nicht mehr selbst nutzen zu können.

Diese Faktoren tragen dazu bei, dass vorhandener Wohnraum dem Markt bewusst nicht zur Verfügung gestellt wird. Die Mietpreisbremse trägt in ihrer derzeitigen Ausgestaltung maßgeblich zu dieser Zurückhaltung bei.

Aus sachverständiger Sicht ist es unter Berücksichtigung aller genannten Punkte nicht zu empfehlen, die Mietpreisbremse zu verlängern. Stattdessen sollte sie auslaufen oder vollständig abgeschafft werden. Eine Ausweitung auf nach 2014 errichtete Immobilien würde ein deutlich negatives Signal sowohl an Neubauinvestoren als auch an bestehende Vermieter senden.

Mit freundlichen Grüßen



Manfred Sedlmeier



Ausschussdrucksache 21(6)4f
vom 20. Juni 2025, 14:30 Uhr

Schriftliche Stellungnahme
des Sachverständigen Prof. Dr. Florian Rödl

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.



Freie Universität Berlin, Fachbereich Rechtswissenschaft
Univ.-Prof. Dr. Florian Rödl, Van't-Hoff-Sr. 8, 14195 Berlin

Univ.-Prof. Dr. Florian Rödl (M.A.)
Professor für Bürgerliches Recht,
Arbeitsrecht und Sozialrecht
Richter des
Verfassungsgerichtshofes
des Landes Berlin
Institut für Arbeitsrecht
Fachbereich Rechtswissenschaft
Van't-Hoff-Str. 8
Raum 320
14195 Berlin

Telefon +49 30 838 61473
Fax +49 30 838-452137

e-Mail florian.roedl@rewiss.fu-berlin.de
www.jura.fu-berlin.de

20.06.2025

Stellungnahme

zur Anhörung im Bundestags-Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz

zu

- a) Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU/CSU und SPD zur Änderung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn (Drs. 21/322),
- b) Gesetzentwurf der Abgeordneten Dr. Till Steffen, Hanna Steinmüller, Lukas Benner, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zum Entwurf eines Faire-Mieten-Gesetzes (Drs. 21/222)
- c) Antrag der Abgeordneten Caren Lay, Katalin Gennburg, Sahra Mirow, weiterer Abgeordneter und der Fraktion Die Linke „Mietpreisbremse verschärfen – Mieten stoppen“ (Drs. 21/355)

Zusammenfassung

- Die Verlängerung der Mietpreisbremse ist dringend geboten.
- Die Befristung sollte aufgehoben werden.
- Die durch die Länder gesondert festzustellende Voraussetzung eines angespannten Wohnungsmarktes sollte fallengelassen werden.
- Die Ausnahme für Vermietung von Neubauwohnungen sollte zeitlich auf Mai 2025 angepasst werden.
- Die Ausnahmen für höhere Vormieten und bei Modernisierungen sollten gestrichen werden.
- Die Gesetzesbegründung sollte klarer ausgerichtet werden auf Sinn und Zweck als Schutz der Mieter als strukturell schwächere Vertragspartei.

Stellungnahme

1. Sinn und Zweck der Regeln zur Mietpreisbremse

Die §§ 556d ff. BGB wurden mit Wirkung zum 1. Juni 2015 in das Bürgerliche Gesetzbuch eingeführt. Begründet wurden die neuen Regeln insbesondere mit dem Ziel, der Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Wohnquartieren entgegenzuwirken.¹ Zugleich wurde und wird die Mietpreisbremse als flankierende Maßnahme präsentiert, die lediglich übergangsweise neben (vermeintlich) langfristig effektiveren, aber erst mittel- und langfristig wirkenden Maßnahmen zur Erhöhung des Wohnungsangebots gelten soll.²

Dies hat verbreitet zu dem Missverständnis geführt, die Mietpreisbremse verfolge ihrerseits Zwecke im Bereich der Daseinsvorsorge bzw. im Bereich des Wohnungswesens und müsse sich daher an Maßgaben messen lassen, die für öffentlich-rechtliche Maßnahmen gelten, welche die Wohnraumversorgung sichern sollen, bis hin zur öffentlichen Bewirtschaftung privater Wohnungsbestände.

Der unmittelbare Zweck der Regeln besteht indessen darin, die Steigerung der Mietpreise auf angespannten Mietwohnungsmärkten zu verlangsamen. Damit soll auf den

¹ BT-Drs. 18/3121, S. 11 ff.

² So schon prominent BT-Drs. 18/3121, S. 15; ähnlich auch die hier gegenständliche BT-Drs. 21/322, S. 2.

starken Anstieg der Wiedervermietungsmieten reagiert werden, welcher der immer weiter steigenden Knappheit geschuldet ist.³ Auf den solcherart angespannten Mietwohnungsmärkten können Vermieter faktisch bei jeder Wiedervermietung, wann auch immer die zufällig anfällt, erhebliche Mietsteigerungen durchsetzen, weil es Wohnungssuchenden an Ausweichmöglichkeiten fehlt.⁴

Diese Dämpfung der Miethöhe bei Vertragsabschluss wiederum hat den Sinn, das marktstrukturell begründete Ungleichgewicht zwischen Mietern und Vermietern auf angespannten Wohnungsmietmärkten ausgleichen.⁵ Die Regeln zur Miethöhe in Gestalt der Mietpreisbremse dient damit dem Schutz der Mieter als schwächerer Vertragspartei im Wohnraummietverhältnis. Die Regeln liefern eine Fortentwicklung der Wuchergrenze nach § 138 Abs. 2 BGB und des strukturgleichen, aber etwas strengeren Verbots der Mietpreisüberhöhung nach § 134 BGB i.V.m. § 5 Abs. 1 WiStrG.⁶ Die Fortentwicklung durch den Gesetzgeber war und ist erforderlich, weil die Rechtsprechung die subjektiven Voraussetzungen jener Regeln so ausgelegt hat, dass sie selbst bei höchst angespannter Marktlage keine Effektivität mehr entfalten konnten.

Im Kern hindert die Mietpreisbremse, dass die Vermieterseite unverdiente Vorteile schöpft, indem sie ihre Wohnungen zu Mieten anbietet, die deutlich über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen und dafür aufgrund der enormen Knappheit städtischen Wohnraums ohne weiteres auch Mieter findet. Im Hintergrund steht die grundsätzlich fehlende Flexibilität der Angebotsseite auf dem städtischen Wohnungsmarkt, die sich wesentlich der Unvermehrbarkeit des Bodens verdankt. Wie aus anderen Feldern des Privatrechts vertraut, reagiert die Mietpreisbremse damit auf eine Marktanomalie und schützt die infolge der Anomalie strukturell schwächere Vertragspartei.

2. Entfristung

Sinn und Zweck drängen darum auf eine Entfristung der Mietpreisbremse. Es sollte einerseits davon Abschied genommen werden, die Mietpreisbremse als ein Übergangsinstrument auszuweisen. Eine Entspannung der Mietmärkte in den Ballungszentren ist derzeit nicht absehbar und wird auch in Expertenkreisen von niemandem erwartet. Diese Prognose wird zusätzlich gestützt durch den Ertrag der Bemühungen der Bundesregierung der letzten Legislaturperiode und den zu erwartenden Ertrag der Verabredungen der Regierungskoalition für die laufende Legislaturperiode.

Aber selbst davon unabhängig ist eine Befristung auf den Zeitpunkt entbehrlich, zu dem eine Entspannung erwartet wird. Denn wenn sich die Erwartung doch erfüllen soll und

³ Vgl. schon BT-Drs. 19/15824, S. 9; BT-Drs. 18/3121, S. 11.

⁴ Vgl. zutreffend BT-Drs. 21/322, S. 4.

⁵ In diese Richtung zurecht BT-Drs. 21/322, S. 1.

⁶ Vgl. Rödl, Florian u.a., Der Berliner "Mietendeckel" – Wirkung, Struktur und Kompetenz, in: DVBl 2020, 1455, S. 145.

sich die Marktdynamik derart abschwächte, dass die Vermieterseite keine unverdienten Vorteile mehr schöpfen könnte, würde die Mietpreisbremse einfach praktisch ihre Bedeutung verlieren.⁷ Auf Wohnungsmärkten, in denen Angebot und Nachfrage ausgeglichen sind, sind Preise deutlich oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete schlicht nicht durchsetzbar.

3. Bundesweiter Anwendungsbereich

Entsprechendes gilt für Regionen mit ausgeglichenen Wohnungsmärkten. Die Mietpreisbremse entfaltet dort praktisch keine Bedeutung. Darum kann das tatbestandliche Erfordernis des angespannten Wohnungsmarktes ohne weiteres aufgegeben werden. Sobald Vermieter in der Lage sind, bei Wiedervermietung eine Miete zu vereinbaren, die mehr als 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, ist der Wohnungsmarkt offenbar angespannt. Durch Verzicht auf das Erfordernis würden Schutzlücken vermieden, die sich andernfalls aus der Notwendigkeit ergeben, erst die Verordnungslage an eine Anspannung der Marktlage anzupassen.

Das Erfordernis der angespannten Marktlage müssen zudem die Länder in Gestalt einer Rechtsverordnung feststellen. Es gibt eigentlich keinen Grund, einen nach dem bürgerlichen Recht gebotenen Schutz einer schwächeren Vertragspartei von politischen Konstellationen auf Landesebene abhängig zu machen. Für das bürgerliche Recht besteht gem. Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 1. Alt. GG eine konkurrierende Zuständigkeit des Bundes, von der der Bund fast ausnahmslos und völlig zurecht einen die Länder ausschließenden Gebrauch gemacht hat.

4. Keine Ausnahmen bei höherer Vormiete und Modernisierung

Die Ausnahmen vom Anwendungsbereich der Mietpreisbremse laden nicht nur zur Umgehung ein und beeinträchtigen damit die Effektivität des beabsichtigten Schutzes. Sie sind auch nicht systemkonform. Insbesondere sollte die Ausnahme bei höherer Vormiete (§ 556e Abs. 1 BGB) gestrichen werden. Es handelt sich um einen ungerechtfertigten Bestandsschutz für bereits zuvor realisierte unberechtigte Vorteilsnahmen. Auch die Ausnahme bei vorangegangener Modernisierung (§ 556e Abs. 2 BGB) sollte unbedingt gestrichen werden. Die Regeln zur Mieterhöhung nach Modernisierung (§ 559 BGB) kommen dem Vermieterinteresse bereits hinreichend entgegen. Schließlich sollte auch die generelle Ausnahme von Wiedervermietungen nach umfassender Modernisierung (§ 556f S. 2 BGB) gestrichen werden. Das Vergleichsmietensystem trägt den modernisierungsbedingten Wertsteigerungen hinreichend Rechnung.

⁷ Vgl. auch Untersuchung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung Berlin (DIW Berlin), Evaluierung der Mietpreisbremse, S. 45.

Die Herausnahme von Neubau (§ 556f S. 1 BGB) ist im Rahmen der befristeten Verlängerung unbedingt anzupassen. Analog zur Festlegung auf das Oktober 2014 bei Einführung der Regeln zum Juni 2015 liegt bei Verlängerung ab Januar 2026 die Festlegung auf Mai 2025 nahe, alternativ zumindest auf Oktober 2018 als Spiegelung der Verlängerungsspanne. Im Falle einer Entfristung empfiehlt sich eine Dynamisierung.⁸

5. Keine verfassungsrechtlichen Risiken

Gegen die Regeln zur Mietpreisbremse bestehen auch im Falle ihrer Entfristung keinerlei verfassungsrechtliche Bedenken. Der Schutz einer schwächeren Vertragspartei ist essentielles privatrechtliches Prinzip und damit kein Eingriff in die Freiheit der stärkeren Vertragspartei. Die wirtschaftlichen Grundrechte schützen die rechtsgeschäftliche Freiheit nicht weitergehend, als sie nach den Prinzipien des bürgerlichen Rechts besteht. Es empfiehlt sich allerdings eine Klarstellung von Sinn und Zweck in der Gesetzesbegründung, nicht zuletzt, um die Mietpreisbremse gegen verfassungsrechtliche Bedenken abzusichern. Die könnten entstehen, wenn die Mietpreisbremse als wohnraumversorgungspolitische Maßnahme und mithin als öffentlich-rechtlicher Eingriff in die Vertragsfreiheit im Dienst der Daseinsvorsorge missverstanden wird.

Soweit in der politischen Diskussion bisweilen verfassungsrechtliche Bedenken gegen eine weitere Verlängerung der Mietpreisbremse vorgebracht und diese aus der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts abgeleitet werden sollen, sind diese unbegründet. Dabei ist grundlegend zu berücksichtigen, dass das Interesse, mit einer Wohnung höchstmögliche Mieteinkünfte erzielen zu können, nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts durch Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG nicht geschützt ist. Es beinhaltet grundsätzlich keinen Eingriff in Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG, wenn in der Folge einer staatlichen Regelung nicht mehr die höchstmögliche Rendite erzielt werden kann.⁹ Der mit der Mietpreisbremse nach Auffassung des Bundesverfassungsgerichts verbundene Eingriff in die Freiheit der Eigentümer von Wohnraum ist darum allenfalls von geringem Gewicht.

Ferner lässt sich entgegen bisweilen geäußerter Auffassung auch der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts aus 2019 keine zwingende Vorgabe einer Befristung entnehmen. In der Beurteilung der Verhältnismäßigkeit der Miethöheregulierung als Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums hat das Gericht lediglich als einen Faktor unter vielen darauf abgestellt, dass die in Kraft setzende Rechtsverordnung in ihrer Höchstdauer auf fünf Jahre beschränkt ist.¹⁰ Eine verfassungsrechtliche Pflicht zur Befristung

⁸ Wie vorgeschlagen durch BT-Drs. 21/222, S. 9.

⁹ Vgl. BVerfGE 71, 230 <250>; 91, 294 <310>; 100, 226 <242 f.>; BVerfG, Beschluss der 3. Kammer des Ersten Senats vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 -, Rn. 76.

¹⁰ Vgl. BVerfG, Beschluss der 3. Kammer des Ersten Senats vom 18. Juli 2019 - 1 BvL 1/18 -, Rn. 87.

der Regelung lässt sich angesichts ihres Sinn und Zwecks – Ausgleich gestörter Vertragsparität zum Schutz der schwächeren Vertragspartei – nicht begründen.

Gleiches gilt für die Auffassung, Maßnahmen zur Erhöhung des Wohnungsangebots seien in verfassungsrechtlicher Hinsicht vorrangig zu ergreifen, weswegen die Mietpreisbremse nicht als Dauerinstrument ausgestaltet werden könne. Für die Regelung der Miethöhe zum Schutz einer aufgrund von Marktanomalie schwächeren Vertragspartei gibt es tatsächlich keine und erst recht keine mildereren und gleich wirksamen gesetzgeberischen Alternativen.



Univ.-Prof. Dr. Florian Rödl



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 nettokalt**² – 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 Mietenstopps 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.



Ausschussdrucksache 21(6)4h

vom 23. Juni 2025, 12:00 Uhr

Schriftliche Stellungnahme

der Sachverständigen Wibke Werner

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.



BERLINER MIETERVEREIN
Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund

Stellungnahme des Berliner Mieterverein e.V. (BMV)
zur Anhörung des BMV im Bundestags-Ausschuss für
Recht und Verbraucherschutz

zum

- a) Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU/CSU und SPD zur Änderung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn (Drs. 21/322),
- b) Gesetzentwurf der Abgeordneten Dr. Till Steffen, Hanna Steinmüller, Lukas Benner, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zum Entwurf eines Faire-Mieten-Gesetz (Drs. 21/222)

und zum

- c) Antrag der Abgeordneten Caren Lay, Katalin Gennburg, Sahra Mirow, weiterer Abgeordneter und der Fraktion Die Linke „Mietpreisbremse verschärfen – Mieten stoppen (Drs. 21/355)

Berlin, den 23.06.2025

1. Einleitung

Am 1.6.2015 ist das Mietrechtsnovellierungsgesetz, die sogenannte „Mietpreisbremse“ in Kraft getreten. In über 13 Bundesländern wurden in 504 Städten und Gemeinden die entsprechenden Landesverordnungen erlassen und die Mietpreisbremse eingeführt¹. Der Berliner Senat hat die erforderlichen Landesverordnungen (GVBl. 2015, Seite 101, GVBl. 2020, Seite 343 mit Begründung in ABl. 20, Seite 2885; GVBl. 2025, Seite 228 mit Begründung in ABl. 25, Seite 1193) erlassen, wonach die Mietpreisbremse im gesamten Stadtgebiet von Berlin vorerst bis zum 31.12.2025 gilt.

Bei Mietverträgen, die ab dem 1. Juni 2015 abgeschlossen worden sind, darf im Grundsatz die Miete nicht mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete betragen.

Doch trotz der Mietpreisbremse sind insbesondere in den Ballungsgebieten die Angebotsmieten weiterhin stark gestiegen. Einer Auswertung des Bauministeriums zufolge stiegen die Angebotsmieten in den 14 größten kreisfreien Städten seit 2015 durchschnittlich um fast 50 Prozent. Am stärksten betroffen ist danach Berlin, wo die Angebotsmieten mehr als verdoppelt wurden. Dort beträgt 2024 die durchschnittliche Angebotsmiete 18,29 EUR pro Quadratmeter².

Der Abstand zwischen den gezahlten Mieten im Bestand und den Angebotsmieten wird immer größer. Wer in Berlin eine Wohnung sucht, muss mittlerweile doppelt so viel Miete wie die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete von 7,21 EUR pro Quadratmeter aufbringen. Das bleibt nicht ohne Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Das Umzugsgeschehen bricht ein, viele Haushalte leben in beengten Verhältnissen. Gleichzeitig fließen die hohen Angebotsmieten in den Mietspiegel ein und führen dazu, dass die durch den Mietspiegel abgebildete ortsübliche Vergleichsmiete steigt.

Die Mietpreisbremse ist das einzige Instrument zur Regulierung von Wiedervermietungs-mieten. Es ist aus Sicht des Berliner Mietervereins ein Trugschluss, davon auszugehen, dass mittelfristig der Neubau zur Entspannung des Wohnungsmarktes führen wird und die Regulierung von Wiedervermietungs-mieten entbehrlich werden lässt. Ausgehend von den derzeitigen Fertigstellungszahlen dürfte es Jahrzehnte dauern, bis Wohnraum in der erforderlichen Größenordnung entstanden ist, damit sich die Mangellage auf den Wohnungsmärkten nicht mehr preistreibend auf die Wiedervermietungs-mieten auswirkt.

2. Verlängerung der Geltungsdauer

Daher ist die geplante Verlängerung der Mietpreisbremse wichtig und ausdrücklich zu begrüßen. Es erschließt sich jedoch nicht, weshalb eine Verlängerung nur bis zum 31.12.2029 vorgesehen ist. Unabhängig von der Frage, ob Neubau unter den derzeitigen Rahmenbedingungen überhaupt zur Entspannung der Wohnungsmärkte beitragen kann, wird es einen deutlich längeren Zeitraum benötigen, bis sich Auswirkungen bemerkbar machen. So wurden in Berlin 2023 insgesamt 15.965 Wohnungen fertiggestellt, 1.345 Einheiten weniger als im Vorjahr³. 2024 waren es 15.362 Fertigstellungen⁴. Demgegenüber geht der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 von einem Wohnungsneubaubedarf von insgesamt 222.000 Wohnungen bis 2040 aus⁵.

¹ <https://www.immowelt.de/ratgeber/mieten/mietpreisbremse#c856>

² <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/verbraucher/mieten-grossstaedte-mietpreisbremse-100.html>

³ IBB Wohnungsmarktbericht 2024, S. 39

⁴ <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/070-2025>

⁵ Stadtentwicklungsplan WOHNEN 2040, S. 21

- Der BMV fordert: Die Regulierung der Wiedervermietungsmieten durch die Mietpreisbremse muss unbefristet gelten, mindestens jedoch für die Dauer von 10 Jahren.

3. Bundesweiter Anwendungsbereich

Die Anwendung der Mietpreisbremse setzt voraus, dass jedes Bundesland eine entsprechende Rechtsverordnung erlässt. Dadurch wird die Entscheidung über das „ob“ der regulierenden Vorschrift nicht in den Zusammenhang mit den Gegebenheiten des örtlichen Wohnungsmarktes gebracht, sondern hängt von dem politischen Willen einer Landesregierung ab. Eine Regelung im Bürgerlichen Gesetzbuch ohne die Erforderlichkeit einer Landesverordnung würde dazu führen, dass alle Mieter:innen gleichberechtigt den grundsätzlichen Anspruch auf Durchsetzung der Mietpreisbremse hätten, so wie es bei sonstigen mietrechtlichen Ansprüchen der Fall ist: So setzt z.B. weder das Mietminderungsrecht bei Mängeln der Mietsache noch die Möglichkeit der Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete eine Rechtsverordnung über den angespannten Wohnungsmarkt voraus. In nicht angespannten Wohnungsmärkten hätte eine bundesweit gültige Mietpreisbremse keine Relevanz, da Vermieter:innen bei ausgeglichenem Wohnungsmarkt überschreitende Mieten ohnehin kaum realisieren könnten, so dass Mieter:innen keinen Anlass für die Anwendung der Mietpreisbremse hätten.

- Der BMV fordert: Die Mietpreisbremse muss bundesweit gelten, indem der Anspruch im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelt wird, ohne dass der Erlass einer Landesverordnung erforderlich ist.

4. Beratungsaufkommen beim BMV zur Mietpreisbremse

Dass trotz der Mietpreisbremse die Angebotsmieten insbesondere in den Ballungsgebieten weiterhin stark angestiegen sind, verdeutlicht den Korrekturbedarf. In der derzeitigen Ausgestaltung kann die Mietpreisbremse nicht das ihr zugedachte Potenzial zur maßvollen Regulierung entfalten.

Gleichzeitig finden zahlreiche Verstöße gegen die Mietpreisbremse statt. Das zeigt sich unter anderem am Beratungsaufkommen im Berliner Mieterverein. In den letzten 5 Jahren wurden 25.220 Beratungen zur Mietpreisbremse durchgeführt.

Eine Untersuchung des Berliner Mietervereins aus dem Jahr 2023 ergab, dass von damals insgesamt 935 überprüften Fällen 912 (98 %) Fälle die nach dem Gesetz zulässige Miethöhe überschritten. In lediglich 35 Fällen wurde die Miethöhe mit Hinweis auf eine Ausnahme von der Mietpreisbremse belegt. Knapp die Hälfte der Fälle überschritten die zulässige Wiedervermietungsmiete um mehr als 50 %⁶. Die stichprobenartige Betrachtung von weiteren 390 Prüffällen aus den letzten beiden Jahren ergibt ein ähnliches Bild: im Durchschnitt wurde die zulässige Wiedervermietungsmiete (ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 Prozent) um 67 % überschritten, wobei hier keine nähere Prüfung erfolgen konnte, ob Ausnahmetatbestände greifen.

5. Nachbesserung der Mietpreisbremse

Neben einer Entfristung der Mietpreisbremse ist deren Nachbesserung dringend erforderlich. Das betrifft zum einen die Ausnahmetatbestände im engeren Sinne.

a. Höhere Vormiete

Der Vermieter darf auch die bisherige Miete weiter fordern, wenn diese schon über der Grenze „Vergleichsmiete plus 10 Prozent“ lag, weil seinerzeit (also vor dem 1.6.2015) die Mietpreisbremse noch nicht galt (§ 556 e Abs. 1 BGB).

Dieser Ausnahmetatbestand belohnt, dass Vermietende vor Inkrafttreten der Mietpreisbremse bereits die angespannte Wohnungsmarktlage genutzt und eine sehr hohe

⁶ <https://www.berliner-mieterverein.de/downloads/studie-mietpreisbremse-faelle-2021-pm-2313.pdf>

Wiedervermietungsmiete verlangt haben. Es ist kein Grund ersichtlich, weshalb eine unter diesen Umständen zustande gekommene Miete Bestandsschutz auch über den nächsten Mieter:innenwechsel hinaus erhält.

- Der BMV fordert: Der Ausnahmetatbestand „höhere Vormiete“ in § 556 e Abs. 1 BGB ist ersatzlos zu streichen.

b. Modernisierung

Hat der Vermieter während des vorherigen Mietverhältnisses modernisiert, die mögliche Mieterhöhung aber nicht geltend gemacht, oder modernisiert der Vermieter zwischen Beendigung des bisherigen und Abschluss des neuen Mietverhältnisses, gilt nach § 556 e Abs. 2 BGB: Der Vermieter darf die ortsübliche Vergleichsmiete für die nicht modernisierte Wohnung plus 10 Prozent fordern zuzüglich des Betrages der modernisierungsbedingten Mieterhöhung, wie sie auch in einem laufenden Mietverhältnis gezahlt werden müsste.

Der verbesserte Zustand wird bereits bei der für die Wohnung einschlägigen ortsüblichen Vergleichsmiete berücksichtigt, die Grundlage der Mietpreisbremse ist. Die durch die Modernisierung geschaffenen Ausstattungszustände erfüllen in der Regel wohnwerterhöhende Merkmale und führen zu einer höheren ortsüblichen Vergleichsmiete. Ein darüberhinausgehender Zuschlag ist nicht angemessen.

In der Beratungspraxis zeigt sich zudem, dass in vielen Fällen der Ausnahmetatbestand „Modernisierung“ angeführt wird, obwohl es sich um Instandsetzungsmaßnahmen handelt. Vermietende müssen bei Vertragsschluss lediglich Auskunft über den Umstand und den Zeitpunkt der Modernisierung erteilen, weitreichende Erläuterungen zu Art und Umfang der Modernisierung sind nicht notwendig, sondern bleiben einem nachfolgendem Auskunftsverlangen des Mieters vorbehalten⁷.

Für eine Überprüfung durch die Mieter:innen ist ein weiteres Informationsverlangen erforderlich. Ein Aufwand, den viele Mieter:innen aus Angst vor Konsequenzen für das Mietverhältnis scheuen.

- Der BMV fordert: Der Ausnahmetatbestand „Modernisierung“ in § 556 e Abs. 2 BGB ist zu streichen.

c. Umfassende Modernisierung

Die Mietpreisbremse gilt nicht für Wohnungen, die erstmals nach einer umfassenden Modernisierung vermietet werden (§ 556 f Satz 2 BGB). Gemeint sind hier Fälle, in denen Modernisierungsinvestitionen mehr als ein Drittel des notwendigen Aufwandes für eine vergleichbare Neubauwohnung betragen und der Ausstattungsstandard einer Neubauwohnung entspricht.

Ähnlich wie bei der „einfachen“ Modernisierung genügt für die Auskunftspflicht zu Vertragsbeginn, dass der Ausnahmetatbestand benannt wird, ohne die Maßnahmen darzulegen. Nur bei weiterem Auskunftsverlangen müssen Vermietende dann den Umfang der Maßnahme belegen und erläutern. Dabei liegen selten die Voraussetzung einer umfassenden Modernisierung vor.

Für die zweite und jede weitere Vermietung nach „umfassender Modernisierung“ ist die Mietpreisbremse wieder anwendbar. Allerdings wirkt dann die auf Grund „umfassender Modernisierung“ hohe Miete über die Ausnahme „Vormiete“ weiter.

⁷ BT-Drs. 19/4672, S. 27

In der Beratungspraxis zeigt sich, dass dieser Ausnahmetatbestand häufig von Vermietenden genutzt wird, ohne zwischen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu differenzieren bzw. die Voraussetzungen einer umfassenden Modernisierung tatsächlich zu erfüllen. Die Ausnahmegvorschrift birgt daher Potenzial, auf einfachem Weg die Mietpreisbremse zu umgehen.

- Der BMV fordert: Der Ausnahmetatbestand „umfassende Modernisierung“ in § 556 f Satz 2 BGB ist zu streichen.

d. Neubau

Die Mietpreisbremse gilt nicht für Neubauwohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden (§ 556 f Satz 1 BGB).

Sofern man davon ausgeht, dass Neubau bezahlbarer Wohnungen mittelfristig zu einer Entspannung der Wohnungsmärkte führen kann, ist die Herausnahme des Neubaus aus dem Anwendungsbereich der Mietpreisbremse im Grundsatz nachvollziehbar.

Jedoch muss das Neubaulter angepasst werden. Es ist nicht darstellbar, dass Wohnungen als Neubau gelten, obwohl sie vor mehr als 10 Jahren fertiggestellt wurden.

Auch war die Intention des Gesetzgebers bei Einführung der Mietpreisbremse eine andere: Als am 1. Juni 2015 die Mietpreisbremse eingeführt wurde, waren unter „Neubau“ Wohnungen zu verstehen, die ab dem 1. Oktober 2014 – also 9 Monate vor Inkrafttreten der Mietpreisbremse – fertiggestellt worden sind.

Andererseits werden im Mietspiegel Werte für Neubauwohnungen erst nach zwei bis drei Jahren ab Fertigstellung ausgewiesen.

Oft wird argumentiert, die Dynamisierung des Neubaubegriffs würde Investoren verunsichern und vom Wohnungsbau abhalten. Doch hat unter anderem die Debatte zum Heizungsgesetz gezeigt, dass es Investoren in erster Linie um Transparenz und Planungssicherheit geht. So war nachweislich die Neubautätigkeit in Phasen mit starker gesetzlicher Regulierung (1920er/1950er Jahre) am stärksten.

- Der BMV fordert: Der Ausnahmetatbestand „Neubau“ ist wie folgt neu zu definieren: § 556 d BGB ist nicht anzuwenden auf eine Wohnung, die seit höchstens drei Jahren genutzt und vermietet wird“.

6. Weitere Reformbedarfe

Damit die Mietpreisbremse in angespannten Wohnungsmärkten besser wirken kann, sind weitere Korrekturen erforderlich. Umgehungsmöglichkeiten müssen eingeschränkt, Verstöße schärfer sanktioniert und Mieter:innen bei der Durchsetzung ihrer Ansprüche besser unterstützt werden.

a. Möblierte Vermietungen zum vorübergehenden Gebrauch

Insbesondere in Großstädten nehmen seit einigen Jahren möblierte Vermietungen zum vorübergehenden Gebrauch sehr stark zu⁸. Während laut einer Auswertung von ImmoScout24 rund ein Drittel aller Inserate in den deutschen Großstädten in dieses Segment fallen, waren es 2022 in Berlin mit 51,5 % sogar über die Hälfte⁹. Die Angebotsmieten möblierter Wohnungen auf Zeit sind mit einem Median von 24,44 Euro pro Quadratmeter

⁸ Oxford Economics 2023: Empirische und rechtswissenschaftliche Untersuchung des möblierten Mietwohnungsmarktes.

⁹ <https://www.immobilienscout24.de/wissen/mieten/moebliertes-wohnen.html>

fast doppelt so hoch wie die Angebotsmieten auf dem regulären Mietwohnungsmarkt¹⁰. Hintergrund ist, dass die Mietpreisbremse nicht für Wohnraum gilt, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2, Ziff. 1 BGB). Die Beratungspraxis im Berliner Mieterverein zeigt, dass Vermietende in zahlreichen Fällen den vorübergehenden Gebrauch behaupten, ohne dass dies der tatsächlichen Situation und dem Vertragswillen der Mieter:innen entspricht. Ziel ist die Umgehung der Mietpreisbremse, um möglichst hohe Mieten zu fordern. Oft geht mit der Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch eine Möblierung einher, für die übersteuerte Möblierungszuschläge gefordert werden.

Um dieser Umgehung Einhalt zu bieten, muss der Anwendungsbereich der Mietpreisbremse auf die Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch erstreckt werden. Es ist nicht ersichtlich, weshalb allein eine kurze Wohndauer zu einer völlig übersteuerten Miete berechtigen soll. Schließlich ist die Mietpreisbremse auch auf Zeitmietverträge gem. § 575 BGB anwendbar, bei denen grundsätzlich auch eine kurze Mietzeit vereinbart werden kann.

- Der BMV fordert: Durch eine Änderung des § 549 BGB soll die Mietpreisbremse auch auf Wohnraum anwendbar sein, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist.

Darüber hinaus bedarf es Vorgaben für die Vermietung möblierter Wohnungen. Zum einen sind Anforderungen für eine Mindestausstattung zu definieren, ab der ein Möblierungszuschlag gefordert werden kann. Dadurch soll vermieden werden, dass bereits mit der Ausstattung einzelner Möbelstücke in unterdurchschnittlicher Qualität ein Zuschlag gefordert werden kann. Weiterhin ist eine Auskunftspflicht zu Anschaffungsdatum und -preis der Möbel einzuführen und der Möblierungszuschlag auf 1 % des Zeitwerts der jeweiligen Möblierungen festzusetzen.

- Der BMV fordert: Der Möblierungszuschlag ist auf 1 % des Zeitwerts festzulegen und es sind Auskunftspflichten zu Anschaffungsdatum und -preis einzuführen sowie eine Mindestausstattung zu definieren, ab der ein Möblierungszuschlag gefordert werden kann.

b. Bußgeldbewehrte Ahndung von Mietpreisbremsen-Verstößen

Die Mietpreisbremse entfaltet auch deshalb kaum dämpfende Wirkung auf die Mietpreisentwicklung, weil Vermietende sie nicht anwenden. Obwohl es sich um einen Gesetzesverstoß handelt, sind die Konsequenzen für Vermietende gering. Allenfalls fordern Mieter:innen zu viel bezahlte Miete rückwirkend ab Beginn des Mietverhältnisses zurück. Diese Möglichkeit besteht nur, sofern eine Rüge des/der Mieter:in innerhalb von 30 Monaten ab Beginn des Mietverhältnisses erfolgt, so dass eventuelle Rückforderungssummen kalkulierbar sind. Eine schärfere Sanktionierung der Verstöße ist dringend erforderlich. Ob und wie ein Verstoß mit einem Bußgeld belegt werden kann, soll laut Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung durch eine Kommission geprüft werden. Bereits jetzt ist das grundsätzlich über § 5 Wirtschaftsstrafgesetz möglich, wenn die geforderte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 % überschreitet. Allerdings findet § 5 Wirtschaftsstrafgesetz wegen der vom BGH formulierten hohen Anforderungen an die Nachweispflicht derzeit kaum Anwendung und müsste so reformiert werden, dass Mieter:innen der Nachweis eines Verstoßes einfacher gelingen kann.

Flankierend könnte geregelt werden, dass nach einem festgestellten Verstoß gegen die Mietpreisbremse Vermietende nur noch die („tatsächliche“) ortsübliche Vergleichsmiete

¹⁰ IBB Wohnungsmarktbericht 2023, S. 96

ohne den Zuschlag von 10 % fordern dürfen. Vergleichbar wäre dies mit der Fallkonstellation, dass Vermietende im Mietvertrag eine größere als die tatsächliche Wohnfläche angeben. Unabhängig von den Angaben im Mietvertrag kommt es dann aber sowohl bei Betriebskostenabrechnungen als auch bei Mieterhöhungen auf die tatsächliche Wohnfläche an.

- Der BMV fordert: § 5 Wirtschaftsstrafgesetz ist so zu reformieren, dass er wieder anwendbar wird.
- Alternative Sanktionsmöglichkeiten im Fall des Verstoßes gegen die Mietpreisbremse sind zu prüfen.

7. Fazit

2015 wurde die Mietpreisbremse eingeführt, um zumindest solange regulierend auf überhitzte Wohnungsmärkte einwirken zu können, bis durch Neubau und Aktivierungen im Bestand die angespannten Wohnungsmärkte wieder ausgeglichener sein würden. Die Erfahrung der letzten zehn Jahre zeigt: Um regulierend in den Wohnungsmarkt eingreifen zu können, genügt es nicht, die Mietpreisbremse nur zu verlängern oder zu entfristen. Es bedarf einer deutlichen Überarbeitung der Mietpreisbremse sowie der Vorschriften, die eine Umgehung der Mietpreisbremse ermöglichen. Darüber hinaus ist für Mieter:innen die Durchsetzung ihrer Ansprüche zu erleichtern und praxistauglich zu gestalten. Flankierend sollten Mieter:innen bei der Durchsetzung ihrer Ansprüche durch öffentliche Stellen unterstützt werden.

Berlin, 23.06.2025

Wibke Werner