

Berlin, den 20.11.2024

**Stellungnahme zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur
Verlängerung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei
Mietbeginn.**

I. Einleitung

Der Deutsche Mieterbund (DMB) bewertet den vorliegenden Referentenentwurf eines Gesetzes zur Verlängerung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn als **unzureichend** und **stark verbesserungswürdig**. Vor dem Hintergrund der aktuellen politischen Entwicklungen ist es aber dringend geboten, die **Verlängerung der Mietpreisbremse** noch in dieser Legislaturperiode auf den Weg zu bringen. Da die Neuwahlen für den Deutschen Bundestag bereits am 23.02.2025 stattfinden sollen, ist die reguläre Durchführung des Gesetzgebungsverfahrens unwahrscheinlich. Damit ist offen, ob es in der aktuellen Legislaturperiode noch zu einer Verlängerung der Mietpreisbremse kommt. In allen Bundesländern, in denen die Mietpreisbremse gilt, läuft diese im Laufe des kommenden Jahres aus. Aus Sicht der Mieterinnen und Mieter ist es wichtig, dass die Verlängerung der Mietpreisbremse vom Deutschen Bundestag noch in dieser Legislatur beschlossen wird, da diese in vielen Städten mit hohen Mietpreisen bei Erst- und Wiedervermietung bereits im 1. Halbjahr 2025 ausläuft.

Dazu gehört das Land **Berlin**, wo die Mietpreisbremse zum 31.05.2025 endet. Bis zum 30.6.2025 gilt die Rechtsverordnung in den Bundesländern **Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen** und **Hamburg**. In Baden-Württemberg gilt die Mietpreisbremse in 89 Städten und Gemeinden, darunter Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim und Freiburg. In Nordrhein-Westfalen, sind 18 Kommunen, u.a. Köln, Düsseldorf, Münster und Bonn, vom Auslaufen der Mietpreisbremse betroffen. Ohne die Verlängerung der Mietpreisbremse auf Bundesebene können die Landesregierungen keine neuen Mietpreisbremsenverordnungen über den 31.12.2025 hinaus in ihren Bundesländern erlassen. Die Bundesländer, in denen die Rechtsverordnung zur Mietpreisbremse bereits im 1. Halbjahr 2025 endet, müssen jetzt dafür Sorge tragen, dass unabhängig vom weiteren Verlauf der Legislaturperiode auf der Grundlage der geltenden Regelung eine neue Anschlussverordnung zumindest bis zum 31.12.2025 erlassen wird. Andernfalls drohen unkalkulierbare Folgen für die angespannten Wohnungsmärkte in vielen Großstädten Deutschlands¹.

Beim Abschluss neuer Mietverträge sind Mieter und Mieterinnen der extrem angespannten Marktsituation besonders ausgesetzt. Nicht nur die Angebotsmieten bei Neu- und Wiedervermietung steigen massiv, z.B. in Berlin um 27 Prozent sogar zweistellig², sondern auch die Mietspiegel – zuletzt in München um 21 Prozent. Deshalb muss die Mietpreisbremse dringend **verlängert**, deutlich **nachgeschärft** werden und **bundesweit** gelten.

¹ Eine Übersicht über die Gültigkeit der aktuellen Mietpreisbremsenverordnungen finden Sie [hier](#).

² Immowelt (2023) [Link](#).

II. Angespannte Situation am Mietwohnungsmarkt

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.³

Die Entwicklungen der Mietpreise, insbesondere der Neu- und Wiedervermietungsrenten, hat spätestens seit Anfang 2023 mit **zweistelligen Steigerungsraten** eine **unkontrollierte Dynamik** angenommen. Der Gesetzgeber ist dringend zum Handeln aufgefordert, denn die Entwicklung der Angebotsrenten – in kreisfreien Großstädten über 500.000 Einwohner stiegen sie um **11 Prozent auf 13,30 Euro je Quadratmeter** nettokalt – beeinflusst direkt die Erstellung der Mietspiegel – die für Städte ab 50.000 Einwohnern verpflichtend erstellt werden müssen. Viele dieser Städte haben sich bereits für qualifizierten 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 Angebotsrenten nicht erst in ein paar Jahren, sondern innerhalb der nächsten zwei Jahre. Exemplarisch dafür steht der **Münchener Mietspiegel**, der im März 2023 Mietsteigerungen von im **Schnitt 21 Prozent** im Vergleich zum vorherigen von 2021 aufweist. Dies ist nur ein **Vorgeschmack darauf**, 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. Und zwar die Mieten, die in den **letzten sechs Jahren neu vereinbart** oder geändert respektive **erhöht** wurden. Zu den Neuvertragsrenten zählen auch befristete Mietverhältnisse und neu abgeschlossene Staffel- oder Indexmietverträge. Zu den geänderten Bestandsrenten gehören auch Mietverhältnisse, bei denen sich die Miete innerhalb der Sechsjahresfrist aufgrund einer **Staffel- oder Indexmietvereinbarung** geändert hat⁴. Bezahlbare Mieten, z.B. aus dem geförderten sozialen Wohnungsbau, dürfen dagegen nicht in der Berechnung berücksichtigt werden.

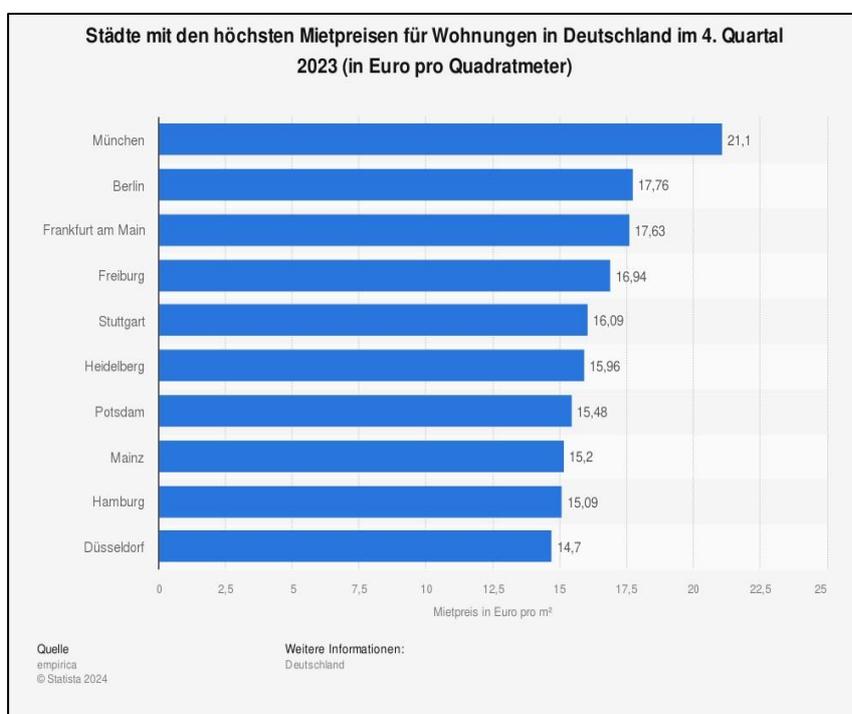
Sukzessive werden in deutschen Städten in den nächsten Jahren die Mietspiegel an die skizzierten Marktentwicklungen angepasst und die enormen Steigerungsraten zunehmend

³ Öko-Institut (2023): Wohn- und Energiekostenbelastung von Mietenden. Studie für den Deutschen Mieterbund, [Link](#).

⁴ BBSR, [Link](#)

berücksichtigt. Vor dem Hintergrund der umfassenden Wohnungs- Mieten- und Baukrise lässt sich leider auch 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 **enorm gestiegenen Neuvertragsmieten** in die Berechnung der Mietspiegel ein, sondern auch der deutlich gestiegene Anteil an Index-Mieten⁵. Das führt bei einer Trendfortsetzung mit zweistelligen Mietpreissteigerungen letztlich zum **Zusammenbruch des Mietmarktes**, wenn sich der Gesetzgeber nicht endlich zu einer effektiven Begrenzung von Mieterhöhungsspielräumen durchringt.

Abbildung 1: Angebotsmieten in Euro/ m² für Wohnungen im 4. Quartal 2023



Quelle: Statista 2024, [Link⁶](#).

⁵ In den 6 größten Städten enthalten 30 % der neu abgeschlossenen Mietverträge eine Indexierung.

⁶ 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 kaum tragbaren Mietbelastung 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 mittlerweile 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 kaum Impulse für bezahlbares Wohnen zu erwarten sind⁷. Der Rückgang der Baugenehmigungen im Geschosswohnungsbau von zuletzt rund 24 Prozent zeigt, dass die Talsohle der Krise noch bevorsteht⁸. Rechtlich werden zu hohe Wiedervermietungs-mieten in angespannten Wohnungsmärkten durch die Mietpreisbremse reguliert, indem die Miete bei einer Wiedervermietung in der Regel 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 eher Ausdruck eines Mietmarktes, in dem **es an Regulierung mangelt** und in dem die Regelungen der Mietpreisbremse dringend verschärft werden müssen.

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

- hoher Vormiete,
- Neubau (ab Oktober 2014),
- Modernisierung (energetisch & umfassend),
- Indexmieten,
- Möblierung (über Zuschlag),
- Kurzzeitvermietung.

⁷ Vgl. Tagesschau: Abgesagte Neubauprojekte: Stillstand statt Baulärm, 2024, [Link](#).

⁸ Vgl. Haufe: Baugenehmigungen für Mietwohnungen und Häuser brechen ein, 2024, [link](#).

IV. **Bewertung des Referentenentwurfs**

Der Referentenentwurf sieht vor, dass die Landesregierungen zwar weiterhin ermächtigt sein sollen, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne des § 556d Abs. 2 BGB durch Rechtsverordnung auszuweisen. Eine solche Verordnung soll jedoch spätestens zum 31.12.2028 außer Kraft treten müssen (§556d Abs. 2 S. 4 BGB-E).

Damit wird die mögliche Laufzeit einer künftigen Verordnung von derzeit bis zu fünf Jahren – ein Inkrafttreten der Neuregelung z.B. zur Jahresmitte 2025 unterstellt – auf 3,5 Jahre begrenzt, bei späterem Inkrafttreten auf einen noch kürzeren Zeitraum. Wird die Mietpreisbremse erstmalig erlassen, ist diese Zeitspanne zu kurz, weil sinnvolle Maßnahmen gegen angespannte Wohnungslagen nur mittel- bis langfristig wirken können. Aber auch, wenn vorher in dem Gebiet bereits die Mietpreisbremse gegolten hat, kann die Zeitspanne je nach Gegebenheiten vor Ort zu kurz sein, um Maßnahmen zur Entlastung des jeweiligen Wohnungsmarktes ausreichend Raum zu geben.

Eine pauschale Begrenzung der möglichen Laufzeit einer künftigen Rechtsverordnung lediglich bis zum 31.12.2028 ist deshalb nicht sachgerecht. Sie ist auch verfassungsrechtlich nicht geboten. Das Bundesverfassungsgericht hat eine bis zu fünfjährige Dauer in der Entwurfsbegründung (dort S. 5) genannten Entscheidung vom 18.07.2019 zum Aktenzeichen 1 BvL 1/18 nicht beanstandet. Deshalb sollte es bei der bundesgesetzlichen Ermächtigung zugunsten der Landesregierungen bleiben, eine bis zu fünfjährige Geltungsdauer anordnen zu können. Wenn im Einzelfall eine kürzere Laufzeit angemessen ist, ist es Sache der jeweiligen Landesregierung, eine entsprechend kürzere Laufzeit vorzusehen. Die mit dem Referentenentwurf vorgeschlagene Laufzeitbegrenzung in § 556d Abs. 2 S. 4 BGB-E ist deshalb abzulehnen.

Der Referentenentwurf sieht außerdem vor, dass sich künftig bei der wiederholten Bestimmung eines Gebiets als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des § 556d Abs. 2 BGB aus der Verordnungsbegründung nicht nur ergeben muss, welche Maßnahmen künftig geplant sind, um für eine Entspannung des Wohnungsmarktes zu sorgen (§ 556d Abs. 2 S.7 BGB). Vielmehr soll sich aus der Begründung auch ergeben müssen, welche Abhilfemaßnahmen gegen den angespannten Wohnungsmarkt in der Vergangenheit ergriffen wurden und weshalb unter Berücksichtigung dieser Abhilfemaßnahmen die Fortgeltung der Mietpreisbremse erforderlich ist (§ 556d Abs. 2 S. 8 BGB-E).

Welche Darlegungen im Einzelnen zur Begründung eines angespannten Wohnungsmarktes erforderlich sind, kann nur unter Berücksichtigung der Gegebenheiten vor Ort sachgerecht entschieden werden und ist Sache der jeweiligen Landesregierung. Entsprechendes gilt für

die Frage, inwieweit dabei auf Maßnahmen in der Vergangenheit Bezug genommen werden muss, um einen weiterhin angespannten Wohnungsmarkt zu begründen.

Pauschal zu verlangen, in der Verordnungsbegründung müsse aufgezeigt werden, welche Abhilfemaßnahmen gegen den angespannten Wohnungsmarkt in der Vergangenheit ergriffen wurden und weshalb unter Berücksichtigung dieser Abhilfemaßnahmen die Fortgeltung der Mietpreisbremse erforderlich ist, ist deshalb sachlich nicht gerechtfertigt. Landesregierungen und Kommunen werden unter den „Generalverdacht“ gestellt, voreilig die Mietpreisbremse verlängern zu wollen, ohne sich mit den bisherigen Maßnahmen auseinanderzusetzen. Der bürokratische Aufwand für Verlängerungen der Mietpreisbremse steigt und Auseinandersetzungen darüber, ob eine ausreichende Begründung vorliegt, wird Vorschub geleistet. Die mit dem Referentenentwurf vorgesehene zusätzliche Begründungsanforderung in § 556d Abs. 2 S. 8 BGB-E ist deshalb abzulehnen.

Im Übrigen enthält der Referentenentwurf keinerlei Impulse 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 2028 alle nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzten und vermieteten Wohnungen von den Regelungen der Mietpreisbremse befreit. Ebenso greift der Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz die Bundesratsbeschlüsse⁹ 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 im Bundestag auf eine Stärkung der Mietpreisbremse verzichtet. In der Stellungnahme der 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 erwähnt¹⁰.

⁹ Bundesrat, [Drucksache 218/23](#) (Beschluss), 2023.

¹⁰ Deutscher Bundestag [Drucksache 20/7850](#), 2023.

V. Fazit & Forderungen

Die Dynamik der aktuellen Mietpreisspirale muss dringend durch die Verlängerung und Verschärfung der Mietpreisbremse gestoppt werden. In allen Bundesländern, in denen die Mietpreisbremse gilt, läuft diese im Laufe des kommenden Jahres aus. Ohne die Verlängerung der Mietpreisbremse auf Bundesebene können die Landesregierungen keine neuen Mietpreisbremsenverordnungen in ihren Bundesländern erlassen. Darüber hinaus braucht es Reformen, dazu gehört:

- Beim Abschluss neuer Mietverträge sind Mieterinnen der extrem angespannten Marktsituation besonders ausgesetzt. Deshalb muss die **Mietpreisbremse dringend verlängert, deutlich nachgeschärft** werden und **bundesweit** gelten.
- Ausnahmen und Umgehungen, wie etwa **Möblierung** oder **Kurzzeitvermietung**, müssen gestrichen bzw. unterbunden werden, da der Anteil solcher Wohnungen in den letzten Jahren stark zugenommen hat. Jede dritte Wohnung in den fünf größten Städten wird mittlerweile möbliert angeboten. Bundesweit sind möblierte Wohnungen durchschnittlich 45 Prozent teurer als vergleichbare Wohnungen. 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 deshalb bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete alle Mieten eines Wohnungsmarktes, auch die von preisgebundenem Wohnraum, einbezogen werden.