

Mietpreisbremse gegen Preissprünge bis 2029 verlängert

Wohnen in begehrten Gegenden kann ins Geld gehen. Zumindest heftige Preissprünge soll die Mietpreisbremse nun für vier weitere Jahre verhindern. Doch die hat zahlreiche Lücken.

26.06.2025 UPDATE: 26.06.2025 03:57 Uhr 3 Minuten, 54 Sekunden

Berlin (dpa) - Die Mietpreisbremse, die Mieterinnen und Mieter in angespannten Wohnungslagen vor Preissprüngen schützt, wird bis Ende 2029 verlängert. Das hat der Bundestag in Berlin mit den Stimmen von CDU/CSU, SPD und Grünen beschlossen. Die AfD stimmte dagegen. Die Linke enthielt sich.

Der Eigentümerverband Haus und Grund lehnt die Bremse als überflüssig ab. Der Deutsche Mieterbund ist zwar grundsätzlich erfreut, erwartet nun aber, dass die schwarz-rote Bundesregierung die zahlreichen Ausnahmeregelungen ins Visier nimmt.

Was die Bremse besagt

Die Mietpreisbremse gilt in Gegenden, die die jeweilige Landesregierung als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt. Bei Neuvermietung einer Wohnung darf die Miete dort zu Mietbeginn höchstens um zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Dies ist die Durchschnittsmiete für vergleichbare Wohnungen, die zum Beispiel in Mietspiegeln zu finden ist.

Von der Bremse ausgenommen sind unter anderem neu gebaute Wohnungen, die nach Oktober 2014 erstmals vermietet wurden - und auch Wohnungen, die nach einer umfassenden Modernisierung zum ersten Mal wieder vermietet werden.

Eigentümerverband hält Bremse für unnötig

Der Eigentümerverband Haus und Grund hält die Bremse für überflüssig. "Überteuert sind Wohnungen vor allem auf Online-Vermittlungsportalen, wo aber nur ein Bruchteil der Wohnungen vermittelt wird", sagte Präsident Kai Warnecke der Deutschen Presse-Agentur in Berlin. "Das ist vor allem ein Problem für Leute, die sich in einer Stadt nicht auskennen. Wer dort zu Hause ist, findet Wohnungen über Freunde und Bekannte oder wendet sich direkt an Wohnungsunternehmen."

Für die meisten Menschen seien nicht die Kaltmieten das Problem, sondern hohe Nebenkosten für Gas, Öl und Strom, erklärte Warnecke. Die Regelung hält er sogar für kontraproduktiv: "Die Mietpreisbremse nutzt auch den Mietern nicht, sondern sorgt dafür, dass es weniger und schlechteren Wohnraum gibt. Vermietern fehlt Geld für die energetische Sanierung." Sozial

gerecht sei das auch nicht.

Union nicht begeistert, SPD hätte sich mehr gewünscht

Ähnlich argumentierte in der Debatte Jan-Marco Luzcak von der CDU: "Der Chefarzt profitiert von der Mietpreisbremse genauso wie die Krankenschwester." Die Regelung könne allenfalls ein Instrument für den Übergang sein. Vertreter der Union warnten auch davor, durch Verschärfungen der Planungssicherheit für Vermieter und Investoren zu schaden.

Der AfD-Abgeordnete Rainer Galla erinnerte daran, dass das Angebot an Wohnungen durch die Bremse nicht steigt. "Nicht eine einzige Wohnung wurde durch die Mietpreisbremse geschaffen, eher das Gegenteil." Der SPD-Abgeordnete Hakan Demir räumte hingegen ein, die Bremse verhindere Preisanstiege nur moderat. Seine Fraktion hätte sich mehr gewünscht.

Mieterbund begrüßt Verlängerung

Der Deutsche Mieterbund (DMB) sieht das ganz anders. "Menschen, die in Großstädten Wohnungen suchen, verzweifeln", sagte DMB-Präsident Lukas Siebenkotten der dpa. "Solange die Lage auf dem Wohnungsmarkt so ist, wie sie ist, brauchen wir die Mietpreisbremse. Es ist gut, dass diese jetzt verlängert wird. Denn die Länder brauchen Zeit, ihre entsprechenden Verordnungen zu erlassen."

Zahlreiche Ausnahmeregelungen

"Wir brauchen aber unbedingt Verschärfungen", verlangte Siebenkotten. Wenn es nach ihm ginge, würden alle Ausnahmen von der Bremse gestrichen außer jene für Neubauten. Hier würde er aber für eine kürzere Frist plädieren. Derzeit gelten alle Wohnungen als Neubauten im Sinne der Bremse, die erstmals nach dem 1. Oktober 2014 vermietet wurden - aus seiner Sicht eine viel zu lange Spanne. "Das sind über zehn Jahre. Das Datum müsste geändert werden etwa auf 2023", sagte er zum Auftakt des Deutschen Mietertags in Rostock-Warnemünde.

"Wir brauchen wirksame Bußgelder für schwarze Schafe", fordert Siebenkotten. "Derzeit haben Vermieter bei Verstößen gegen die Mietpreisbremse nichts zu verlieren, weil sie maximal die zu viel verlangte Miete zurückzahlen müssen." Für die Anwendung einer Bußgeld-Regelung aus dem Wirtschaftsstrafrecht gälten viel zu hohe Hürden. Auf der anderen Seite trauten sich viele Mieter gar nicht, Widerspruch einzulegen, weil sie Ärger mit ihrem Vermieter fürchteten.

Mieterbund: Mangelnde Transparenz bei möblierten Wohnungen

"Möblierte Wohnungen sind ein Riesenproblem", so Siebenkotten. Auch für diese greife je nach Gebiet zwar die Mietpreisbremse, allerdings beziehe sich die nur auf die Grundmiete. Da im Mietvertrag aber nicht ausgewiesen werden müsse, welcher Teil der Miete auf diese entfalle und welcher Teil auf den Zuschlag für die Möbel, könnten Mieter nicht nachvollziehen, ob es einen Verstoß gegen die Bremse gebe. "Wir fordern, dass Grundmiete und Zuschlag für Möbel gesondert ausgewiesen werden müssen."

Wenn eine Modernisierung ungefähr ein Drittel so viel koste wie ein Neubau, dann sei die Wohnung auch von der Mietpreisbremse ausgenommen. "Das sieht man im großen Stil bei Wohnungsbauunternehmen: Wohnungen werden saniert und danach zu immensen Preisen wieder vermietet", sagte Siebenkotten.

Ein großes Problem aus Sicht des Mieterbunds: Hat ein Vermieter bereits mehr gezahlt als von der Mietpreisbremse zugelassen, könne der Vermieter das auch von seinem Nachfolger verlangen. "Wer also vor Inkrafttreten der Mietpreisbremse bereits mehr, als nach Mietpreisbremse zulässig wäre, gefordert hat, der ist fein raus", merkte Siebenkotten an.

Mieten steigen in Großstädten

Das Wohnen zur Miete wird nach einer Auswertung des Bauministeriums trotz der Mietpreisbremse immer teurer. Demnach sind die Angebotsmieten in den 14 größten kreisfreien Städten seit 2015 durchschnittlich um fast 50 Prozent gestiegen. Am stärksten betroffen ist demnach Berlin, wo die Neumieten mehr als verdoppelt wurden.

Die Zahlen stammen vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Sie spiegeln das Angebot wider, auf das Wohnungssuchende treffen, wenn sie im Internet nach einer Mietwohnung mit einer Wohnfläche von 40 bis 100 Quadratmetern suchen. Nicht berücksichtigt sind Aushänge, Wartelisten und die direkte Maklervermittlung. Das könne die Daten verzerren, warnte das Ministerium.

Die Linken-Abgeordnete Caren Lay warnte: "Die Mietpreisbremse bremst nicht, es ist ein Etikettenschwindel." Viele hätten zudem Angst, ihre Vermieter zu verklagen. Hanna Steinmüller von den Grünen verlangte von der Koalition: "Tun Sie was! Die reine Verlängerung, sie reicht nicht."

Was die Bundesregierung noch plant

Mit der Verlängerung der Mietpreisbremse soll es nicht getan sein. Bis Ende kommenden Jahres soll eine Expertengruppe weitere Vorschläge zum Mietrecht erarbeiten, unter anderem auch zu Bußgeldern bei Verstößen gegen die Mietpreisbremse. Eine größere Regulierung ist laut Koalitionsvertrag in angespannten Wohnungsmärkten geplant für Indexmieten, die im Einklang mit den Verbraucherpreisen steigen, sowie für möblierte und Kurzzeitvermietungen. Bundesjustizministerin Stefanie Hubig (SPD) kündigte an, schnell weitere Vorhaben auf den Weg zu bringen.

[Bundestag zum Thema](#)

[Mietregelungen im BGB](#)