

DGB-Bundesvorstand, Abteilung Wirtschafts-, Finanz- und Steuerpolitik

29.11.2024

Wuchermieten verhindern – Mietpreisbremse verlängern!

Bislang wird der Anstieg vieler Mieten in Deutschland gesetzlich gebremst – durch die Mietpreisbremse. Deren Umsetzung ist Ländersache, die gesetzliche Grundlage für die Mietpreisbremse hat allerdings der Bund gelegt – befristet bis Ende 2025. SPD, Grüne und FDP hatten in ihrem Koalitionsvertrag fest vereinbart, die gesetzliche Grundlage bis 2029 zu verlängern. Einen Gesetzentwurf zur Verlängerung legte das FDP-geführte Bundesjustizministerium im Oktober vor. Doch nach dem Ampel-Aus droht der Beschluss auf den Sankt-Nimmerleinstag verschoben zu werden.

Wenn die Grundlage entfällt, läuft die Mietpreisbremse in Berlin im Mai 2025 aus – in den folgenden Monaten dann sukzessiv in allen weiteren Bundesländern, die die Bremse derzeit nutzen. Insgesamt wären im gesamten Bundesgebiet 410 Gemeinden vom Wegfall der Mietpreisbremse betroffen. Laut Mieterbund leben in diesen Gemeinden, die als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt definiert werden, etwa 30 Prozent der deutschen Gesamtbevölkerung und damit ca. 26 Millionen Menschen.¹

Ohne die Verlängerung der Mietpreisbremse ist zu befürchten, dass in diesen Kommunen sowohl die Wiedervermietungsmieten massiv ansteigen werden als auch langfristig die ortsüblichen Vergleichsmieten. Insbesondere in den Großstädten und Ballungsgebieten geht die Schere zwischen den Mieten bei Wiedervermietung unter Anwendung der Mietpreisbremse und Neuvermietung ohne diese Begrenzung stark auseinander. Der Mieterbund errechnet etwa für München eine Differenz von +36 Prozent zwischen Mieten mit und ohne Anwendung der Mietpreisbremse, für Frankfurt sogar eine Differenz von +46 Prozent.

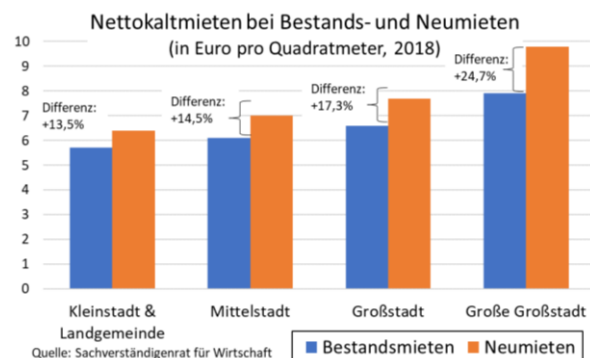
Der DGB plädiert deshalb dafür, dass die Verlängerung der Mietpreisbremse prioritär noch in der laufenden Legislatur verabschiedet wird. Das wäre ein notwendiger Schritt, der nächsten Mietpreis-Explosion vorzubeugen. Für einen dringend benötigten grundsätzlichen Wandel auf dem Mietmarkt braucht es allerdings mehr – auch Nachbesserungen bei der Mietpreisbremse. Denn der vorliegende Entwurf sieht lediglich eine Verlängerung der Mietpreisbremse bis zum Jahr 2028 vor – also kürzer als im Koalitionsvertrag

vorgesehen. Hierbei wird übersehen, dass der Mangel an Wohnraum kein kurzfristiges Marktungleichgewicht ist, sondern ein strukturelles Problem, das langfristige und konsequente politische Maßnahmen erfordert.

Hinzu kommt, dass der vorliegende Entwurf bestehende Schlupflöcher der Mietpreisbremse nicht schließt. So sind weiterhin Umgehungsmöglichkeiten bei der Anwendung von Indexmietverträgen möglich und auch Kurzzeitmietverträge können weiterhin an der Mietpreisbremse vorbei abgeschlossen werden.

Auch lässt der Referentenentwurf die Frage nach einer konsequenten Durchsetzung der Mietpreisbremse unbeantwortet. So haben Verstöße gegen die Mietpreisbremse bislang für Vermieter*innen kaum Konsequenzen, da neben einer Rückzahlung der zu viel gezahlten Miete keine weiteren Sanktionen vorgesehen sind. Auch müssen Mieter*innen bei vermuteten Verstößen gegen die Mietpreisbremse weiterhin selbst juristisch aktiv werden und Klage gegen den Vermieter einreichen – ein oft teuer und aufwendiger Prozess, vor dem viele Mieter*innen zurückschrecken, auch um das Verhältnis zum Vermieter und das bestehende Mietverhältnis nicht zu gefährden.

Die Wohnungsmieten sind heute schon unerträglich hoch. Gerade in Ballungszentren laufen die Neuvermietungspreise den Bestandsmieten davon (siehe Grafik). Ein breiterer Anstieg auch der Bestandsmieten muss verhindert werden, auch deshalb braucht es jetzt schnell die Verlängerung der Mietpreisbremse. Mittelfristig braucht es ein Gesamtkonzept, das die Mietpreisbremse stärkt, Schlupflöcher schließt und nachhaltige Lösungen anbietet.



¹ [FAQ: Was ist die Mietpreisbremse - Deutscher Mieterbund](#)