



MÜLLER RADACK SCHULTZ

RECHTSANWÄLTE NOTARE

Die erneute Ausweitung der Mietpreisbremse als Teil des Problems – Warum und wie wir die Mietpreisregulierung neu denken müssen!

Prof. Dr. Martin Häublein
Universität Innsbruck
of Counsel bei Müller Radack Schultz, Berlin

35. Pantaenius
Immobilientagung
20. November 2025

Anlass des Vortrages

- Allgemein: der **dysfunktionale** Mietwohnungsmarkt
- Konkret: Expertengruppe Mietrecht der Bundesregierung
- Dazu aus dem [Koalitionsvertrag](#) der BReg die Zeilen:
779 Die Mietpreisbremse in angespannten Wohnungsmärkten wird für vier Jahre verlängert. Bis zum
780 31.12.2026 wird eine Expertengruppe mit Mieter- und Vermieterorganisationen die Harmonisierung
781 von mietrechtlichen Vorschriften, eine Reform zur Präzisierung der Mietwucher-Vorschrift im
782 Wirtschaftsstrafgesetz und eine Bußgeldbewehrung bei Nichteinhaltung der Mietpreisbremse
783 vorbereiten.

Hat sich die Mietpreisbremse bewährt?

- MietervertreterInnen in der Expertenkommission: Ja ➡ Wirklich??
- Maßstab? Dazu: **Regierungsbegründung** MietNovG 2015 ([BT-Drs. 18/3121](#))

A. Problem und Ziel

Das Gesetz begegnet zwei drängenden Problemen auf dem derzeitigen Mietwohnungsmarkt:

Zum einen steigen in prosperierenden Städten die Mieten bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen derzeit stark an und liegen teilweise in erheblichem Maß über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Diese Entwicklung auf angespannten Wohnungsmärkten hat vielfältige Ursachen. Sie führt dazu, dass vor allem einkommensschwächere Haushalte, aber inzwischen auch Durchschnittsverdiener zunehmend größere Schwierigkeiten haben, in den betroffenen Gebieten eine für sie noch bezahlbare Wohnung zu finden. Erhebliche Teile der angestammten Wohnbevölkerung werden aus ihren Wohnquartieren verdrängt. Dieser Entwicklung sollen die neuen Regelungen im Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs begegnen, indem sie die zulässige Miete bei der Wiedervermietung von Wohnraum in angespannten Wohnungsmärkten, die von den Landesregierungen ausgewiesen werden, auf die ortsübliche Miete zuzüglich 10 Prozent begrenzen.

Prüffrage

- Finden „Durchschnittsverdiener“ durch die Mietpreisbremse in angespannten Wohnungsmärkten einfacher bezahlbaren Wohnraum als ohne diese?
- Davon ist **nicht auszugehen**
- Denn idR kommen letztlich die Mietinteressenten zum Zuge, die auch die Marktmiete zahlen könnten
 - Und die (vielen) abgewiesenen Interessenten sind **frustriert**.
- Die sparen dann Geld (Warum ist das eigentlich gerechtfertigt?) und dem Staat entgehen Steuereinnahmen (weil Vermieter weniger einnehmen)!

Thesen

- Es ist **schlicht ungerecht**, dass auch diejenigen von einer Bremse profitieren, die mehr zahlen könnten!
- Es ist **kein legitimes Regulierungsziel**, einfach Vermögen von der Vermieter auf die Mieterseite umzuverteilen!
- Vor allem aber:
Die Bremse **befördert** verschiedene **Fehlentwicklungen** am deutschen Wohnungsmarkt, die letztlich **zu Lasten der Mieter** gehen ...

Investitionshemmnis

- Um **Klimaziele** zu erreichen, braucht es Investitionen in den Bestand
- **Wer investiert** in den Bestand, wenn sich das Kapital nicht amortisiert?
- Neubau ist von der Bremse zwar nicht erfasst; aber auf dem Markt für Neubauwohnungen nehmen Ökonomen **Preisübertreibungen** wahr, die es nicht gäbe, wenn der Altbestand weniger reguliert wäre.
 - Wenn Bundesminister öffentlich über die Änderung des Datums nachdenken (gegenwärtig 1. Oktober 2014; [§ 556f S. 1 BGB](#)), ab welchem ein Neubau vorliegt, verunsichert das Investoren eher

Flächenkonsum

- Hält man die Mieten künstlich unten, vergrößert man den Kreis derjenigen Personen, die sich **mehr Wohnfläche** leisten können.
 - Ende 2021 hat das statistische BA eine durchschnittliche Wohnfläche von 47,7 m²/Kopf und einen **Anstieg um 37 % seit der Wiedervereinigung** festgestellt ([Pressemitteilung](#))
 - [Pressemitteilung](#) vom 17.9.2025: Ende 2024 sogar **49,2 m²/pro Kopf**
 - In Ländern wie Italien, Spanien, Frankreich und England sind es 30 bis 35 m²/pro Kopf
- Nicht nur die Klimaziele, sondern auch die steigenden Kosten für die Gesteuerung von Wohnraum erfordern ein „Downsizing“
- Niedrige Mieten führen beim Flächenkonsum zu **Fehlanreizen!**

Auswüchse: Möblierte Vermietung, Kurzzeit- und Untervermietung

- Zunahme des Angebots an möbliertem Wohnraum auf Zeit, z.B. in Berlin
 - Hintergrund ist § 549 II Nr. 1 BGB: *Die Vorschriften über die Miethöhe bei Mietbeginn ... gelten nicht für Mietverhältnisse über*
 1. *Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist, ...*
 - Das bedeutet: Anreiz zur Kurzfristvermietung, selbst wenn Mieter für länger suchen
- Z.T. halten sich Vermieter auch „nur“ nicht an die Bremse und vermieten dann bevorzugt an Personen, die sich voraussichtlich nicht wehren
- **Untervermietung** oder: Der Mensch ist des Menschen Wolf!
 - Ursache dieses Phänomens ist aber noch ein weiteres Problem, nämlich der Abstand zwischen Bestands- und Neuvermietungszeiten

Abstand zwischen Bestands- und Neuvermietungsieten als Problem

- Lock-In-Effekte
- Anreiz für vorgeschobene Eigenbedarfskündigungen
 - Statt die Wurzel des Übels zu bekämpfen, wird jetzt in verschiedenen Bundesländern überlegt, wie man die Möglichkeit der Eigenbedarfskündigung einschränken könnte

Fazit und Lösungsansatz

- Die Marktgesetze wirken aber auch am Mietwohnungsmarkt
- Jede Regulierung ruft Umgehungen und dann die Forderung nach weiterer Regulierung hervor (Regulierungsspirale)
- Geboten ist daher eine (behutsame) Deregulierung
 - Anhebung der 10%-Grenze in [§ 556d BGB](#)
 - Stärker marktorientierte Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete
 - Abschaffung der Kappungsgrenze in [§ 558 III BGB](#)
- Haushalte, die die steigende Belastung nicht tragen können, müssen unterstützt/subventioniert werden, entweder durch Zuschüsse oder über (steuerliche) Entlastungen

Vielen Dank!

Univ.-Prof. Dr. Martin Häublein

Universität Innsbruck

www.uibk.ac.at

Rechtsanwälte und Notare Müller
Radack Schultz

www.mueller-radack.com