

**Stellungnahme des IVD zum Entwurf
eines Gesetzes zur Änderung der
Regelungen über die zulässige Miethöhe
bei Mietbeginn – BT.-Drs. 21/322**

**Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater, Makler,
Sachverständigen und Verwalter e.V.**

20. Juni 2025

Stellungnahme des IVD zum Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn – BT.-Drs. 21/322

Der Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband e.V. lehnt – bei allem Verständnis für die Schwierigkeiten der Länder und Kommunen bei der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum – die Verlängerung der Mietpreisbremse ab. Es bedarf anderer Ansätze zur Beseitigung des Wohnraummangels.

I. Mietpreisbremse hat sich nicht bewährt

Die Mietpreisbremse hat sich nicht bewährt. Es gibt kaum wissenschaftliche Belege dafür, dass sie den Anstieg der Mieten wirksam verlangsamt hat. Der vorliegende Gesetzentwurf verweist insoweit lediglich auf eine Erhebung des DIW Berlin aus dem Jahr 2019 („Evaluierung der Mietpreisbremse – Untersuchung der Wirksamkeit der im Jahr 2015 eingeführten Regelungen zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten“). Vielmehr ist davon auszugehen, dass die Regelung die Situation verschärft hat. Im Zusammenspiel mit gestiegenen Baukosten und erhöhten Neubaustandards hat sie zu einer Zurückhaltung bei Investitionen in den Mietwohnungsbau geführt. Bereits die andauernde Diskussion über das Mietrecht wirkt abschreckend. Die Zahlen der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen sind seit 2022 rückläufig – nicht allein wegen des gestiegenen Zinsniveaus.

Zwar ist der Neubau von der Mietpreisbremse ausgenommen, jedoch wirkt sich die wiederkehrende Diskussion über mögliche Änderungen auch in diesem Bereich negativ auf die Investitionsbereitschaft aus. Bauherren und Vermieter brauchen verlässliche Rahmenbedingungen.

II. Mietpreisbremse ist sozial ungerecht

Zudem ist die Mietpreisbremse sozial ungerecht, da sie keine zielgenaue Wirkung entfaltet. Sie gilt für einkommensschwache Haushalte ebenso wie für einkommensstarke – ohne Differenzierung. Eine Verlängerung in der derzeitigen Form wäre daher ein Bärendienst für Wohnungssuchende mit geringerer Bonität und darüber hinaus verfassungsrechtlich höchst fraglich.

III. Verfassungsrechtliche Zweifel stärker denn je

Im Lichte der Anforderungen aus dem Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 18. Juli 2019 (Az. 1 BvL 1/18) bestehen erhebliche verfassungsrechtliche Bedenken gegen

eine erneute Verlängerung. Das Gericht hat die Mietpreisbremse damals nur unter folgenden Voraussetzungen als zulässig bewertet:

- sie ist zeitlich befristet,
- sie enthält Ausnahmeregelungen (Bestandsschutz der Vormiete nach § 556e BGB, Neubausausnahme nach § 556f Satz 1 BGB, umfassende Modernisierung nach § 556f Satz 2 BGB),
- sie lässt eine marktorientierte Neuvertragsmiete sowie einen Ausgleich für Kostensteigerungen und Inflation zu.

Eine zweite Verlängerung würde das ursprünglich als Interimsmaßnahme konzipierte Instrument dauerhaft verankern. Der Marktbezug der Neuvertragsmieten ginge damit verloren. Zudem sind die Ausnahmeregelungen – infolge der restriktiven Rechtsprechung der Zivilgerichte – in der Praxis kaum mehr nutzbar. Eine umfassende Modernisierung liegt in der Regel nur bei energetischer Sanierung vor, was bei Eigentumswohnungen oft am fehlenden Beschluss der Eigentümergemeinschaft scheitert.

Unabhängig davon fordert das Bundesverfassungsgericht, dass bei jeder Anpassung des sozialen Mietrechts Mieter- und Vermieterinteressen angemessen berücksichtigt und in einen gerechten Ausgleich gebracht werden müssen. Dieses Gleichgewicht ist gestört. In den letzten Jahren sind zusätzliche Einschränkungen hinzugekommen – etwa bei der Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete (Verlängerung des Betrachtungszeitraums von vier auf sechs Jahre) oder bei der Modernisierungsmieterhöhung (Kappungsgrenze und Reduzierung des Umlagesatzes).

IV. Diskussion um Änderung der Neubausausnahme nach § 556f Satz 1 BGB

Eine rückwirkende Einbeziehung von Neubauten aus den Jahren 2015 bis 2019 in die Mietpreisbremse wäre ein gravierender Eingriff in bestehende Investitionsentscheidungen – mit weitreichenden negativen Folgen für Vertrauen, Bauaktivität und Wohnraumschaffung.

1. Vertrauensschutz und Rechtssicherheit

Investoren haben zwischen 2015 und 2019 in der Erwartung gebaut, dass Neubauten dauerhaft von der Mietpreisbremse ausgenommen bleiben. Eine rückwirkende Änderung bricht dieses Versprechen und beschädigt das Vertrauen in politische Verlässlichkeit – besonders bei langfristigen Projekten mit Planungshorizonten von zehn Jahren und mehr.

2. Gefährdung der Wirtschaftlichkeit

Viele dieser Projekte wurden nur realisiert, weil marktübliche Mieten kalkuliert werden konnten. Eine nachträgliche Mietbegrenzung gefährdet die Tragfähigkeit, schränkt Rücklagenbildung und Anschlussprojekte ein und erhöht das Risiko von Investitionsausfällen.

3. Abschreckung neuer Investitionen

Die Botschaft an den Markt lautet: „Regeln gelten nur solange, wie es politisch opportun ist.“ Das schreckt insbesondere private und mittelständische Akteure ab, deren Investitionen für den Wohnungsbau dringend benötigt werden.

4. Technisch keine klare Abgrenzung

Neubauten aus 2015 bis 2019 unterscheiden sich kaum von späteren. Eine Einbeziehung dieser Baujahre wirkt willkürlich und unterläuft die bisherige Logik der Regelung.

5. Eingriff in bestehende Vermietungskonzept

Auch wenn die Mietpreisbremse bei Neuvermietung greift, verändert sie die künftige Ertragslage der Immobilie. Damit werden getätigte Investitionen entwertet – ohne Übergangsfrist oder Ausgleich.

6. Belastung für Kleinanleger

Betroffen wären nicht große Konzerne, sondern viele private Kleinvermieter, die ihre Altersvorsorge auf der gesetzlichen Ausnahmeregelung aufgebaut haben.

7. Kontraproduktiv für den Wohnungsbau

Die Änderung entwertet die wohnungsbaupolitischen Ziele der Bundesregierung. Wenn selbst Neubauten rückwirkend gedeckelt werden, sinkt der Anreiz, in neue Wohnungen zu investieren – insbesondere in angespannten Märkten.

8. Mietpreisbremse wird dauerhaft verankert

Die Ausweitung der Regelung erweckt den Eindruck, dass die Mietpreisbremse entgegen ihrer ursprünglichen Zielsetzung dauerhaft etabliert werden soll – und senkt damit den Druck auf Länder und Kommunen, durch eigene Maßnahmen Wohnraum zu schaffen.

9. Keine Grundlage im Koalitionsvertrag

Der Koalitionsvertrag sieht zwar eine Verlängerung der Mietpreisbremse und eine Sanktionierung von Verstößen vor – eine Änderung der Neubausausnahme ist hingegen nicht enthalten. Wer an dieser Stelle eingreift, muss auch offen über andere Punkte sprechen, etwa höhere Mietgrenzen oder realistische Modernisierungsregeln.

10. Geringe Wirkung – großer Schaden

Selbst bei großzügiger Schätzung wären nur rund 25.000 Wohnungen betroffen. Dem

steht ein erheblicher Schaden für Vertrauen, Investitionsklima und Wohnraumschaffung gegenüber.

V. Anpassungen im Falle einer Verlängerung

Sollte die Mietpreisbremse dennoch verlängert werden, dann nur unter der Maßgabe, dass die Länder in ihren Rechtsverordnungen darlegen müssen, welche konkreten Maßnahmen sie zur Behebung des Wohnungsmangels ergreifen. Die Mietpreisbremse sollte den Ländern ursprünglich eine „Verschnaufpause“ verschaffen – dies darf aber nur denjenigen zugutekommen, die aktiv gegen die angespannte Wohnraumsituation vorgehen.

Zudem sollte die Anwendung der Mietpreisbremse nicht mehr pauschal auf ganze Stadtstaaten ausgedehnt werden können. Eine Begrenzung auf tatsächliche Teilmärkte wäre sachgerechter und notwendig.

Immobilienverband Deutschland IVD
Bundesverband der Immobilienberater, Makler,
Sachverständigen und Verwalter e.V.
Präsident: Dirk Wohltorf
Bundesgeschäftsführerin: Carolin Hegenbarth
Littenstraße 10 • 10179 Berlin
Tel.: 030 – 27 57 26 0
info@ivd.net
www.ivd.net

Lobbyregisternummer: R001210