

„Theoretisch könnten sie bis zu 50 Prozent mehr als die Vergleichsmiete verlangen“

Ende 2025 läuft die Mietpreisbremse aus. Eine neue Bundesregierung unter der Union wird sie wohl nicht verlängern. Was das für Vermieter und Mieter bedeutet.

Martin Gerth

20.12.2024 - 11:44 Uhr



Nach dem Ende der Mietpreisbremse könnten in begehrten Wohnungsmärkten wie Berlin die Mieten deutlich anziehen Foto: Monika Skolimowska/dpa

Die Mietpreisbremse, die die Miethöhe bei neuen Verträgen reguliert, wird wohl nicht verlängert. Es ist sehr wahrscheinlich, dass der CDU-Vorsitzende Friedrich Merz neuer Bundeskanzler wird. Und die Union hat bereits angekündigt, dass sie die Mietpreisbremse nicht fortsetzen will. Sie würde dann Ende 2025 auslaufen.

Damit ist der Vorstoß von SPD und Grünen, die Mietpreisbremse auch auf Neubauten auszudehnen, nur Wahlkampfgetöse. Die beiden verbleibenden Parteien aus der gescheiterten Ampelkoalition haben keine Mehrheit im Bundestag. Erst eine neue Bundesregierung könnte bei der Mietpreisbremse eingreifen.

Bis Ende 2025 gilt in angespannten Wohnungsmärkten, dass neue Mieten maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfen. In der Regel wird das ortsübliche Niveau über kommunale Mietspiegel abgebildet. Die Daten für die Mietspiegel setzen sich aus den in den vergangenen sechs Jahren veränderten Mieten zusammen.



MIETPREISBREMSE



Diese Entscheidung ist ein klarer Vertrauensbruch

Die Bundesregierung hat eine Verlängerung der Mietpreisbremse beschlossen. Umgesetzt wird der Beschluss wohl nicht. Und trotzdem ist er verhängnisvoll. Ein Kommentar.



Kommentar von Niklas Hoyer

Die Mietpreisbremse soll den Anstieg der Mieten abmildern und verhindern, dass einkommensschwächere Haushalte aus ihren angestammten Wohnvierteln verdrängt werden. Es wird befürchtet, dass sich in zentrumsnahen Vierteln der Großstädte Wohlstandsgghettos bilden und Geringverdiener an den Stadtrand ausweichen müssen.

In angespannten Wohnungsmärkten wird zu wenig gebaut, um den Bedarf zu decken. Die Union geht davon aus, dass die Mietpreisbremse einer der Gründe dafür ist. Die Mietrenditen seien wegen der staatlichen Regulierung zu gering, als dass sich Investitionen in den Wohnungsbau lohnen würden. CDU und CSU wollen die Mietpreisbremse daher abschaffen.

Nach den bisherigen Umfragen ist eine Koalition aus Union und SPD die wahrscheinlichste Option nach der Bundestagswahl am 23. Februar 2025. Die alte Bundesregierung hat ihr Ziel, dass in Deutschland 400.000 neue Wohnungen pro Jahr gebaut werden, weit verfehlt. Im Jahr 2023 waren es nur 295.000. Eine Reform der bisherigen Mietregulierung könnte ein Baustein sein, dieses Defizit zu verringern.

„BIS ZU 50 PROZENT MEHR MIETE“

Unabhängig davon, ob das gelingt oder nicht, dürfte ein Auslaufen der Mietpreisbremse die Situation für Mieter und Vermieter stark verändern. Die WirtschaftsWoche hat mit der Mietrechtsexpertin Bettina Wirmer-Donos über die wichtigsten Folgen gesprochen.

WirtschaftsWoche: Frau Wirmer-Donos, nehmen wir an, die Mietpreisbremse läuft Ende 2025 aus, was würde das für Vermieter bedeuten?

Bettina Wirmer-Donos: Vermieter, die mit einem Mieter einen neuen Vertrag abschließen, wären künftig nicht mehr an die ortsübliche Vergleichsmiete gebunden. Theoretisch könnten sie bis zu 50 Prozent mehr als die Vergleichsmiete verlangen. Erst darüber hinaus wäre es strafbarer Wucher. Allerdings sind Mieter nicht gezwungen, solch hohe Mieten zu bezahlen. Sie können die geforderte Miete mit den Angaben des Mietspiegels vergleichen.

Zur Person

Bettina Wirmer-Donos

Bettina Wirmer-Donos ist Rechtsanwältin und Partnerin bei der Kanzlei FPS in Frankfurt. Sie hat sich unter anderem auf gewerbliches Mietrecht und die Gestaltung von Mietverträgen spezialisiert.

Gehen Sie von stark steigenden Mieten aus, wenn die Regulierung wegfällt?

Die Vermieter müssen zunächst Mieter finden, die diese deutlich höheren Mieten auch langfristig bezahlen können. Das kann kritisch werden, wenn die Miete 30 Prozent des Nettoeinkommens übersteigt. Leerstand wäre für die Vermieter deutlich teurer als den Spielraum für Mieterhöhungen nur teilweise auszureizen. Die Mieten dürften steigen, aber eben nur soweit es der Markt zulässt. Zudem ist die Mietpreisbremse aus Sicht der Mieter zunehmend zahnlos geworden.

Können Sie das näher erklären?

Neubauten sind von der Mietpreisbremse ausgenommen. Das schließt

nach derzeit geltendem Recht alle Gebäude ein, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals vermietet wurden. Es geht also nicht nur um frisch hochgezogene Wohngebäude, sondern auch um einen Teil der Bestandswohnungen. Zudem gibt es Ausnahmen wie die Kernsanierung. Wer seine vermietete Immobilie mit mindestens einem Drittel der Neubaukosten saniert, fällt ebenfalls nicht unter die Mietpreisbremse.

Die Mietpreisbremse reguliert neue Mieten. Das heißt, laufende Mietverträge wären von einem Auslaufen der Regulierung nicht betroffen.

Das stimmt nicht ganz. Bei laufenden Mietverträgen gibt es eine bundesweite Kappungsgrenze von maximal 20 Prozent innerhalb einer Zeitspanne von drei Jahren. In angespannten Wohnungsmärkten, in denen die Mietpreisbremse bisher gilt, liegt die Kappungsgrenze bei 15 Prozent in drei Jahren. Dieses verschärfte Limit fiel mit der Ende der Mietpreisbremse weg. Das heißt, auch bei laufenden Mietverträgen wäre der Spielraum für Mieterhöhungen größer. Das trifft zumindest dort zu, wo bisher die Mietpreisbremse gilt.

Viele Vermieter haben in den vergangenen Jahren auf Indexmietverträge umgestellt, um der Mietpreisbremse zu entgehen. Wären neue Verträge mit Indexmieten ab 2026 unattraktiv?

Gilt von 2026 an nur noch die Kappungsgrenze von 20 Prozent, wären bis zu 6,3 Prozent pro Jahr Mieterhöhung möglich. Über einen längeren Zeitraum betrachtet, stiegen die Verbraucherpreise im Schnitt um weniger als sechs Prozent. Rein rechnerisch wären Indexmieten wohl weniger attraktiv. Hinzu kommt, dass bei Indexmietverträgen eine Modernisierungsmieterhöhung in der Regel nicht mehr möglich ist. Allerdings ist schwer vorherzusehen, wie sich der Verbraucherpreisindex künftig entwickeln wird.

WiWo+



WiWo+ AUTOBAUER

Darum trotz BMW der Krise



WiWo+ GELDWÄSCHE-VERDACHT

Wie werde ich Bargeld los – sehr viel Bargeld?



WiWo+ BWL-RANKING

Die drei Top-Optimierer



Wenn die Mietpreisbremse kippt: Wäre der Mietwohnungsmarkt dann dereguliert?

Natürlich nicht. Es bliebe die Kappungsgrenze von 20 Prozent für laufende Mietverträge. Auch Mieterhöhungen nach einer Modernisierung sind gedeckelt. Zudem greifen Kommunen über Milieuschutzsatzungen in die Autonomie der Vermieter ein. Zum Beispiel dürfen sie in den Stadtgebieten mit Milieuschutz – je nach Inhalt der Satzung – Kosten für bestimmte Modernisierungsmaßnahmen nicht umlegen.

Lesen Sie auch: [Mit diesen Tricks können Vermieter die Mietpreisbremse umgehen](#)