

## Gesetzentwurf der Bundesregierung

### Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn

#### A. Problem und Ziel

Durch die anhaltend hohe Nachfrage nach Mietwohnungen in Ballungszentren steigen die Wiedervermietungsmieten dort weiter stark an. Die staatlichen Investitionen in die Schaffung von Wohnraum wurden intensiviert. Eine ausreichend spürbare Entspannung der Wohnungsmärkte ist hierdurch seit der letzten Verlängerung der Mietpreisbremse jedoch noch nicht eingetreten und ist angesichts des zusätzlichen Bedarfs auch erst längerfristig zu erwarten. In der Vergangenheit wurden mit verschiedenen Gesetzen Maßnahmen zum Schutz von Mieterinnen und Mietern eingeführt, um den Mietanstieg in einem tragbaren Rahmen zu halten und gleichzeitig den Interessen der Vermieterinnen und Vermieter an einer wirtschaftlichen Verwendung ihres Eigentums gerecht zu werden.

Trotz dieser Regelungen ist der Mietwohnungsmarkt in großen Teilen der Bundesrepublik Deutschland weiterhin angespannt. Es besteht hier weiterhin ein strukturelles Ungleichgewicht zwischen Mieterinnen und Mietern einerseits und den Vermieterinnen und Vermietern andererseits. Die erhöhten Bau- und Finanzierungskosten erschweren außerdem derzeit, die Anzahl der neugebauten Wohnungen weiter zu steigern. Ein Auslaufen der Mietpreisbremse zum 31. Dezember 2025 würde zu einem Anstieg der Wiedervermietungsmieten führen, der in der Gesamtschau mit den hohen Energiekosten und der gestiegenen Inflation insbesondere Menschen mit niedrigem Einkommen und zunehmend auch Durchschnittsverdienerinnen und -verdiener, vor allem Familien mit Kindern, aus ihren angestammten Stadtvierteln verdrängen kann.

Um Zugang zu bezahlbarem Wohnraum für alle zu sichern, wie es auch Ziel 11 der Ziele für nachhaltige Entwicklung verlangt, und um den mit steigenden Mieten einhergehenden Risiken der Armut und der Segregation entgegenzuwirken, sieht der Entwurf eine Verlängerung der Mietpreisbremse vor.

#### B. Lösung

Zur Verlangsamung des Mietanstiegs wird die sogenannte Mietpreisbremse noch einmal bis zum Jahr 2029 verlängert: Den Landesregierungen wird es ermöglicht, Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt dort auch über den 31. Dezember 2025 hinaus durch Rechtsverordnung zu bestimmen, wo die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen gefährdet ist.

Zudem wird der Anwendungsbereich der Mietpreisbremse auch auf Wohnungen ausgedehnt, die nach dem 1. Oktober 2014 und bis zum 1. Oktober 2019 erstmals genutzt und vermietet wurden, um die dämpfende Wirkung der Mietpreisbremse auf die Miethöhen in angespannten Wohnungsmärkten zu unterstützen.

### **C. Alternativen**

Der Anstieg der Mietpreise beruht maßgeblich auf einem zu geringen Angebot an Wohnraum. Der Wohnungsmangel auf angespannten Mietmärkten lässt sich dauerhaft nur bekämpfen, indem zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird (Bundesverfassungsgericht – BVerfG –, Beschluss der 3. Kammer des Ersten Senats vom 18. Juli 2019 – 1 BvL 1/18 –, Rn. 106). Maßnahmen zur Erhöhung des Angebots an Wohnraum, zum Beispiel die Förderung des sozialen Wohnungsbaus oder die Unterstützung privaten Wohnungsbaus, wirken jedoch nicht kurzfristig, sondern nur mittel- und langfristig (BVerfG, Beschluss der 3. Kammer des Ersten Senats vom 18. Juli 2019 – 1 BvL 1/18 –, Rn. 118). Daher ist – trotz derzeit weitgehend stabiler Baufertigstellungszahlen aufgrund des weitergehenden Bedarfs – die zeitlich begrenzte Verlängerung der Mietpreisbremse ein notwendiger Beitrag zur Abmilderung des Anstiegs der Mietpreise für einen weiteren Übergangszeitraum.

### **D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand**

Der Entwurf hat nur geringfügige Auswirkungen auf die öffentlichen Haushalte des Bundes, der Länder und der Kommunen. Etwaiger Mehrbedarf an Sach- und Personalmitteln beim Bund soll finanziell und stellenmäßig im jeweiligen Einzelplan ausgeglichen werden.

### **E. Erfüllungsaufwand**

#### **E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger**

Keiner.

#### **E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft**

Keiner.

#### **Davon Bürokratiekosten aus Informationspflichten**

Keine.

#### **E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung**

Keiner.

### **F. Weitere Kosten**

Keine.

**BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND  
DER BUNDESKANZLER**

Berlin, 27. Januar 2025

An die  
Präsidentin des  
Deutschen Bundestages  
Frau Bärbel Bas  
Platz der Republik 1  
11011 Berlin

Sehr geehrte Frau Präsidentin,

hiermit übersende ich den von der Bundesregierung beschlossenen

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Regelungen über die zulässige Miethöhe  
bei Mietbeginn

mit Begründung und Vorblatt (Anlage).

Ich bitte, die Beschlussfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist das Bundesministerium der Justiz.

Der Gesetzentwurf ist dem Bundesrat am 3. Januar 2025 als besonders eilbedürftig zugeleitet  
worden.

Die Stellungnahme des Bundesrates zu dem Gesetzentwurf sowie die Auffassung der Bundes-  
regierung zu der Stellungnahme des Bundesrates werden unverzüglich nachgereicht.

Mit freundlichen Grüßen

Olaf Scholz



**Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Regelungen über die zulässige Miethöhe  
bei Mietbeginn**

Der Text des Gesetzentwurfs und der Begründung ist gleichlautend  
mit der Bundestagsdrucksache 20/14238.





