

Beschlussempfehlung und Bericht

des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz (6. Ausschuss)

- a) zu dem Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU/CSU und SPD
– Drucksache 21/322 –

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

- b) zu dem Gesetzentwurf der Abgeordneten Dr. Till Steffen, Hanna Steinmüller, Lukas Benner, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
– Drucksache 21/222 –

Entwurf eines Faire-Mieten-Gesetzes

- c) zu dem Antrag der Abgeordneten Caren Lay, Katalin Gennburg, Sahra Mirow, weiterer Abgeordneter und der Fraktion Die Linke
– Drucksache 21/355 –

Mietpreisbremse verschärfen – Mieten stoppen

A. Problem

Zu Buchstabe a

Die Fraktionen CDU/CSU und SPD stellen fest, dass durch die anhaltend hohe Nachfrage nach Mietwohnungen in Ballungszentren die Wiedervermietungsmieten dort weiter stark anstiegen. Die staatlichen Investitionen in die Schaffung von Wohnraum seien intensiviert worden. Eine ausreichend spürbare Entspannung der Wohnungsmärkte sei hierdurch seit der letzten Verlängerung der Mietpreisbremse jedoch noch nicht eingetreten und angesichts des zusätzlichen Bedarfs auch erst längerfristig zu erwarten. In der Vergangenheit seien mit verschiedenen Gesetzen Maßnahmen zum Schutz von Mieterinnen und Mietern eingeführt worden, 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 sei der Mietwohnungsmarkt in großen Teilen der Bundesrepublik Deutschland weiterhin angespannt. Es bestehe weiterhin ein strukturelles Ungleichgewicht zwischen Mieterinnen und Mietern einerseits und den Vermieterinnen und Vermietern andererseits. Die erhöhten Bau- und Finanzierungskosten erschwerten es außerdem derzeit, die Anzahl der neugebauten Wohnungen weiter zu steigern. Ein Auslaufen der Mietpreisbremse zum 31. Dezember 2025 führte zu einem Anstieg der Wiedervermietungsmieten, die in der Gesamtschau mit den hohen Energiekosten und dem gestiegenen allgemeinen Preisniveau insbesondere Menschen mit niedrigem Einkommen und zunehmend auch Durchschnittsverdienerinnen und -verdiener, vor allem Familien mit Kindern, aus ihren angestammten Wohnvierteln verdrängen könnten.

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

In der Folge solle die sogenannte Mietpreisbremse noch einmal bis zum Jahr 2029 verlängert werden: Den Landesregierungen werde 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 sei.

Zu Buchstabe b

Die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN konstatiert, dass die Preise für neue Mietwohnungen gerade in Ballungszentren trotz Einführung der Mietpreisbremse immer stärker anstiegen. So habe bei Abschluss eines neuen Mietvertrags im Jahr 2024 in Leipzig die Wohnung 14,1 Prozent mehr als im Jahr 2022 gekostet, in Berlin seien es sogar 22,2 Prozent und in München über 11 Prozent gewesen (Quelle: IW Köln, IW-Wohnindex 2025, S. 13). Die explodierenden Neuvertragsmieten zögen mit den Mieterhöhungen über die ortsübliche Vergleichsmiete dann die Bestandsmieten in die Höhe und erhöhten auch die Belastung für jene, die schon lange in ihrer Wohnung lebten. Dies schränke die Freiheit der Menschen ein, ihr Leben selbstbestimmt zu gestalten.

Die geringe Wirksamkeit der Mietpreisbremse habe verschiedene Ursachen. Zum einen seien Wohnungen, die nach 2014 gebaut worden seien, von der Mietpreisbremse ausgenommen. Wohnungen, die vor zehn Jahren gebaut worden seien, seien heute aber keine Neubauten mehr. Seit der Einführung der Mietpreisbremse 2014 würden vermehrt möblierte Wohnungen angeboten, um höhere Mieten durchsetzen zu können. Möblierte Wohnungen seien dabei meist deutlich teurer als normale Mietwohnungen ohne Möbel. Die unwirksame Regulierung wirke sich dann auf die Bestandsmieten aus und treibe diese nach oben. Ursache hierfür sei, dass in die ortsübliche Vergleichsmiete zur Begründung von Mieterhöhungen nur die Mieten der letzten sechs Jahre Eingang fänden, also immer die teuersten Mietpreise berücksichtigt würden. Ältere und somit niedrigere Mietpreise, die dämpfend wirkten, würden dagegen nicht berücksichtigt.

Hinzu komme, dass der Mietwucherparagraf im Wirtschaftsstrafrecht unwirksam sei, sodass es keinen wirksamen Schutz gegen überhöhte Mietpreise gebe.

Ziel des Gesetzentwurfs sei die Anhebung des Schutzniveaus gerade für einkommensschwache Mieterinnen und Mieter vor Mietpreissteigerungen und überhöhten Angebotsmieten durch eine Verbesserung des sozialen Mietrechts bei Wohnraummietverträgen. Dadurch solle verhindert werden, dass die massive Preisentwicklung der letzten Jahre die Situation für Mieterinnen und Mieter weiter verschärfe und massenhaft zum Verlust ihrer Wohnung führe. Maßnahmen, die für den Bundeshaushalt fiskalische Auswirkungen hätten, würden bei dem Gesetzentwurf bewusst zurückgestellt. Dies gelte insbesondere für eine Absenkung der Modernisierungumlage, die mit einem Förderprogramm zu flankieren wäre, und mögliche Änderungen im Steuerrecht.

Durch den Gesetzentwurf würden unter anderem die Mietpreisbremse für neue Mietverträge in angespannten Wohnungsmärkten entfristet, die Ausnahme für nach 2014 gebaute Wohnungen nachgezogen und ihre Umgehung erschwert. Weiterhin würden Mieterhöhungen bei Bestandsmietverträgen in angespannten Märkten auf 9 Prozent in drei Jahren begrenzt, indem die Kappungsgrenze abgesenkt werde. § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes über die Mietpreisüberhöhung, der sogenannte Mietwucher, werde entsprechend des Vorschlags des Bundesrates ertüchtigt. Schonfristzahlungen würden auch bei einer ordentlichen Kündigung möglich.

Zu Buchstabe c

Die antragstellende Fraktion Die Linke führt aus, dass sich die Mietenkrise weiter zuspitze und immer mehr Menschen belaste. Besonders deutlich werde dies an den Zahlen: Allein im Jahr 2023 sei die Angebotsmiete in Großstädten wie Berlin oder Potsdam um 27 beziehungsweise 31 Prozent gestiegen. Auch ländliche Kreise und Kleinstädte hätten 2023 Höchstwerte in der Mietsteigerung verzeichnet – so etwa im oberpfälzischen Landkreis Tirschenreuth 24 Prozent (Antwort auf die Schriftliche Frage der Abgeordneten Caren Lay auf Drucksache 20/11578).

Die Lohnentwicklung könne mit solchen Sprüngen nicht mithalten. In den Jahren 2014 bis 2023 habe sie 28,2 Prozent betragen. Die Angebotsmieten seien im gleichen Zeitraum in den größten deutschen Städten um durchschnittlich 48 Prozent gestiegen (Antwort auf die Schriftliche Frage der Abgeordneten Caren Lay auf Drucksache 20/13684).

Der Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD sehe als einzige konkrete Maßnahme der Mietpreisregulierung die Verlängerung der Mietpreisbremse vor.

Mietsteigerungen von bis zu 30 Prozent in einem Jahr verdeutlichten jedoch, dass die aktuell geltende Mietpreisbremse nicht ausreichend wirksam sei. Eigentlich solle sie die Angebotsmieten auf maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzen. Die zahlreichen Ausnahmen und Bedingungen, das intransparente Verfahren zur Festsetzung des Mietpreises sowie die Benachteiligung der Mieterinnen und Mieter bei einer möglichen Rückerstattung zu viel gezahlter Miete verhinderten jedoch, dass die Mietpreisbremse tatsächlich wirke.

Wenn Mieterinnen und Mieter klagten, könne die Mietpreisbremse individuell ein hilfreiches Instrument sein, aber als gesellschaftliches Instrument reiche sie nicht aus. Mit einer einfachen Verlängerung des Instruments seien weitere drastische Mietsteigerungen vorprogrammiert.

Die Bundesregierung solle daher aufgefordert werden, umgehend einen Gesetzentwurf für einen sofortigen Mietenstopp vorzulegen, in dem festgeschrieben werde, dass

1. die bisherige Mietpreisbremse nachgeschärft werde, sodass
 - a) die Mietpreisbremse entfristet und flächendeckend gelte;
 - b) in Gebieten „mit angespannten Wohnungsmärkten“ die Wiedervermietungsmieten maximal auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete beziehungsweise die gegebenenfalls niedrigere Vormiete begrenzt werde. In Gebieten mit „nicht angespannten Wohnungsmärkten“ dürften die Wiedervermietungsmieten die ortsüblichen Vergleichsmieten sowie auch die jeweilige Vormieten um maximal 6 Prozent überschreiten;
 - c) die Ausnahmen für modernisierte Wohnungen und zuvor überhöhte Mieten gestrichen würden, sodass auch diese unter den Regelungsbereich der Mietpreisbremse fielen;
 - d) Ausnahmen bei Neubauwohnungen für bis zu fünf Jahre nach ihrer Fertigstellung gestattet würden, sodass auch die Neubauten, die in den Jahren 2014 bis 2019 erstellt worden seien, künftig unter den Regelungsbereich der Mietpreisbremse fielen;
 - e) die Vermietung möblierter Wohnungen reguliert werde. Es solle eine Genehmigungs- und Transparenzverpflichtung für möblierte Wohnungen gegenüber der lokalen Wohnungsaufsicht eingeführt werden, sodass die Einhaltung mietrechtlicher Vorschriften überprüfbar werde. Der Möblierungszuschlag werde auf maximal 1 Prozent des Zeitwertes festgelegt und müsse gesondert ausgewiesen werden;
 - f) Verstöße gegen die Mietpreisbremse sanktioniert und mit Bußgeldern sowie einer Rückzahlungspflicht der zu viel gezahlten Miete belegt würden. Die dafür zuständigen Behörden sollen in die Lage versetzt werden, Mieten auf Verstöße gegen die Mietpreisbremse für die Mieterinnen und Mieter zu überprüfen und Verstöße zu ahnden;
2. auch Bestandsmieten gedeckelt und stärker reguliert würden. In angespannten Wohnungsmärkten würden Bestandsmieten für sechs Jahre eingefroren und dürften nicht erhöht werden.

B. Lösung

Zu Buchstabe a

Annahme des Gesetzentwurfs auf Drucksache 21/322 in geänderter Fassung mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD und BÜNDNIS 90/DIE

GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktion der AfD bei Stimmenthaltung der Fraktion Die Linke.

Zu Buchstabe b

Ablehnung des Gesetzentwurfs auf Drucksache 21/222 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, AfD und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und Die Linke.

Zu Buchstabe c

Ablehnung des Antrags auf Drucksache 21/355 mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, AfD und SPD gegen die Stimmen der Fraktion Die Linke bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN.

C. Alternativen

Keine.

D. Kosten

Wurden im Ausschuss nicht erörtert.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Beschlussempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,

- a) den Gesetzentwurf auf Drucksache 21/322 mit folgenden Maßgaben, im Übrigen unverändert anzunehmen:
1. Die Überschrift wird durch die folgende Überschrift ersetzt:
„Entwurf eines Gesetzes zur Änderung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Änderung anderer Gesetze“.
 2. Nach Artikel 1 werden die folgenden Artikel 2 bis 4 eingefügt:

,Artikel 2

Änderung der Strafprozessordnung

Die Strafprozessordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. April 1987 (BGBl. I S. 1074, 1319), die zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 7. November 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 351) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

§ 32 Absatz 1 Satz 2 wird durch die folgenden Sätze ersetzt:

„Die Bundesregierung und die Landesregierungen bestimmen jeweils für ihren Bereich durch Rechtsverordnung den Zeitpunkt, von dem an die Akten elektronisch geführt werden. Sie können die Einführung der elektronischen Aktenführung dabei auf einzelne Gerichte oder Strafverfolgungsbehörden oder auf allgemein bestimmte Verfahren beschränken und bestimmen, dass Akten, die in Papierform angelegt wurden, auch nach Einführung der elektronischen Aktenführung in Papierform weitergeführt werden; wird von der Beschränkungsmöglichkeit Gebrauch gemacht, kann in der Rechtsverordnung bestimmt werden, dass durch Verwaltungsvorschrift, die öffentlich bekanntzumachen ist, geregelt wird, in welchen Verfahren die Akten elektronisch zu führen sind.“

Artikel 3

Änderung des Strafvollzugsgesetzes

Das Strafvollzugsgesetz vom 16. März 1976 (BGBl. I S. 581, 2088; 1977 I S. 436), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 234) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

§ 110a Absatz 1 Satz 2 wird durch die folgenden Sätze ersetzt:

„Die Landesregierungen bestimmen durch Rechtsverordnung den Zeitpunkt, von dem an die Akten elektronisch geführt werden. Sie können die Einführung der elektronischen Aktenführung dabei auf einzelne Gerichte oder auf allgemein bestimmte Verfahren beschränken und bestimmen, dass Akten, die in Papierform angelegt wurden, auch nach

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Einführung der elektronischen Aktenführung in Papierform weitergeführt werden; wird von der Beschränkungsmöglichkeit Gebrauch gemacht, kann in der Rechtsverordnung bestimmt werden, dass durch Verwaltungsvorschrift, die öffentlich bekanntzumachen ist, geregelt wird, in welchen Verfahren die Akten elektronisch zu führen sind.“

Artikel 4

Änderung des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten

Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 1987 (BGBl. I S. 602), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 234) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

§ 110a Absatz 1 Satz 2 wird durch die folgenden Sätze ersetzt:

„Die Bundesregierung und die Landesregierungen bestimmen jeweils für ihren Bereich durch Rechtsverordnung den Zeitpunkt, von dem an die Akten elektronisch geführt werden. Sie können die Einführung der elektronischen Aktenführung dabei auf einzelne Gerichte oder Behörden oder auf allgemein bestimmte Verfahren beschränken und bestimmen, dass Akten, die in Papierform angelegt wurden, auch nach Einführung der elektronischen Aktenführung in Papierform weitergeführt werden; wird von der Beschränkungsmöglichkeit Gebrauch gemacht, kann in der Rechtsverordnung bestimmt werden, dass durch Verwaltungsvorschrift, die öffentlich bekanntzumachen ist, geregelt wird, in welchen Verfahren die Akten elektronisch zu führen sind.“

3. Der bisherige Artikel 2 wird zu Artikel 5.

- b) den Gesetzentwurf auf Drucksache 21/222 abzulehnen;
- c) den Antrag auf Drucksache 21/355 abzulehnen.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Berlin, den 25. Juni 2025

Der Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz

Carsten Müller (Braunschweig)
Amtierender Vorsitzender

Dr. Jan-Marco Luczak
Berichterstatter

Rainer Galla
Berichterstatter

Hakan Demir
Berichterstatter

Dr. Till Steffen
Berichterstatter

Caren Lay
Berichterstatte^rin

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Bericht der Abgeordneten Dr. Jan-Marco Luczak, Rainer Galla, Hakan Demir, Dr. Till Steffen, Caren Lay

A. Allgemeiner Teil

I. Überweisung

Zu Buchstabe a

Der Deutsche Bundestag hat die Vorlage auf **Drucksache 21/322** in seiner 10. Sitzung am 5. Juni 2025 beraten und an den Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz zur federführenden Beratung sowie an den Haushaltsausschuss, den Ausschuss für Wirtschaft und Energie, den Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz, Naturschutz und nukleare Sicherheit und an den Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen zur Mitberatung überwiesen.

Zu Buchstabe b

Der Deutsche Bundestag hat die Vorlage auf **Drucksache 21/222** in seiner 8. Sitzung am 23. Mai 2025 beraten und an den Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz zur federführenden Beratung sowie in seiner 9. Sitzung am 4. Juni 2025 an den Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen zur Mitberatung überwiesen.

Zu Buchstabe c

Der Deutsche Bundestag hat die Vorlage auf **Drucksache 21/355** in seiner 10. Sitzung am 5. Juni 2025 beraten und an den Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz zur federführenden Beratung sowie an den Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen zur Mitberatung überwiesen.

II. Stellungnahmen der mitberatenden Ausschüsse

Zu Buchstabe a

Der **Haushaltsausschuss** hat die Vorlage auf Drucksache 21/322 in seiner 4. Sitzung am 25. Juni 2025 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktion der AfD bei Stimmenthaltung der Fraktion Die Linke die Zustimmung zu dem Gesetzentwurf in der durch Ausschussdrucksache 21(8)60 geänderten Fassung.

Der **Ausschuss für Wirtschaft und Energie** hat die Vorlage auf Drucksache 21/322 in seiner 3. Sitzung am 25. Juni 2025 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktion der AfD bei Stimmenthaltung der Fraktion Die Linke die Annahme des Gesetzentwurfs mit Änderungen. Der Ausschuss hat mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen AfD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und Die Linke die Annahme des Änderungsantrags auf Ausschussdrucksache 21(6)7 beschlossen.

Der **Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz, Naturschutz und nukleare Sicherheit** hat die Vorlage auf Drucksache 21/322 in seiner 4. Sitzung am 25. Juni 2025 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen AfD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei Stimmenthaltung der Fraktion Die Linke die Annahme des Gesetzentwurfs mit Änderungen. Der Änderungsantrag der Fraktionen der CDU/CSU und SPD auf Ausschussdrucksache 21(6)7 wurde mit den Stimmen der Fraktionen

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

CDU/CSU, SPD und Die Linke gegen die Stimmen der Fraktionen AfD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN angenommen.

Der **Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen** hat die Vorlage auf Drucksache 21/322 in seiner 3. Sitzung am 25. Juni 2025 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktion der AfD bei Enthaltung der Fraktion Die Linke die Annahme des Gesetzentwurfs mit Änderungen. Der Änderungsantrag der Fraktionen der CDU/CSU und SPD auf Ausschussdrucksache 21(6)7 wurde mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD und Die Linke gegen die Stimmen der Fraktion der AfD bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN angenommen.

Zu Buchstabe b

Der **Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen** hat die Vorlage auf Drucksache 21/222 in seiner 3. Sitzung am 25. Juni 2025 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, AfD und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und Die Linke die Ablehnung des Gesetzentwurfs.

Zu Buchstabe c

Der **Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen** hat die Vorlage auf Drucksache 21/355 in seiner 3. Sitzung am 25. Juni 2025 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, AfD und SPD gegen die Stimmen der Fraktion Die Linke bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Ablehnung des Antrags.

III. Beratungsverlauf und Beratungsergebnisse im federführenden Ausschuss

Zu den Buchstaben a, b und c

Der Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz hat in seiner 2. Sitzung am 4. Juni 2025 beschlossen, eine öffentliche Anhörung zu den Gesetzentwürfen auf Drucksache 21/322 und 21/222 durchzuführen. In einer Sitzung am 5. Juni 2025 haben die Obleute des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz Einvernehmen erzielt, in diese Anhörung den Antrag auf Drucksache 21/355 einzubeziehen. Der Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz hat diese Anhörung in seiner 3. Sitzung am 23. Juni 2025 durchgeführt. Hieran haben folgende Sachverständige teilgenommen:

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Max Althoff	Rechtsanwalt
Roger Beckamp	Immobilienökonom und Rechtsanwalt
Prof. Dr. Florian Rödl (M.A.)	Freie Universität Berlin
Dirk Salewski	Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland
Manfred Sedlmeier	Immobilienmakler und Dekra zertifizierter Sachverständi- ger für Immobilienbewertung
Prof. Dr. Michael Voigtländer	Institut der deutschen Wirtschaft
Dr. Kai Warnecke	Rechtsanwalt, Präsident Haus & Grund Deutschland
Dr. Melanie Weber-Moritz	Bundesdirektorin Deutscher Mieterbund e. V.
Wibke Werner	Berliner Mieterverein e. V.

Hinsichtlich der Ergebnisse der öffentlichen Anhörung wird auf das Protokoll der 3. Sitzung vom 23. Juni 2025 mit den anliegenden Stellungnahmen der Sachverständigen sowie die Aufzeichnung der Sitzung in der Mediathek des Deutschen Bundestages verwiesen.

Zu Buchstabe a

In seiner 4. Sitzung am 25. Juni 2025 hat der Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz den Gesetzentwurf auf Drucksache 21/322 abschließend beraten. Der **Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz** empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN gegen die Stimmen der Fraktion der AfD bei Stimmenthaltung der Fraktion Die Linke die Annahme des Gesetzentwurfs in der aus der Beschlussempfehlung ersichtlichen Fassung. Die Änderungen beruhen auf einem Änderungsantrag, den die Fraktionen der CDU/CSU und SPD in den Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz eingebracht haben und der mit den Stimmen der Fraktionen CDU/CSU, SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und Die Linke gegen die Stimmen der Fraktion der AfD angenommen wurde.

Zu Buchstabe b

In seiner 4. Sitzung am 25. Juni 2025 hat der Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz den Gesetzentwurf auf Drucksache 21/222 abschließend beraten. Der **Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz** empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, AfD und SPD gegen die Stimmen der Fraktionen BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und Die Linke die Ablehnung des Gesetzentwurfs.

Zu Buchstabe c

In seiner 4. Sitzung am 25. Juni 2025 hat der Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz den Antrag auf Drucksache 21/355 abschließend beraten. Der **Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz** empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen der CDU/CSU, AfD und SPD gegen die Stimmen der Fraktion Die Linke bei Stimmenthaltung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Ablehnung des Antrags.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Zu den Buchstaben a, b und c

Die **Fraktion der CDU/CSU** hob hervor, dass die Mietpreisbremse im Jahre 2015 als befristetes Instrument in Kraft getreten sei. Da es in Ballungsgebieten weiterhin schwierig sei, bezahlbaren Wohnraum zu finden, wolle die Koalition, die Mietpreisbremse noch einmal bis zum Jahr 2029 verlängern. Dies diene auch der Rechtssicherheit, sodass die Länder entsprechende Rechtsverordnungen verlängern könnten. Danach trete die Mietpreisbremse außer Kraft. Sie sei als befristetes Instrument konzipiert gewesen und bleibe dies auch. Sie ändere auch nichts an den Ursachen der Situation auf dem Wohnungsmarkt, auf dem es nicht genügend Angebot gebe. Folglich lehne die Fraktion der CDU/CSU auch die weitergehenden Gesetzentwürfe beziehungsweise Anträge der Fraktionen BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und Die Linke ab. Klimaschutzziele und die Herausforderungen des demographischen Wandels ließen sich nur erreichen beziehungsweise meistern, wenn entsprechend saniert und umgebaut werden könne. Diese setze voraus, dass entsprechende Investitionen auch über Mieten refinanziert werden könnten. Mit der vorgeschlagenen Abschaffung der Ausnahmen von der Mietpreisbremse werde dies verunmöglicht. Entsprechendes gelte für Vorschläge, den Stichtag für Neubauten von 2014 auf einen späteren Zeitpunkt zu verschieben oder auch dynamisch zu fassen. Dies führte zu einem Vertrauensbruch bei Bauherren, die im Vertrauen auf die Rechtslage Projekte gebaut hätten. Allein die Diskussion habe dazu geführt, dass Investitionen in den Neubau von Wohnungen gestoppt worden seien. Ohne Fortschritte beim Wohnungsbau lasse sich das Problem steigender Mieten aber nicht lösen. Die negativen Folgen eines Mietendeckels habe man in Berlin beobachten können, wo das Angebot an Mietwohnungen um über 50 Prozent eingebrochen sei. Mit dem aktuellen Vorhaben gehe man an die Grenzen dessen, was verfassungsrechtlich zulässig sei, weil man die Mietpreisbremse nicht isoliert betrachten dürfe, sondern im Zusammenspiel mit der übrigen Regulierung auf dem Mietmarkt sehen müsse.

Die **Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN** betonte, dass es nicht ausreiche, stets nur eine höhere Bautätigkeit zu fordern. Diesbezüglich lasse sich insbesondere auf kommunaler und Landesebene eine Menge tun. Das Argument, dass die Mietpreisbremse ein verfassungsrechtliches Problem darstellen könne, sei in der Anhörung in sich zusammengebrochen. Wenn die frühere Regelung mit der damaligen Ausnahme für Neubauten verfassungskonform gewesen sei, leuchte nicht ein, warum man jetzt das Datum nicht auf das Jahr 2019 verlegen könne, nachdem die Mietpreisbremse nun zehn Jahre in Kraft sei. Was den Antrag der Fraktion Die Linke betreffe, falle eine Beurteilung schwer, weil es sich nicht um einen Gesetzentwurf handele.

Die **Fraktion Die Linke** stellte fest, dass die Mietpreisbremse nicht funktioniere. Dies zeigten etwa die Zahlen der Bundesregierung, wonach die Angebotsmieten während der zehnjährigen Geltungsdauer der Mietpreisbremse um 50 Prozent gestiegen seien und sich in einigen Städten sogar verdoppelt hätten. Dies sei aber auch das relativ eindeutige Ergebnis der Anhörung gewesen. Folglich müsse die Mietpreisbremse so ausgestaltet werden, dass sie ihrem Namen gerecht werde. Die entsprechenden Vorschläge lägen schon lange auf dem Tisch. Es brauche etwa Regelungen für ältere Neubauten, für modernisierte Wohnungen, möblierte Wohnungen und befristete Mietverträge. Der Zubau von teuren Neubauwohnungen löse auch nicht die Mietenkrise in den Städten. Der Gesetzentwurf der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN stelle – anders als die Verlängerung der Mietpreisbremse – immerhin einen Schritt in die richtige Richtung dar.

Die **Fraktion der SPD** dankte dem Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz für den schnellen Entwurf und erinnerte daran, dass die Verlängerung der Mietpreisbremse aufgrund unterschiedlicher Ansichten in der damaligen Koalition in der vergangenen Wahlperiode nicht mehr gelungen sei. Die Anhörung habe deutlich gemacht, dass Artikel 14 Grundgesetz nicht nur eine Eigentumsgarantie, sondern auch einen Absatz 2 enthalte, wonach Eigentum verpflichte und sein Gebrauch zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen solle. Zwischen diesen Ausprägungen finde sich auch die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts, die sich so zusammenfassen lasse, dass es kein Recht auf den höchstmöglichen Mietzins gebe. Dieses Prinzip werde durch die Mietpreisbremse ausgefüllt. Die Fraktion der SPD hätte sich bereits im Rahmen dieses Gesetzgebungsprozesses mehr gewünscht und die Oppositionsparteien hätten mit ihrer Kritik Recht, wenn es nur bei diesem Vorhaben bliebe. Dies sei aber nicht der Fall, da zukünftig etwa Indexmieten, Kurzzeitvermietungen und möbliertes Wohnen reguliert werden sollten. Darüber hinaus solle sich eine Kommission etwa mit der Reform des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz mit Blick auf den Mietwucher, mit den Bußgeldern bei Verstößen gegen die Mietpreisbremse sowie mit der Harmonisierung des Mietrechts befassen.

Die **Fraktion der AfD** ordnete den Antrag der Fraktion Die Linke als verfassungswidrig ein. Der Gesetzentwurf der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN verschiebe das bislang ausdifferenzierte Verhältnis zwischen den Interessen und Rechten von Vermietern und Mietern eindeutig zulasten der Vermieter. Mit Blick auf den Entwurf der Koalitionsfraktionen bezweifelte sie, dass die Mietpreisbremse 2029 wirklich auslaufe. Seit 2015 gebe es einen außergewöhnlichen Bevölkerungszuwachs, der sich fortsetze. Ändere sich hieran nicht grundsätzlich etwas und komme man mit dem Wohnungsbau nicht hinterher, werde sich die Situation im Jahr 2029 nicht geändert haben. Sodann werde aus einer ursprünglich befristeten eine Dauerregelung. Darüber hinaus habe die Anhörung gezeigt, dass die Mietpreisbremse keine großen Auswirkungen habe und das Konzept verfehlt sei. Daraus die Konsequenz zu ziehen, das Instrument zu verschärfen, wie dies die Fraktion Die Linke tue, sei allerdings der falsche Weg. Da die übrigen Parteien zehn Jahre Zeit gehabt hätten, weitere Maßnahmen zu treffen, lehne die Fraktion der AfD eine nochmalige Verlängerung der Mietpreisbremse ab.

B. Besonderer Teil

Zu Buchstabe a

Im Folgenden werden lediglich die vom Rechtsausschuss empfohlenen Änderungen gegenüber der ursprünglichen Fassung des Gesetzentwurfs erläutert. Soweit der Ausschuss die unveränderte Annahme des Gesetzentwurfs empfiehlt, wird auf die jeweilige Begründung auf Drucksache 21/322 verwiesen.

Zu Nummer 1 (Änderung der Überschrift)

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der Einfügung der neuen Artikel 2 bis 4.

Zu Nummer 2 (Einfügung der Artikel 2 bis 4)

Die Änderung ist erforderlich, um in Straf-, Bußgeld- und gerichtlichen Strafvollzugsverfahren während der Pilotierungsphase vor der endgültigen Einführung der elektronischen Akte zum 1. Januar 2026 den Umfang der elektronischen Aktenführung bei den Pilotgerichten auch im zweiten Halbjahr 2025 durch Rechtsverordnung (so genannte Pilotierungsverordnung) bestimmen zu können. Die Vorschriften, die den Erlass und damit auch die Änderung solcher Pilotierungsverordnungen ermöglichen, werden aufgrund der Regelungen in den Artikeln 2, 6, 9 und 33 Absatz 5 des Gesetzes zur Einführung der elektronischen Akte in der Justiz und zur weiteren Förderung des elektronischen Rechtsverkehrs vom 5. Juli 2017 (BGBl. I S. 2208) zum 1. Juli 2025 aufgehoben. Entgegen den ursprünglichen Erwartungen des Gesetzgebers besteht jedoch in mehreren Ländern der Bedarf, die Pilotierungsverordnungen auch noch im zweiten Halbjahr 2025 anzupassen, um die Pilotierung auszuweiten. Daher soll die Ermächtigung zum Erlass von Pilotierungsverordnungen wieder eingeführt werden. Rechtsverordnungen, in denen auf der Grundlage der bisherigen Regelung die Einführung der elektronischen Aktenführung oder die Weiterführung von in Papierform angelegten Akten in Papierform angeordnet wurde, behalten insoweit auch nach Inkrafttreten der neuen Verordnungsermächtigung ihre Gültigkeit.

Zu Nummer 3 (Folgeänderung)

Es handelt sich um eine Folgeänderung aufgrund der Einfügung der neuen Artikel 2 bis 4.

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

Berlin, den 25. Juni 2025

Dr. Jan-Marco Luczak
Berichterstatter

Rainer Galla
Berichterstatter

Hakan Demir
Berichterstatter

Dr. Till Steffen
Berichterstatter

Caren Lay
Berichterstatterin

Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.