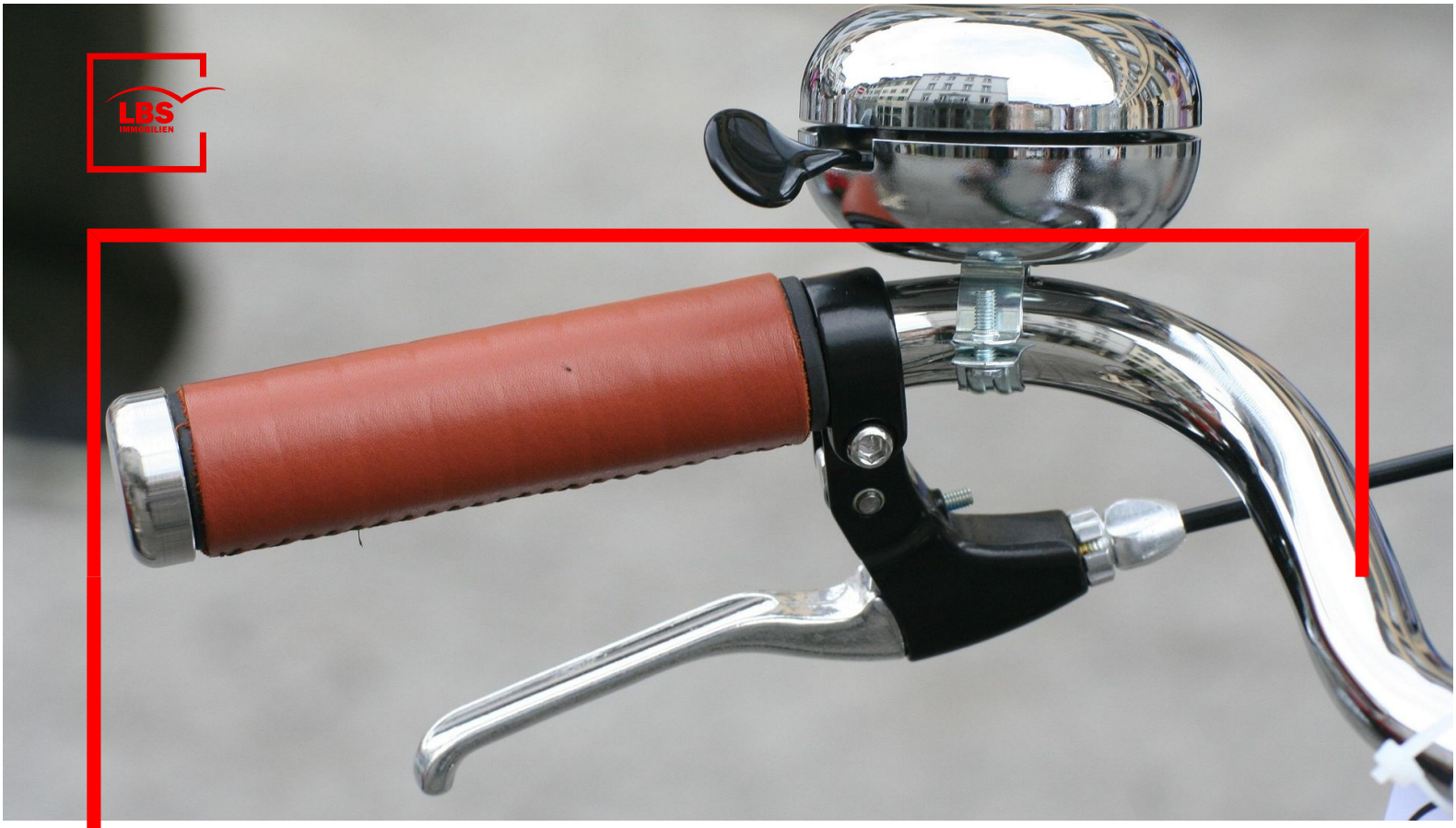


Mietpreisbremse: zwei Seiten einer Medaille

Der Wohnraummangel in Deutschland spitzt sich weiter zu. Besonders in Ballungszentren steigen die Mieten rasant. Für viele Haushalte, auch aus der Mittelschicht, bedeutet dies eine erhebliche finanzielle Belastung. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, wurde die Mietpreisbremse verlängert.

Die Mietpreisbremse gilt seit ihrer Einführung im Jahr 2015 in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Sie begrenzt die Miete bei Neuvermietungen auf höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Am 26. Juni 2025 beschloss der Bundestag, diese Regelung bis 2029 zu verlängern.

In Deutschland steigen die Mieten weiter. Das zeigt sich sowohl bei den Angebotsmieten als auch bei den ortsüblichen Vergleichsmieten, die in den Mietspiegeln erfasst sind. So haben sich die für Bestandsmietverhältnisse so wichti-

gen Vergleichsmieten im Jahr 2024 um 3,2 Prozent erhöht. Dies geht aus dem FUB-IGES-Mietspiegelindex hervor, der sämtliche Mietspiegel deutscher Städte mit mehr als 20.000 Einwohnern auswertet.

Im Vergleich der Mietenniveaus ausgewählter Städte nehmen München und Stuttgart als die teuersten Kommunen Deutschlands eine Sonderstellung ein. Vergleichsweise günstig ist das Wohnen in Berlin. Der regionale Vergleich zeigt insbesondere in der Region Süd deutliche Mietanstiege. In den Regionen Nord, Mitte und Nordrhein-Westfalen ist die Entwicklung weniger dynamisch.

Deutschlandweit zeigt sich ein bekanntes Muster: Je neuer eine Wohnung ist, desto höher ist ihre Miete. Die Spanne reicht von rund 7,67 Euro pro Quadratmeter in Altbauten bis zu 10,17 Euro in Beständen mit Baujahren bis 2020.

„Das sehr hohe Mietniveau in stark nachgefragten Innenstadtlagen hat in den vergangenen Jahren zu anhaltenden Ausweichbewegungen in die Speckgürtel geführt. Das stark angestiegene Preisniveau von Mietangeboten, insbesondere im Neubau, wirkt sich auch auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmieten in den Umlandkommunen aus“, erläutert FUB IGES-Geschäftsführer Oliver Strege. Dieser Effekt zeigt sich auch im schleswig-holsteinischen Umfeld von Hamburg deutlich.

Kritiker warnen, dass die Mietpreisbremse den dringend benötigten Wohnungsneubau ausbremsen und damit das Kernproblem verschärfen könnte. Die Bundesregierung begründet die Verlängerung mit dem Hinweis auf laufende Reformen, die den Wohnungsbau ankurbeln sollen, etwa durch den sogenannten „Bau-Turbo“. Denn klar ist: Nur durch zusätzliche bezahlbare Wohnungen lässt sich dem Mietanstieg langfristig begegnen.

Während manche die Mietpreisbremse als dringend nötigen Mieterschutz befürworten, sehen andere in ihr ein wirtschaftliches Hemmnis. Die CDU/CSU-Bundestagsfraktion verweist darauf, dass zu viele staatliche Eingriffe Investoren abschrecken und das Wohnungsangebot verknappen könnten.

Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) warnt ebenfalls vor den Folgen weiterer Regulierung. Studien zufolge könnten bis zu 40.000 zusätzliche Wohnungen pro Jahr unter die Mietpreisbremse fallen – mit negativen Konsequenzen für Neubauprojekte, Investitionsbereitschaft und Wohnqualität.

Die Diskussion zeigt: Die Mietpreisbremse ist ein zweischneidiges Schwert. Sie kann Mieter kurzfristig entlasten, langfristig jedoch den Wohnungsmarkt weiter unter Druck setzen. Eine nachhaltige Lösung erfordert mehr als Regulierung –

sie braucht politische Weichenstellungen, die den Wohnungsneubau fördern.

Haben Sie Fragen dazu, wie Sie steigenden Mieten durch den Erwerb von Immobilieneigentum entgehen können?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.
Wir beraten Sie gern.

Das könnte Sie auch interessieren: Mieten steigen immer weiter, aber nicht überall gleich stark