

Berlin, den 19.02.2024

**Stellungnahme zur öffentlichen Anhörung im Bundestag zum
Gesetzentwurf des Bundesrates:**

**Entwurf eines Gesetzes zur besseren Bekämpfung von Mietwucher
(BT-Drs. 20/12391¹)**

I. Angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt

Die Wohnkostenkrise in Deutschland spitzt sich immer mehr zu, nicht nur die Angebotsmieten bei Neu- und Wiedervermietung steigen massiv, z.B. in Berlin um 27 Prozent sogar zweistellig², sondern auch die Mietspiegel – zuletzt in München um 21 Prozent. Im Durchschnitt sind die Mieten inserierter Bestandswohnungen in Deutschland im **ersten Halbjahr 2023** im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um **7,6 Prozent gestiegen** – auf 10,21 Euro pro Quadratmeter nettokalt. In den kreisfreien Großstädten über 500.000 Einwohner stiegen sie sogar um **11 Prozent auf 13,30 Euro** je Quadratmeter nettokalt.³

Neben den Metropolen sind besonders auch die Angebotsmieten in ländlichen Wohnungsmärkten, wie z.B. im Saarland (Plus 7,9 Prozent), in Brandenburg (Plus 9,1 Prozent) oder in Mecklenburg-Vorpommern (Plus 10,3 Prozent) enorm gestiegen⁴. Neben den deutlichen wachsenden Mietkosten bei inserierten Wohnungen zeigt der Mietenindex des Statistischen Bundesamts, dass auch Mieten in bestehenden Mietverhältnissen mittlerweile stärker steigen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts lag der Index zur Entwicklung der Wohnungsmieten im August 2023 bei einem Wert von 105,5 Punkte und entspricht damit einem Anstieg von etwa 5,5 Prozent gegenüber dem Basisjahr 2020⁵.

Nicht nur in fast allen Großstädten, den Universitätsstädten und inzwischen auch in vielen Mittelstädten hat die Wohnkostenbelastung für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen unzumutbare Ausmaße angenommen. In Deutschland wohnen etwa **53 Prozent der Haushalte zur Miete**. Laut einer aktuellen Studie des Öko-Instituts gehört etwa **die Hälfte dieser Haushalte, ca. 11,6 Mio., zu den untersten drei Einkommensklassen**. Zudem ist jeder **dritte Mieterhaushalt** und damit **über 7 Mio. Haushalte** durch seine Wohnkosten **überlastet**, 3,1 Millionen Haushalte geben für ihre Kaltmiete inklusive Heizkosten sogar mehr als 40 Prozent ihres Einkommens aus.⁶

Für viele ist **Wohnen zum Armutsrisiko** geworden. Hinzu kommen die drastisch angestiegenen Heiz- und Warmwasserkosten. Wer eine Wohnung sucht, umziehen muss oder will, ist besonders schlecht dran. Bezahlbare Wohnungen stehen fast gar nicht zur Verfügung. Die Dynamik der aktuellen Mietpreisspirale muss dringend durch die Reaktivierung des Mietwucherparagraphen gestoppt werden. Der **Deutsche Mieterbund begrüßt** daher **ausdrücklich** den vorliegenden **Gesetzesentwurf des Bundesrates** zur besseren

² Immowelt (2023) [Link](#).

³ Vgl. BBSR: Zahl der Immobilientransaktionen eingebrochen, 12/2023; [Link](#).

⁴ Vgl. BBSR, 2023, [Link](#).

⁵ Vgl. Statista, Entwicklung des Wohnungsmietindex für Deutschland von August 2019 bis August 2023, [Link](#).

⁶ Öko-Institut (2023): Wohn- und Energiekostenbelastung von Mietenden. Studie für den Deutschen Mieterbund, [Link](#).

Bekämpfung von Mietwucher und fordert die Bundesregierung auf, diesen noch in dieser Legislaturperiode umzusetzen.

II. Grundsätzliche Anmerkungen zum Gesetzesentwurf

Dem vorliegenden Gesetzesentwurf des Bundesrates⁷ liegt die Initiative der bayerischen Staatsregierung zu Grunde, welche das Thema Mietwucher wiederholt in den Bundesrat einbrachte. So hat der Bundesrat bereits 2019 einen Gesetzentwurf⁸ aus Bayern zum besseren Schutz vor überhöhten Mietpreisen zugestimmt. Nach diesem Entwurf soll nicht nur das Bußgeld von 50.000 auf 100.000 Euro erhöht, sondern auch das Tatbestandsmerkmal „Ausnutzung einer Zwangslage“ gestrichen werden. Der vom Bundesrat verabschiedete Entwurf wurde zwar erfolgreich in den Deutschen Bundestag eingebracht, jedoch aufgrund der Bundestagswahl 2021 nicht abschließend beraten. Der Bundesrat hat im Februar 2022 erneut für den inhaltsgleichen Gesetzentwurf zur besseren Bekämpfung von Mietwucher gestimmt. Die aktuelle Gesetzesinitiative geht wieder von Bayern aus, allerdings tragen auch Berlin, Brandenburg, Hamburg und Nordrhein-Westfalen diese mit. Das zeigt, dass die Notwendigkeit der Begrenzung von Wuchermieten von **unterschiedlichen Landesregierungen und Regierungskonstellationen** seit mehreren Jahren **unterstützt** wird.

Bis Mitte der 2000er Jahre wurden unerlaubte Mietpreise regelmäßig geahndet. Wenn die ortsübliche Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel um mehr als 20 Prozent überschritten war, konnten die örtlichen Mietervereine die Vermieter damit konfrontieren. Nach Verstreichen der gesetzten Frist konnten die Mieter Klage einreichen und Vermieter mussten die ungerechtfertigt verlangte Miete zurückzahlen. Allerdings sind in einigen besonderen Fällen auch höhere Entgelte zulässig. Eine Überschreitung der 20-Prozent-Grenze ist möglich, wenn der Vermieter mit einer Wirtschaftlichkeitsberechnung nachweisen kann, dass die überhöhte Miete zur Deckung der laufenden Aufwendungen und Kosten erforderlich ist. Betroffene Mieter und Mieterinnen konnten auch Anzeige beim zuständigen Wohnungsamt erstatten. Denn nach dem Gesetz handelt ordnungswidrig, wer für die Vermietung von Wohnraum ein unangemessen hohes Entgelt fordert und das geringe Angebot an vergleichbarem Wohnraum ausgenutzt hat. Dies galt in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt als erfüllt. In Folge **zweier Urteile des Bundesgerichtshofs (BGH)** Mitte der 2000er ist eine **Durchsetzung jedoch kaum möglich**. Seit dem BGH-Urteil⁹ von 2004, müssen die Mieterinnen jedoch

⁷ Drucksache 20/1239: Gesetzesentwurf des Bundesrates Entwurf eines Gesetzes zur besseren Bekämpfung von Mietwucher, 2022 [Link](#).

⁸ Drucksache 527/19 (Beschluss): Gesetzesentwurf des Bundesrates Entwurf eines Gesetzes zur besseren Bekämpfung von Mietwucher, 2019, [Link](#).

⁹ BGH vom 28. Januar 2004 – VIII ZR 190/03

nachweisen, welche Bemühungen sie bei der Wohnungssuche konkret unternommen haben und dass sie mangels Alternativen auf die Anmietung der überbelegten Wohnung angewiesen waren. Zudem müssen die Vermieterinnen diese Zwangslage gekannt und ausgenutzt haben¹⁰. Ein solcher Nachweis ist aber in der Praxis kaum möglich. 2005 stellte der BGH fest, dass die Mangellage in der ganzen Stadt vorhanden sein muss – und nicht nur im Stadtteil der entsprechenden Wohnung.

Seitdem ist die Durchsetzung des Gesetzes fast vollständig zum Erliegen gekommen. So wurde in **Berlin seit 2017 in einem einzigen Fall**¹¹ ein Bußgeld wegen überhöhter Mieten verhängt. In anderen Städten wie **Hamburg oder München** sind lediglich **Einzelfälle** bekannt, bei denen es sich um besonderes drastische Überschreitungen¹² handelt. In **Frankfurt am Main** wird dagegen systematischer durch das zuständige Amt für Wohnungswesen vorgegangen. Hier wurden laut Presseberichten von „insgesamt **1384 Verfahren**, die das Amt in den Jahren 2020 bis 2022 führte, nur 171 mangels Tatverdacht eingestellt. Insgesamt ergaben sich aus diesen Verfahren Geldbußen in Höhe von 321.000 Euro, Mieten in Höhe von 419.000 Euro mussten an die Mieter zurückgezahlt werden“¹³.

Dies liegt neben den strukturellen Defiziten der Gesetzesanwendung vor allem an den mangelnden Kapazitäten der Wohnungsämter. So geht in Berlin lediglich das Bezirksamt Reinickendorf aktiv gegen Mietwucher vor, während in anderen Bezirken entweder kaum Kapazitäten vorhanden sind oder Verdachtsfälle erst gar nicht bearbeitet werden können¹⁴. Das Amt für Wohnungswesen in Frankfurt am Main geht dagegen seit über 10 Jahren gegen Mietwucher vor. Trotz rund 200 bei der Behörde gemeldeter Verdachtsfälle pro Jahr ist die Durchsetzung von §5 WiStG aufwendig und strittig, da die Nachweispflicht des Mieters unangemessen hoch ist. So haben Mieterinnen, wie bereits ausgeführt, im Einzelnen darzulegen, welche Bemühungen sie bei der Suche nach einer angemessenen Wohnung unternommen haben, weshalb die Suche erfolglos geblieben ist und dass sie mangels einer Ausweichmöglichkeit auf den Abschluss des für sie ungünstigen Mietvertrags angewiesen waren. Zudem muss der Vermieter diese Zwangslage gekannt und ausgenutzt haben. Ein solcher Nachweis ist in der Praxis kaum möglich. Resultierend aus den beiden genannten BGH-Urteilen, bezieht sich nun auch die Rechtsprechung auf die enge Auslegung des Merkmals der „Ausnutzung“. So kommentiert Prof. Wegner (Europa-Universität Viadrina) in

¹⁰ Vgl. Berliner Mieterverein: Mietwucher: Gesetzesreform könnte Mieter:innen helfen, sich besser zu wehren, [Link](#).

¹¹ Vgl. Tagesspiegel, 2023, [Link](#).

¹² <https://www.hinzundkunzt.de/amtsgesamt-verurteilt-abzock-vermieter/> & <https://www.abendzeitung-muenchen.de/muenchen/urteil-wegen-mietwucher-in-muenchen-vermieter-muss-mehrere-tausend-euro-zurueckzahlen-art-792172>

¹³ Tagesspiegel, 2023, [Link](#).

¹⁴ Ebd.

seiner Stellungnahme zur Anhörung: „Von den seit 2004 veröffentlichten strafgerichtlichen Urteilen zu §5 WiStG stammen fast alle vom AG Frankfurt a. M. und enthalten jeweils detailreiche Feststellungen zu der Frage, wie lange und wie intensiv der Mieter nach einer Wohnung gesucht hat, welche Gründe ihn zur Wohnungssuche motivierten und welche Hinweise der Vermieter auf die persönliche Lage des Mieters hatte, um so das Kausalitätsverhältnis zwischen der Wohnraummangellage und der individuellen Entscheidung des Mieters zu belegen sowie den diesbezüglichen Vorsatz bzw. die Leichtfertigkeit des Vermieters“.¹⁵

III. Bewertung des Gesetzesentwurfs des Bundesrates

Der Deutsche Mieterbund bewertet den vorliegenden Gesetzesentwurf des Bundesrats als verfassungskonform und sieht in dessen Umsetzung keine rechtlichen Bedenken. Insbesondere können die von der Bundesregierung in ihrer Stellungnahme zum Gesetzesentwurf vorgetragene Bedenken¹⁶ mit Blick auf den Schuldgrundsatz weder nachvollzogen noch geteilt werden¹⁷. Durch die Änderungen des Gesetzentwurfs, insbesondere auf den Wegfall des Erfordernisses der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen, wird die Anwendung des Gesetzes wesentlich praktikabler und mieterfreundlicher. Die aufwendigen Beweislastpflichten des Mieters würden angemessen reduziert und durch das Abstellen auf das Vorliegen eines geringen Angebots transparenter und objektiver gestaltet. Zudem würde auch die Nachweispflicht des Kenntnisstands des Vermieters zur individuellen Situation des Mieters entfallen. Auch die Erhöhung des Bußgeldrahmens von 50.000 auf 100.000 Euro ist sachgerecht.

IV. Mietmarkt vor Systemzusammenbruch - Notwendigkeit einer Reform des Mietwucherparagrafen

Die Entwicklungen der Mietpreise, insbesondere der Neu- und Wiedervermietungsmieten, hat spätestens seit Anfang 2023 mit **zweistelligen Steigerungsraten** eine **unkontrollierte**

¹⁵ Vgl. Wegner: Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur besseren Bekämpfung von Mietwucher (BT-Drucks. 20/1239), 2024, [Link](#).

¹⁶ „Die Bundesregierung hat Bedenken, dass nach Entfallen des subjektiven Tatbestandsmerkmals der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen – wie es der Bundesrat vorschlägt – § 5 Absatz 1 des Wirtschaftsstrafgesetzes 1954 kein in besonderer Weise vorwerfbares Unrecht mehr aufweisen würde, das eine Sanktionierung als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße rechtfertigt.“ [Link](#).

¹⁷ Vgl. Wegner, 2024.

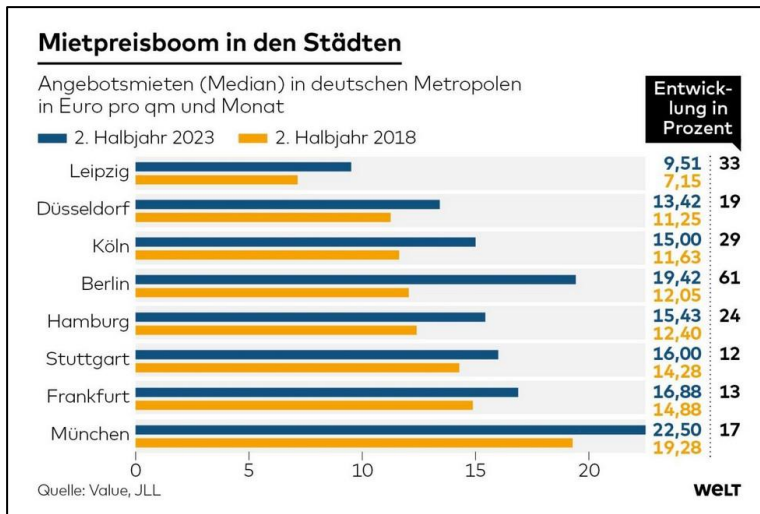
Dynamik angenommen. Der Gesetzgeber ist dringend zum Handeln aufgefordert, denn die Entwicklung der Angebotsmieten – in kreisfreien Großstädten über 500.000 Einwohner stiegen sie um **11 Prozent auf 13,30 Euro je Quadratmeter** nettokalt – beeinflusst direkt die Erstellung der Mietspiegel – die für Städte ab 50.000 Einwohnern verpflichtend erstellt werden müssen. Viele dieser Städte haben sich bereits für qualifizierten Mietspiegel entschieden, diese müssen im **Abstand von zwei Jahren an die Marktentwicklung** angepasst und nach **vier Jahren neu erstellt** werden. Folglich spüren Mieterinnen und Mieter die flächendeckend steigenden Angebotsmieten nicht erst in ein paar Jahren, sondern innerhalb der nächsten zwei Jahre. Exemplarisch dafür steht der **Münchener Mietspiegel**, der im März 2023 Mietsteigerungen von im **Schnitt 21 Prozent** im Vergleich zum vorherigen von 2021 aufweist. Dies ist nur ein **Vorgeschmack darauf**, vor welchen Herausforderungen der Mietmarkt flächendeckend in den nächsten Jahren steht. Denn in den Betrachtungszeitraum für **die ortsübliche Vergleichsmiete** und damit auch für die Mietspiegel fließen die Mieten der **letzten sechs Jahre** ein. Und zwar die Mieten, die in den **letzten sechs Jahren neu vereinbart** oder geändert respektive **erhöht** wurden. Zu den Neuvertragsmieten zählen auch befristete Mietverhältnisse und neu abgeschlossene Staffel oder Indexmietverträge. Zu den geänderten Bestandsmieten zählen auch Mietverhältnisse, bei denen sich die Miete innerhalb der Sechsjahresfrist aufgrund einer Staffel- oder Indexmietvereinbarung geändert hat¹⁸. Bezahlbare Mieten, z.B. aus dem geförderten sozialen Wohnungsbau, dürfen dagegen nicht in der Berechnung berücksichtigt werden.

Sukzessive werden in deutschen Städten in den nächsten Jahren die Mietspiegel an die skizzierten Marktentwicklungen angepasst und die enormen Steigerungsraten zunehmend berücksichtigt. Vor dem Hintergrund der umfassenden Wohnungs- Mieten- und Baukrise lässt sich leider auch keine Trendänderung prognostizieren, im Gegenteil, nahezu alle Experten gehen von **weiter steigenden Mietpreisen** aus. Demzufolge fließen – neben Mieterhöhungen nach Modernisierung oder nach gesetzlichen Mieterhöhungsverfahren nach § 558 ff. BGB - in den nächsten Jahren nicht nur die enorm gestiegenen Neuvertragsmieten in die Berechnung der Mietspiegel ein, sondern auch der deutlich gestiegene Anteil an Index-Mieten¹⁹. Das führt bei einer Trendfortsetzung mit zweistelligen Mietpreissteigerungen letztlich zum **Zusammenbruch des Mietmarktes**, wenn sich der Gesetzgeber nicht endlich zu einer effektiven Begrenzung von Mieterhöhungsspielräumen durchringt.

¹⁸ BBSR, [Link](#)

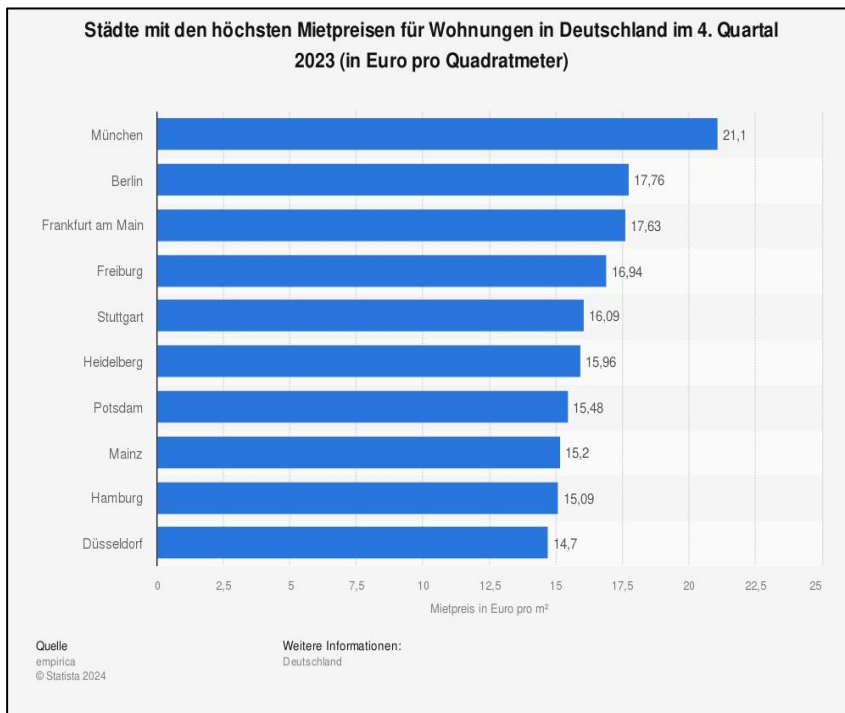
¹⁹ In den 6 größten Städten enthalten 30 % der neu abgeschlossenen Mietverträge eine Indexierung.

Abbildung 1: Entwicklung Angebotsmieten(Median) zwischen 2018 und 2023



Quelle: Welt, 2024, [Link](#)

Abbildung 2: Angebotsmieten in Euro/ m² für Wohnungen im 4. Quartal 2024



Quelle: Statista 2024, [Link²⁰](#).

²⁰ Alle Angaben beziehen sich auf Angebotsmieten für Wohnungen*, die jeweils in den letzten zehn Jahren errichtet wurden, eine Größe von 60 bis 80 Quadratmetern aufweisen und über eine gehobene Ausstattung verfügen. Das vierteljährlich von empirica veröffentlichte Ranking basiert auf der Analyse von über 2 Millionen Inseraten (über 100 Anzeigenquellen),

Ein **Vergleich zwischen den Angebotsmieten** in Abbildung 1 & 2 und den Grundpreisen des Münchners Mietspiegels in Abbildung 3 zeigt das Anwendungspotential von §5 WiStG. Die durchschnittliche ortsübliche Miete pro m² und Monat ergibt sich erst zusammen mit den Zu- und Abschlägen der spezifischen Ausstattungsmerkmale der Wohnung, allerdings liegt das obere Ende der Preisspanne bei Wohnungen zwischen 60 und 80 Quadratmeter bei 2,30 Euro²¹. Wenn also, wie in Abbildung 1 & 2 dargestellt, die durchschnittlichen Angebotsmieten für München bei 21,10 Euro bzw. 22,50 Euro pro m² im Median liegen und die Werte des Mietspiegels inklusive max. Spannausreizung für wohnwerterhöhende Ausstattungsmerkmale selbst für die jüngste und damit teuerste Baualtersklasse von 2020 bis 2021 zwischen 15,52 und 16,58 Euro betragen, liegen die Überschreitungen der ortsüblichen Vergleichsmiete bei den Angebotsmieten im Durchschnitt bei **27 bis 36 Prozent**.

Abbildung 3: Mietspiegel München: Grundpreis für die Nettomiete in Euro pro m² und Monat gemäß der Wohnfläche und dem Baujahr

Baujahr	bis 1918	1919-1929	1930-1948	1949-1966	1967-1977	1978-1988	1989-1998	1999-2008	2009-2016	2017-2019	2020-2021
20-22	17.89	17.93	17.92	17.75	17.51	17.54	17.89	18.51	19.30	19.90	20.20
23-24	17.31	17.34	17.33	17.17	16.92	16.95	17.30	17.92	18.71	19.31	19.61
25-26	16.76	16.79	16.79	16.62	16.37	16.41	16.75	17.37	18.17	18.76	19.06
27-28	16.25	16.28	16.28	16.11	15.87	15.90	16.25	16.86	17.66	18.25	18.55
29-30	15.78	15.81	15.81	15.64	15.40	15.43	15.78	16.39	17.19	17.78	18.08
31-32	15.35	15.38	15.38	15.21	14.96	15.00	15.34	15.96	16.75	17.35	17.65
33-34	14.95	14.98	14.98	14.81	14.56	14.60	14.94	15.56	16.35	16.95	17.25
35-36	14.58	14.61	14.61	14.44	14.20	14.23	14.58	15.19	15.99	16.58	16.88
37-38	14.25	14.28	14.27	14.10	13.86	13.89	14.24	14.86	15.65	16.25	16.55
39-40	13.94	13.97	13.96	13.80	13.55	13.59	13.93	14.55	15.34	15.94	16.24
41-42	13.66	13.69	13.68	13.52	13.27	13.31	13.65	14.27	15.06	15.66	15.96
43-44	13.40	13.43	13.43	13.26	13.02	13.05	13.40	14.01	14.81	15.40	15.70
45-46	13.17	13.20	13.20	13.03	12.79	12.82	13.17	13.78	14.58	15.17	15.47
47-48	12.96	13.00	12.99	12.82	12.58	12.61	12.96	13.58	14.37	14.97	15.27
49-50	12.78	12.81	12.80	12.64	12.39	12.42	12.77	13.39	14.18	14.78	15.08
51-52	12.61	12.64	12.63	12.47	12.22	12.26	12.60	13.22	14.01	14.61	14.91
53-54	12.46	12.49	12.48	12.31	12.07	12.10	12.45	13.07	13.86	14.46	14.76
55-56	12.32	12.35	12.35	12.18	11.93	11.97	12.31	12.93	13.72	14.32	14.62
57-58	12.20	12.23	12.22	12.06	11.81	11.84	12.19	12.81	13.60	14.20	14.50
59-60	12.09	12.12	12.11	11.94	11.70	11.73	12.08	12.70	13.49	14.09	14.39
61-62	11.98	12.02	12.01	11.84	11.60	11.63	11.98	12.60	13.39	13.99	14.29
63-64	11.89	11.92	11.92	11.75	11.51	11.54	11.89	12.50	13.30	13.89	14.19
65-66	11.81	11.84	11.83	11.67	11.42	11.46	11.80	12.42	13.21	13.81	14.11
67-68	11.73	11.76	11.75	11.59	11.34	11.38	11.72	12.34	13.13	13.73	14.03
69-70	11.65	11.68	11.68	11.51	11.27	11.30	11.65	12.26	13.06	13.66	13.95
71-72	11.58	11.61	11.60	11.44	11.19	11.23	11.57	12.19	12.98	13.58	13.88
73-74	11.51	11.54	11.53	11.37	11.12	11.15	11.50	12.12	12.91	13.51	13.81
75-76	11.44	11.47	11.47	11.30	11.05	11.09	11.43	12.05	12.84	13.44	13.74
77-78	11.38	11.41	11.40	11.23	10.99	11.02	11.37	11.99	12.78	13.38	13.68

Quelle: Mietspiegel für München 2023, [Link](#).

V. Aktuelle Situation des mietrechtlichen Rahmens

Sowohl die Bestandsmieten als auch die Neuvertragsmieten steigen seit Jahren, so dass es selbst für Haushalte mit mittlerem Einkommen zu einer kaum tragbaren Mietbelastung kommt. Der bestehende Rechtsrahmen des Mietrechts schützt Mieterinnen und Mieter weder

²¹ Vgl. Mietspiegel für München 2023, [Link](#).

ausreichend vor hohen Neu- und Wiedervermietungsrenten, noch vor zu hohen Mietpreissteigerungen im laufenden Mietverhältnis in Folge von Modernisierungen oder Anpassungen an die Vergleichsmiete oder Inflation. Da besonders die Angebotsrenten seit Jahren überdurchschnittlich steigen und mittlerweile zweistellige Wachstumsraten erreicht haben, ist der rechtliche Regulierungsbedarf hier besonders groß. Insbesondere da sich der dringend benötigte Neubau in einer strukturellen Krise befindet und in den nächsten Jahren kaum Impulse für bezahlbares Wohnen zu erwarten sind²². Der Rückgang der Baugenehmigungen im Geschosswohnungsbau von zuletzt rund 24 Prozent zeigt, dass die Talsohle der Krise noch bevorsteht²³. Rechtlich werden zu hohe Angebotsrenten in angespannten Wohnungsmärkten eigentlich durch die Mietpreisbremse reguliert, indem die Miete bei einer Neuvermietung in der Regel höchstens 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Zahlreiche Ausnahmetatbestände und Umgehungsmöglichkeiten, mangelnde Durchsetzung und fehlende Praktikabilität haben in der Praxis dazu geführt, dass dieses Instrument kaum angewendet werden kann. Die Entwicklung der Angebotsrenten (Vgl. Kapitel III) zeigt, dass Einfluss und Wirkung der Mietpreisbremse auf die Entwicklung der Angebotsrenten begrenzt sind. Auch die **deutliche Zunahme von möblierten Wohnungen, Kurzzeitvermietungen und Indexmietverträgen** sind eher Ausdruck eines Mietmarktes, in dem **es an Regulierung mangelt** und in dem die Regelungen der Mietpreisbremse eher veraltet als zeitgemäß wirken.

Der § 5 WiStrG kennt diese Probleme in der Theorie nicht. Im Gegensatz zur zivilrechtlichen Mietpreisbremse handelt es sich bei § 5 WiStrG um einen Ordnungswidrigkeitstatbestand, der von den zuständigen Behörden entsprechend verfolgt werden muss. Die aufwendige individuelle Durchsetzung der Mieterinteressen im Falle der Mietpreisbremse, in der Regel nach Abschluss des Mietvertrages und auf Kosten eines belastenden Mieter-Vermieter-Verhältnisses, nehmen nur die wenigsten Betroffenen in Kauf. Mietwucher gilt im Vergleich zur Mietpreisbremse nicht nur in ausgewählten, erst von der Landesregierung zu bestimmenden Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten, sondern bundesweit. Während die Mietpreisbremse zeitlich befristet ist und - Stand heute zum 31. Dezember 2025 - ausläuft, gilt § 5 WiStrG unbefristet seit 1954. § 5 WiStrG kennt deutlich weniger Ausnahmetatbestände und Umgehungsmöglichkeiten als die Mietpreisbremse und wirkt da, wo die **Mietpreisbremse gesetzlich nicht wirken** kann oder umgangen wird, wie z.B. bei:

- hoher Vormiete,

²² Vgl. Tagesschau: Abgesagte Neubauprojekte: Stillstand statt Baulärm, 2024, [Link](#).

²³ Vgl. Haufe: Baugenehmigungen für Mietwohnungen und Häuser brechen ein, 2024, [link](#).

- Neubau,
- Modernisierung (energetisch & umfassend),
- Indexmieten,
- Möblierung oder
- Kurzzeitvermietung.

VI. Fazit & Forderungen

Die im Koalitionsvertrag vorgesehene minimale Absenkung der Kappungsgrenze für Mieterhöhungen von 15 auf 11 Prozent in angespannten Wohnungsmärkten ist bei Weitem nicht ausreichend, um Mieterinnen und Mieter in Deutschland vor immer weiter steigenden Mieten und den damit verbundenen enormen Wohnkostenbelastungen wirksam zu schützen. Der Bundesjustizminister wird aufgefordert, seine Verweigerungshaltung zu jeder Mietrechtsreformdiskussion aufzugeben und neben den vereinbarten Vorhaben aus dem Koalitionsvertrag insbesondere folgende Forderungen umzusetzen:

- eine unverzügliche und verstärkte **Kappung der Nettokaltmieten**. Um Mieter und Mieterinnenhaushalte nicht noch weiter finanziell zu überfordern, müssen Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen dauerhaft begrenzt werden.
- Einbeziehung **aller Mieten in die ortsübliche Vergleichsmiete**: Aktuell wird die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 Absatz 2 BGB nur aus den üblichen Mieten gebildet, die in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Zudem wird nur freifinanzierter Wohnraum berücksichtigt. Künftig sollten deshalb bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete alle Mieten eines Wohnungsmarktes, auch die von preisgebundenem Wohnraum, einbezogen werden.
- Beim Abschluss neuer Mietverträge sind Mieterinnen der extrem angespannten Marktsituation besonders ausgesetzt. Deshalb muss die **Mietpreisbremse deutlich nachgeschärft** werden und bundesweit gelten.
- Die Ausnahmen von der Mietpreisbremse müssen gestrichen werden und **Mietpreisüberhöhung ist effektiver zu bekämpfen**. Hierzu müssen Bundesregierung und Bundestag das **Wirtschaftsstrafgesetz reformieren**.

- Zudem müssen **Indexmietverträge** bei Neu- und Wiedervermietungen gesetzlich ausgeschlossen und für laufende Indexmietverträge eine Kappungsgrenze eingezogen werden.