

STELLUNGNAHME

Stand: 6. Dezember 2024

Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz
Entwurf eines Gesetzes zur Verlängerung der
Regelungen über die zulässige Miethöhe bei
Mietbeginn

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

A. ZIA-Empfehlung:

Nach den veröffentlichten Zahlen des Statistischen Bundesamtes zu den Baugenehmigungen im September befindet sich der Wohnungsbau in Deutschland in einer tiefen Krise. In Deutschland wurde, so die Zahlen aus Wiesbaden, der Bau von 15.300 Wohnungen genehmigt. Das sind 23,1 Prozent oder 4.600 Baugenehmigungen weniger als im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Von Januar bis September 2024 wurden 157.200 Wohnungen genehmigt. Das waren fast 20 Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum. Das heißt die Wohnraumknappheit verschärft sich und wirkt unmittelbar auf den Wohnungsmarkt ein.

Der Wohnungsbau befindet sich also seit längerem in einer deutlichen Abwärtsspirale, derzeit gibt es eine Neubaulücke von 600.000 Wohnungen. Ohne Korrektur wird sich die Neubaulücke im Jahr 2027 auf bis zu 830.000 Wohnungen erhöhen.

In dieser Situation hat das Bundesministerium der Justiz einen Referentenentwurf zur Verlängerung der geltenden Mietpreisbremse bis zum 31. Dezember 2028 vorgelegt, um eine Vereinbarung aus dem Koalitionsvertrag umzusetzen. **Der ZIA lehnt die vorgeschlagene Verlängerung der Mietpreisbremse ab.**

B. Erläuterung:

Die Mietpreisbremse nach § 556d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) steht unter zwei Bedingungen:

- Zum einen wurde sie 2015 für fünf Jahre befristet eingeführt. Diese Fünffjahresfrist wurde bereits einmalig im Jahr 2019 verlängert. Mit dem vorgelegten Referentenentwurf wird vorgeschlagen – entgegen dem Gesetzeswortlaut einer Befristung auf fünf Jahre – sie erneut zu verlängern.
- Zum anderen müssen während der befristeten Geltung der Mietpreisbremse Abhilfemaßnahmen ergriffen werden, um für einen entspannteren Wohnungsmarkt zu sorgen.

Ausweislich der Zahlen des Statistischen Bundesamts hat sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt jedoch seit 2015 kontinuierlich verschärft, wie die Neubauzahlen belegen. Das heißt, es sind keine Abhilfemaßnahmen getroffen worden, um für ausreichenden bezahlbaren Wohnraum in den Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt zu sorgen.

Beide Bedingungen des § 556d BGB, die befristete Einführung für maximal fünf Jahre und das Ergreifen von Abhilfemaßnahmen, wurden offensichtlich nicht erfüllt. Eine weitere Verlängerung ist deshalb abzulehnen.

Hinzu kommt, dass nationale und internationale Studien belegen, dass Mietpreisregulierungen das Mietwohnungsangebot weiter reduzieren, weil sie Anreize nehmen, um in Wohnungen zu investieren ([Auswirkungen von Mietpreisregulierungen auf den Wohnungsmarkt - Institut der deutschen Wirtschaft \(IW\)](#)). Entsprechend sind die Mieten in den vergangenen zehn Jahren – also nach Einführung und Verlängerung der Mietpreisbremse – stark gestiegen, und zwar in den Großstädten, Ballungsgebieten und Universitätsstädten. Damit hat die Mietpreisbremse ihr Ziel verfehlt, preisdämpfend auf den Wohnungsmarkt einzuwirken, um innerhalb des befristeten Zeitraums für mehr Wohnungen zu sorgen. Vor diesem Hintergrund lehnt der ZIA die Verlängerung der Mietpreisbremse ab. Es ist ein untaugliches Instrument, um das Problem zu lösen, für ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu sorgen.

Der ZIA fordert, dass es einen Mix aus mehr Wohnungsbau in den Großstädten, Ballungsräumen und Universitätsstädten und einer Attraktivierung des weiteren Umlands gibt, um die Lage im Wohnungsmarkt zu verbessern.

Der ZIA setzt sich seit langem dafür ein, dass die Rahmenbedingungen dafür geschaffen werden, dass durch Flächenbereitstellungen, verlässliche Förderbedingungen und beschleunigte Plan- und Genehmigungsverfahren tatsächlich der Wohnungsbau vorangetrieben wird – durch Neubau und Bestandsaktivierungen. Das würde helfen, um der Wohnungsnot in den wachsenden Ballungsräumen zu begegnen.

Ansprechpartner

Gunther Adler

Stellvertretender Hauptgeschäftsführer

Tel.: +49 (0)30 / 20 21 585 - 14

E-Mail: gunther.adler@zia-deutschland.de

Tine Fuchs

Abteilungsleiterin Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen

Tel.: +49 (0)30 / 20 21 585 - 25

E-Mail: tine.fuchs@zia-deutschland.de

MEHR ZUM THEMA

WOHNEN



Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 34 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene mit Präsenz in Brüssel, Wien und Zürich – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsidentin des Verbandes ist Iris Schöberl.

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Hauptstadtbüro

Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Telefon: +49 30 | 20 21 585 – 0

E-Mail: info@zia-deutschland.de

Website: <https://zia-deutschland.de>

Europabüro

3 rue du Luxembourg
B-1000 Brüssel

+32 | 2 550 16 14

Lobbyregister: [R002399](#)

EU-Transparenzregisternummer: [34880145791-74](#)

