



Ansprechpartner Marius Mutke
Durchwahl 0511 / 97 32 97 - 36

Datum 22. September 2025
MM/Ki

**Stellungnahme zum Entwurf einer Verordnung zur Änderung der Niedersächsischen
Mieterschutzverordnung
Ihr Zeichen: Ref66-25322/1/002, Ihr Schreiben vom 03.09.2025**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Verband Niedersächsischer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V. – Haus & Grund Niedersachsen – dankt zunächst für die Gelegenheit zur Stellungnahme in obiger Angelegenheit.

Haus & Grund Niedersachsen lehnt den vorgelegten Entwurf einer Verordnung zur Änderung der Niedersächsischen Mieterschutzverordnung entschieden ab. Insbesondere die Verlängerung der sog. Mietpreisbremse sowie der sog. abgesenkten Kappungsgrenze wird von hier als ungerechtfertigt betrachtet.

1. Wirkungslosigkeit

Bei der Verlängerung der Mietpreisbremse handelt es sich schlicht um Populismus. Aufgrund der oft vereinfachten Darstellung wird bei der Mietpreisbremse der Eindruck erweckt, hier würde dem Mieter schnell und unkompliziert geholfen. Zahlreiche Studien belegen jedoch: Das Gegenteil ist der Fall. Die Mietpreisbremse ist nicht nur nutzlos, sie ist sogar schädlich. Dies wurde bereits durch zahlreiche unabhängige Studien bewiesen. Als Beispiel sei hier nur das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) genannt. Das DIW stellte fest, dass die Mietpreisbremse ihre Zielsetzung klar verfehlt. Diese Feststellung wurde erst kürzlich im Jahresgutachten 2024/2025 erneut bekräftigt.

Statt sich von Emotionen leiten zu lassen, sollte hier eine faktenbasierte Entscheidung getroffen werden. Die Fakten sprechen eindeutig gegen die Mietpreisbremse. Statt den Menschen zu vermitteln, dass „gierige Vermieter“ das Problem seien, sollte man offen und ehrlich mit den Gründen umgehen. Es gibt in begehrten Lagen schlicht zu wenig Wohnraum für den bestehenden Bedarf. Dieses Problem wird durch die Mietpreisbremse jedoch in keiner Weise beseitigt. Man beschränkt sich auf den Versuch, Symptome zu bekämpfen.

Das Experiment Mietpreisbremse läuft nun bereits seit ca. 9 Jahren. An dem erneuten Verlängerungsvorhaben zeigt sich bereits, dass das Experiment gescheitert ist. Wenn die versprochene Besserung eingetreten wäre, dann bräuchte man die Maßnahmen schließlich nicht mehr.

Auch seitens der EU wird klare Kritik am deutschen Vorgehen hinsichtlich des Mietmarkts geübt. Die EU-Kommission warnt Deutschland im „Country Report Germany“ ausdrücklich vor weiteren regulatorischen Eingriffen, insbesondere mit Mietobergrenzen. Ähnlich wie die Studien zur Mietpreisbremse stellt auch die EU-Kommission fest, dass durch weitere Regulierung keine einzige Wohnung entsteht und damit der Wohnraummangel unverändert fortbesteht. Es wird gar ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die umfassende Regulierung Investitionsanreize schwächt und eine effiziente Nutzung des vorhandenen Wohnungsbestands beeinträchtigt. Das geplante Vorgehen steht damit im direkten Widerspruch zu europarechtlichen Empfehlungen und wirtschaftspolitischen Leitlinien der EU.

2. Verfassungswidrigkeit

Die Mietpreisbremse war ursprünglich als Ausnahme gedacht. Nur unter dieser Maßgabe konnte sie der Verfassungswidrigkeit entgehen. Das Bundesverfassungsgericht stellte mit Beschluss vom 18.07.2019 (1 BvL 1/18) fest, dass eine solche Regelung nur ausnahmsweise gelten dürfe, um den verfassungsrechtlichen Maßstäben der zeitlichen Befristung sowie der wirtschaftlichen Zumutbarkeit zu genügen. Sie ist ein zeitlich begrenztes Notinstrument. Die zeitliche Begrenzung durch das BVerfG endet am 31.12.2025. Wenn man die Ausnahmeregelung jedoch, wie jetzt geplant, immer wieder verlängert, so wird daraus eine dauerhafte Regel. Dies widerspricht ganz eindeutig der Maßgabe des Bundesverfassungsgerichts. Die ursprüngliche Befristung war für die verfassungsrechtliche Rechtfertigung der zentrale Bestandteil. Die erneute Verlängerung der Mietpreisbremse ist folglich offensichtlich verfassungswidrig. Dies gilt zum einen für das hier gegenständliche Landesrecht, gleichzeitig aber auch für das bereits in Kraft getretene Bundesgesetz. Eine diesbezügliche Verfassungsbeschwerde wurde seitens Haus & Grund Deutschland bereits angekündigt. Im weiteren Verlauf dieser Stellungnahme werden noch weitere Gründe für die Verfassungswidrigkeit der Mietpreisbremse folgen.

3. Wirtschaftliche Betrachtung

Wenn unter den wesentlichen Ergebnissen der Verordnungsfolgenabschätzung behauptet wird, es sei unmittelbar lediglich ein verbesserter Mieterschutz zu erwarten und mittelbar nur die Renditeerwartung der Vermieter vermindert, so verkennt diese Einschätzung ein ganz wesentliches Problem. Die Mietpreisbremse schafft ein investitionsfeindliches Klima, welches letztendlich auch dem einzelnen Mieter schadet. Denn wo nicht gebaut wird, da kann auch nicht gewohnt werden.

Es hat sich bereits in der Vergangenheit gezeigt, dass allein die öffentliche Debatte über weitere Verschärfungen des Mietrechts dazu führt, dass potenzielle Investoren zurückhaltend reagieren. Langfristige Planbarkeit ist für Investoren ein wichtiger Faktor. Wenn man jedoch ständig damit rechnen muss, dass der Gesetzgeber weitere regulatorische Eingriffe in den Markt tätigt, so wird man geneigt sein, einen anderen Markt zu präferieren. Damit führen die eingeschränkten Renditemöglichkeiten dazu, dass immer mehr Investoren den Markt verlassen und nicht mehr bereit sind, in den Erwerb von Bestandsimmobilien zu investieren. Dies schwächt den Immobilienmarkt und die Verfügbarkeit von qualitativ hochwertigem Wohnraum in vielen Regionen weiter. Eine weitere Angebotsverknappung verschärft die bestehenden Probleme immer weiter. Es entsteht eine Abwärtsspirale.

Die Mietpreisbremse verzerrt mittlerweile den Markt. Aufgrund der immer wieder erfolgenden Verlängerung ist mittlerweile schon von einer Entfristung zu sprechen. Dies führt dazu, dass die ortsübliche Vergleichsmiete als wichtiger Anhaltspunkt auf dem Mietmarkt verzerrt wird.

Grundlage der Berechnung werden immer mehr regulierte Mieten, sodass sich der Vergleichswert immer wieder vom eigentlichen Marktgeschehen entkoppelt. Es entfällt immer mehr der erforderliche Marktbezug.

4. Alternative Handlungsmöglichkeiten

Es wird behauptet, dass eine Alternative zu einer solchen Regelung nicht bestehen würde. Es bleibt fraglich, ob hier Alternativen tatsächlich in Betracht gezogen wurden. Statt weiterer Beschränkung und Regulierung sollte der Fokus eher darauf gelegt werden, wie man die Verfahren verschlankt, Bürokratie abbaut und Anreize setzt. Bezahlbarer Wohnraum entsteht nicht durch mehr, sondern durch weniger Vorschriften.

Preise sind hoch, weil die Nachfrage hoch ist. Es muss schlicht mehr gebaut werden, das geht aber nur, wenn ein investitionsfreundliches Klima herrscht. Irgendwer muss schließlich dafür bezahlen. Das macht nicht der Mieter. Man kann Investoren und Vermieter nicht immer weiter gängeln aber gleichzeitig erwarten, dass diese fröhlich finanzielle Mittel zur Verfügung stellen.

Die Mietpreisbremse führt zu einem übermäßigen bürokratischen Aufwand. Vermieter und Mieter müssen oft aufwändige Prüfungen vornehmen, um festzustellen, ob die Miete im Einklang mit den gesetzlichen Regelungen steht. Dies führt zu hohem Verwaltungsaufwand auf beiden Seiten.

Als tatsächlich wirkungsvolle Alternative wäre angezeigt, den angespannten Wohnungsmarkt durch mehr Bauen zu entlasten. Dafür sind diverse Maßnahmen erforderlich. Als Beispiel seien genannt: Beschleunigte Genehmigungsverfahren, mehr Ausweisung von Bauland, Anpassungen der Bauordnung und Reduktion der baubezogenen DIN-Normen. Der Bau von Wohnungen muss schlicht einfacher gemacht werden. Nur dann kann er auch wieder günstiger werden.

Logische Konsequenz von günstigem Bauen ist günstiges Wohnen. Dies ist letztlich das Ergebnis, welches von den Menschen gewünscht und gefordert wird. Langfristig ist dies nur auf diesem Wege zu erreichen.

5. Milderer Mittel

Entgegen der Ausführungen im Entwurf stellt die bisherige und weiterhin geplante Form der Mietpreisbremse auch nicht das mildeste Mittel dar. Der Eingriff findet unterschiedslos gegenüber allen vermietenden Personen und Gesellschaften statt. Gerade hier liegt ein Problem, denn es stellt eine Gleichbehandlung von wesentlich Ungleichen dar.

Der private Kleinvermieter wird genauso behandelt wie ein kommerziell ausgerichtetes Großunternehmen. Es wäre eine völlige Fehleinschätzung der Gegebenheiten, wenn man behauptet, dass die privaten Vermieter große Gewinne erzielen. Viele haben eher damit zu kämpfen, dass die Immobilie sich überhaupt selbst trägt. Im Gegensatz zu den großen Wohnungsunternehmen haben sie beispielsweise auch nicht die Möglichkeit, wenig rentable Objekte durch eine Querfinanzierung zu erhalten.

Die Kosten explodieren, während die Einnahmen stagnieren. Es ist nachvollziehbar, dass die Wohnkosten für Menschen geringgehalten werden sollen. Es muss jedoch auch wirtschaftlich tragbar sein. Dies ist gerade für private Vermieter oft nicht der Fall, weshalb für diesen Personenkreis mehr Handlungsspielraum besonders relevant ist. Große Unternehmen können deutlich mehr verkraften als Privatpersonen, für die es regelmäßig schon auf die einzelne Wohnung ankommt.

6. Schaden für Mieter

Durch die Begrenzung der Mieten können Eigentümer von Wohnraum unter Druck geraten. Es liegt auf der Hand, dass Vermieter auf die Mietpreisbremse mit einer Verminderung der Investitionen in Instandhaltung und Renovierung reagieren. Wenn die Miete begrenzt ist, sehen sich viele nicht mehr in der Lage, notwendige Renovierungsarbeiten oder Modernisierungen vorzunehmen, was die Wohnqualität langfristig beeinträchtigt. Dafür reicht es nicht aus, wenn in der Begründung schlicht behauptet wird, dass eine Modernisierung wirtschaftlich möglich sei. Eine solche pauschale Behauptung wird dem Problem nicht gerecht.

Oft ist es gerade bei privaten Vermietern der Fall, dass diese, wenn überhaupt, gerade kostendeckend wirtschaften können. Teilweise weist die Bilanz schon jetzt ein Minus auf. Die Mietpreisbremse hat für die Mieter zu dem Problem geführt, dass sich das verfügbare Angebot an Wohnungen in Ballungsräumen noch weiter verknappt hat, sodass insbesondere Menschen mit niedrigem Einkommen von dort verdrängt werden. Es wird im Entwurf mehrfach behauptet, diesen Menschen käme die Mietpreisbremse zu Gute. Das Gegenteil ist jedoch der Fall.

Es handelt sich bei der Mietpreisbremse auch ganz schlicht um ein falsches Versprechen. Man erweckt durch eine populistische Maßnahme den Eindruck, alle könnten zu günstigen Preisen in der Innenstadt wohnen. Das ist jedoch rein physikalisch schon nicht möglich, denn der Raum ist begrenzt. Man sorgt dadurch jedoch für weitere Anreize, dass Menschen in besonders attraktive Lagen ziehen möchten und heizt damit den überlasteten Wohnungsmarkt weiter an. Es wird dabei die Nachfrage erhöht, ohne dass im Gegenzug irgendetwas für mehr Angebot getan wird. Das Missverhältnis auf dem Markt wird dadurch immer weiter verstärkt.

Ebenfalls schädlich für die Mieter ist der Umstand, dass durch die Mietpreisbremse der Wohnungsmarkt zum Erliegen kommt. Es entstehen sog. Lock-in-Effekte, denn die Mieter wollen eine günstig angemietete Wohnung nicht mehr abgeben, wenn sie diese einmal gefunden haben. Dies kann sogar dazu führen, dass sie eine Wohnung trotz eines Umzugs behalten und untervermieten. Dabei werden oft deutlich überhöhte Preise angesetzt, die auf einem gesunden Markt nicht vermittelbar wären. Der Markt an Untermietwohnung ist völlig intransparent und findet vermutlich zu großen Teilen „unter der Hand“ statt.

Auch unter dem Mangel an neu entstehenden Wohnungen leiden die Mieter letztlich. Auf der Hand liegt das bereits ausführlich dargelegte Problem der steigenden Kosten bei steigender Nachfrage. Hinzu kommt, dass die Mieter auch darunter leiden, wenn schlicht keine Wohnung zur Verfügung steht, die dem persönlichen Bedarf entspricht. Gerade für Familien ist es wichtig, eine Wohnung mit ausreichend Platz zu finden. Wenn diese schlicht nicht existieren, müssen diese teilweise lange Zeit in ungeeigneten Wohnungen ausharren.

Nach alledem lässt sich zusammenfassen, dass eine Verlängerung der Mietpreisbremse vor allem in wirtschaftlicher und auch politischer Hinsicht jeglicher Vernunft widerspricht.

Mit freundlichen Grüßen

Marius Mutke
Ass. jur.