



**vom 15.04.2025**

von Jan Plate



## **Was plant die neue Koalition für Mieter und Vermieter?**

**Viele Mieter – besonders in Großstädten – haben Angst, die Miete nicht mehr zahlen zu können. Die neue Koalition aus Union und SPD will nun Indexmieten stärker regulieren. Im Koalitionsvertrag steht auch Neues zu Mietpreisbremse und Kündigungsschutz.**

Über dieses Thema berichtet: Generation Wohnkrise. Lohnt sich das? am 18.03.2025 um 15:19 Uhr.

Etwa 53 Prozent aller Haushalte in Deutschland wohnen dem Deutschen Mieterbund (DMB) zufolge zur Miete. Rund um das Thema Mieten und Vermieten gibt es aber immer wieder Streit. Auch jetzt mit dem Koalitionsvertrag erhitzen sich die Gemüter von Union und SPD an verschiedenen Punkten.

### **Regulierung von Indexmieten und Kurzzeitvermietungen**

Indexmieten sollen in angespannten Märkten stärker reguliert werden. Möblierte Wohnungen und Kurzzeitvermietungen (z.B. Airbnb) sollen künftig erweiterten Auflagen unterliegen, um Missbrauch zu verhindern. Der Deutsche Mieterbund und Monika Schmid-Balzert, Geschäftsführerin des Mieterbundes Bayern sehen das positiv. Georg Hopfensperger, stellvertretender Vorsitzender des Eigentümerverbands Haus+Grund München stimmt zu, dass Airbnb dem Markt Wohnungen entziehe. Er sieht eine stärkere Regulierung aber auch kritisch, weil dadurch jegliche Marktdynamik ausgebremst werde.

### **Verlängerung der Mietpreisbremse und Bußgelder**

Die Mietpreisbremse wird in angespannten Wohnungsmärkten um vier Jahre verlängert. Dies ist die wohl konkreteste Maßnahme aus dem Koalitionsvertrag, da die bisherige Mietpreisbremse Ende des Jahres ausläuft. Dazu gilt: Mietrecht ist Bundesrecht. Bayern kann also nicht im Alleingang abweichen. Gleichzeitig wird eine Bußgeldregelung für Verstöße gegen die Mietpreisbremse vorbereitet, um die Einhaltung zu stärken.

Der Eigentümerverband Haus+Grund kritisiert die geplanten Regelungen. In der Praxis sei es vor allem dann, wenn kein Mietspiegel existiere, oftmals eine schier unlösbare Aufgabe, die nach der Mietpreisbremse zulässige Miete zu ermitteln. Auf dem Land, zum Beispiel in Starnberg bei München sei das der Fall. Wenn bei etwaigen Verstößen nun auch noch Bußgelder fällig werden, berge dies ein erhebliches Risiko für Vermieter. Der Mieterbund widerspricht, dass es dabei nur um angespannte Wohnungsmärkte gehe.

Der Mieterbund sieht auch die geplante nationale Mietenberichterstattung, das sogenannte "Mietenkataster", als Unterstützung für die Mietpreisbremse. Der Eigentümerverband schätzt das als weiteres Überwachungsinstrument ein.



**vom 15.04.2025**

### **Steuerliche Vergünstigungen nur für sozialverträgliche Vermieter**

Wer günstig vermietet, soll steuerlich belohnt werden. Voraussichtlich wird es künftig keine Kürzung des Werbungskostenabzuges bei verbilligtem Mieten geben. Die konkrete steuerliche Ausgestaltung bleibt abzuwarten. Der Eigentümerverband sagt dazu aber: Investoren werden auch künftig nicht verbilligt vermieten, da sie sich dies schlichtweg aufgrund der allgemeinen Kostensteigerungen und steigender Immobilienkredite nicht leisten können. Man könne das angekündigte Zuckerl für günstige Vermieter auch anders sehen: Wer Rendite will, ist hier nicht mehr willkommen.

### **Wohnungsbauturbo und kommunales Vorkaufsrecht**

Die Regierung hat außerdem Maßnahmen zur Beschleunigung des Wohnungsbaus angekündigt – etwa durch serielle Bauweise, Gebäudetyp E oder Lockerung von DIN-Normen. Der Verband der Eigentümer fragt sich aber, was ein Wohnungsbauturbo nützt, wenn über Umwandlungsverbote, Milieuschutz und die Stärkung kommunaler Vorkaufsrechte gleichzeitig neue Hürden errichtet werden. Der Mieterbund hingegen schätzt die Stärkung des kommunalen Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten positiv ein und weist darauf hin, dass es dabei nicht um Neubau, sondern um Bestandsimmobilien gehe und dies Mieter schützen kann.

### **Kündigung und Schonfristzahlungen**

Die ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzuges kann künftig einmalig durch Nachzahlung geheilt werden. Es steht zu erwarten, dass die sogenannte Schonfristzahlung einem Mieter einmal in zwei Jahren zusteht. Der Mieterbund sieht darin eine Verbesserung des Kündigungsschutzes, während Haus+Grund mahnt: Der Gesetzgeber übersieht, dass Vermieten eine wirtschaftliche Tätigkeit ist und die Bezahlung der Miete eine Hauptpflicht des Mieters. Durch die geplante Gesetzesänderung werde der Vermieter verdonnert, wirtschaftliche Schwierigkeiten seines Mieters abzufangen, auch wenn er selbst derartige Vergünstigungen etwa von seiner finanzierenden Bank, nicht erwarten könne. Der Mieterbund widerspricht: Durch die Gesetzesänderung würden eher die Chancen steigen, dass die Mieten nachgezahlt werden, weil das Mietverhältnis gerettet werden kann.