



## Haus & Grund kritisiert Mietrechtspaket: Regulierung verschiebt Risiken und dämpft Investitionen

Ute Pappelbaum

**Das Bundeskabinett hat ein neues Mietrechtspaket beschlossen, das strengere Regeln für Kündigungen bei Mietrückständen, Einschränkungen bei Indexmieten und zusätzliche Vorgaben für möblierten Wohnraum vorsieht. Der Eigentümerverband Haus & Grund bewertet das Paket als Eingriff in die private Altersvorsorge und warnt vor sinkender Investitionsbereitschaft im Mietwohnungsmarkt.**

„Die Bundesregierung stigmatisiert private Vermieter. Dabei sind die Privaten diejenigen, die bezahlbaren Wohnraum anbieten. Wer anderen Wohnraum zur Verfügung stellt, braucht Rechtssicherheit. Dieses Gesetz bewirkt das Gegenteil: Es macht Vermietung unattraktiver“,

erklärt Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke.

### Risikoverschiebung zulasten privater Vermieter

Im Kern zielt die Reform auf eine stärkere Absicherung von Mietern. Ökonomisch bedeutet dies eine systematische Verschiebung von Risiken: Zahlungsausfälle, verlängerte Durchsetzungszeiträume und regulatorisch begrenzte Einnahmen werden zunehmend auf Vermieter verlagert. Gerade in einem Markt, der strukturell von privaten Kleinvermietern geprägt ist, trifft dies nicht abstrakte Kapitalgesellschaften, sondern individuelle

Vorsorgeentscheidungen. Wohnimmobilien fungieren hier als hybrides Gut – zugleich Konsumgut für Mieter und Altersvorsorgeinstrument für Eigentümer. Wird diese Doppelfunktion regulatorisch asymmetrisch belastet, verändert sich die Allokation von Kapital.

### Eingriffe in Vertragsdurchsetzung und Preisbildung

Besonders eingriffsintensiv ist die geplante Ausweitung des Kündigungsschutzes bei Mietrückständen. Wird selbst bei Vertragsverletzungen die Wirksamkeit ordentlicher Kündigungen relativiert, verlängert sich die Phase unfreiwilliger Kreditgewährung durch Vermieter. Ökonomisch handelt es sich um eine implizite Risikoumverteilung, bei der soziale Sicherungsfunktionen in private Vertragsverhältnisse verlagert werden. Das schwächt nicht nur die Verlässlichkeit von Verträgen, sondern erhöht systematisch die Unsicherheit zukünftiger Zahlungsströme. Die Begrenzung von Indexmieten verschärft diese Dynamik. Indexierte Mieten sind

eines der wenigen Instrumente, das Preisentwicklung und Kostenstruktur zumindest partiell synchronisiert. Eingriffe in dieses System führen zu einer Entkopplung von Kosten- und Erlösseite. Angesichts steigender Aufwendungen für Instandhaltung, energetische Sanierung und Finanzierung entsteht ein struktureller Margendruck. Dieser wird nicht durch Preisanpassung aufgefangen, sondern durch Investitionsverzicht oder Substanzverzehr.

## Ordnungspolitischer Konflikt: Schutz versus Angebot

Die ordnungspolitische Spannung liegt offen: Der Staat versucht, Verteilungsprobleme über Preis- und Vertragsregulierung zu lösen, statt über Transfers oder Angebotsausweitung. Kurzfristig stabilisiert dies bestehende Mietverhältnisse. Langfristig jedoch verschiebt es die Angebotskurve nach innen. Investoren reagieren nicht auf politische Intentionen, sondern auf erwartete Rendite-Risiko-Profile. Werden diese systematisch verschlechtert, sinkt die Bereitschaft zur Bereitstellung zusätzlichen Wohnraums.

## Konsequenzen für Marktstruktur und Investitionen

Die Konsequenz ist eine strukturelle Marktverengung. Private Kleinvermieter könnten sich zurückziehen, während größere Marktteilnehmer regulatorische Komplexität besser absorbieren. Damit verändert sich nicht nur die Menge, sondern auch die Struktur des Angebots. Was als Schutzinstrument gedacht ist, wirkt dann als Selektionsmechanismus zulasten dezentraler Anbieter. Das Mietrechtspaket markiert damit einen Richtungswechsel: weg von der Förderung von Angebot und hin zur administrativen Steuerung von Bestandsverhältnissen. Der Preis dafür ist eine schleichende Erosion der Investitionsbasis. Ein Wohnungsmarkt, der Rendite systematisch begrenzt, produziert nicht mehr Gerechtigkeit – sondern weniger Angebot.

Quelle: Haus & Grund Deutschland, Stellungnahme zum Mietrechtspaket, abrufbar unter: <https://www.hausundgrund.de/bundesregierung-stigmatisiert-private-vermieter>

Versicherungs- und Finanznachrichten

# expertenReport



<https://www.experten.de/id/4949604/mietrechtspaket-haus-und-grund-warnecke-wohnungsmarkt/>