

Abschätzung der Mietendeckel-Effekte für die Wohnversorgung

Dr. Andrej Holm (HU Berlin), Working Paper

Berlin, den 26.08.2026

Der Vorschlag für einen bundesweiten Mietendeckel umfasst mit den Mietbegrenzungen im Bestand, der Begrenzung von Wiedervermietungsmieten und der Absenkung überhöhter Mietpreise drei Wirkmechanismen.

Eine Abschätzung der zu erwartenden Effekte bei einer konsequenten Anwendung kann auf der Basis von Daten der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) durch die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder für die Bestandsmieten sowie der Daten vom Angebotsmietinseraten von Onlineplattformen (RWI-GEO-RED v9) für die Wiedervermietungsmieten auf der Datenbasis von 2022 vorgenommen werden.

Am Beispiel von fünf ausgewählten Großstädten (Berlin, Hamburg, München, Frankfurt am Main und Leipzig) werden die Wirkungsweisen und die Effekte eines bundesweiten Mietendeckels dargestellt.

In den fünf ausgewählten Großstädten sind insgesamt knapp 8,5 Mio. Personen als Einwohner*innen gemeldet. Von den insgesamt fast 4,6 Mio. Wohnungen werden über 79 Prozent als Mietwohnungen genutzt. Die Aussagen der hier vorgestellten Analysen beziehen sich auf über 3,6 Mio. Mietwohnungen. Der Anteil der Mietwohnungen am Gesamtbestand liegt zwischen 74,4 Prozent in München und 82,4 Prozent in Berlin. Die durchschnittliche Wohnungsgröße weist mit einer Spanne zwischen 66,2 m² (Berlin und Leipzig) und 67,6 m² nur sehr geringe Unterschiede auf.

Tabelle 1: Basisdaten der ausgewählten Großstädte

	Einwohnende	Wohnungen	Miet- wohnungen	Anteil Miet- wohnungen	Durch- schnittliche Wohnfläche
Berlin	3.716.362	2.018.831	1.663.184	82,4 %	66,2 m ²
Hamburg	1.873.029	985.422	760.047	77,1 %	67,6 m ²
München	1.500.100	824.103	613.299	74,4 %	66,9 m ²
Frankfurt am Main	766.146	402.826	312.915	77,7 %	66,8 m ²
Leipzig	608.980	354.989	290.581	81,9 %	66,2 m ²
Gesamt	8.464.617	4.586.171	3.640.026	79,4 %	66,6 m²

Quelle: Statistisches Bundesamt 2024, 2026

1. Mietendeckel: Instrumente und Gebietstypologie

Der Vorschlag für einen bundesweiten Mietendeckel (Deutscher Bundestag 2026) zielt auf eine umfassende Neuordnung der mietpreisrechtlichen Regulierung und formuliert Vorschläge zur Begrenzung von Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen, zur Deckelung von Neuvertragsmieten bei der Wiedervermietung sowie zur Absenkung überhöhter Mieten.

Diese drei Wirkmechanismen des bundesweiten Mietendeckels orientieren sich im Kern an bereits etablierten Elementen des Vergleichsmietensystems, setzen aber statt der in Mietspiegeluntersuchungen bestimmten Vergleichsmieten auf eine „echte Durchschnittsmiete“ als Referenzgröße. Dabei sollen alle Mietpreise erfasst werden, um eine ortsübliche Vergleichsmiete für verschiedene Baualtersklassen und Ausstattungen zu bestimmen. Eine Differenzierung nach Lagezuordnungen soll dabei entfallen (Deutscher Bundestag 2026: 3).

Die Begrenzung von Mieterhöhungen, die Deckelung der Wiedervermietungs-mieten und auch die Absenkung der überhöhten Mieten sollen sich an der „echten Durchschnittsmiete“ orientieren. Um regionalen Besonderheiten und differenzierten Entwicklungstrends der Wohnversorgung gerecht zu werden, unterscheidet der Vorschlag für einen bundesweiten Mietendeckel drei Gebietstypen, die sich in ihrem Grad der Ausprägung von Wohnungskrisenmerkmalen unterscheiden. Neben den „Gebieten mit einem nicht angespannten Wohnungsmarkt“ und „Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt“, die bereits in verschiedenen Gesetzen und Regulierungen – wie der Mietpreisbremse (§ 556d BGB), der Regelung von Kappungsgrenzen (§558 BGB), der Kündigungssperrfrist (§577a BGB) und bei der Genehmigungspflicht für Umwandlungen (§250 BauGB) – unterschieden werden, setzt der Mietendeckelvorschlag auf die Einführung einer zusätzlichen Kategorie der „Wohnungsnotlagen“, bei denen *„die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen (...) zu angemessenen Bedingungen“* nicht nur *„besonders gefährdet“* ist (§556d BGB), sondern *„bereits manifeste Defizite der sozialen Wohnungsver-sorgung“* vorliegen (Linkfraktion Berlin 2025: 3)

Als Indikatoren zur Bestimmung der Wohnversorgungslage vorgeschlagen sind im Konzept des bundesweiten Mietendeckels a) der Abstand zwischen Bestands- und Angebotsmieten, b) die Leerstandsreserve, c) die Bevölkerungsentwicklung sowie d) der Anteil der Haushalte mit Mietkostenüberlastung (siehe Tabelle 2).

Tabelle 2: Indikatoren zur Bestimmung der Wohnversorgungslage

	Nicht angespannte Wohnungsmärkte	Angespannte Wohnungsmärkte	Wohnungsnotlage
Bestands-Angebots-Lücke	max. 30 %	30 bis 50 %	über 50 %
Leerstandsreserve	über 3 %	2 bis 3 %	unter 2 %
Bevölkerungsentwicklung	bis 0,26 % p.a.	0,26 bis 0,55 % p.a.	über 0,55 %
Anteil Mietkostenüberlastung	bis 35 %	35 bis 40 %	über 40 %

Quelle: Deutscher Bundestag 2026: 3 f.

Für die Analyse der ausgewählten Großstädte konnten auf der Basis der vorliegenden Daten für das Jahr 2022 die ersten drei Merkmale zur Bestimmung der Wohnversorgungslage überprüft werden. Dem Konzept des bundesweiten Mietendeckels folgend erfolgt die Zuordnung in den

Gebietstyp, wenn mindestens zwei der vier Merkmale eine entsprechende Ausprägung der Indikatoren aufweisen. Dementsprechend können alle fünf Beispielstädte der Kategorie „Wohnungsnotlage“ zugeordnet werden.

Tabelle 3: Ausprägungen der Indikatoren zur Bestimmung der Wohnversorgungslage

	Bestands-Angebots-Lücke	Leerstands-reserve	Bevölkerungs-entwicklung	Gebietstyp
Berlin	127 %*	2,0 %	0,68 %	Notlage
Hamburg	63 %	1,9 %	0,52 %	Notlage
München	72 %	2,4 %	0,86 %	Notlage
Frankfurt am Main	63 %	3,1 %	0,98 %	Notlage
Leipzig	51 %	4,4 %	1,26 %	Notlage

* rot markiert: Indikatorenausprägung im Merkmalsbereich des Gebietstyps „Wohnungsnotlage“

Quelle: Statistisches Bundesamt 2024, 2026; ImmobilienScout24 2023 und eigene Berechnungen

Die drei zentralen Wirkmechanismen des bundesweiten Mietendeckels haben in den drei Gebietstypen eine unterschiedliche Tiefe ihrer Eingriffswirkung. In „nicht angespannten Wohnungsmärkten“ werden die Mieterhöhungen in bestehenden Mietverträgen bis zur Durchschnittsmiete ermöglicht, jedoch auf maximal 10 Prozent in drei Jahren beschränkt. Für den Abschluss von neuen Mietverträgen bei der Wiedervermietung sind keine Beschränkungen vorgesehen und überhöhte Mieten, die die Durchschnittsmiete um mehr als 15 Prozent überschreiten, sollen auf dieses Niveau abgesenkt werden.

In „angespannten Wohnungsmärkten“ werden Bestandsmieterhöhungen in laufenden Verträgen bis zur Durchschnittsmiete auf maximal 6 Prozent in drei Jahren begrenzt. Die Nettokaltmiete bei Wiedervermietungen darf die jeweilige Durchschnittsmiete um maximal 2 Prozent überschreiten und darf zugleich auch nur maximal 2 Prozent über der Vormiete liegen. Überhöhte Mieten werden auf ein Niveau von maximal 2 Prozent über der Durchschnittsmiete abgesenkt.

In Gebieten und Städten mit einer „Wohnungsnotlage“ gelten noch strengere Bestimmungen: Mieterhöhungen im Bestand sind grundsätzlich ausgeschlossen, dürfen jedoch als Inflationsausgleich bis zu maximal 2 Prozent pro Jahr bis maximal zur Durchschnittsmiete angehoben werden. Wiedervermietungen dürfen die Durchschnittsmiete nicht überschreiten und zugleich maximal 2 Prozent über der Vormiete liegen. Überhöhte Mieten werden auf die Durchschnittsmiete abgesenkt.

Ausnahmen gelten für die Regelungen der Wiedervermietungen und Absenkungen überhöhter Mieten für Neubauten, die in den letzten 5 Jahren fertiggestellt wurden.

Tabelle 4: Übersicht der Instrumente und Gebietstypologien des bundesweiten Mietendeckels

	Nicht angespannte Wohnungsmärkte	Angespannte Wohnungsmärkte	Wohnungsnotlage
Mietbegrenzungen im Bestand	max. 10 % in 3 Jahren bis max. zur Durchschnittsmiete	max. 6 % in 3 Jahren bis max. zur Durchschnittsmiete	Keine Erhöhungen, ausnahmsweise Inflationsausgleich von

			max. 2 % pro Jahr
Mietbegrenzungen bei Wiedervermietung		max. 2 % über der Durchschnittsmiete + max. 2% über der Vormiete	max. bis zur Höhe der Durchschnittsmiete + max. 2 % über der Vormiete
Bekämpfung von Mietwucher	Absenkung von Mieten, 15 % überhöht ohne Beweislast bei Mieter*innen	Absenkung auf max. 2% über Durchschnittsmiete	Absenkung auf Durchschnittsmiete

Quelle: Deutscher Bundestag 2026: 4 f.

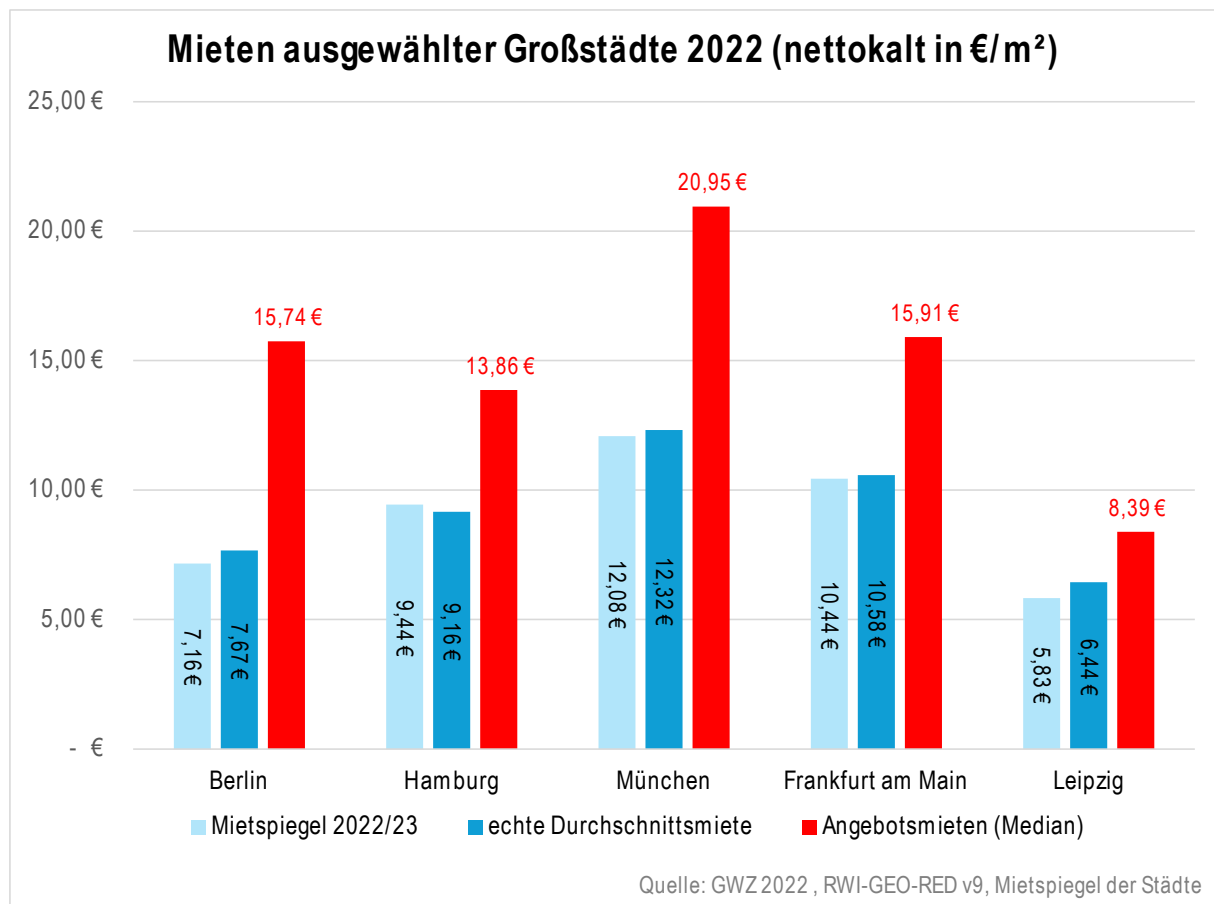
2. Analyse der Effekte in ausgewählten Großstädten

Alle Beispielstädte liegen in Gebieten mit „Wohnungsnotlage“ und zur Abschätzung der Effekte werden die zu erwartenden Entwicklungen der Bestandsmieten, die Höhe der Wiedervermietungsmiete unter den Bedingungen des Mietendeckels sowie das Ausmaß der zu erwartenden Absenkungen von überhöhten Mieten untersucht.

Die Ausgangslage in allen Städten zeigt zum Untersuchungszeitpunkt eine extreme Entkopplung der Angebotsmieten der auswertbaren Online-Inserate und den Bestandsmieten. Im Durchschnitt aller ausgewählten Städte liegt der Median der auswertbaren Angebotsmieten 84 Prozent über der echten Durchschnittsmiete. In Berlin beträgt das Mittel der inserierten Mieten sogar deutlich mehr als das Doppelte der durchschnittlichen Bestandsmieten.

Der Vergleich mit den durchschnittlichen Werten der Mietspiegel im Jahr 2022 zeigt, dass die echten Durchschnittsmieten aller Wohnungen mit der Ausnahme von Hamburg leicht über den Werten der Mietspiegelerfassung liegen. Gründe dafür sind zum einen die Einbeziehung von überhöhten Mieten ohne mietrechtlichem Erhöhungspotential in der Totalerfassung sowie die Überrepräsentation bisher günstiger Wohnungen in den Mietspiegelerfassungen.

Grafik 1 Ausgangslage von Bestands- und Angebotsmieten in den ausgewählten Städten



2.1. Effekte des Mietendeckels auf die Bestandsmietentwicklung

Unter den aktuellen Bedingungen in Städten mit angespannter Wohnungsmarktlage ist eine Erhöhung der Mietpreise um maximal 15 Prozent in drei Jahren bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete rechtlich zulässig. Da die Bestimmung der Ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) im Zuge der Mietspiegelerhebungen in der Regel über Medianwerte erfolgt, ist anzunehmen, dass Steigerungsmöglichkeiten für etwa die Hälfte der Mietwohnungen bestehen. Da die rechtlich zulässigen Mieterhöhungen auf die Mietpreise unterhalb der jeweiligen Referenzmiete beschränkt bleiben, beträgt die Steigerung im Schnitt der Gesamtmieten in den untersuchten Städten zwischen 5,0 Prozent (München) und 5,9 Prozent (Leipzig).

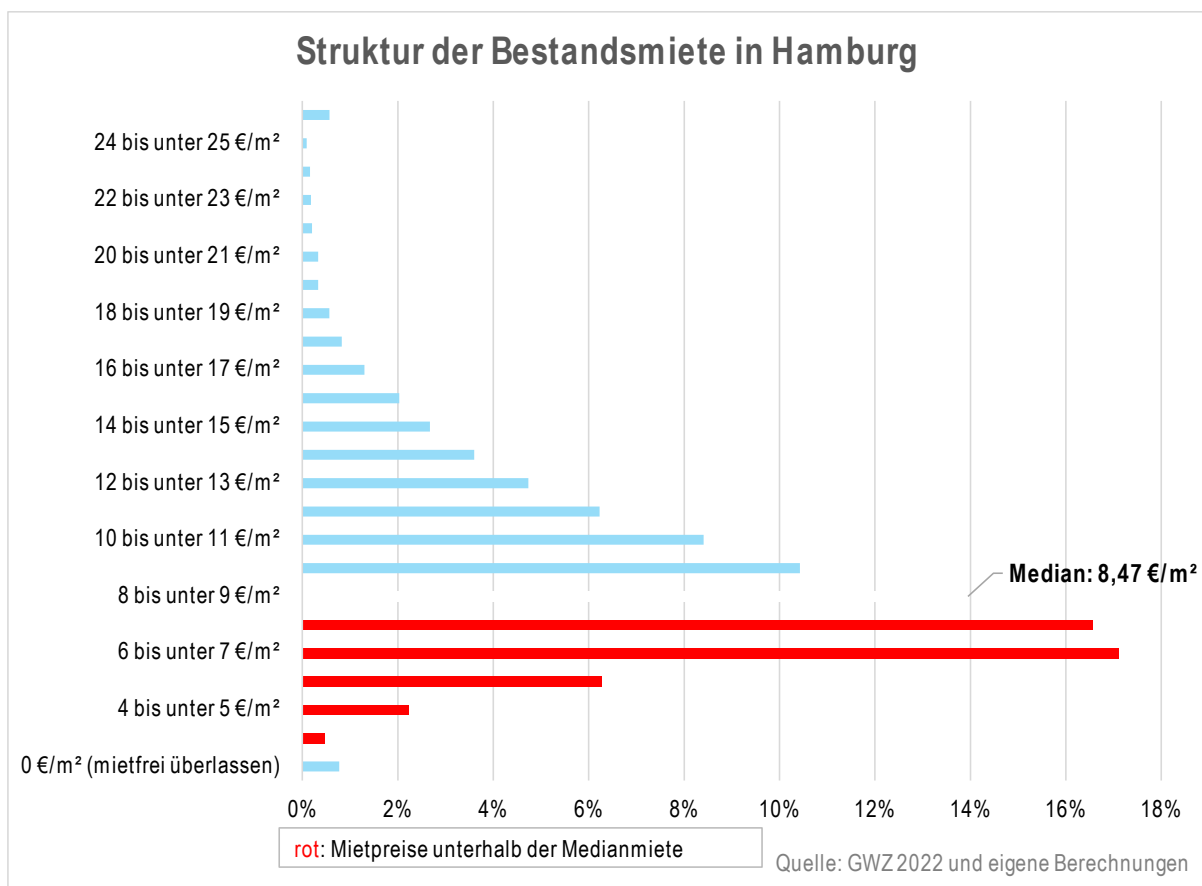
Unter den Bedingungen des bundesweiten Mietendeckels würden die Mieterhöhungen bis maximal zur Durchschnittsmiete auf maximal 2 Prozent beschränkt werden. Der Anstieg der durchschnittlichen Gesamtmiete würde nach 3 Jahren zwischen 2,0 Prozent (Hamburg) und 3,0 Prozent (Berlin) betragen.

Am Beispiel von Hamburg können die Effekte des bundesweiten Mietendeckels auf die Bestandsmietentwicklung exemplarisch beschrieben werden.

Rechtlich zulässig wären zurzeit in Hamburg Mieterhöhungen bis zur jeweils zulässigen Vergleichsmiete, die dabei eine Erhöhung von 15 Prozent in drei Jahren nicht überschreiten

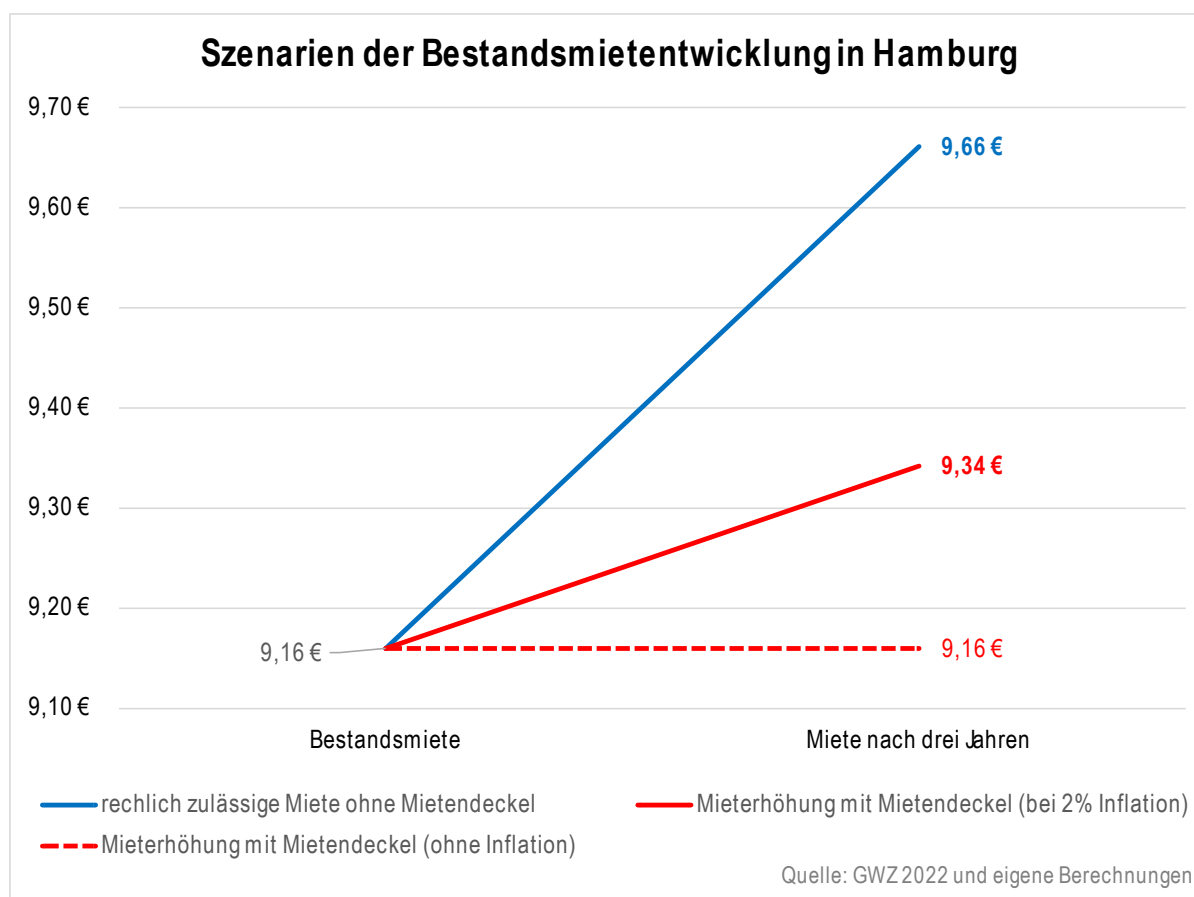
dürfen. Zur Simulation der Wirkungsweise wurden Struktur der Bestandsmietstruktur genutzt. Der Median der Hamburger Bestandsmietpreise lag 2022 bei 8,47 €/m². In der Kalkulation der möglichen Mieterhöhungen wurden jeweils alle Mietpreise unter diesem Medianwert berücksichtigt und um den jeweils zulässigen Prozentwert erhöht. Da die tatsächlich zulässigen Mieten durch Baualter- und Lageunterschiede auch über der Medianmiete liegen können, unterschätzt diese Berechnungsmethode die tatsächlich zulässigen Mieterhöhungen. Dennoch können fundierte Rückschlüsse auf die unterschiedlichen Effekte der Instrumente auf die Bestandsmietentwicklung gezogen werden.

Grafik 2: Struktur der Bestandsmieten in Hamburg (2022)



Werden alle Mietpreise unterhalb des Medians um bis zu 15 Prozent erhöht, steigt der Durchschnitt aller Mieten in drei Jahren von 9,16 €/m² auf 9,66 €/m² um insgesamt 5,5%. Werden die rechtlich zulässigen Mieterhöhungen bis zum Medianwert durch die Regelungen des Mietendeckels auf maximal 2 Prozent (Inflationsausgleich) begrenzt, erhöht sich der Durchschnitt der Bestandsmieten in drei Jahren lediglich um 2,0 Prozent auf 9,34 €/m². Im Falle einer Phase ohne Inflation bliebe der Durchschnitt der Bestandsmieten konstant bei 9,16 €/m².

Grafik 3: Szenarien der Bestandsmietentwicklung mit und ohne Mietendeckel



Auch in den anderen untersuchten Großstädten zeigen sich ähnliche Effekte. Die Instrumente des Mietdeckels begrenzen die zulässigen Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen deutlich.

Tabelle 5: Szenarien der Bestandsmietentwicklung (nach drei Jahren)

	Bestands- miete	Zurzeit rechtlich zulässig (15%)		Mietdeckel (mit 2% Inflation)		Mietendeckel (ohne Inflation)	
		Miete	Steigerung	Miete	Steigerung	Miete	Steigerung
Berlin	7,67 €	8,10 €	5,6 %	7,90 €	3,0 %	7,67 €	0 %
Hamburg	9,16 €	9,66 €	5,5 %	9,34 €	2,0 %	9,16 €	0 %
München	12,89 €	13,54 €	5,0 %	13,19 €	2,3 %	12,89 €	0 %
Frankfurt am Main	10,58 €	11,13 €	5,2 %	10,85 €	2,6 %	10,58 €	0 %
Leipzig	6,44 €	6,82 €	5,9 %	6,62 €	2,8 %	6,44 €	0 %

Quelle: Statistisches Bundesamt 2024 und eigene Berechnungen

Da in der Median-Logik der ortsüblichen Vergleichsmiete jeweils für die Hälfte der Wohnungen eine Anpassungserhöhung der Mietpreise zulässig ist, weil diese unterhalb der jeweiligen Mittelwerte der jeweiligen Baualtersgruppe liegen, würde die Einführung des bundesweiten Mietendeckels allein in den fünf ausgewählten Städten für Mieter*innen in über 1,8 Millionen Wohnungen die Mieterhöhungen in laufenden Mietverträgen deutlich reduzieren. Im Schnitt aller fünf Städte beträgt die Mietersparnis im Vergleich zu den jetzt zulässigen Erhöhungsmöglichkeiten 0,29 €/m². Auf die Wohnung bezogen entspricht das einer durchschnittlichen Mietentlastung von über 19 € im Monat bzw. 229 € pro Jahr. In der Summe aller Wohnungen, in denen durch den Mietendeckel die Mieterhöhungen beschränkt werden, würden die Mieter*innen um fast 418 Millionen Euro pro Jahr entlastet werden.

Tabelle 6: Umfang der Mietentlastungen durch Deckelung der Bestandsmieterhöhungen

	Anzahl der Wohnungen mit reduzierter Mieterhöhung	Deckeleffekt Bestandsmiete je m ²	Monatliche Ersparnis je Wohnung	Jährliche Ersparnis je Wohnung	Jährliche Entlastung gesamt
Berlin	831.592	- 0,25 €	- 16,73 €	- 200,74 €	- 166.934.977 €
Hamburg	380.024	- 0,30 €	- 20,25 €	- 243,02 €	- 92.353.980 €
München	306.650	-0,38 €	- 25,15 €	- 301,83 €	- 92.555.635 €
Frankfurt am Main	156.458	-0,32 €	- 21,57 €	- 258,79 €	- 40.490.330 €
Leipzig	145.291	-0,23 €	- 14,69 €	- 176,23 €	- 25.604.976 €
Gesamt	1.820.013	- 0,29 €	- 19,12 €	- 229,45 €	- 417.606.111 €

Quelle: Statistisches Bundesamt 2024 und eigene Berechnungen

2.2. Effekte des Mietendeckels auf die Wiedervermietungsmieten

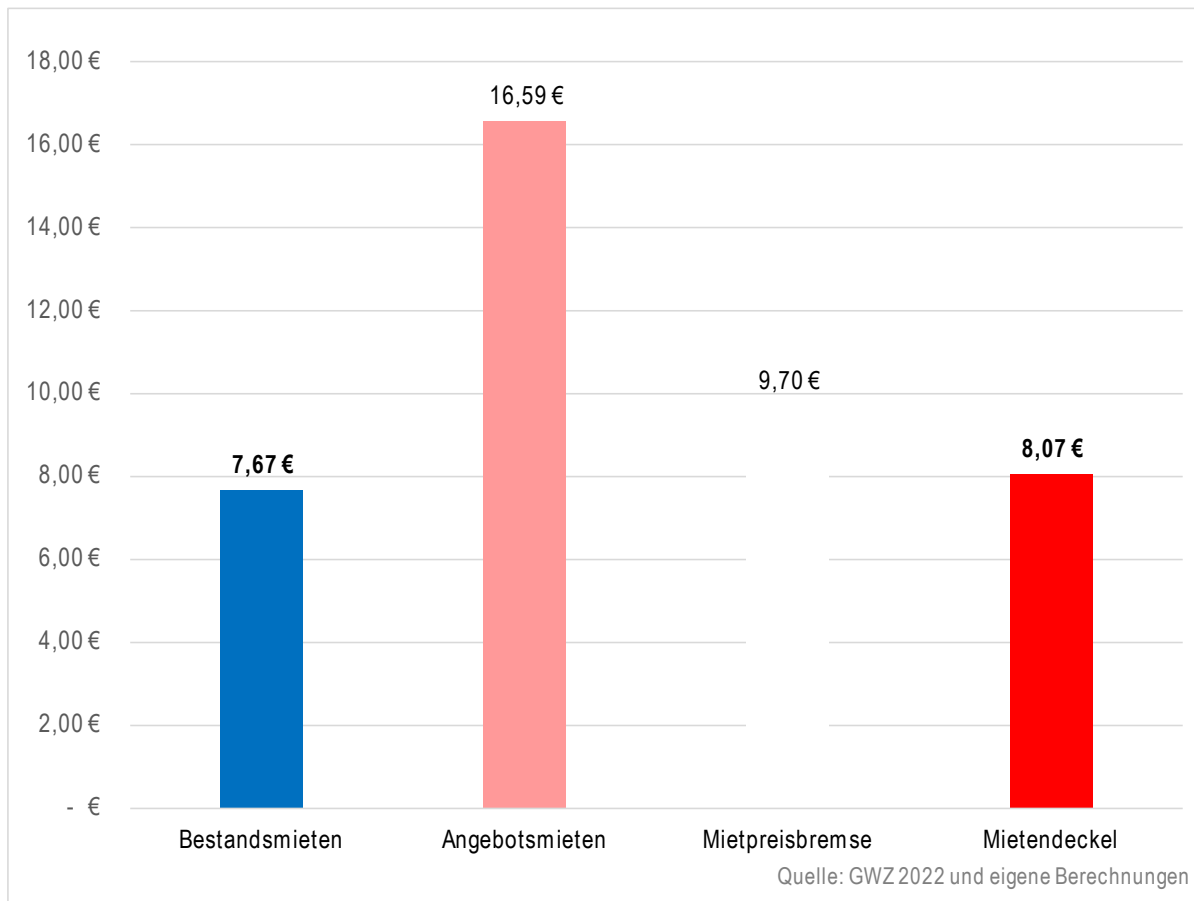
Unter den aktuellen Bedingungen des Mietrechts unterliegen die Wiedervermietungsmieten grundsätzlich keinen Beschränkungen. Seit 2015 gilt jedoch in vielen Städten mit angespannten Wohnungsmärkten die Mietpreisbremse (§ 556d BGB), die Wiedervermietungsmieten auf maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete begrenzen soll. Daten zu den Inseraten von Mietangeboten zeigen, dass die meisten Angebote für Mietwohnungen diese Grenzen deutlich überschreiten.

Das Konzept des bundesweiten Mietendeckels sieht für Städte mit einer Wohnungsnotlage bei der Wiedervermietung einen Mietpreis bis maximal zur Durchschnittsmiete vor. Ausgenommen davon sind Neubauwohnungen, die in den letzten drei Jahren fertiggestellt wurden.

Am Beispiel von Berlin kann die Wirkungsweise der Deckelung von Wiedervermietungsmieten anschaulich dargestellt werden. Die Angebotsmieten haben sich in den letzten Jahren von den Bestandsmieten entkoppelt und die Durchschnittswerte der Online-Inserate für Mietwohnungen betrugen 2022 mit 16,59 €/m² mehr als das Doppelte der durchschnittlichen Bestandsmieten von 7,67 €/m². Eigentlich unterliegen die Wiedervermietungsmieten in Berlin der Mietpreisbremse, die Neuvermietungen bei maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete kappen soll. Da jedoch für eine Reihe von Konstellationen Ausnahmen von der Mietpreisbremse gelten, reduziert sich die Wirksamkeit des Instruments. Für die hier kalkulierten Szenarien wurde angenommen, dass 10 Prozent der Angebote als Neubauten zählen und eine Vermietung ohne Preiseinschränkungen rechtlich zulässig ist. Die Durchschnittsmiete der Wiedervermietungen bei einer konsequenten Anwendung der Mietpreisbremse müsste demnach in Berlin bei 9,70 €/m² liegen. Das wäre gegenüber der tatsächlichen Struktur der Online-Inserate eine Absenkung um 41 Prozent. Im Vorschlag des Bundesweiten Mietendeckels vorgesehen ist eine Begrenzung der Wiedervermietungsmieten auf dem Niveau der Durchschnittsmiete. In der Simulation der Mietendeckel-Anwendung wurden wieder 10 Prozent der Wiedervermietungen im Neubaubereich unterstellt, die von den Regelungen ausgenommen sind und zu höheren Mieten erfolgen können. Der Durchschnitt der

Wiedervermietungsmiten bei konsequenter Anwendung des Mietendeckels würde bei 8,07 €/m² liegen. Das entspricht etwa der Halbierung der Preise in den veröffentlichten Inseraten der Onlineportale.

Grafik 4: Szenarien der Wiedervermietung (Beispiel Berlin)



Auch in den anderen ausgewählten Städten würde die Regelungen des Mietendeckels die Wiedervermietungsmiten im Vergleich zu den aufgerufenen Preisen der Online-Inserate deutlich absenken.

Tabelle 7: Effekte der Begrenzung von Wiedervermietungsmiten in ausgewählten Großstädten (nettokalt in €/m²)

	Angebotsmieten	Mietpreisbremse	Mietendeckel	Reduzierung
Berlin	16,59 €	9,61 €	8,03 €	-51,6 %
Hamburg	14,65 €	10,98 €	9,51 €	-35,1 %
München	21,36 €	15,60 €	13,82 €	-35,3 %
Frankfurt am Main	16,96 €	11,58 €	11,55 €	-31,9 %

Leipzig	8,82 €	7,17 €	7,14 €	-19,1 %
---------	--------	--------	--------	---------

Quelle: Statistisches Bundesamt 2024, ImmobilienScout24 (2023) und eigene Berechnungen

Der Umfang der Wiedervermietungsbegrenzungen ist im Vergleich zu den Regulierungen der Bestandsmieten deutlich geringer, weil die Zahl derer, die pro Jahr umziehen, nur einen Bruchteil der Gesamtbevölkerung ausmachen. Basierend auf der Annahme, dass die Fluktuationsrate – also der Anteil der Umzüge – in den großen Städten bei etwa 5 Prozent liegt und die Bevölkerung im Schnitt um 1 Prozent steigt, müssten pro Jahr in etwa 6 Prozent der Wohnungen neue Mietverträge abgeschlossen werden. In den fünf ausgewählten Großstädten wären das knapp 220.000 Wiedervermietungen pro Jahr. Die durchschnittliche Absenkung gegenüber den Mieten der Online-Inserate würde 6,85 €/m² betragen. In einer Wohnung mit durchschnittlicher Fläche würden die Mieter*innen um fast 457 € im Monat entlastet werden. Das entspricht einem Jahresbetrag von 4.577 € je Wohnung. Die jährliche Gesamtentlastung durch die Einführung des Mietendeckels würde allein in den fünf ausgewählten Großstädten fast 1,2 Mrd. € betragen.

Tabelle 8: Umfang der Mietentlastungen durch eine Deckelung der Wiedervermietungsmieten

	Anzahl der Wiedervermietungen	Deckeleffekt Wiedervermietung je m ²	Monatliche Ersparnis je Wohnung	Jährliche Ersparnis je Wohnung	Jährliche Entlastung gesamt
Berlin	99.791	8,56 €	566,79 €	6.801,49 €	678.728.213 €
Hamburg	45.603	5,14 €	347,35 €	4.168,21 €	190.082.007 €
München	36.798	7,54 €	504,39 €	6.052,63 €	222.724.291 €
Frankfurt am Main	18.775	5,41 €	361,28 €	4.335,31 €	81.394.930 €
Leipzig	17.435	1,69 €	109,91 €	1.318,92 €	22.995.141 €
Gesamt	218.402	6,85 €	456,44 €	5.477,28 €	1.196.246.208 €

Quelle: Statistisches Bundesamt 2024, ImmobilienScout24 (2023) und eigene Berechnungen

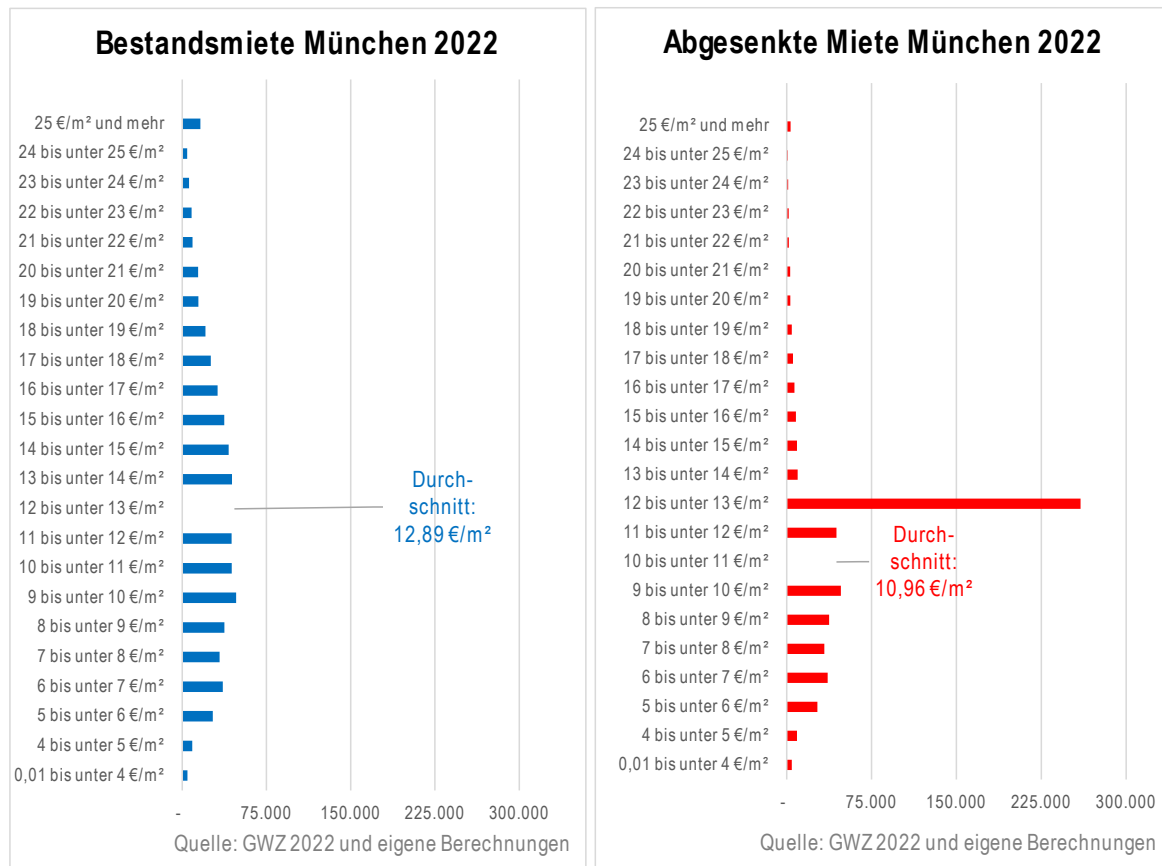
2.3. Effekte des Mietendeckels auf die überhöhten Mieten

Insbesondere durch rechtswidrige Vermietungspraktiken werden immer häufiger in den Großstädten extrem überhöhte Mieten festgestellt. Eine Verfolgung dieses Missbrauchs über das Wirtschaftsstrafrecht ist unter den aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen sehr aufwendig und scheitert in vielen Städten an der Überlastung der zuständigen Ämter. Das Konzept des bundesweite Mietendeckels sieht in Gebieten mit Wohnungsnotlage ein konsequentes Absenken von allen Mieten vor, die über den jeweiligen Durchschnittsmieten liegen.

Am Beispiel von München kann dieser dritte Wirkmechanismus des bundesweiten Mietendeckels veranschaulicht werden. Als Stadt mit Wohnungsnotlage soll eine Absenkung auf die Durchschnittsmiete erfolgen. In den entsprechenden Berechnungen wurde auch hier wieder ein Anteil von 10 Prozent im Neubausektor unterstellt. Insgesamt weisen über 300.000 Wohnungen der Stadt (ca. 35 %) überdurchschnittliche Mieten auf, die nach dem Konzept des Mietendeckels auf das Niveau der Durchschnittsmiete von 12,89 €/m² abgesenkt werden sollen. Die mittlere Absenkung in München würde 5,45 €/m² betragen. Durch die Absenkung

überhöhter Mieten würde sich die durchschnittliche Miete insgesamt um 15 Prozent auf 10,96 €/m² reduziert werden.

Grafik 5: Bestandsmieten und Absenkung überhöhter Mieten in München



Auch in den anderen untersuchten Städten würden die Instrumente der Absenkung überhöhter Mieten viele Wohnungen betreffen. In der Gesamtheit aller Städte müssten die Mieten von etwa 1,1 Mio. Wohnungen abgesenkt werden. Der durchschnittliche Betrag der Absenkung würde bei 3,29 €/m² liegen. Pro Wohnung entspricht das etwa 219 € pro Monat oder 2.633 € im Jahr. Durch die Vorgabe, überhöhte Mieten auf die Durchschnittsmiete abzusenken, fallen die Absenkungsbeträge in Städte mit großen Anteilen hoher Mieten höher aus als in Städten mit einer geringen Mietpreisspreizung. Die jährliche Gesamtentlastung der Mieter*innen durch die Absenkung würde etwa 2,9 Mrd. € betragen.

Tabelle 9: Umfang der Mietentlastungen durch die Absenkung überhöhter Mieten

	Anzahl der Absenkungen	Absenkung je m ²	Monatliche Ersparnis je Wohnung	Jährliche Ersparnis je Wohnung	Jährliche Entlastung gesamt
Berlin	452.321	- 2,94 €	- 194,54 €	- 2.334,48 €	- 1.055.936.697 €
Hamburg	235.372	- 2,40 €	- 162,40 €	- 1.948,80 €	- 458.693.753 €
München	217.248	- 5,45 €	- 364,50 €	- 4.373,98 €	- 950.236.244 €
Frankfurt am Main	101.324	- 4,05 €	- 270,18 €	- 3.242,10 €	- 328.503.255 €

Leipzig	96.034	- 1,50 €	- 97,53 €	- 1.170,41 €	- 112.398.757 €
Gesamt	1.102.299	- 3,29 €	- 219,43 €	- 2.633,17 €	- 2.902.544.973 €

Quelle: GWZ 2022, ImmobilienScout24 (2023) und eigene Berechnungen

3. Zusammenfassung

Die Abschätzung der möglichen Effekte durch die Einführung eines bundesweiten Mietendeckels zeigt am Beispiel von fünf ausgewählten Großstädten, dass dieses Instrument geeignet wäre, um den Anstieg der Bestandsmieten nachhaltig zu reduzieren, die Wiedervermietungsmieten deutlich zu deckeln und überhöhte Mieten abzusenken.

Da die drei Wirkmechanismen (Begrenzung der Bestandsmieten, Deckelung von Wiedervermietungsmieten und Absenkung überhöhter Mieten) in der rechtlichen Logik des Mietrechts auf drei unterschiedliche Bereiche der Mietwohnungsbestände zielen, sind Überlappungen zwischen den Effekten weitgehend ausgeschlossen. Wohnungen, in denen die Erhöhungsmöglichkeiten bis zur Durchschnittsmiete beschränkt werden können, haben per Definition keine überhöhten Mieten, die abgesenkt werden könnten.

In der Summe aller untersuchten Städte würden Mieter*innen in über 3,1 Mio. Mietwohnungen eine spürbare Entlastung ihrer Mietkosten durch die Einführung des Mietendeckels erhalten. Das sind 86 Prozent aller Mietwohnungen in den fünf Städten.

Tabelle 10: Umfang der Mietentlastungen durch die drei Wirkmechanismen des Mietendeckels

	Anzahl der reduzierten Mieterhöhungen	Anzahl der Wiedervermietungen	Anzahl der Absenkungen	Anzahl Gesamt	Anteil an Mietwohnungen
Berlin	831.592	99.791	452.321	1.383.704	83 %
Hamburg	380.024	45.603	235.372	660.999	87 %
München	306.650	36.798	217.248	560.696	91 %
Frankfurt am Main	156.458	18.775	101.324	276.557	88 %
Leipzig	145.291	17.435	96.034	258.760	89 %
Gesamt	1.820.013	218.402	1.102.299	3.140.714	86 %

Quellenverzeichnis

Deutscher Bundestag 2026: Bundesweiter Mietendeckel jetzt! Antrag der Abgeordneten Caren Lay, Katalin Gennburg, u.a. und der Fraktion Die Linke vom 21.08.2026. Drucksache 21/7688

Linkfraktion Berlin 2025: Sicher Wohnen. Per Gesetz. Begründung des Sicher-Wohnen-Gesetzes (Stand 18.11.2025)

(https://www.linksfraktion.berlin/fileadmin/linksfraktion/download/2025/Studie_Wohnungsnot_in_Berlin_2025.pdf)

Statistisches Bundesamt 2024: Gebäude- und Wohnungszählung 2022.

<https://ergebnisse.zensus2022.de/datenbank/online/statistic/4000W/details>

ImmobilienScout24 (2023): RWI Real Estate Data - Apartments for Rent - suf. RWI-GEO-RED. Version: 1. RWI – Leibniz Institute for Economic Research. Dataset.

<https://doi.org/10.7807/immo:red:wm:suf:v9>

Statistisches Bundesamt 2026: Fortschreibung des Bevölkerungsstandes.

<https://genesis.destatis.de/datenbank/online/statistic/12411/table/12411-0015>