Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen

Charlottenstr. 62
10117 Berlin
Tel.: 030 32781-110
Fax: 030 32781-299

Pressekontakt:
Jens Christian Kage
Pressesprecher

Jens.C.Kage@bfw-bund.de
www.bfw-bund.de
www.bfw-newsroom.de

Twitter: @BFWBund

BFW-PRESSEMITTEILUNG

Empirica Studie: Mietpreisbremse ungerecht und verschärft Wohnungsnot

Berlin, 12.10.2026. Der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen stellt die Ergebnisse der empirica Studie zu den Auswirkungen einer Mietpreisregulierung vor.

„Mietpreisbremse und Vergesellschaftung sind Populismus, reine Symptombehandlung und der Offenbarungseid für eine gescheiterte Wohnungsbaupolitik. Jahrelang wurde viel zu wenig gebaut. Immer mehr, immer komplizierte Anforderungen haben das Bauen teurer gemacht. Wir können uns keine weiteren Nebelkerzen mehr leisten: Wir brauchen viel mehr günstige Wohnungen. Günstig wird die Miete nur durch mehr Angebot. Eingriffe in den Markt bringen vielleicht Wählerstimmen - Sanierungen, Instandhaltungen und Klimaschutz der Gebäude bleiben so auf der Strecke“, betont BFW-Präsident Dirk Salewski in Berlin.

„Die Mietpreisbremse wirkt wie der Tankrabatt: Sie bekämpft nicht die Knappheit, sondern erhöht die Nachfrage, senkt das Angebot und hilft vor allem den Gutverdienern. Wir brauchen sowohl mehr Angebot, das kostengünstiger produziert wird, als auch einen funktionierenden Markt mit mehr Fluktuation und ohne lock-in Effekt. Dann sinken auch die Angebotsmieten im Bestand“, erklärt **Dr. Reiner Braun, empirica**.

„Die diskutierte Vergesellschaftung richtet bereits Schaden an, bevor überhaupt ein Gesetz beschlossen ist. Unsere Umfrage zeigt: 37 Prozent der befragten Unternehmen haben wegen der Vergesellschaftungsdebatte bereits Investitionen zurückgestellt. Allein 3.480 geplante Wohnungen werden dadurch nicht gebaut. Banken und Investoren reagieren längst mit Zurückhaltung und höheren Risikozuschlägen. Wer bezahlbaren Wohnraum schaffen will, muss Vertrauen zurückgewinnen und Investitionen ermöglichen“, so **Michael Kranz, Vorstandsvorsitzender BFW Landesverband Berlin/Brandenburg**.

Die Kernerkenntnisse der empirica Studie „Auswirkungen der Mietpreisbremse“

1. Wohnungsmangel lässt sich nicht wegregulieren.
Mehr Wohnungen entstehen nur durch mehr Investitionen und mehr Neubau. Die zentrale Ursache hoher Mieten ist der Mangel an Wohnraum und das kostentreibende Baurecht. Mietpreisregulierung greift am Symptom an, nicht an der Ursache. Sie schafft keine zusätzliche Wohnung und trägt nicht dazu bei, den bestehenden Nachfrageüberhang zu beseitigen. Im Gegenteil: Werden Investitionen erschwert, kann sich die Wohnraumknappheit langfristig weiter verfestigen.

2. Wer Preise bremst, verschärft die Wohnungsnot.

Wohnungsbau, Modernisierung und Bestandserhalt setzen wirtschaftliche Tragfähigkeit voraus. Wenn Mieten begrenzt werden, sinkt die Rentabilität von Vermietung und Investitionen. Langfristig drohen jedoch Qualitätsverluste im Bestand, weniger Sanierungen und eine damit einhergehende Substanzgefährdung, sowie ein Rückzug aus dem Mietwohnungsmarkt.

Zwar nimmt die gesetzliche Mietpreisbremse Neubauten bewusst aus, um den Bau neuer Wohnungen nicht zu stoppen. Eine zunehmende Regulierung des Gesamtmarktes erzeugt jedoch Verunsicherung bei Investoren. Die Folge: Es wird weniger neu gebaut oder modernisiert.

3. Mietpreisregulierung wirkt nach dem Gießkannenprinzip und macht den Wohnungsmarkt ungerechter

Das Mietrecht regelt Preise pauschal für bestimmte Gebiete oder Gebäude, unterscheidet dabei aber nicht nach der wirtschaftlichen Situation der Haushalte. Von gedeckelten Mieten profitieren daher alle Einkommensgruppen gleichermaßen – unabhängig davon, ob sie staatliche Unterstützung benötigen oder über ein hohes Einkommen verfügen. Eine soziale Lenkungswirkung findet somit nicht statt.

Gleichzeitig zeigen Marktanalysen, dass auf stark angespannten Wohnungsmärkten bei preisregulierten Wohnungen selten die am dringendsten Suchenden den Zuschlag erhalten. Da Vermieter bei hoher Nachfrage das Risiko minimieren möchten, werden Bewerber mit der höchsten Bonität und dem stabilsten Einkommen bevorzugt. Das macht den Zugang zu Wohnraum für einkommensschwächere Haushalte oft noch schwerer. Die Maßnahme unterstützt nicht gezielt einkommensschwache Haushalte. Davon profitieren vor allem Haushalte mit höherem Einkommen, die Zugang zu begehrten Wohnungen haben. Menschen mit geringem Einkommen finden dagegen nicht automatisch leichter eine Wohnung – zum Teil werden sie sogar verdrängt.

4. Nachhaltig bezahlbares Wohnen erfordert neben der Ausweitung des Wohnungsangebots auch Maßnahmen zur Dämpfung der Energie- und Betriebskosten.

In der öffentlichen Debatte steht fast ausschließlich die Nettokaltmiete im Fokus. Für die tatsächliche finanzielle Belastung der Haushalte ist jedoch die Warmmiete entscheidend. Insbesondere die Kosten für Energie, Heizung und kommunale Betriebskosten haben sich in den vergangenen Jahren zu einem zentralen Preistreiber entwickelt. Wer über bezahlbares Wohnen spricht, darf die Nebenkosten nicht ausblenden. Eine einseitige Regulierung der Kaltmiete greift zu kurz, wenn gleichzeitig die staatlich beeinflussbaren Abgaben, Gebühren und energetischen Anforderungen die Bewirtschaftung von Wohnraum verteuern.

5. Mietpreisregulierung macht den Wohnungsmarkt unbeweglicher.

Ein funktionierender Wohnungsmarkt lebt von Bewegung. Je stärker Preise reguliert und bestehende Mietverhältnisse privilegiert werden, desto geringer wird die Dynamik auf dem Wohnungsmarkt. Mieter behalten preisgünstige Wohnungen länger als es ihrem tatsächlichen Wohnbedarf entspricht (sog. Lock-in Effekt).

Bundesverband Freier
Immobilien- und Wohnungs-
unternehmen

Ein funktionierender Wohnungsmarkt braucht Bewegung statt Verfestigung.

6. Mietspiegel verzerren die Realität systematisch nach unten.

Mietspiegel werden inzwischen fast nur noch aus bereits regulierten Mieten berechnet (durch Kappungsgrenzen und die Mietpreisbremse). Dadurch ist er selbstreferenziell geworden: Er bildet nicht mehr die von Angebot und Nachfrage bestimmte Knappheit ab, sondern nur noch ein künstliches, politisch festgelegtes Niveau.

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört. Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerbeneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.