

LEIPZIGBRIEF

STADT
GESTALTER
LEIPZIG

01.2026



Thema:
Mietpreisbremse

Liebe Leserin, lieber Leser,

zwischen Flensburg, Garmisch, Aachen und Görlitz steigen bundesweit vielerorts die Wohnungsmieten. Leipzig ist dabei keine Ausnahme – auch wenn die Höhe bei uns im Vergleich zu den sog. Top-10-Städten mit weitem Abstand die geringste ist. Allerdings verknappt sich auch in Leipzig das Angebot an freien Wohnungen, was wiederum Folgen für die Preisentwicklung hat. Denn auch auf dem Mietmarkt gilt: Angebot und Nachfrage bestimmen zu einem erheblichen Teil den Preis.



Um die kurzfristigen Folgen für die Mieterinnen und Mieter abzuschwächen, gibt es in vielen Städten heute eine sog. Mietpreisbremse. Einstweilen soll sie den Städten Luft und Zeit verschaffen, damit der Wohnungsneubau Fahrt aufnehmen kann und sich das Marktgleichgewicht nicht weiter zu Ungunsten der Mieterinnen und Mieter verschiebt. So die Theorie.

Wir möchten Ihnen mit diesem Politikbrief einige Gedankenanstöße und Einordnungen an die Hand geben, denn in zunehmendem Maße wird das Instrument der Mietpreisbremse als ewiges Allheilmittel gepriesen. Es entstehen jedoch dadurch keine neuen Wohnungen. Und wenn es ganz schlecht läuft, verhindert die Mietpreisbremse damit sogar den Wohnungsneubau – womit sich ihr Zweck ins Gegenteil verkehrt. Auch hier gilt – wie in letzter Zeit so oft – gut gemeint ist unter Umständen nicht gut gemacht.

Lassen Sie uns dazu gern ins Gespräch kommen.

Herzlichst,

Ihr Michael Rücker
Stadtgestalter Leipzig / BFW Mitteldeutschland

Inhalt

Geschichte der Mietpreisbremse	3
Die Mietpreisbremse: Auf dem Weg zur Dauerlösung auch in Leipzig?	4
Wann gilt ein Wohnungsmarkt als angespannt?	5
Mit der Mietpreisbremse verpflichtet sich die Gemeinde, Wohnungsbau zu ermöglichen	6
Mietpreisbremse in Gefahr: Wann die Bremse wackeln könnte.	7

Geschichte der Mietpreisbremse

Von der Kriegsmaßnahme zum Dauerinstrument: Über 100 Jahre staatliche Mietregulierung in Deutschland

Die Geschichte staatlicher Eingriffe in den Wohnungsmarkt beginnt nicht 2015, sondern bereits im Jahr 1917 – mitten im Ersten Weltkrieg. Die damalige Reichsregierung führte eine allgemeine Mieterschutzverordnung ein, um die Unterstützung der Bevölkerung für den Krieg nicht zu verlieren. Während die Männer an der Front kämpften, sollten zumindest ihre Familien die Wohnungen behalten können. Diese Kriegsmaßnahme markierte den Beginn einer über hundertjährigen Tradition staatlicher Mietpreisregulierung.

Die Weimarer Republik: Wohnungsnot als politisches Pulverfass

Nach dem Ersten Weltkrieg verschärfte sich die Lage dramatisch. Soldaten kehrten zurück und suchten eigene Wohnungen, gleichzeitig lag der Wohnungsbau am Boden. 1925 fehlten in Deutschland eine Million Wohnungen. Die Weimarer Republik erkannte schnell: Mit Wohnungspolitik lässt sich Volksstimmung beeinflussen. Der Staat beschränkte das Verfügungsrecht der Hausbesitzer, erschwerte Kündigungen und regulierte Mieten. Trotz dieser umfangreichen Eingriffe wuchs der Wohnungsmangel weiter.

NS-Zeit: Der radikale Mietenstopp

Die Nationalsozialisten gingen 1936 den konsequentesten Weg: Sie verhängten einen vollständigen Mietpreisstopp. Was die Weimarer Republik nur ansatzweise probiert hatte, setzten die NS-Machthaber radikal um. Die Mieten wurden eingefroren – am Wohnungsmangel änderte dies nichts.

DDR: Kontinuität der Zwangswirtschaft

Die DDR übernahm die NS-Mietpreisregelung mit nur geringen Änderungen und behielt sie bis 1990 bei. Die Mieten blieben auf niedrigstem Niveau eingefroren. Gleichzeitig verfiel die Baub substanz zusehends. Private Eigentümer hatten weder Mittel noch Anreize, in ihre Gebäude zu investieren. Der volkseigene Wohnungsbau konnte den Bedarf nicht decken. Am Ende der DDR standen marode Innenstädte neben langen Wartelisten für Wohnungen.

Im Westen: Der Versuch eines Neuanfangs

In Westdeutschland schlug man 1960 einen anderen Weg ein. Mit dem „Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht“ versuchte der Bundestag, die jahrzehntelange Mietpreisbindung schrittweise zu beenden. Statt Preiskontrollen sollte nun Wohnungsbauförderung, insbesondere im sozialen Wohnungsbau, für ausreichend Wohnraum sorgen. In den Folgejahrzehnten entstanden Millionen neuer Wohnungen.

Heute: Ein bekanntes Muster

Mit der 2015 eingeführten Mietpreisbremse kehrt Deutschland zu einem über hundertjährigen Regulierungsmuster zurück. Immer wenn Wohnraum mangel und steigender Bedarf zusammentreffen, greift die Politik zu staatlichen Preisobergrenzen. Die Frage bleibt: Was hat in der Vergangenheit tatsächlich geholfen – die Regulierung der Preise oder der Bau neuer Wohnungen? ■

Die Mietpreisbremse: Auf dem Weg zur Dauerlösung auch in Leipzig?

Seit 2015 ist die Mietpreisbremse ein zentrales Instrument der deutschen Wohnungspolitik. Die damalige große Koalition aus CDU/CSU und SPD beschloss sie, um in Regionen mit stark steigenden Mieten gegenzusteuern: Neuvermietungen sollten künftig höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, sofern der Markt als „angespannt“ gilt. Ziel war es, Lebensqualität und Bezahlbarkeit in wachsenden Städten zu sichern, da viele Menschen angesichts steigender Mietkosten unter Druck gerieten.

Seitdem hat sich die Debatte gewandelt – und die Mietpreisbremse wurde mehrfach verlängert. Die Ampelkoalition ab 2021 verteidigte sie zunächst, räumte aber ein, dass sie ohne ausreichenden Wohnungsneubau nicht wirken könne. Nach der Bundestagswahl 2025 beschlossen Union und SPD eine weitere Verlängerung bis Ende 2029. Aus dem gedachten Notfallinstrument ist ein Dauerinstrument geworden.

Wohnungsbau: Rückgang statt Aufbruch

Fachleute kritisieren seit Jahren, dass Mietpreisregulierung allein wenig nutzt, wenn nicht deutlich mehr neuer Wohnraum entsteht. Die Zahlen geben ihnen recht: 2024 wurden deutschlandweit nur etwa 215.900 neue Wohnungen genehmigt – der niedrigste Wert seit über einem Jahrzehnt. Das politische Ziel von 400.000 neuen Wohneinheiten pro Jahr rückt damit in weite Ferne. Zum Vergleich: In den Jahren 2016 bis 2019 lagen die Genehmigungen noch bei durchschnittlich 350.000 Einheiten jährlich.

Dabei hat sich der Abstand zwischen Genehmigungen und tatsächlich umgesetzten Bauten kaum verändert. Investoren warten traditionell auf günstige Rahmenbedingungen – etwa niedrigere Finanzierungszinsen –, um die Errichtungskosten zu senken und Wohnungen günstiger anbieten zu können. Doch wenn die Renditeerwartungen durch regulierte Mieten sinken,

verschiebt sich die Kalkulation grundlegend: Projekte werden zurückgestellt oder ganz aufgegeben. Besonders betroffen sind mittlere Preissegmente, die weder staatliche Förderung erhalten noch Höchstmieten erzielen können.

Wirtschaftsforschungsinstitute weisen zudem darauf hin, dass die Mietpreisbremse die Fluktuation auf dem Wohnungsmarkt verringert. Mieter bleiben länger in ihren Wohnungen, weil ein Umzug mit deutlich höheren Mieten verbunden wäre. Das klingt zunächst positiv, führt aber dazu, dass noch weniger Wohnungen auf den Markt kommen – ein Effekt, der die Knappheit weiter verschärft.

Leipzig: Wachstum ohne Antwort

Die sächsische Metropole gilt als am stärksten wachsende Großstadt Deutschlands. Die Bevölkerung steigt seit Jahren kontinuierlich. Dennoch wurde lange zu wenig gebaut, sodass aus dem früheren Angebotsüberhang inzwischen ein deutlicher Nachfrageüberhang geworden ist. Es suchen mehr Menschen Wohnungen als verfügbar sind. Vor 15 Jahren konnten sich Mieter noch Vermieter und Wohnung aussuchen, wurden mit Mietfreimonaten und neuen Böden gelockt. Heute hat sich die Situation umgekehrt – mit entsprechenden Folgen für die Mieten.

Allerdings bleibt Leipzig im bundesweiten Vergleich erstaunlich günstig. Das Kieler Institut für Weltwirtschaft stuft Leipzig unter den Top-8-Städten als Schlusslicht bei den Durchschnittsmieten ein. Das aktuelle Leipziger Niveau hatten andere Metropolen bereits vor zehn Jahren erreicht.

Hier zeigt sich das Dilemma besonders deutlich: Während Bestandsmieten zwischen 8 und 10 Euro pro Quadratmeter liegen, rechnen sich Neubauten erst ab etwa 15 bis 17 Euro. Das ist zwar weniger als in vielen westdeutschen Städten, doch warum sollten Mieter 17 Euro zahlen,

wenn sie für 9 Euro eine Wohnung bekommen? Für Investoren lautet die Gegenfrage: Warum in Leipzig bauen, wenn sich die Investition hier über Jahrzehnte nicht trägt?

Die Stadt steht damit vor einem Paradox: Sie wächst dynamisch, bleibt aber vergleichsweise günstig – und gerade diese Kombination erschwert den dringend benötigten Wohnungsneubau. Während andere Städte höhere Mieten

akzeptieren, aber dafür mehr Neubau sehen, fehlt in Leipzig beides: die Zahlungsbereitschaft für höhere Mieten und das entsprechende Angebot an neuen Wohnungen. So bleibt die Stadt im Vergleich extrem günstig – und zieht auch dadurch weiterhin Menschen an, für die dann keine Wohnungen gebaut werden. ■

Wann gilt ein Wohnungsmarkt als angespannt?

Nicht jede steigende Miete führt automatisch dazu, dass die öffentliche Hand eingreifen darf. Damit ein Gebiet offiziell als „angespannter Wohnungsmarkt“ gilt, müssen bestimmte gesetzliche Voraussetzungen erfüllt sein. Erst dann dürfen Instrumente wie die Mietpreisbremse angewendet werden.

Die rechtliche Grundlage findet sich im **Bürgerlichen Gesetzbuch** ab **§ 566d**. Dort ist geregelt, dass die Landesregierungen per Rechtsverordnung Gebiete bestimmen können, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen „besonders gefährdet“ ist. Diese Formulierung klingt abstrakt – wird aber anhand konkreter Kriterien geprüft.

Ein zentrales Merkmal ist die **Mietentwicklung**. Steigen die Mieten in einer Stadt deutlich stärker als im bundesweiten Durchschnitt, gilt das als Warnsignal. Besonders relevant sind dabei die sogenannten Neuvertragsmieten, also die Preise, die bei einem Mieterwechsel verlangt werden.

Hinzu kommt die **Angebotsituation**. Eine sehr niedrige Leerstandsquote – also kaum freie Wohnungen – deutet auf ein strukturelles Ungleichgewicht hin. Wenn viele Wohnungssuchende auf wenige Angebote treffen, verschärft sich der Wettbewerb und treibt die Preise.

Auch die **Bevölkerungsentwicklung** spielt eine Rolle. Wächst eine Stadt stark durch Zuzug, etwa wegen guter Arbeitsmarktlage oder Hochschulen, ohne dass ausreichend neu gebaut wird, entsteht zusätzlicher Druck auf den Markt. Entscheidend ist also das Zusammenspiel aus steigender Nachfrage, begrenztem Angebot und überdurchschnittlicher Preisentwicklung.

Die **Landesregierung** muss diese Faktoren nachvollziehbar darlegen und statistisch belegen. Die Einstufung ist zudem zeitlich befristet und darf nicht pauschal erfolgen, sondern nur für konkret abgegrenzte Gebiete.

Die Folgen einer solchen Einstufung sind erheblich: In den betroffenen Gebieten greift die Mietpreisbremse. Bei Neuvermietungen darf die Miete in der Regel höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Zudem können weitere mietrechtliche Schutzvorschriften Anwendung finden. Für Mieter bedeutet das mehr Schutz vor sprunghaften Preissteigerungen. Für Vermieter hingegen werden die Spielräume bei der Preisgestaltung eingeschränkt. Die Einstufung eines Wohnungsmarktes als angespannt ist damit nicht nur eine statistische Feststellung – sie hat spürbare rechtliche und wirtschaftliche Konsequenzen für beide Seiten. ■

Mit der Mietpreisbremse verpflichtet sich die Gemeinde, Wohnungsbau zu ermöglichen

Wenn eine Gemeinde die Mietpreisbremse einführt, trifft sie damit eine weitreichende Entscheidung – nicht nur für Vermieter und Mieter, sondern auch für sich selbst. Denn mit der Feststellung eines angespannten Wohnungsmarktes übernimmt die Gemeinde automatisch eine besondere Verantwortung: Sie muss handeln.

Planungshoheit bedeutet kommunale Pflicht

Nach Artikel 28 des Grundgesetzes regeln Gemeinden ihre örtlichen Angelegenheiten in eigener Verantwortung. Diese Selbstverwaltungsgarantie bringt auch Pflichten mit sich. Im Baugesetzbuch konkretisiert § 1 Absatz 3 diese Verantwortung: Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“

Das Wort „erforderlich“ ist dabei kein Kann, sondern ein Muss. Wenn eine Landesregierung offiziell feststellt, dass der Wohnungsmarkt so angespannt ist, dass staatliche Preiseingriffe nötig werden, dann ist die städtebauliche Entwicklung offensichtlich nicht im Gleichgewicht. Die Gemeinde kann sich der Aufgabe nicht entziehen.

Vielfältige Instrumente

Das Baugesetzbuch bietet Gemeinden eine breite Palette an Werkzeugen. Sie können neue Baugebiete ausweisen, bestehende Bebauungspläne ändern, Nachverdichtung in vorhandenen Quartieren ermöglichen oder brachliegende Flächen einer neuen Nutzung zuführen. Auch vorhabenbezogene Bebauungspläne erlauben es, gemeinsam mit Bauherren maßgeschneiderte Lösungen zu entwickeln. Die Gemeinde verfügt über erhebliche Gestaltungsspielräume.

Leipzig: Lange Wege, langsame Schritte

Die Leipziger Stadtverwaltung zeigt exemplarisch, wie Handlungsspielräume ungenutzt

bleiben können. Bebauungsplanverfahren ziehen sich selbst bei unkomplizierten Projekten über Jahre hin. Auch im beschleunigten Verfahren vergehen nicht selten fünf bis sechs Jahre bis zur Rechtskraft.

Besonders auffällig wird es bei stadteigenen Flächen. Ein Areal wie Heiterblick II/Kiebitzmark befindet sich vollständig im kommunalen Eigentum, ist verkehrlich hervorragend angebunden und könnte zügig entwickelt werden. Trotz stetem Druck aus dem Stadtrat geht es nur im Schnecken tempo voran, während gleichzeitig über Wohnungsnot geklagt wird.

Es entsteht der Eindruck, dass die Dringlichkeit nicht in allen Ebenen der Verwaltung angekommen ist. Während das Rathaus die Mietpreisbremse als Schutzinstrument kommuniziert, fehlt es an der entsprechenden Dynamik und echtem Willen. Dabei sollte genau das Gegenteil geschehen: Die Mietpreisbremse ist kein Erfolg, sondern ein Eingeständnis des Scheiterns – und damit ein Auftrag zum Handeln. Die Anwendung des Bauturbos könnte das jetzt verändern – allerdings braucht es dazu neben einer Beschlussausfertigung auch eine Kultur des Ermöglichens.

Verantwortung kann nicht delegiert werden

Eine Gemeinde, die sich auf die Mietpreisbremse beruft, kann sich nicht gleichzeitig aus der Verantwortung für neuen Wohnraum zurückziehen. Die Regulierung privater Mieten und die Ermöglichung privaten Wohnungsbaus sind zwei Seiten derselben Medaille.

Das bedeutet nicht, dass Gemeinden jeden Bauantrag genehmigen müssen. Es bedeutet aber, dass sie die vorhandenen Instrumente konsequent nutzen, Planungsverfahren zügig durchführen und auch eigene Flächen aktiv entwickeln müssen. Die Mietpreisbremse verschafft Zeit. Man muss sie aber auch nutzen. ■

Mietpreisbremse in Gefahr: Wann die Bremse wackeln könnte.

In Leipzig sorgt die Mietpreisbremse seit 2015 dafür, dass Neuvertragsmieten in allen Ortsteilen und Ortschaften nur noch begrenzt steigen dürfen. Sie ist damit ein zentraler Schutzmechanismus für Mieterinnen und Mieter – gerade in einer Stadt, in der die Nachfrage nach Wohnungen stark wächst und bezahlbarer Wohnraum knapp ist. Doch Experten warnen: Wenn die Stadt Leipzig die strukturellen Ursachen der Wohnungsnot nicht aktiv bekämpft, könnte die Mietpreisbremse gerichtlich gekippt werden – und das womöglich schneller landläufig angenommen. Womöglich sagt auch Bundesverfassungsgericht irgendwann, dass die wiederholte Verlängerung nicht im Sinne des Gesetzes ist. Und bekanntlich gilt: Auf hoher See und vor Gericht ist man in Gottes Hand.

Eigentumseingriff verpflichtet zu eigenen Maßnahmen

Hintergrund ist der verfassungsrechtliche Eigentumsschutz. Das Grundgesetz garantiert Eigentümern das Recht auf wirtschaftliche Nutzung ihrer Immobilien. Die Mietpreisbremse greift in dieses Recht ein. Solange sie verhältnismäßig ist – also die Belastung für Eigentümer nicht einseitig und/oder übermäßig ist und gleichzeitig die Kommunen Maßnahmen gegen die Wohnungsnot ergreifen – gilt sie als rechtmäßig. Doch: In Leipzig bleibt der Neubau seit Jahren hinter den Notwendigkeiten zurück.

Juristische Experten warnen: Wenn Gerichte feststellen, dass die Stadt keine ernsthaften Anstrengungen unternimmt, um das Wohnungsangebot zu erweitern, könnte die Mietpreisbremse als unverhältnismäßiger Eingriff in das Eigentumsrecht bewertet werden. Möglicherweise würde sie komplett und sofort aufgehoben – und zwar stadtweit.

Für Leipziger Mieter hätte das massive Folgen. Mieten könnten bei Neuverträgen sofort deutlich steigen – um bis zu 20 oder 30 Prozent in besonders nachgefragten Vierteln. Viele Haushalte

wären plötzlich stark finanziell belastet, und der Druck auf den gesamten Wohnungsmarkt würde weiter zunehmen. Experten warnen zudem:

Ohne sofortige kommunale Gegenmaßnahmen, wie die schnelle Schaffung von Bauflächen und die Beschleunigung von Wohnprojekten, könnte die Stadt in wenigen Jahren in eine echte Mietkrise geraten, die auch die soziale Stabilität gefährdet.

Deutlicher Fingerzeig vom Freistaat Sachsen

Die Leipziger Verwaltung steht also vor einem Dilemma: Entweder wird der Wohnungsbau konsequent vorangetrieben, oder die rechtliche Basis der Mietpreisbremse wankt – mit unmittelbaren Folgen für Tausende Mieterinnen und Mieter. Womöglich sind die nächsten Monate sogar eine kritische Phase für die Stadtpolitik, denn die Staatsregierung hat die Mietpreisbremse nicht in dem zeitlichen Maße verlängert, wie das gesetzlich möglich gewesen wäre. Statt bis Ende 2029 hat das zuständige Staatsministerium für Infrastruktur und Landesentwicklung das Ende bereits auf den 30. Juni 2027 gezogen. In der Pressemitteilung äußert sich Staatsministerin Regina Kraushaar darüber hinaus deutlich. So „gilt es, den Wohnungsbau weiter zu forcieren, damit wir langfristig deutlich mehr bezahlbaren Wohnraum sichern.“ Und weiter: „Ein aktiver Wohnungsbau, der Investitionen ermöglicht und Anreize schafft, ist für uns der nachhaltigste Weg, die Wohnungsmärkte zu stabilisieren und Instrumente wie die Mietpreisbremse überflüssig zu machen.“

Damit gibt die Staatsregierung ein deutliches Signal – womöglich, weil man befürchtet, dass sich der Eigentumseingriff bald nicht mehr wird rechtfertigen lassen – aufgrund nur halbherziger Anstrengungen in Leipzig. ■

Die Stadtgestalter Leipzig sind eine Arbeitsgruppe von rund einem Dutzend privater Immobilienentwickler und Wohnungsbauunternehmen in Leipzig. Durch ihre Tätigkeit stellen sie dem Leipziger Immobilienmarkt Jahr für Jahr den überwiegenden Anteil an Wohnungen sowie Gewerbeflächen in relevantem Umfang neu zur Verfügung. Zurzeit planen oder bauen diese Unternehmen neue freifinanzierte und geförderte Wohnungen in einer fünfstelligen Zahl.

Aktuelle Informationen finden Sie auf der Internetseite sowie auf dem LinkedIn-Profil der Stadtgestalter Leipzig:

- www.stadtgestalter-leipzig.de
- www.linkedin.com/company/stadtgestalter-leipzig

Impressum

Der **Leipzigbrief** ist eine Publikation der **Stadtgestalter Leipzig**, c/o W&R Media KG, Richterstr. 7, 04105 Leipzig

Ansprechpartner und V.i.S.d.P.: Michael Rücker
Telefon: 0341-697 697 77 0, E-Mail: willkommen@stadtgestalter-leipzig.de