

Großstädte ohne Mietpreisbremse: Hier steigen die Mieten – und zwar ungebremst

Jurik Caspar Iser

In vielen Großstädten gilt keine Mietpreisbremse, obwohl die Mieten stark zulegen. Warum sträuben sich die zuständigen Landesregierungen dagegen? Wir haben nachgefragt.

16. Dezember 2025, 8:33 Uhr



0:00 / 0:00



[121 Kommentare](#)

Wenn über Deutschlands Wohnungskrise gesprochen wird, ist selten von Lübeck die Rede. Dabei ist der Mangel an bezahlbarem Wohnraum in der zweitgrößten Stadt Schleswig-Holsteins längst ein Problem. Und zwar ein großes. Nur in Berlin sind die [Mieten](#) seit 2015 stärker gestiegen als in Lübeck, wie Daten des Immobiliendienstleisters Value AG zeigen. Die mittlere Nettokaltmiete lag dort im dritten Quartal dieses Jahres bei 11,78 Euro pro Quadratmeter.

Nach dem Willen der Bundesregierung soll eigentlich die [Mietpreisbremse](#) den Anstieg der Mieten in Deutschland begrenzen. Im März 2015 hatte die damalige Koalition von Union und SPD die Regelung eingeführt. Die aktuelle Regierung verlängerte sie im Sommer dieses Jahres bis 2029, weil in Deutschland immer noch zu wenige neue Wohnungen gebaut werden. Wo sie gilt, darf die Miete bei einer Neuvermietung höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. In Lübeck – und zahlreichen anderen deutschen Großstädten – wird die Mietpreisbremse jedoch gar nicht angewandt. Und das, obwohl die Mieten vielerorts stark steigen.

Mehrere Bundesländer zeigen sich zurückhaltend, stärker in den Markt einzugreifen. Die aktuelle schwarz-grüne Landesregierung in Schleswig-Holstein lehnt die Mietpreisbremse sogar komplett ab. Auch Sachsen-Anhalt und das Saarland machen von der Regelung gar keinen Gebrauch. In Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz gilt sie, allerdings nicht in allen Großstädten. "Es gibt viele Kommunen, die ebenfalls einen angespannten Wohnungsmarkt haben, aber nicht in die Verordnung aufgenommen wurden", kritisiert Hans-Jochem Witzke, Vorsitzender des Deutschen Mieterbunds in Nordrhein-Westfalen.

In Deutschland entscheidet jedes Bundesland selbst, ob und wo die Mietpreisbremse gilt. Dafür müssen die Landesregierungen Gebiete mit "angespanntem Wohnungsmarkt" ausweisen. Das führt dazu, dass der Mieterschutz je nach Bundesland unterschiedlich stark ausfällt. DIE ZEIT hat in mehreren Ländern nachgefragt, warum sie die rechtlichen Möglichkeiten nicht voll ausschöpfen.

In Schleswig-Holstein zweifelt die Landesregierung generell an der Wirksamkeit der Mietpreisbremse, die in dem Bundesland bereits von Ende 2015 bis Ende 2019 galt. Als erstes Land hatte Schleswig-Holstein sie wieder abgeschafft, seither gilt sie in keiner einzigen Kommune mehr. Lediglich die sogenannte Kappungsgrenze, die Mieterhöhungen für bestehende Verträge einschränkt, hat die Landesregierung wieder eingeführt. Die Mietpreisbremse habe "keine mietdämpfende Wirkung entfalten können", sagt Innenministerin Magdalena Finke. Nach Einschätzung der CDU-Politikerin macht sie deshalb "keinen Sinn".

Auch Magdeburg und Halle werden teurer

Nicht nur in Lübeck, auch in der Landeshauptstadt Kiel steigen die Mieten stark. Die mittlere Nettokaltmiete lag dort nach den Daten der Value AG zuletzt bei 10,93 Euro pro Quadratmeter. Mietervereine in Schleswig-Holstein kämpfen seit Jahren für eine stärkere Regulierung. "Ohne die Mietpreisbremse geht die Preisspirale vor allem im Hamburger Umland und in den Universitätsstädten immer weiter nach oben", beklagt Carsten Wendt, stellvertretender Geschäftsführer des Mieterbunds Schleswig-Holstein. Zumal teure Neuverträge den Mietspiegel anheben und damit auch die Mieten im Bestand.

Eine Studie des [Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung](#) hat ergeben, dass die Mietpreisbremse den Anstieg der Mieten dort, wo sie besonders stark zulegen, durchaus dämpfen kann. Die Infrastrukturministerin von Sachsen-Anhalt, Lydia Hüskens, sieht derzeit jedoch ebenfalls keinen Anlass für die Einführung der Mietpreisbremse. Die FDP-Politikerin führt aber andere Gründe als ihre Ministerkollegin in Schleswig-Holstein an. Sie verweist auf ein im Vergleich moderates Mietniveau und ausreichend Leerstand in Sachsen-Anhalt. "Wohnungssuchende haben in der Regel mehrere Alternativen und müssen nicht auf höherpreisige Angebote ausweichen", ist sie überzeugt.

Auch in Sachsen-Anhalt steigen die Mieten. Innerhalb eines Jahres legten sie in Magdeburg zuletzt um 5,7 Prozent zu und in Halle (Saale) um 4,1 Prozent. Tatsächlich kann man in den Städten aber noch deutlich günstiger mieten als in vielen anderen Ballungsgebieten. Der mittlere Quadratmeterpreis lag in Magdeburg im dritten Quartal dieses Jahres bei 7,40 Euro und in Halle (Saale) bei 7,81 Euro.

"Als wären die Verhältnisse dort erträglicher"

Etwas anders ist die Lage in Nordrhein-Westfalen, ebenfalls CDU-regiert. Dort gelten seit März [57 Kommunen als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt](#). Zahlreiche Städte mit mehr als 100.000 Einwohnerinnen und Einwohnern haben es jedoch nicht in die Verordnung geschafft. "Es ist unverständlich, warum im Ruhrgebiet Dortmund derzeit die einzige Stadt mit Mietpreisbremse ist", sagt der Mieterbundvorsitzende Hans-Jochem Witzke. Auch in Städten wie Essen, Bochum, Mülheim und Oberhausen habe es in den vergangenen Jahren starke Mietsteigerungen gegeben. "Als wären die Verhältnisse dort erträglicher", ärgert sich Witzke. Zumal vor knapp drei Jahren noch 95 Städte und Gemeinden [von der Landesregierung als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt eingestuft](#) worden waren.

Ein Sprecher des Bauministeriums von Nordrhein-Westfalen verweist auf ein entsprechendes [Gutachten](#), das der Landesregierung als Grundlage für die Entscheidung diene. Man würde nicht nur auf Entwicklung und Höhe der Angebotsmieten schauen, sondern auch auf Mietbelastung gemessen am Einkommen, Anteil von Bürgergeldempfängern an der Bevölkerung sowie Baulandpreise. Letztere können ebenfalls auf eine hohe Nachfrage nach Wohnraum hinweisen. Erst dadurch ergebe sich, wo ein angespannter [Wohnungsmarkt](#) vorliege, heißt es.

Unter anderem Mönchengladbach, Solingen und Gütersloh haben eine Aufnahme in die Mieterschutzverordnung besonders knapp verpasst. In Mönchengladbach etwa waren die Angebotsmieten sowie die Mietbelastung dem Gutachten zufolge nicht hoch genug. Im dritten Quartal 2025 lag der mittlere Quadratmeterpreis in Mönchengladbach bei 9,51 Euro. Auch dort habe sich die "Situation am Wohnungsmarkt massiv" verschlechtert, sagt Witzke. Er kritisiert, dass die Studie teilweise veraltete Daten verwendet habe. Das Bauministerium von Nordrhein-Westfalen versichert, die Lage im Blick zu haben. Eine Neubewertung sei derzeit jedoch nicht geplant, heißt es.

Was ist mit Koblenz, Trier und Kaiserslautern?

Das Ampel-regierte Rheinland-Pfalz stützt sich nach Angaben der Landesregierung ebenfalls auf ein wissenschaftliches Gutachten, um angespannte Wohnungsmärkte zu identifizieren. Etwas anders als in Nordrhein-Westfalen sind hier jedoch Mietbelastung und Leerstand die wesentlichen Kriterien für die Bewertung. Die Mietbelastungsquote müsse mindestens 20 Prozent über dem Bundesdurchschnitt liegen und die Leerstandsquote unter 4 Prozent, teilt eine Sprecherin des zuständigen Finanzministeriums auf Anfrage mit. Anders als etwa in Ludwigshafen am Rhein, Mainz oder Worms seien diese Kriterien in Koblenz, Kaiserslautern und Trier nicht erfüllt, heißt es.

In den drei Großstädten sind die mittleren Angebotsmieten zuletzt auf 10,49 bis 11,50 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Franz Obst, Vorsitzender des Mieterbunds Rheinland-Pfalz, kann die [Entscheidung der Landesregierung](#) deshalb nicht nachvollziehen. "In den Universitätsstädten Koblenz und Trier finden Wohnungssuchende kaum noch bezahlbaren Wohnraum", sagt er. In Koblenz stünden zwar viele Wohnungen leer, diese seien jedoch stark sanierungsbedürftig.

Vermieter müssen sich auch daran halten

Wie viel die Mietpreisbremse in ihrer aktuellen Ausgestaltung tatsächlich bewirken kann, ist allerdings umstritten. Selbst dort, wo die Regelung gilt, halten sich Vermieter oft nicht daran. Nach einer aktuellen [Untersuchung des Deutschen Mieterbunds](#) von Mai 2024 bis Oktober 2025 verstoßen in Berlin fast die Hälfte der Wohnungsangebote gegen die Mietpreisbremse. In Ulm liegt der Anteil demnach sogar bei rund 70 Prozent. Oft bleiben Verstöße ohne Konsequenzen. "Viele Mieter scheuen den Konflikt mit dem Vermieter, weil sie fürchten, ihre Wohnung zu verlieren", sagt Witzke. Der Deutsche Mieterbund fordert deshalb, dass Vermieter bei Verstößen gegen die Mietpreisbremse mit einem Bußgeld belegt werden können.

Klar ist aber auch: Die Mietpreisbremse allein kann das Wohnungsproblem in den Großstädten nicht lösen. Denn sie beseitigt weder den Mangel an bezahlbarem Wohnraum, noch sorgt sie für eine bessere Verteilung. Ökonomen warnen, dass eine [stärkere Mietpreisregulierung das Wohnungsangebot sogar eher reduziere](#), weil es unattraktiver werde, Wohnungen zu vermieten. Nach Ansicht von Schleswig-Holsteins Innenministerin Magdalena Finke hilft nur eines, um den Anstieg der Mieten zu stoppen: "Wir müssen möglichst starke Anreize zum Bauen schaffen", sagt sie. Die Landesregierung habe deshalb die Fördermittel für sozialen Wohnungsbau erhöht und die Landesbauordnung entschlackt.

Bislang verläuft der Neubau von Wohnungen in Deutschland allerdings viel zu schleppend, um für spürbare Entlastung zu sorgen. Die Zahl der Fertigstellungen dürfte wegen der zeitweise gesunkenen Baugenehmigungen in diesem und im kommenden Jahr sogar weiter fallen, [erwarten Experten](#). Auch in Schleswig-Holstein komme "der Wohnungsbau nicht hinterher", sagt Mieterbundgeschäftsführer Wendt. Er hofft, dass die Landesregierung zumindest für eine Übergangszeit doch noch auf die Mietpreisbremse zurückgreift. Denn wo sie gar nicht erst angewendet wird, kann sie auch nichts bewirken.