



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Mietpreisbremse: Vertrauensbruch gleich zu Beginn der Legislatur

23.05.2025 Fachinformation

Bundesjustizministerin Stefanie Hubig hat in einem FAZ-Interview angekündigt, die Mietpreisbremse nicht nur verlängern, sondern sie auf Gebäude mit Baujahr 2014 und 2019 ausweiten zu wollen. „Der Vorstoß einer Ausweitung der Mietpreisbremse ist ein schwerer politischer ‚Stockfehler‘ und ein eklatanter Wortbruch – und das ausgerechnet zu Beginn einer neuen Regierungskoalition“, sagt GdW-Präsident Axel Gedaschko.

Der Koalitionsvertrag sieht eine solche Ausweitung der Mietpreisbremse ausdrücklich *nicht* vor. Eine Gesetzesinitiative in diese Richtung ignoriert bewusst getroffene Vereinbarungen und untergräbt das Vertrauen der sozial orientierten Wohnungswirtschaft in die politische Verlässlichkeit. „Die Mietpreisbremse sollte ursprünglich 2020 auslaufen – nun steht nicht nur eine Verlängerung bis 2029 im Raum, sondern auch noch eine rückwirkende Ausweitung ihres Anwendungsbereichs. Das ist eine glatte Kehrtwende, die Vertrauen zerstört“, so Gedaschko.

Verheerendes Signal für Investitionen in den Wohnungsbau

Die Branche steht angesichts explodierender Baupreise und strenger Regulierungen ohnehin unter Druck. Eine rückwirkende Ausweitung der Mietpreisbremse würde nicht nur Investitionen ausbremsen, sondern auch viele Wohnungsunternehmen veranlassen, geplante Neubauten zu verschieben oder ganz abzusagen. „Wenn die Einnahmeseite weiter eingeschränkt wird, wankt jede wirtschaftliche Kalkulation. Schon jetzt ist kostendeckender Neubau unter 18 bis 20 Euro pro Quadratmeter nicht realisierbar – Mieten, die sich breite Bevölkerungsschichten nicht leisten können. Ohne Querfinanzierung durch Bestandsmieten bricht das System“, warnt Gedaschko.

Politik läuft eigenen Zielen zuwider

Während auf der einen Seite dringend nötige Erleichterungen im Baurecht auf den Weg gebracht werden sollen, torpediert die Justizministerin diese Bemühungen mit einem Vorschlag, der jegliche Planungssicherheit zerstört. „Das Baurecht zu entlasten, aber gleichzeitig über das Mietrecht neue Hürden aufzubauen, ist widersprüchlich. Was wir brauchen, ist eine kohärente Politik, keine regulatorische Zickzackfahrt“, betont Gedaschko.

Rückschlag für Neubau und Wohnraumversorgung

Die Folgen sind bereits sichtbar: Seit 2022 sind die Baugenehmigungen um 48 Prozent eingebrochen. Die Ziele von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr wurden deutlich verfehlt. Die Mietpreisbremse hat damit nicht zur Entspannung beigetragen, sondern bestehende Engpässe zementiert. „Statt neue Begrenzungen einzuführen, braucht es jetzt ein Umdenken – weg von restriktiver Mietpolitik, hin zu echten Neubauanreizen“, so Gedaschko.

Verfassungsrechtlich bedenklich

Auch aus rechtlicher Sicht ist der Vorschlag problematisch. Das Bundesverfassungsgericht hatte die bisherige Mietpreisbremse nur unter der Voraussetzung einer zeitlich befristeten Übergangsregelung als verfassungsgemäß angesehen. Eine rückwirkende Ausweitung auf Bestandsneubauten birgt erhebliche verfassungsrechtliche Risiken – von der unechten Rückwirkung bis hin zu möglichen

Rückabwicklungen.

Regierung darf Vertrauen nicht verspielen

„Wer die sozial orientierte Wohnungswirtschaft wieder als Partner für bezahlbaren Neubau gewinnen will, darf nicht gleich zu Beginn der Legislatur mit einem Wortbruch Vertrauen verspielen. Wer politische Zusagen bricht, muss sich nicht wundern, wenn niemand mehr investieren will“, warnt Gedaschko. Die Bundesregierung muss sich entscheiden: Will sie Wohnungsbau ermöglichen – oder weiter blockieren?

Quelle: GdW

<https://bbu.de/beitraege/mietpreisbremse-vertrauensbruch-gleich-zu-beginn-der-legislatur>