



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Brandenburger Kabinett beschließt neue Mietpreisbremse und Kappungsgrenzenverordnung

26.11.2025 Fachinformation

Das Landeskabinett in Brandenburg hat am 25. November 2025 für 36 Städte und Gemeinden eine neue Mietpreisbegrenzungs- sowie eine Kappungsgrenzenverordnung beschlossen. Die Verordnung gilt ab 1. Januar 2026. BBU-Vorständin Maren Kern sagte dazu: „Wir verstehen das Ziel, Mieterinnen und Mieter vor Überforderung durch die Miete zu schützen. Die starke Ausweitung der Mietpreisbremse halten wir jedoch angesichts der verfügbaren Daten für nicht gerechtfertigt.“

"Unsere Unternehmen, die in der Region Marktanteile von bis zu über 50 Prozent haben, liegen mit ihren Mieten seit Jahren deutlich unter der Inflation sowie im Schnitt in diesem Teil Brandenburgs bei unter 6,50 Euro pro Monat und Quadratmeter. Gleichzeitig müssen sie massiv in Neubau und energetische Sanierung investieren. Umso wichtiger sind jetzt verlässliche Förderung und schnellere Verfahren, damit bezahlbarer Wohnraum überhaupt entstehen kann", so Kern weiter.

Die **Mietpreisbegrenzungsverordnung** legt fest, dass für neu abzuschließende Mietverträge in Gebäuden, die vor dem 1. Oktober 2014 fertiggestellt und bezogen wurden, die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent überschritten werden darf. Durch die **Kappungsgrenzenverordnung** wird zusätzlich geregelt, dass bei bereits bestehenden Mietverträgen die Miete innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 15 Prozent steigt.

Bauminister **Detlef Tabbert** kommentierte: „Mietpreisbremse und Kappungsgrenzenverordnung geben den Mieterinnen und Mietern im Land Brandenburg Sicherheit. Beide Verordnungen sorgen dafür, dass die **Mieten nicht unkontrolliert in die Höhe** gehen. Die Mietpreisbegrenzungsverordnung reduziert eine Mieterhöhung zu Vertragsbeginn auf maximal 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Über die Kappungsgrenzenverordnung wird zusätzlich erreicht, dass Mieterinnen und Mieter, die seit Jahren in ihren Wohnungen leben und nicht umziehen können oder möchten, weil sie sich in ihrem Wohnumfeld wohl fühlen, innerhalb von drei Jahren nur mit moderaten Mieterhöhungen rechnen müssen. Unabhängig davon wird das Land Brandenburg alle wohnungspolitischen Anstrengungen unternehmen, um eine weitere Verbesserung der Lage auf dem Wohnungsmarkt herbeizuführen. Dazu gehört beispielsweise die Wohnraumförderung. Die Mittel zur Förderung des Wohnungsbaus, insbesondere des sozialen Wohnungsbaus, haben in diesem Jahr einen Höchststand erreicht. Das gilt es zu verstetigen. Wir müssen auch das Bauen und die damit verbundenen Genehmigungsverfahren einfacher und schneller machen, damit neuer Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann.“

Um eine aktuelle und für die Brandenburger Gemeinden möglichst individuelle Übersicht zu bekommen, hatte das Ministerium im November 2024 ein Gutachten in Auftrag gegeben, um zunächst die Wirkungen der seit 2021 bestehenden Mietpreisbegrenzungs- und Kappungsgrenzenverordnung zu bewerten und anschließend – soweit geboten – Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten in Brandenburg zu identifizieren. Der Landtag hatte sich in seiner Sitzung vom 16. Juli 2025 für ein solches Verfahren ausgesprochen. Im Ergebnis des Gutachtens wurden 36 Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten festgestellt, für die nach dem Kabinettsbeschluss die Mietpreisbremse und die Kappungsgrenze gelten sollen:

Kreisfreie Stadt

- Potsdam

In den Landkreisen

Barnim

- Ahrensfelde
- Bernau bei Berlin
- Biesenthal
- Panketal

Dahme-Spreewald

- Bestensee
- Eichwalde
- Königs Wusterhausen
- Schönefeld
- Schulzendorf
- Wildau
- Zeuthen

Havelland

- Brieselang
- Falkensee
- Schönwalde-Glien

Märkisch-Oderland

- Altlandsberg
- Fredersdorf-Vogelsdorf
- Rehfelde
- Strausberg

Oberhavel

- Birkenwerder
- Glienicke/Nordbahn
- Leegebruch
- Mühlenbecker Land
- Oranienburg

Oder-Spree

- Erkner
- Grünheide (Mark)
- Woltersdorf

Potsdam-Mittelmark

- Kleinmachnow
- Nuthetal
- Stahnsdorf
- Teltow
- Werder (Havel)

Teltow-Fläming

- Blankenfelde-Mahlow
- Großbeeren
- Ludwigsfelde
- Zossen

Vor dieser Bestimmung von Gebieten, in denen die Mietpreisbegrenzung bei Neuvermietung und die Kappungsgrenze bei geltenden Verträgen gelten sollen, war es erforderlich, im Rahmen des Gutachtens die Wirkungen der bestehenden Mietpreisbegrenzungs- und Kappungsgrenzenverordnung zu evaluieren. Sie galten seit 2021 in 19 festgelegten Gemeinden und laufen am 31.12.2025 aus.

Mietpreisbremse zeigt positive Wirkung

Im Ergebnis stellte der Gutachter fest: Die Verordnungen wirken sich positiv auf die Mietentwicklung aus. Eine Dämpfung der Mieten lässt sich belegen. Es ist davon auszugehen, dass die Mietpreise ohne die Verordnungen noch höher ausfielen als sie es aktuell tun. Investitions- oder Neubaurückgänge sind überwiegend nicht erkennbar. Die Investitionen in den untersuchten Gemeinden sind überwiegend stabil oder nehmen zu.

Generell kommt das Gutachten, auf dessen Grundlage das Kabinett seine Entscheidung fällte, zu der Einschätzung, dass weiterhin eine hohe Dynamik bei den Mieten herrscht und sie weiter ansteigen. Die beiden neuen Verordnungen gelten als wirkungsvolle Instrumente, um dieser Entwicklung entgegenzuwirken. Zugleich bleibt die Verhältnismäßigkeit gegenüber den Eigentumsrechten der Vermieter gewahrt. Von besonderer Relevanz ist vor diesem Hintergrund, dass nur Mietverhältnisse betroffen sind, die für Wohnungen geschlossen werden, die vor dem 1. Oktober 2014 fertiggestellt wurden. Damit wird den hohen Investitionskosten der jüngsten Zeit Rechnung getragen; diese jüngsten Investitionen bleiben refinanzierbar.

Quellen: MIL, BBU

<https://bbu.de/beitraege/brandenburger-kabinett-beschliesst-neue-mietpreisbremse-und-kappungsgrenzenverordnung>