



Bremen, 26. Juni 2025

## **Stellungnahme zur Verlängerung der Mietpreisbremse**

Heute berät der Bundestag über die Verlängerung der Mietpreisbremse bis 2029.

Für uns als Architects for Future ist klar: Die Mietpreisbremse bleibt ein notwendiges Instrument, um die akute soziale Schieflage auf dem Wohnungsmarkt zu mildern – doch sie greift zu kurz, sowohl sozialpolitisch als auch klimapolitisch.

Denn die ökologische Transformation des Gebäudebestands – etwa durch energetische Sanierungen, klimagerechten Umbau und Erhalt von Bestandsgebäuden – ist nur dann möglich, wenn sie sozialverträglich gestaltet wird. Steigende Mieten, Verdrängung und der Mangel an bezahlbarem Wohnraum stehen dieser Entwicklung jedoch fundamental im Weg.

Seit ihrer Einführung 2015 sollte die Mietpreisbremse Mietsteigerungen bei Neuvermietungen begrenzen. Doch die Realität zeigt: Die Maßnahme ist zu schwach. Laut einer parlamentarischen Anfrage sind die Angebotsmieten in den 14 größten Städten Deutschlands seit 2015 im Schnitt um fast 50 % gestiegen – in Berlin sogar um über 100 %.

### **Das zeigt: Die Mietpreisbremse in ihrer jetzigen Form kann den Mietpreisschub nicht wirksam aufhalten.**

Der sogenannte „Bremseffekt“ soll verhindern, dass die Miete bei Neuvermietungen mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Doch diese Vergleichsmiete selbst steigt kontinuierlich – auch durch die weitgehend unregulierten Neubaumieten. Damit wird die Bremse zunehmend wirkungslos.

Zudem wird ihre Wirkung durch strukturelle Schwächen ausgehöhlt:

- unzuverlässige Mietspiegel
- Schlupflöcher wie möblierte Vermietung,
- Ausnahmen für Neubauten,
- mangelnde Rechtsdurchsetzung: Verstöße werden kaum geahndet, und Mieter:innen müssen ihre Rechte selbst einklagen – was viele aus Angst vor Wohnungsverlust nicht tun.

Die Bundesregierung plant nun die Verlängerung der Mietpreisbremse bis Ende 2029. Ergänzend dazu liegen Gesetzesinitiativen der Linksfraktion und der Grünen vor, die Verbesserungen anstoßen sollen.

**Wir fordern als Architects for Future: Die Verlängerung der Mietpreisbremse darf kein symbolischer Akt sein, sondern muss Teil eines wirksamen Gesamtkonzepts sein, das soziale Gerechtigkeit, Klimaschutz und den Schutz des Bestands gemeinsam denkt.**

**Wohnen darf nicht länger primär Renditezwecken dienen, sondern muss als Grundrecht verankert werden.**

Deshalb unterstützen wir die Verlängerung der Mietpreisbremse grundsätzlich, fordern aber parallel eine konsequente Nachbesserung und Erweiterung:

## Unsere konkreten Forderungen:

### 1. Schlupflöcher schließen:

- Nachschärfen bei möblierter Vermietung
- Begrenzung der Modernisierungsumlage
- Verbindliche, qualifizierte Mietspiegel auf Basis unabhängiger Erhebungen

### 2. Wirksamkeit sicherstellen:

- Die Verlängerung muss mit einer unabhängigen Evaluation verknüpft sein
- Notwendig sind klare Zielvorgaben und zeitnahe Nachbesserungen bei unzureichender Wirkung

### 3. Neubau sozial einbinden:

- Die völlige Ausnahme von Neubauten aus der Mietpreisbremse begünstigt einseitig renditeorientiertes Bauen.
- Wir fordern, dass neue Wohnungen spätestens fünf Jahre nach Fertigstellung ebenfalls unter die Mietpreisbremse fallen.
- Gleichzeitig erkennen wir an, dass bezahlbarer Neubau wirtschaftlich darstellbar sein muss – daher braucht es flankierende Maßnahmen wie gemeinwohlorientierte Wohnbauförderung und eine grundlegende Bodenrechtsreform, um soziale Standards dauerhaft abzusichern.

### 4. Mietdynamik im Bestand begrenzen:

- Eine Absenkung der Kappungsgrenze auf 5% innerhalb von drei Jahren kann bestehende Mietverhältnisse wirksam schützen und soziale Stabilität sichern.

### 5. Marktlogik durchbrechen:

- Mittelfristig braucht es Instrumente wie einen bundesweiten, rechtssicheren Mietendeckel, bis strukturelle Reformen im Wohnungs- und Bodenmarkt greifen.

## Wohnen darf kein Spekulationsobjekt bleiben.

**Steigende Bodenpreise, spekulativer Leerstand und fehlende Gemeinwohlbindung sind zentrale Treiber der Wohnkostenexplosion.**

Deshalb fordern wir:

- eine aktive, soziale Bodenpolitik,
- die Rückgewinnung von Grund und Boden in öffentliche Hand,
- die Vergabe über Erbbaurechte an gemeinwohlorientierte Träger,
- und verbindliche soziale Standards bei Sanierung, Neubau und Bestandserhalt.

## Unser Fazit:

Die Verlängerung der Mietpreisbremse ist richtig, aber nicht ausreichend.

Ohne strukturelle Reformen im Miet-, Boden- und Bauwesen bleibt sie ein Mittel zur Symptombehandlung – statt die Ursachen des Problems anzugehen.

Was wir brauchen, ist ein sozial und ökologisch gerechter Umbau des Wohnungswesens:

Gemeinwohl vor Rendite, Bestand vor Abriss, Klimaschutz vor Neubauquoten.

Nur dann gelingt eine echte Bauwende.

*Architects for Future ist seit 2019 Teil des For Future-Netzwerks, das die Einhaltung der Pariser Klimaschutzziele, die Wahrung der planetaren Grenzen und Beachtung der Generationengerechtigkeit fordert. Die Mitglieder der Bewegung setzen sich ehrenamtlich für die ökologische, klima- und sozialgerechte Bauwende ein und arbeiten kooperativ auf allen Ebenen, um das Bauen zukunftsfähig zu machen.*