

Antrag

des Abg. Friedrich Haag u. a. FDP/DVP

Künftige Gebietskulisse der Mietpreisbremse

Der Landtag wolle beschließen,
die Landesregierung zu ersuchen

zu berichten,

1. inwiefern die Kommunen im Verfahren zur Festlegung der Gebietskulisse beteiligt oder angehört werden und welche Mitwirkungsmöglichkeiten vorgesehen sind;
2. wie die Landesregierung plant, Praxisvertreter aus Immobilienwirtschaft und Mietervereinigungen bei der Ausgestaltung und Evaluierung der Mietpreisbremse einzubeziehen;
3. inwiefern die Landesregierung plant, das besagte Gutachten zur Feststellung der angespannten Wohnungsmärkte vollständig zu veröffentlichen (bitte unter Angabe des Veröffentlichungsdatums);
4. welche konkreten Indikatoren, Zeitpunkte und Kriterien sie zur Evaluierung der Wirksamkeit der neuen Mietpreisbremse in den kommenden Jahren (bis 2029) vorsieht und welche Anpassungsmechanismen vorgesehen sind;
5. ob und inwiefern sie plant, die von Praxis und Wissenschaft geäußerte Kritik an der aktuellen Gebietskulisse und den Prüfindikatoren in zukünftigen Gutachten und Verordnungen zu berücksichtigen;
6. inwieweit sie die Rechtsauffassung teilt, dass die Verfassungsmäßigkeit der Mietpreisbremse infrage steht, wenn nur noch drei anstatt vier der fünf Kriterien auf eine Kommune zutreffen (unter Rückgriff auf einschlägige verfassungsrechtliche Bewertungen und Urteile);
7. inwieweit ein Ausscheiden einer Kommune aus der Gebietskulisse vor Ablauf der um vier Jahre verlängerten Geltungsdauer der Mietpreisbremse zulässig wäre, wenn nachgewiesen wird, dass nicht mehr mindestens vier der fünf vorgesehenen Kriterien erfüllt sind;
8. wie sie die Wirkung der Mietpreisbremse in den Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt bewertet und anhand welcher Kennzahlen sie zu dieser Bewertung kommt;
9. inwiefern sie die erneute Verlängerung der Mietpreisbremse als problematisch ansieht, insbesondere unter dem Gesichtspunkt, dass sie einen starken Eingriff in die Eigentumsfreiheit darstellt, der temporär angelegten preisdämpfenden Effekte der Mietpreisbremse und ebenfalls im Anblick des Beschlusses des Bundesverfassungsgerichtes (Beschluss vom 18. Juli 2019 – Aktenzeichen: 1 BvL 1/18, 1 BvL 4/18, 1 BvR 1595/18);
10. welche wirtschaftlichen Mechanismen und steuerlichen Maßnahmen als Alternativen zur Mietpreisbremse in Betracht gezogen werden, um den Weiterbestand von bezahlbarem Wohnraum in Baden-Württemberg zu gewährleisten;
11. welche Lehren die Landesregierung aus der bisherigen Anwendung der Mietpreisbremse zieht und welche Anpassungen sie künftig plant;

12. inwieweit sie die in dem Gutachten der Kanzlei Oppenhoff & Partner im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft Haus & Grund Baden-Württemberg geäußerte Rechtsauffassung, wonach die Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 24. Juni 2025 aufgrund des Fehlens aktueller Daten, einer nachvollziehbaren Begründung und einer ernsthaften Prüfung von Alternativen als nichtig anzusehen ist teilt;
13. welche unmittelbaren und mittelfristigen Konsequenzen für Mieter, Vermieter und die Rechtslage im Allgemeinen erwartet die Landesregierung, sollte die Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 24. Juni 2025 – wie von manchen Rechtsgutachtern festgestellt – tatsächlich unwirksam sein.
14. welche konkreten Schritte und Maßnahmen unternommen hat, um die im Gutachten der Kanzlei Oppenhoff & Partner dargelegten rechtlichen Bedenken und die damit verbundene Rechtsunsicherheit aktiv zu adressieren und welche internen Prüfungen dazu eingeleitet wurden.

24.10.2025

Haag, Dr. Schweickert, Dr. Jung, Birnstock, Fink-Trauschel, Haußmann, Hoher, Weinmann FDP/DVP

Begründung:

Die Mietpreisbremse konnte in ihrer langen Geltungsdauer den Preisanstieg auf dem Wohnungsmarkt nicht wirksam aufhalten. Trotz dieses Instruments sind in vielen Regionen weiterhin steigende Mietpreise zu beobachten, was laut Experten vor allem auf ein zu geringes Angebot an bezahlbarem Wohnraum und eine hohe Nachfrage zurückzuführen ist.

Nach aktuellen Berichten des SWR und aus der Presse werden die bislang geltenden Gebietskulisse der Mietpreisbremse in Baden-Württemberg auf Grundlage eines neuen Gutachtens überarbeitet und neu bewertet. Dies bedeutet, dass ab Januar 2026 einige Städte und Gemeinden aus dem Schutzbereich der Mietpreisbremse herausfallen können (z. B. Mannheim, Konstanz, Waiblingen), während andere erstmals oder erneut in den Geltungsbereich aufgenommen werden sollen (z. B. Böblingen). Die genaue Gebietskulisse für die „neue“ Mietpreisbremse wird derzeit von der Landesregierung unter Beteiligung unabhängiger Gutachter festgelegt und soll ab 2026 gelten.

Vor diesem Hintergrund ist es von zentraler Bedeutung, zu erfahren, in welchen Gebieten und auf welcher Grundlage die aktualisierte Mietpreisbremse künftig greifen wird und wie die Landesregierung den Wohnungsmarkt weiterhin regulieren möchte. Nur so kann eine wirksame Kontrolle und Bewertung der wohnungspolitischen Maßnahmen erfolgen und den weiterhin angespannten Wohnungsmärkten begegnet werden.

Es ist zudem zu klären, inwiefern die Verlängerung der Gebietskulisse Mitte dieses Jahres rechtskonform erfolgte, wenn die zugrunde liegenden Daten bereits zum Zeitpunkt des Beschlusses als veraltet gelten. Ein von Haus & Grund Württemberg in Auftrag gegebenes Gutachten einer renommierten Anwaltskanzlei, das die Nichtigkeit der Verordnung belegt, wurde von der Landesregierung bislang nicht öffentlich aufgegriffen oder in die Entscheidungsfindung einbezogen.