

Antrag

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

und

Stellungnahme

des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen

Künftige Gebietskulisse der Mietpreisbremse

Antrag

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;

Eingegangen: 24.10.2025 / Ausgegeben: 19.12.2025

1

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 die Landesregierung erwartet, sollte die Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 24. Juni 2025 – wie von manchen Rechtsgutachtern festgestellt – tatsächlich unwirksam sein;
14. welche konkreten Schritte und Maßnahmen sie 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 Gebietskulisen 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 regulie-

ren 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.

Stellungnahme*)

Mit Schreiben vom 15. Dezember 2025 Nr. MLW26-27-133/158 nimmt das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen zu dem Antrag wie folgt Stellung:

*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;

Zu 1.:

Die Beteiligung der Kommunen erfolgte im Rahmen der schriftlichen Anhörung zur Neufassung der Mietpreisbegrenzungsverordnung. Die Anhörung erfolgte vom 21. Oktober 2025 bis 11. November 2025.

Zusätzlich fand am 4. November 2025 eine qualifizierte Expertenanhörung statt, an der Vertreter der Gutachter, eine Rechtsexpertin, Vertreter des Städtetags und des Gemeindetags sowie Vertreter betroffener Städte und Gemeinden teilnahmen.

2. wie die Landesregierung plant, Praxisvertreter aus Immobilienwirtschaft und Mietervereinigungen bei der Ausgestaltung und Evaluierung der Mietpreisbremse einzubeziehen;

Zu 2.:

Die Beteiligung der Verbände der Immobilienwirtschaft sowie der Mietervereinigungen erfolgte im Rahmen der schriftlichen Anhörung zur Neufassung der Mietpreisbegrenzungsverordnung.

3. inwiefern die Landesregierung plant, das besagte Gutachten zur Feststellung der angespannten Wohnungsmärkte vollständig zu veröffentlichen (bitte unter Angabe des Veröffentlichungsdatums);

Zu 3.:

Das Gutachten, Stand August 2025, und die entsprechenden Einzeldaten aller 1 101 Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg wurden zu Beginn der Anhörung zur Neufassung der Mietpreisbegrenzungsverordnung am 21. Oktober 2025 auf der Internetseite des Ministeriums unter <https://mlw.baden-wuerttemberg.de/de/bauen-wohnen/wohnungsbau/mietpreisbremse> eingestellt.

*) Der Überschreitung der Drei-Wochen-Frist wurde zugestimmt.

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;

Zu 4.:

Auf die Beantwortung zur Frage Ziffer 2 wird verwiesen.

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;

Zu 5.:

Das Ordnungsverfahren zur Neufassung der Mietpreisbegrenzungsverordnung ist noch nicht abgeschlossen. Das Ergebnis der schriftlichen Anhörung und der Expertenanhörung wird abschließend bewertet und fließt in die Entscheidung der Landesregierung in Form des Ordnungsbeschlusses ein.

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);

Zu 6.:

Inhalt und Schranken des Eigentums nach Artikel 14 Absatz 1 Satz 2 GG können durch Gesetz bestimmt werden. Hiervon hat der Gesetzgeber in § 556d Absatz 1 BGB Gebrauch gemacht. Das Bundesverfassungsgericht (vgl. Beschluss BVerfG vom 18. Juli 2019) spricht dabei dem Gesetzgeber einen weiten Beurteilungsspielraum zu, wobei er bei Ausübung dieses Spielraums die schutzwürdigen Interessen des Eigentümers und die Belange des Gemeinwohls in einen gerechten Ausgleich und in ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen hat. Neben der Grundentscheidung des Bundesgesetzgebers der Einführung einer Miethöhenregulierung wird in § 556d Absatz 2 BGB verfahrensrechtlich sichergestellt, dass die zum Ordnungserlass berufene Landesregierung über das nach den gesetzgeberischen Zielen gebotene Maß nicht hinausgeht: Denn in § 556d Absatz 2 sind die Anforderungen an die Begründung der Verordnung geregelt, die den Ordnungsgeber zu einer sorgfältigen Prüfung der Erlassvoraussetzungen mit Blick auf die Verhältnismäßigkeit eines Eigentumseingriffs anhalten. Allein an diesem Maßstab muss sich daher der Ordnungsgeber messen lassen und eine dem entsprechende in sich tragfähige Methodik entwickeln. Er hat dabei auch den Willen des Gesetzgebers zu berücksichtigen, der die Mietpreisbegrenzungsverordnung nur als vorübergehende und nachrangige Maßnahme verstanden wissen wollte.

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;

Zu 7.:

Die bundesrechtliche Ordnungsermächtigung in § 556d BGB sieht die Möglichkeit für einzelne Städte und Gemeinden, aus deren Anwendungsbereich auszuscheiden, nicht vor. Eine Änderung der Gebietskulisse würde eine insgesamt neue Rechtsverordnung der Landesregierung voraussetzen.

8. wie sie die Wirkung der Mietpreisbremse in den Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt bewertet und anhand welcher Kennzahlen sie zu dieser Bewertung kommt;

Zu 8.:

In den Städten und Gemeinden, die als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten identifiziert sind, kann die Mietpreisbremse dämpfende Wirkung auf die Entwicklung der ortsübliche Vergleichsmiete entfalten, in deren Berechnung die

preisgedämpften Neuvertragsmieten einfließen. Das so gedämpfte Mietniveau kann sich damit sowohl bei Neuvermietungen als auch bei Mieterhöhungen im Bestand auswirken.

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 Hinblick des Beschlusses des Bundesverfassungsgerichtes (Beschluss vom 18. Juli 2019 – Aktenzeichen: 1 BvL 1/18, 1 BvL 4/18, 1 BvR 1595/18);

Zu 9.:

Mit dem Gesetz zur Änderung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn vom 17. Juli 2025 (BGBl. I 2025, Nr. 163) hat der Bundesgesetzgeber die Mietpreisbremse befristet bis Ende 2029 verlängert.

Dabei betont der Bundesgesetzgeber selbst in seiner Gesetzesbegründung ausdrücklich, dass sich mit fortschreitender Geltungsdauer der Mietpreisbremse der Eingriff in das geschützte Eigentum verstärkt.

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;

Zu 10. und 11.:

Die Fragen zu Ziffer 10 und 11 werden aufgrund ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Der beste Schutz vor zu hohen Mieten ist die Schaffung ausreichenden und bezahlbaren Wohnraums. Die Landesregierung hat dazu zahlreiche Maßnahmen ergriffen, wie z. B. die erhebliche Ausweitung des Fördervolumens der sozialen Wohnungsförderung, die Städtebauförderung und die Wohnraumoffensive. Ebenso hat sie wichtige Beschleunigungspotenziale im Baurecht geschaffen. Zu weiteren Einzelheiten kann auf die Beantwortung zu Frage 5 der Landtagsdrucksache 17/8456 verwiesen werden. Hier sind die wesentlichen Maßnahmen ausführlich dargestellt.

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 die Landesregierung erwartet, sollte die Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 24. Juni 2025 – wie von manchen Rechtsgutachtern festgestellt – tatsächlich unwirksam sein;

14. welche konkreten Schritte und Maßnahmen sie 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.

Zu 12. bis 14.:

Die Fragen zu Ziffer 12, 13 und 14 werden aufgrund ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die Landesverordnungen zur Mietpreisbremse, zur Kappungsgrenze und zur verlängerten Kündigungssperrfrist aus dem Jahr 2020 waren ursprünglich bis 30. Juni 2025 befristet. Wegen der Verzögerung bundesrechtlicher Rechtsgrundlagen und des vorzeitigen Endes der damals amtierenden Regierungskoalition aus SPD, Bündnis 90/DIE GRÜNEN und FDP, wurden in Baden-Württemberg die Verordnungen übergangsweise mit der bisherigen Gebietskulisse bis 31. Dezember 2025 verlängert.

Ziel war, die damals geltende bundesrechtliche Verordnungsermächtigung auszu-schöpfen und bis zum Erlass einer neuen bundesrechtlichen Verordnungsermächtigung eine Übergangslösung zu schaffen und damit Kontinuität zu gewährleisten. Aus diesen Gründen wurde für die nur halbjährige Verlängerung der Verordnungen die bisherige Gebietskulisse beibehalten.

Razavi

Ministerin für Landesentwicklung
und Wohnen