

Antrag

**der Abg. Sebastian van Ryt und
Christoforos Tsouloupoulos u. a. AfD**

und

Stellungnahme

des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen

Auswirkungen der Mietpreisbremse in Baden-Württemberg

Antrag

Der Landtag wolle beschließen,
die Landesregierung zu ersuchen
zu berichten,

1. welche konkreten Ziele die Landesregierung weiterhin mit der Mietpreisbegrenzungsverordnung 2020 verfolgt und wie sie die Zielerreichung misst;
2. wie die Landesregierung die bisherigen Wirkungen der Verordnung auf die tatsächliche Angebotsentwicklung am Wohnungsmarkt bewertet;
3. welche Erkenntnisse ihr über die Entwicklung der Investitionstätigkeit privater und institutioneller Investoren im Wohnungsbau seit Inkrafttreten der Verordnung vorliegen;
4. ob der Landesregierung bekannt ist, welche Auswirkungen die Mietpreisbegrenzungsverordnung auf die Renditeerwartungen und Gewinnmargen von Immobilieninvestoren hat;
5. inwiefern die Landesregierung einen Zusammenhang zwischen der Mietpreisbremse und dem Rückgang von Neubauprojekten in den betroffenen Gebieten sieht;
6. ob die Landesregierung die Auffassung teilt, dass die Mietpreisbremse ein investitionshemmendes Signal an nationale wie internationale Kapitalgeber sendet;
7. welche Erkenntnisse der Landesregierung zu einem möglichen Ausweichen von Investoren in andere Bundesländer ohne Mietpreisbegrenzungsverordnung vorliegen;

8. welche Auswirkungen die Mietpreisbegrenzungsverordnung auf den Zustand des Wohnungsbestands, insbesondere in Bezug auf Sanierungen und Modernisierungen, hatte und hat;
9. ob die Landesregierung die Auffassung teilt, dass die Mietpreislösung zu einer Verknappung des Angebots beiträgt und dadurch Mietpreise langfristig sogar erhöht;
10. welche fiskalischen Folgen (zum Beispiel geringere Steuereinnahmen aus Investitionen und Bauaktivitäten) infolge der Mietpreisbegrenzungsverordnung eingetreten sind;
11. welche Auswirkungen die Landesregierung auf mittelständische Bauunternehmen und private Eigentümer, die Wohnraum bereitstellen möchten, sieht;
12. wie die Landesregierung die Fortgeltung der Verordnung begründet, obwohl wissenschaftliche Studien wiederholt Zweifel an der Wirksamkeit der Mietpreislösung äußern;
13. welche Alternativen zur Mietpreisbegrenzung die Landesregierung sieht, um Wohnraumknappheit zu begegnen, ohne Investitionsanreize zu gefährden;
14. ob die Landesregierung bereit ist, trotz ihrer Ankündigungen im Koalitionsvertrag, die Mietpreisbegrenzungsverordnung im Hinblick auf ihre negativen Wirkungen für das Investitionsklima auf den Prüfstand zu stellen und gegebenenfalls auf eine Abschaffung hinzuwirken;
15. mit welcher zeitlichen Perspektive das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen bei der Anwendung dieses Instrumentes rechnet.

van Ryt, Tsouloupoulos, Zimmer, Köthe, Stein, AfD

13.7.2016

Begründung

Die Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg aus dem Jahr 2020 wurde mit dem Ziel eingeführt, Mieter vor übermäßigen Mietsteigerungen in angespannten Wohnungsmärkten zu schützen. Gleichzeitig hat sich gezeigt, dass Eingriffe in die Preisbildung am Wohnungsmarkt die Investitionsbereitschaft erheblich schwächen und zu einer Verknappung des Wohnungsangebots beitragen können. Insbesondere internationale wie auch private Investoren orientieren sich an rechtssicheren und verlässlichen Rahmenbedingungen. Eingriffe wie die Mietpreislösung mindern nicht nur die Rentabilität von Projekten, sondern verschärfen durch eine sinkende Neubautätigkeit die Wohnungsnot. Angesichts des massiven Rückgangs der Wohnungsbauzahlen in Baden-Württemberg stellt sich die Frage, ob die Fortführung der Verordnung nicht kontraproduktiv wirkt. Vor diesem Hintergrund soll die Landesregierung umfassend darlegen, welche Folgen die Verordnung bisher gezeigt hat und ob eine Abkehr von der Mietpreisbegrenzung angezeigt ist. Eine Mietpreisregulierung läuft den Grundsätzen der klassischen Ökonomie zuwider. Wissenschaftliche Studien (Breidenbach/Eilers/Fries 2015) haben wiederholt Zweifel an dessen Wirksamkeit geäußert. Möglicherweise dämpft die Mietpreisregulierung kurzfristig die Mieten, durch die Investitionszurückhaltung und die daraus resultierende Wohnraumknappheit steigen jedoch die Mieten mittel- und langfristig umso stärker.

Stellungnahme

Mit Schreiben vom 31. Juli 2026 Nr. MLW26-27-133/172 nimmt das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen zu dem Antrag wie folgt Stellung:

*Der Landtag wolle beschließen,
die Landesregierung zu ersuchen
zu berichten,*

1. welche konkreten Ziele die Landesregierung weiterhin mit der Mietpreisbegrenzungsverordnung 2020 verfolgt und wie sie die Zielerreichung misst;

Die Mietpreisbremse ist ein wichtiges Instrument gegen steigende Mieten in angespannten Wohnungsmärkten. Die Mietpreisbremse – wie auch die Kappungsgrenzen- und Kündigungssperrfristverordnung – wurden von der letzten Landesregierung bis 31. Dezember 2026 verlängert.

Im Koalitionsvertrag für Baden-Württemberg haben BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und CDU vereinbart, am Ziel festzuhalten, die Mietpreisbremse rechtssicher und mit angepasster Gebietskulisse, die die Lebensrealität abbildet, zu verlängern.

Das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen wird daher zeitnah Verordnungsentwürfe zur Verlängerung vorlegen, um ein Auslaufen dieser wichtigen wohnungspolitischen Maßnahme zu verhindern.

2. wie die Landesregierung die bisherigen Wirkungen der Verordnung auf die tatsächliche Angebotsentwicklung am Wohnungsmarkt bewertet;

In den Städten und Gemeinden, die als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten identifiziert sind, kann die Mietpreisbremse dämpfende Wirkung auf die Entwicklung der ortsüblichen 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.

3. welche Erkenntnisse ihr über die Entwicklung der Investitionstätigkeit privater und institutioneller Investoren im Wohnungsbau seit Inkrafttreten der Verordnung vorliegen;

4. ob der Landesregierung bekannt ist, welche Auswirkungen die Mietpreisbegrenzungsverordnung auf die Renditeerwartungen und Gewinnmargen von Immobilieninvestoren hat;

5. inwiefern die Landesregierung einen Zusammenhang zwischen der Mietpreisbremse und dem Rückgang von Neubauprojekten in den betroffenen Gebieten sieht;

7. welche Erkenntnisse der Landesregierung zu einem möglichen Ausweichen von Investoren in andere Bundesländer ohne Mietpreisbegrenzungsverordnung vorliegen;

8. welche Auswirkungen die Mietpreisbegrenzungsverordnung auf den Zustand des Wohnungsbestands, insbesondere in Bezug auf Sanierungen und Modernisierungen, hatte und hat;

10. *welche fiskalischen Folgen (zum Beispiel geringere Steuereinnahmen aus Investitionen und Bauaktivitäten) infolge der Mietpreisbegrenzungsverordnung eingetreten sind;*

11. *welche Auswirkungen die Landesregierung auf mittelständische Bauunternehmen und private Eigentümer, die Wohnraum bereitstellen möchten, sieht;*

Zu den Ziffern 3 bis 5, 7 bis 8 und 10 bis 11 wird aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam Stellung genommen.

Der Landesregierung liegen hierzu keine Erkenntnisse vor.

6. *ob die Landesregierung die Auffassung teilt, dass die Mietpreisbremse ein investitionshemmendes Signal an nationale wie internationale Kapitalgeber sendet;*

9. *ob die Landesregierung die Auffassung teilt, dass die Mietpreisbremse zu einer Verknappung des Angebots beiträgt und dadurch Mietpreise langfristig sogar erhöht;*

Nein.

12. *wie die Landesregierung die Fortgeltung der Verordnung begründet, obwohl wissenschaftliche Studien wiederholt Zweifel an der Wirksamkeit der Mietpreisbremse äußern;*

Im Koalitionsvertrag für Baden-Württemberg haben BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und CDU vereinbart: „Wir setzen uns für faire Mieten und bezahlbaren Wohnraum für alle Menschen ein“.

Dazu hat die Landesregierung bereits in der Vergangenheit zahlreiche Maßnahmen ergriffen, wie z. B. die erhebliche Ausweitung des Fördervolumens der sozialen Wohnraumförderung und der Städtebauförderung. Hinzu kommen Beschleunigungspotenziale im Bauplanungs- wie auch im Bauordnungsrecht.

Zu weiteren Einzelheiten kann auf die Beantwortung zu mehreren Landtagsinitiativen aus der letzten Legislaturperiode verwiesen werden, wie 17/10236 und 17/8456). Hier werden die wesentlichen Maßnahmen dargestellt.

Zur Wirkung der Mietpreisbremse ist auf die Gesetzesbegründung des Bundesgesetzes zur Änderung der Regelung über die zulässige Miethöhe vom 17. Juli 2025 (Bundtagsdrucksache 21/322) zu verweisen. Daneben nimmt auch das BVerfG in seiner Entscheidung vom 18. Juli 2019 eine Wirkungsbewertung im Rahmen der Geeignetheitsprüfung vor und kommt zu dem Schluss (vgl. BVerfG Beschluss der 3. Kammer des Ersten Senats vom 18. Juli 2019, 1 BvL 1/18, Rn 63), dass „die Miethöhenregulierung Preisspitzen auf angespannten Wohnungsmärkten ab(schneidet) und (...) damit zumindest die Voraussetzungen für einen Marktzugang einkommensschwächerer Mieter schaffen (kann).“

Des Weiteren wird auf den Endbericht des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung Berlin e. V. (DIW Berlin) im Auftrag des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) zur Evaluierung der Mietpreisbremse aus dem Jahr 2018 verwiesen. Die Untersuchung kann auf der Homepage des BMJV abgerufen werden.

Die Studie kommt zu folgendem Ergebnis auf Grundlage von verschiedenen empirischen Studien zur Wirkung der Mietpreisbremse: „Im Ergebnis zeigt sich, dass die Mietpreisbremse den intendierten Effekt – einer Verlangsamung der Mietdynamik – erreicht. Zwar liegen in vielen Großstädten eine hohe Zahl an Mietangeboten oberhalb der zulässigen Mietobergrenze. Jedoch stellen mehrere Studien unabhängig voneinander für verschiedene Stichproben und mit unterschiedlichen methodischen Ansätzen fest, dass die Mietpreisbremse eine moderate Verlangsamung

des Mietanstiegs bewirkt hat. Insofern wird sie zwar offenbar nicht in allen Fällen strikt eingehalten, entfaltet jedoch trotzdem eine messbare Bremswirkung.“

Zur Absicht der Landesregierung, aus diesen Gründen die Mietpreisbremse zu verlängern, wird auf die Ausführungen zu Ziffer 1 und Ziffer 2 verwiesen.

13. welche Alternativen zur Mietpreisbegrenzung die Landesregierung sieht, um Wohnraumknappheit zu begegnen, ohne Investitionsanreize zu gefährden;

Die Landesregierung teilt die Auffassung nicht, dass die Mietpreisbremse Investitionsanreize gefährdet. Deshalb sieht die Landesregierung keine Alternativen zu einer Verlängerung der Mietpreisbegrenzungsverordnung.

14. ob die Landesregierung bereit ist, trotz ihrer Ankündigungen im Koalitionsvertrag, die Mietpreisbegrenzungsverordnung im Hinblick auf ihre negativen Wirkungen für das Investitionsklima auf den Prüfstand zu stellen und gegebenenfalls auf eine Abschaffung hinzuwirken;

Nein.

15. mit welcher zeitlichen Perspektive das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen bei der Anwendung dieses Instrumentes rechnet.

Eine entsprechende Landesverordnung muss nach § 556d Absatz 2 Satz 4 des Bürgerlichen Gesetzbuchs spätestens am 31. Dezember 2029 außer Kraft treten. Die zeitliche Geltungsdauer einer solcher Verordnung ist deshalb auf diesen Zeitraum begrenzt.

In Vertretung

Hager-Mann

Ministerialdirektor