

Antrag

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

und

Stellungnahme

des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen

Mietpreisbremse und Ausweitung der Gebietskulisse

Antrag

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

1. welchen mittel- und langfristigen Effekt sich das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen von der Ausweitung der Gebietskulisse der Mietpreisbremse auf die Entwicklung der Angebotsmieten in Baden-Württemberg verspricht;
2. welche konkreten Zielgrößen und Erfolgskriterien das Ministerium Landesentwicklung und Wohnen hierbei zugrunde legt;
3. welche Städte und Gemeinden nach Absicht des Ministeriums künftig zusätzlich in die Gebietskulisse aufgenommen werden, welche Kommunen aus der Gebietskulisse herausfallen und nach welchen konkreten Kriterien dies in den jeweiligen Fällen erfolgt;
4. welche empirischen Erkenntnisse dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen über die Wirksamkeit der Mietpreisbremse seit ihrer Einführung im Jahr 2015 in Baden-Württemberg vorliegen;
5. wie sie zu der Kritik steht, dass die Mietpreisbremse zwar Symptome steigender Mieten bekämpfe, aber keine zusätzlichen Wohnungen schaffe und dadurch Investitionen in den Wohnungsbau hemme;
6. welche Auswirkungen das Ministerium durch die Ausweitung der Mietpreisbremse auf private Kleinvermieter, insbesondere hinsichtlich Modernisierungsinvestitionen, Instandhaltung und der Bereitschaft zur Vermietung von Wohnraum erwartet;

7. wie viele zusätzliche Wohnungen nach Einschätzung des Ministeriums in den von der Ausweitung betroffenen Kommunen in den kommenden fünf Jahren erforderlich sind, um die Einstufung als „angespannter Wohnungsmarkt“ wieder aufheben zu können;
8. welche alternativen Maßnahmen zur Schaffung von Wohnraum das Ministerium geprüft hat, und weshalb der Ausweitung der Mietpreisbremse gegenüber Maßnahmen zum Bürokratieabbau, zur Beschleunigung von Genehmigungsverfahren oder zur Senkung von Baukosten der Vorzug gegeben wird;
9. wie hoch das Ministerium den Verwaltungsaufwand für Kommunen, Mieter und Vermieter durch die Ausweitung der Gebietskulisse einschätzt, und welche Kosten hierdurch unmittelbar für Kommunen und Vermieter und mittelbar für Mieter entstehen;
10. in wie vielen Fällen seit Einführung der Mietpreisbremse in Baden-Württemberg Verstöße gegen die Vorgaben der Mietpreisbremse festgestellt wurden, unter Angabe der jeweiligen Jahre sowie der betroffenen Stadt- und Landkreise und der gegebenenfalls geltend gemachten und erhaltenen Rückforderungen;
11. inwiefern das Ministerium den Sinn der Mietpreisbremse für erfüllt erachtet, angesichts der Tatsache, dass einzelne Großstädte trotz hoher Mietniveaus teilweise aus der Gebietskulisse herausfallen, während andere Kommunen neu aufgenommen werden;
12. bis wann das Ministerium damit rechnet, dass die Mietpreisbremse in Baden-Württemberg entbehrlich wird, und anhand welcher Kriterien dieser von ihr erwartete Erfolg gegebenenfalls festgestellt werden wird.

13.7.2026

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

Begründung

Die Landesregierung beabsichtigt, die Gebietskulisse der Mietpreisbremse fortzuführen und auszuweiten. Die Wirksamkeit dieses Instruments wird jedoch seit Jahren kontrovers diskutiert. Während die Mietpreisbremse das Ziel verfolgt, den Anstieg von Angebotsmieten in angespannten Wohnungsmärkten zu begrenzen, bestehen erhebliche Zweifel daran, ob sie einen nachhaltigen Beitrag zur Entspannung der Wohnungsmärkte leisten kann. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, ob eine Ausweitung regulatorischer Eingriffe in den Wohnungsmarkt geeignet ist, die Wohnraumversorgung nachhaltig zu verbessern, oder ob dadurch Investitionsanreize für private Bauherren und Vermieter geschwächt werden. Insbesondere bleibt zu klären, welche konkreten Erfolge die Landesregierung der Mietpreisbremse bislang zuschreibt und auf welcher Datengrundlage sie eine Ausweitung der Gebietskulisse rechtfertigt.

Stellungnahme*)

Mit Schreiben vom 6. August 2026 Nr. MLW26-27-133/174 nimmt das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen zu dem Antrag wie folgt Stellung:

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

- 1. welchen mittel- und langfristigen Effekt sich das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen von der Ausweitung der Gebietskulisse der Mietpreisbremse auf die Entwicklung der Angebotsmieten in Baden-Württemberg verspricht;*
- 2. welche konkreten Zielgrößen und Erfolgskriterien das Ministerium Landesentwicklung und Wohnen hierbei zugrunde legt;*

Zu den Ziffern 1 und 2 wird aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam Stellung genommen.

Die Mietpreisbegrenzungsverordnung ist ein wichtiges Instrument gegen steigende Mieten in angespannten Wohnungsmärkten. 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.

Im Übrigen wird auf die Beantwortung zur Landtagsdrucksache 18/238, hier Ziffer 12, verwiesen.

- 3. welche Städte und Gemeinden nach Absicht des Ministeriums künftig zusätzlich in die Gebietskulisse aufgenommen werden, welche Kommunen aus der Gebietskulisse herausfallen und nach welchen konkreten Kriterien dies in den jeweiligen Fällen erfolgt;*

Die Mietpreisbegrenzungsverordnung – wie auch die Kappungsgrenzen- und Kündigungssperrfristverordnung – wurden von der bisherigen Landesregierung bis 31. Dezember 2026 verlängert.

Jetzt ist es zentral, ein Auslaufen dieser wichtigen wohnungspolitischen Maßnahmen zu verhindern. Das Ministerium wird daher möglichst rasch entsprechende Verordnungsentwürfe zur Verlängerung vorlegen.

- 4. welche empirischen Erkenntnisse dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen über die Wirksamkeit der Mietpreisbremse seit ihrer Einführung im Jahr 2015 in Baden-Württemberg vorliegen;*

Auf die Beantwortung zu den Fragen Ziffer 1 und 2 wird verwiesen.

- 5. wie sie zu der Kritik steht, dass die Mietpreisbremse zwar Symptome steigender Mieten bekämpfe, aber keine zusätzlichen Wohnungen schaffe und dadurch Investitionen in den Wohnungsbau hemme;*

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“.

*) Nach Ablauf der Drei-Wochenfrist eingegangen.

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

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

6. welche Auswirkungen das Ministerium durch die Ausweitung der Mietpreisbremse auf private Kleinvermieter, insbesondere hinsichtlich Modernisierungsinvestitionen, Instandhaltung und der Bereitschaft zur Vermietung von Wohnraum erwartet;

Eine mögliche Gefährdung von Investitionsanreizen durch die Mietpreisbremse wird vom Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen nicht gesehen.

7. wie viele zusätzliche Wohnungen nach Einschätzung des Ministeriums in den von der Ausweitung betroffenen Kommunen in den kommenden fünf Jahren erforderlich sind, um die Einstufung als „angespannter Wohnungsmarkt“ wieder aufheben zu können;

Hierzu liegen keine Erkenntnisse vor.

8. welche alternativen Maßnahmen zur Schaffung von Wohnraum das Ministerium geprüft hat, und weshalb der Ausweitung der Mietpreisbremse gegenüber Maßnahmen zum Bürokratieabbau, zur Beschleunigung von Genehmigungsverfahren oder zur Senkung von Baukosten der Vorzug gegeben wird;

Auf die Beantwortung zu Ziffer 5 wird verwiesen.

9. wie hoch das Ministerium den Verwaltungsaufwand für Kommunen, Mieter und Vermieter durch die Ausweitung der Gebietskulisse einschätzt, und welche Kosten hierdurch unmittelbar für Kommunen und Vermieter und mittelbar für Mieter entstehen;

Die Mietpreisbegrenzungsverordnung wirkt privatrechtlich. Kosten für die Kommunen entstehen nicht.

Ob und welche Kosten, eventuell in Form von Kosten in Zusammenhang mit Streitigkeiten über die konkrete Miethöhe für Vermieter und Mieter entstehen, ist nicht bekannt.

10. in wie vielen Fällen seit Einführung der Mietpreisbremse in Baden-Württemberg Verstöße gegen die Vorgaben der Mietpreisbremse festgestellt wurden, unter Angabe der jeweiligen Jahre sowie der betroffenen Stadt- und Landkreise und der gegebenenfalls geltend gemachten und erhaltenen Rückforderungen;

Die Mietpreisbegrenzungsverordnung wirkt privatrechtlich. Verstöße dagegen müssen von den Mietern privatrechtlich geltend gemacht werden. Zu Fallzahlungen und Rückforderungen liegen keine Erkenntnisse vor.

Stadt- und Landkreise sind davon nicht berührt.

11. inwiefern das Ministerium den Sinn der Mietpreisbremse für erfüllt erachtet, angesichts der Tatsache, dass einzelne Großstädte trotz hoher Mietniveaus teilweise aus der Gebietskulisse herausfallen, während andere Kommunen neu aufgenommen werden;

12. bis wann das Ministerium damit rechnet, dass die Mietpreisbremse in Baden-Württemberg entbehrlich wird, und anhand welcher Kriterien dieser von ihr erwartete Erfolg gegebenenfalls festgestellt werden wird.

Zu den Ziffern 11 und 12 wird aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam Stellung genommen.

Die weitere Entwicklung des Wohnungsmarkts hängt von vielen Faktoren ab; eine belastbare Einschätzung ist insbesondere aufgrund der weiterhin schwierigen geopolitischen Lage und damit verbundenen Auswirkungen auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung nicht möglich. Die der aktuellen Mietpreisbegrenzungsverordnung zugrundeliegende Gebietskulisse beruht auf landesweit einheitlich angewandten Indikatoren. Deren Datengrundlage wurde aktualisiert, insbesondere auch mit den Zahlen aus dem Zensus 2022.

Im Übrigen wird auf die Beantwortung zu Ziffer 3 verwiesen.

In Vertretung

Hager-Mann

Ministerialdirektor