

Antrag

der Abg. Simone Kirschbaum u. a. SPD

und

Stellungnahme

des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen

Die Gebietskulisse der Mietpreisbremse sachgerecht festlegen zum Schutz von Mieterinnen und Mietern

Antrag

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

1. ob sie den Erlass einer neuen Verordnung für die Anwendung der Mietpreisbremse auch über den 31. Dezember 2026 hinaus plant;
2. ob sie plant, für diese Verlängerung der Mietpreisbremse ein neues Gutachten in Auftrag zu geben;
3. wann sie dieses Gutachten spätestens in Auftrag gegeben haben will;
4. ob und wenn ja, mit welchem einschlägigen Gutachter (insbesondere Regionalkontext oder GEWOS) sie hierzu bereits in Kontakt steht;
5. wie lange es bei dem aktuellen Gutachten (FUB IGES 2025) von Beauftragung des Gutachtens bis zur ersten Kabinettsvorlage dauerte (bitte antworten unter Angabe der Zeitspanne in Tagen von Beauftragung des Gutachtens bis zur Beratung der Vorlage im Kabinett);
6. wie hoch sie den Zeitaufwand für die Erstellung des neuen Gutachtens zur Festlegung der Gebietskulisse von dessen Beauftragung bis zum Inkrafttreten der neuen Verordnung schätzt (bitte antworten in einer Zeitdauer in Monaten mit Begründung);
7. ob sie plant, zur Festlegung der Gebietskulisse ab dem 1. Januar 2027 eine Anhörung der betroffenen Gemeinden, insbesondere der knapp nicht in die Gebietskulisse aufgenommenen, sowie der einschlägigen Verbände durchzuführen;

8. wie sie sicherstellt, dass evident unter einem angespannten Wohnungsmarkt leidende Gemeinden (bspw. Top 10 % bei Bestandsmieten oder Top 10 % bei Mietbelastungsquote) auch dann in die Gebietskulisse der Mietpreisbremse aufgenommen werden können, wenn die strenge Auslegung der Kriterien aus einem möglichen Gutachten dies nicht ohne Weiteres ermöglichen würde;
9. ob sie in Erwägung zieht, zur Feststellung des Überschreitens der einschlägigen Schwellenwerte anstatt der ohnehin recht hohen Landes-Werte die entsprechenden Durchschnittswerte des Bundes heranzuziehen.

22.7.2026

Kirschbaum, Binder, Dr. Kliche-Behnke, Fink, Dr. Fulst-Blei SPD

Begründung

Baden-Württemberg ist für Millionen Mieterinnen und Mieter ein teures Pflaster. Dennoch ließ sich 2025 beobachten, dass einige der Gemeinden mit den höchsten Mieten und den gemessen am Einkommen höchsten Belastungen nicht in die Gebietskulisse der Mietpreisbremse aufgenommen worden sind. Als Kompromiss wurde dann zwischen den Fraktionen der Landesregierung vereinbart, die Mietpreisbremse auf Grundlage dieser als unzureichend wahrgenommenen Gebietskulisse nur bis Ende 2026 zu verlängern. Die Ausarbeitung der Bedingungen zu ihrer Verlängerung über den 31. Dezember 2026 hinaus wurden der neuen Landesregierung überlassen. Die Beauftragung eines neuen Gutachtens, die Datenerhebung und -auswertung sowie daraus resultierend die Ableitung einer neuen Gebietskulisse für die Mietpreisbremse wird zweifellos einige Zeit in Anspruch nehmen. Die Zeit drängt also. Zugleich muss aus Sicht der Antragsteller verhindert werden, dass auch in der neuen Verordnung einige besonders teure Städte und Gemeinden durch das Raster fallen.

Daher begehren die Antragsteller hiermit Aufklärung sowohl über den von der Landesregierung angedachten Zeitplan bis zum Erlass der neuen Verordnung sowie über angedachte Schritte, die Erfassung diesmal aller Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt rechtlich sicherzustellen.

Stellungnahme

Mit Schreiben vom 14. August 2026 Nr. MLW26-27-133/173 nimmt das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen zu dem Antrag wie folgt Stellung:

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

- 1. ob sie den Erlass einer neuen Verordnung für die Anwendung der Mietpreisbremse auch über den 31. Dezember 2026 hinaus plant;*
- 2. ob sie plant, für diese Verlängerung der Mietpreisbremse ein neues Gutachten in Auftrag zu geben;*
- 3. wann sie dieses Gutachten spätestens in Auftrag gegeben haben will;*
- 4. ob und wenn ja, mit welchem einschlägigen Gutachter (insbesondere RegioKontext oder GEWOS) sie hierzu bereits in Kontakt steht;*

Zu den Ziffern 1 bis 4 wird aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam Stellung genommen.

Die Mietpreisbegrenzungsverordnung ist ein wichtiges Instrument gegen steigende Mieten in angespannten Wohnungsmärkten. Das Ziel des MLW ist eine Mietpreisbegrenzungsverordnung, die präzise dort wirkt, wo der örtliche Wohnungsmarkt und die Mieterinnen und Mieter sie benötigen.

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 MLW wird daher möglichst rasch entsprechende Verordnungsentwürfe zur Verlängerung vorlegen. Dabei soll die Grundlage für die Gebietskulisse bedarfsgerecht angepasst werden, um mehr Menschen vor zu hohen Mieten zu schützen.

5. wie lange es bei dem aktuellen Gutachten (FUB IGES 2025) von Beauftragung des Gutachtens bis zur ersten Kabinettsvorlage dauerte (bitte antworten unter Angabe der Zeitspanne in Tagen von Beauftragung des Gutachtens bis zur Beratung der Vorlage im Kabinett);

Die Beauftragung des Gutachtens der Firma FUB IGES 2025 erfolgte durch die L-Bank. Mit E-Mail vom 27. Juni 2024 teilte die L-Bank dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen mit, dass die Abstimmung über das Angebot der Firma zur Aktualisierung des Gutachtens abgeschlossen und in den Gremien der L-Bank bestätigt wurde und sie das Angebot annehmen wird.

Das Gutachten lag in der Endfassung im August 2025 vor. Die erste Kabinettsbefassung zur Freigabe der Anhörung der Verordnungen (Mietpreisbegrenzungs-, Kappungsgrenzen- und Kündigungsschutzverordnung) fand am 7. Oktober 2025 statt.

6. wie hoch sie den Zeitaufwand für die Erstellung des neuen Gutachtens zur Festlegung der Gebietskulisse von dessen Beauftragung bis zum Inkrafttreten der neuen Verordnung schätzt (bitte antworten in einer Zeitdauer in Monaten mit Begründung);

Eine Einschätzung dazu müsste auf Basis einer Vielzahl von Annahmen erfolgen und ist daher belastbar nicht möglich.

7. ob sie plant, zur Festlegung der Gebietskulisse ab dem 1. Januar 2027 eine Anhörung der betroffenen Gemeinden, insbesondere der knapp nicht in die Gebietskulisse aufgenommenen, sowie der einschlägigen Verbände durchzuführen;

Die Anhörung der Städte und Gemeinden wird im Rahmen des Verfahrens gemäß der VwV-Regelung erfolgen.

8. wie sie sicherstellt, dass evident unter einem angespannten Wohnungsmarkt leidende Gemeinden (bspw. Top 10 % bei Bestandsmieten oder Top 10 % bei Mietbelastungsquote) auch dann in die Gebietskulisse der Mietpreisbremse aufgenommen werden können, wenn die strenge Auslegung der Kriterien aus einem möglichen Gutachten dies nicht ohne Weiteres ermöglichen würde;

Die Verlängerung der Mietpreisbegrenzungsverordnung soll auf der grundsätzlich gleichen Grundlage wie bisher erfolgen.

9. ob sie in Erwägung zieht, zur Feststellung des Überschreitens der einschlägigen Schwellenwerte anstatt der ohnehin recht hohen Landes-Werte die entsprechenden Durchschnittswerte des Bundes heranzuziehen.

Nein, denn ganz grundsätzlich dürften die Landeswerte aufgrund ihrer höheren Transparenz und Treffsicherheit für Baden-Württemberg vorzuziehen sein.

In Vertretung

Hager-Mann

Ministerialdirektor