

Pressemitteilung vom 23.07.2025

Vertrauen verspielt, Angebot ausgebremst:

Warum die Verlängerung der Mietpreisbremse ein wohnungspolitischer Irrweg ist.

Derzeit erleben wir, wie sich die Politik in einer zentralen Zukunftsfrage immer weiter von Sachverstand und Realität entfernt: Der Ruf nach einer Ausweitung der Mietpreisbremse – nun auch auf Neubauten bis zum Baujahr 2019 – wird lauter. Was nach Schutz der Mieter klingt, ist in Wahrheit ein massiver Eingriff in Eigentumsrechte, wirtschaftliche Kalkulationen und das Vertrauen privater Investoren in eine verlässliche Ordnungspolitik. Es ist höchste Zeit, diesem politischen Reflex entschieden entgegenzutreten.

Langfristiges Vertrauen trifft auf kurzfristige Symbolpolitik

Wer seit 2014 in den Bau neuer Mietwohnungen investiert hat, tat dies unter der rechtlich klaren Zusage, dass Neubauten dauerhaft von der Mietpreisbremse ausgenommen bleiben. Dieses Vertrauen nun rückwirkend zu brechen, ist ein fundamentaler Verstoß gegen die Prinzipien von Rechtsstaat und Investitionssicherheit. Eine Politik, die ihre Zusagen nachträglich revidiert, verliert ihre Glaubwürdigkeit und verschreckt auf Jahre hinaus die dringend benötigten Bauherren und Vermieter. Was heute reguliert wird, wird morgen nicht mehr gebaut.

Die Mietpreisbremse bremst – aber die Falschen

Schon jetzt ist der Wohnungsneubau in Deutschland dramatisch eingebrochen. Wirtschaftliche Unsicherheit, steigende Baukosten und eine rigide Regulierungspolitik haben die Investitionsbereitschaft privater Bauherren massiv geschwächt. Kommt nun noch eine Ausweitung der Mietpreisbremse auf Neubauten bis 2019 hinzu, wird das zentrale Argument für den Wohnungsbau, eine kalkulierbare und marktgerechte Mietentwicklung, endgültig entwertet.

Besonders besorgniserregend ist, dass die Mietpreisregulierung nicht nur Anreize für den Neubau, sondern auch für energetische Sanierungen und den altersgerechten Umbau von Bestandswohnungen entzieht – Maßnahmen, die wir im Hinblick auf Klimaschutz und demografischen Wandel dringend benötigen.

Verfassungsrechtlich höchst bedenklich

Die nachträgliche Einbeziehung von Neubauten bis 2019 stellt eine faktische Rückwirkung dar, die in mehrfacher Hinsicht verfassungsrechtlich problematisch ist. Der Schutz des Eigentums und die Vertragsfreiheit sind tragende Säulen unserer Gesellschaftsordnung. Wer diese Grundrechte aus politischem Kalkül schleift, handelt nicht nur fahrlässig, sondern gefährdet auch das Fundament unseres Rechtsstaats.

Fehlsteuerung statt Hilfe für Bedürftige

Die Mietpreisbremse nützt denjenigen, die sie am dringendsten benötigen, nichts. Von der Mietpreisbremse profitiert die mietende Vorstandsvorsitzende genauso wie der Supermarktkassierer. Gut vernetzte Mieter mit guter Bonität profitieren, während Menschen mit geringem Einkommen, schwächerer Kreditwürdigkeit oder besonderem Unterstützungsbedarf nach wie vor schlechtere Chancen auf dem Mietmarkt haben.

Ein weit sinnvollerer Weg als pauschale Eingriffe in die Preisbildung ist die Subjektförderung, also die gezielte Unterstützung der tatsächlich Bedürftigen.

Landespolitisches Versagen auf ganzer Linie

Vor diesem Hintergrund ist es umso unverständlicher, dass das Land Baden-Württemberg die Mietpreisbegrenzungsverordnung und die Kappungsgrenzenverordnung über den 30. Juni 2025 hinaus verlängert – ohne neue Datengrundlage und ohne rechtliche Sorgfalt, dafür aber mit umso mehr politischem Aktionismus. Die Gebietskulisse ist veraltet und die Wirkung der Verordnung höchst zweifelhaft. Ein Blick auf die Liste der Städte und Gemeinden, die unter die Mietpreisbegrenzungsverordnung fallen, zeigt, dass darunter auch Gemeinden wie Bubsheim oder Balgheim sind, die weit außerhalb der Ballungsräume liegen und die Kriterien für die Gebietskulisse wohl eher zufällig erfüllt haben. Dennoch soll die Mietpreisbegrenzungsverordnung pauschal um ein halbes Jahr verlängert werden, nur um den Zeitraum auszufüllen, in dem die alte Mietpreisbremse noch gilt. Doch jeder Tag eines Grundrechtseingriffs bedarf einer sauberen Begründung. Diese fehlt.

Die Idee, die Mietpreisbremse in Baden-Württemberg abzuschaffen, wird in der Landesregierung offensichtlich noch nicht einmal diskutiert. Dabei wäre dies möglich.

Gleichzeitig bleiben die eigentlichen Hebel weitgehend unangetastet: Die Grunderwerbsteuer wird nicht gesenkt, die Arbeit der Bauämter ist ineffizient und neue Baugebiete werden zu zaghaft ausgewiesen. So sieht keine verantwortungsvolle Wohnungspolitik aus.

Unser Fazit lautet: Regulierungen schaffen keine Wohnungen, Investitionen hingegen schon.

Wir fordern eine konsequente Abkehr von planwirtschaftlich motivierter Symbolpolitik. Wer Wohnraum schaffen will, muss das Vertrauen in Eigentum stärken, nicht schwächen. Wir brauchen verlässliche Rahmenbedingungen, steuerliche Anreize und beschleunigte Verfahren – sowie eine Politik, die den Mut hat, Ursachen zu bekämpfen, statt Symptome zu verschleiern.

Inmitten all dieser Debatten bleibt immerhin ein Hoffnungsschimmer: Der Beginn der parlamentarischen Sommerpause. Vielleicht bringt die politische Atempause auch eine gewisse gedankliche Abrüstung. Ich hoffe jedenfalls, in den kommenden Wochen etwas weniger von regulatorischen Schnellschüssen und umso mehr von echten Lösungen zu hören.



"Ihnen allen wünsche ich eine erholsame Sommerzeit, einen kühlen Kopf und die Zuversicht, dass Vernunft und Verlässlichkeit in der Wohnungspolitik doch noch eine Chance bekommen."

**Sebastian Nothacker,
Vorstand Haus und Grund Württemberg**