

Gutachten beweist: Mietpreisbremse in Baden-Württemberg ist unwirksam

Haus & Grund fordert sofortige Abschaffung und konsequente Wohnungsbaupolitik

Die Verlängerung der Mietpreisbremse in Baden-Württemberg ist **rechtswidrig**. Zu diesem Ergebnis kommt ein Gutachtender renommierten Kanzlei Oppenhoff & Partner, das im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft Haus & Grund Baden-Württemberg erstellt wurde. Die Juristen sehen den Neuerlass der Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 24. Juni 2025 in Baden-Württemberg **als nichtig an**, da es an aktuellen Daten, einer nachvollziehbaren Begründung sowie einer ernsthaften Prüfung von Alternativen fehlt. Denn gesetzlich ist festgeschrieben, dass nur unter Beachtung der genannten Punkte in die Grundrechte von Eigentümern von staatlicher Seite eingegriffen werden darf.

„Wer in Grundrechte eingreift, muss belegen – und nicht behaupten. Die Landesregierung hat jedoch keine aktuelle Tatsachengrundlage für diese erneute massive Marktintervention vorgelegt“,

sagen Sebastian Nothacker, Vorstand von Haus & Grund Württemberg, und Thomas Haller, Vorstand von Haus & Grund Baden.

Der Hintergrund:

Die frühere Mietpreisbegrenzungsverordnung des Landes ist am 30. Juni 2025 außer Kraft getreten. Die Landesregierung hat am 24. Juni 2025 eine Verlängerung der Mietpreisbremse bis Ende 2025 beschlossen.

Veraltete Daten und fehlende Begründung

Die Landesregierung stützt ihre Entscheidung auf eine Begründung aus dem Jahr 2020, die wiederum auf **Zahlen aus den Jahren 2011 bis 2019 basiert**. Eine aktuelle Analyse der angespannten Wohnungsmärkte liegt nicht vor. Es wurde schlicht die alte, bisherige Gebietskulisse in Bezug genommen – die sich aber inzwischen vielerorts entscheidend verändert haben kann.

„Baden-Württemberg macht es sich damit zu einfach. Weder wurden Alternativen wie Bauen, Beschleunigen oder steuerliche Anreize ernsthaft geprüft, noch wurden die Ergebnisse transparent gemacht. Damit fehlt der aktuellen Verordnung die Rechtsgrundlage“,

so Haller und Nothacker.

„Eine Mietpreisbremse darf nicht auf überholten Daten fußen. Sie ist einscharfes, zeitlich begrenztes Notinstrument und darf nicht zum Dauerzustand werden. Wer sie ohne frische Prüfung immer wieder neu erlässt, verlässt den zulässigen rechtlichen Rahmen“,

betonen Haller und Nothacker.

Unsicherheit für Mieter und Vermieter

Die Folge einer unwirksamen Verordnung ist Rechtsunsicherheit auf beiden Seiten.

- Mieter können sich nicht auf die Wirksamkeit verlassen.
- Vermietern fehlt die Sicherheit für Vertragsabschlüsse und Investitionen.

„So werden Konflikte in die Gerichte verlagert – zulasten aller Beteiligten“,

warnen Nothacker und Haller.

„Bezahlbarer Wohnraum entsteht nicht durch Preisbremsen, sondern durch mehr Angebot. Wer Investitionen erschwert, verschärft das Problem nur“,

so Nothacker und Haller. Sie ergänzen:

„Baden-Württemberg braucht ein klares Bekenntnis zu Eigentumsschutz und Investitionsfreundlichkeit. Nur so gelingt eine nachhaltige Wohnraumoffensive und faire Mieten ohne staatlichen Zwang.“

Haus & Grund fordert Konsequenzen

Die Eigentümerverbände fordern die Landesregierung auf, die richtigen Schlüsse aus dem Gutachten zu ziehen.

1. Fehler eingestehen: Anerkennen, dass die Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 24. Juni 2025 **unwirksam** ist.
2. Die **Mietpreisbremse** muss abgeschafft werden. Sie **schafft keine einzige neue Wohnung und hat schon in der Vergangenheit nicht zu einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt geführt.**
3. Wohnungsbau in den Mittelpunkt rücken. **Angebot stärken:** Dies soll durch schnellere Genehmigungen, entrümpelte Standards, verlässliche steuerliche Rahmenbedingungen und zielgenaue Förderung erreicht werden