Pressemitteilung vom 22.10.2026

Mietpreisbegrenzungsverordnung in Baden-Württemberg ab 2027

Haus & Grund kritisiert Verlängerung der Mietpreisbremse:

Veraltete Daten, neuer Indikator, gleicher Trugschluss

Die Landesregierung will die Mietpreisbegrenzungsverordnung zum 1. Januar 2027 neu erlassen. Die Regelungen sollen bis zum 31. Dezember 2029 gelten. *„Die zugrunde liegenden Daten sind veraltet, der Wohnungsmarkt wird in die falsche Richtung gelenkt und das neue Bewertungskriterium ‚Hochschulstandort' basiert nicht auf Daten"*, sagen Sebastian Nothacker, Vorstand von Haus & Grund Württemberg, und Thomas Haller, Vorstand von Haus & Grund Baden. Durch das neue Kriterium wird die Mietpreisbremse aber wieder dort greifen, wo sie eigentlich nicht mehr gelten sollte.

„Unser Standpunkt dazu ist klar: Eine Mietpreisbremse schafft keine einzige Wohnung! Sie bekämpft nicht die Ursache hoher Mieten, sondern verwaltet den Mangel. Wer bezahlbaren Wohnraum will, muss Bauen ermöglichen, Investitionen fördern und private Vermieter stärken, statt sie immer weiter auszubremsen", sagen Nothacker und Haller. *„Umso ärgerlicher ist, es, dass die Maßnahme um weitere zwei Jahre verlängert werden soll. Vermieten muss sich lohnen, sonst macht es keiner mehr"*, sagen die Vorstände. *„Zum anderen profitiert ein Gutverdiener genauso wie ein Geringverdiener von den ausgebremsten Mieten. Im Zweifel wird aber der, der besser und sicher verdient, eher die Wohnung bekommen. Mit dem Gießkannenprinzip ist Bedürftigen nicht geholfen. Untern Stich bekommt so der Chefarzt eine günstige Wohnung. Statt die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt zu verbessern, werden sie durch die Mietpreisbremse verschlechtert."*

Deshalb: *„Die Landesregierung muss nachweisen, dass die Mietpreisbremse tatsächlich wirkt, um weiterhin private Vermieter erheblich in ihren Eigentumsrechten einschränken zu können"*, sagen die Vorstände. *„Wir glauben nicht, dass diese Maßnahme die Wohnungsknappheit beseitigen kann, ganz im Gegenteil."*

Die Gründe

1. Was nicht passt, wird passend gemacht: Das neue Bewertungskriterium „Hochschulstandort"

Bei der vorhergehenden Verlängerung im Oktober 2025 sind die Städte Mannheim und Konstanz aus der Mietpreisbremse geflogen. Für eine Rückkehr argumentierte vor allem die Regierungsfraktion der Grünen. Sie bremste selbst die Verlängerung der Mietpreisbremse um weitere vier Jahre aus und erwirkte eine erneute Überprüfung der Kriterien. Deshalb wurde die Mietpreisbremse schließlich nur bis Ende 2026 verlängert. Durch das neue

Bewertungskriterium „Hochschulstandort“ fallen die beiden Städte jetzt doch wieder unter die Regelungen der Mietpreispreisbremse, und die Stadt Kehl kommt noch hinzu.

„Nach unserer Ansicht hat man krampfhaft nach einem Kriterium gesucht, um die Städte zurück in die Mietpreisbremse zu bringen“, so Haller und Nothacker. Sie kritisieren, dass der Status als Hochschulstandort genutzt wird, um die Mietpreisbremse künstlich auf Städte auszuweiten, bei denen neutrale Marktgutachten eigentlich keinen angespannten Wohnungsmarkt nachweisen konnten. Die Landesverbände sehen darin ein politisches Manöver ohne harte Zahlen, um die Bremse entgegen der wissenschaftlichen Datenbasis durchzusetzen.

2. Verzerrung des Wohnungsmarkts über die Angebotsmiete: Beispiel Stuttgart

„Wohnungen werden nicht nur über Portale im Internet vermietet. Das wird bei der Bemessungsgrundlage für angespannte Wohnungsmärkte übersehen“, sagen Nothacker und Haller. Ein Beispiel für verfälschte Annahmen liefert die Stadt Stuttgart: Laut Zahlen des Statistischen Amts Stuttgart wurden im Jahr 2022 57 Prozent der Wohnungen über Immobilienportale gefunden; 29 Prozent waren gar nicht öffentlich inseriert. Neu bezogene Wohnungen, die über Immobilienportale vermittelt wurden, lagen in der Stadt preislich rund 18 Prozent über den privat vermittelten Wohnungen. Diese Unterschiede sind für die Bewertung der Mietmärkte relevant: Angebotsmieten sind zunächst die von Vermietern geforderten Preise, nicht zwangsläufig die tatsächlich vereinbarten Mieten. Werden sie übermäßig gewichtet, besteht die Gefahr, dass das tatsächliche Mietniveau und die Marktentwicklung verzerrt dargestellt werden.

Angebotsmiete beeinflusst drei von fünf Indikatoren!

Verstärkend kommt hinzu, dass ein hohes absolutes Angebotsmietniveau bei drei der insgesamt fünf Indikatoren in die Bewertung einfließt, durch die die Gebietskulisse bemessen wird. Dadurch kann ein einzelner Sachverhalt mehrfach in die Bewertung einfließen.

Das zeigt erneut das Beispiel Stuttgart: Die Angebotsmieten stiegen im maßgeblichen Zeitraum lediglich um 12,1 Prozent und blieben damit unter dem angesetzten Schwellenwert von 20,5 Prozent. Dennoch wird der betreffende Indikator aufgrund des hohen absoluten Mietniveaus als erfüllt gewertet.

3. Veraltete Daten verfälschen den Blick auf den aktuellen Wohnungsmarkt

„Der Wohnungsmarkt ist ständig in Bewegung, da kann man nicht einfach Zahlen von vor zehn Jahren verwenden“, sagen Nothacker und Haller. Der Verordnungsentwurf soll ab 2027 gelten, stützt sich jedoch teilweise auf Daten aus den Jahren 2017 und 2018 sowie auf Datengrundlagen aus den Jahren 2022 und 2023. Eine umfassende Aktualisierung der bisherigen Gebietskulisse ist bisher nicht erfolgt.

Beispiel Stuttgart: Einwohnerzahlen gingen zurück

Wie wichtig eine aktuelle Betrachtung wäre, zeigt das Beispiel Stuttgart: Seit Ende 2023 ging die Einwohnerzahl um rund 8.800 Personen beziehungsweise 1,45 Prozent zurück. Gleichzeitig wuchs der Wohnungsbestand zwischen 2023 und 2025 um 3.260 Wohnungen. Ende 2025 befanden sich weitere 2.324 Wohnungen im Bau.

Auch die Angebotsmieten entwickelten sich zuletzt anders als in den Vorjahren: Nach einem Anstieg um 4,5 Prozent vom ersten Halbjahr 2024 bis zum ersten Halbjahr 2025 stagnierten sie im darauffolgenden Jahr bis zum ersten Halbjahr 2026 bei einer Veränderung von 0 Prozent. Diese Entwicklung findet in der bisherigen Bewertung keine ausreichende Berücksichtigung.

Hinzu kommen Veränderungen bei der Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung. Baden-Württemberg verzeichnete 2025 erstmals seit mehreren Jahren einen Bevölkerungsrückgang von 7.100 Einwohnern. Die Industriebeschäftigung sank um 30.800 Beschäftigte beziehungsweise 2,4 Prozent. Der wirtschaftliche Strukturwandel, insbesondere in der Automobilindustrie und im Maschinenbau, kann die Wohnraumnachfrage in einzelnen Regionen erheblich beeinflussen.

Für Nothacker und Haller ist deshalb klar: *„Die Gebietskulisse muss anhand aktueller Daten überprüft werden. Nicht jede Gemeinde, die in der Vergangenheit als angespannter Wohnungsmarkt eingestuft wurde, muss zwangsläufig auch 2027 bis 2029 weiterhin denselben Voraussetzungen entsprechen.“*

4. Verantwortungsvolle Vermieter werden bestraft

Neben der Verlängerung der Mietpreisbremse ist auch eine Senkung der Kappungsgrenze geplant, und zwar von 20 auf 15 Prozent innerhalb von drei Jahren. *„Dadurch werden nun die Vermieter bestraft, die ihre Immobilien langfristig halten und zu moderaten Preisen vermieten“*, so Nothacker und Haller. Denn: Wer regelmäßig mögliche Mieterhöhungen ausschöpft, steht unter Umständen besser da als ein Vermieter, der über Jahre bewusst eine moderate Miete verlangt hat. Zugleich begrenzen niedrige laufende Mieteinnahmen die finanziellen Spielräume für Instandhaltung, Reparaturen und Investitionen.

5. Dank Mietpreisbremse und Kappungsgrenze: Wohnraumknappheit für Familien

Die Mietpreisregulierung soll Mieter vor übermäßigen Mietsteigerungen schützen. Sie kann jedoch unerwünschte Nebenwirkungen entfalten, wenn die Differenz zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten immer größer wird. Der Lock-in-Effekt, einfach erklärt: Die Lebensumstände einer Person ändern sich, und sie möchte eigentlich eine kleine Wohnung haben. Es lohnt sich aber nicht auszuziehen, da die Bestandsmiete sehr günstig ist. Die Person bleibt in der günstigeren, aber zu großen Wohnung. Die Folge: Gerade Familien, die mehr Platz benötigen, können dadurch Schwierigkeiten haben, eine geeignete Wohnung zu finden, weil große Wohnungen länger besetzt bleiben.

Mehr Wohnraum schaffen, statt private Vermieter weiter zu belasten

„Die Landesverbände Württemberg und Baden fordern, eine Verlängerung der Mietpreisbremse zu unterlassen und stattdessen Privatpersonen beim Wohnungsbau und der Modernisierung zu unterstützen, Genehmigungsverfahren zu beschleunigen, für niedrigere Bau- und Finanzierungskosten zu sorgen und Bedürftige gezielt statt mit der Gießkanne zu unterstützen.“