

Liga Baden-Württemberg e.V. Stauffenbergstr. 3 70173 Stuttgart

Ministerium für Landesentwicklung
und Wohnen Baden-Württemberg,
Abteilung 2
Postfach 10 01 41
70001 Stuttgart

Die Vorstandsvorsitzende

Liga der freien
Wohlfahrtspflege
in Baden-Württemberg e.V.

Stauffenbergstr. 3
70173 Stuttgart

T: 0711 61967-0
E: info@liga-bw.de

www.liga-bw.de

Stuttgart, den 10.06.2025

Liga Stellungnahme zur Anhörung zur Verlängerung der Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg, der Kappungsgrenzen- und Kündigungssperrfristverordnung Baden-Württemberg

Sehr geehrter Herr Prof. Dr. Müller,
sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Möglichkeit zur Stellungnahme zu den Entwürfen der Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg, der Kappungsgrenzenverordnung Baden-Württemberg und der Kündigungssperrfristverordnung Baden-Württemberg. Gerne kommt die Liga der Freien Wohlfahrtspflege ihrer Aufforderung vom 13. Mai 2025 nach und nimmt zu den geplanten Vorhaben wie folgt Stellung.

Für die Liga der Freien Wohlfahrtspflege steht dabei unsere praktische Erfahrung aus der Arbeit mit Menschen in sozialen Notlagen im Fokus. Menschen mit niedrigem Einkommen, in Armut, gesundheitlichen Krisen oder mit Handicap sind in den angespannten Wohnungsmärkten im Land in besonderer Weise benachteiligt. In der immer weiterwachsenden Konkurrenz um den Rest an bezahlbarem Wohnraum stehen sie mit mittlerem Einkommen in direkter Konkurrenz. Wenn sich aber z. B. ein Mensch aus der Wohnungslosenhilfe mit einer alleinerziehenden Mutter, einer Kassiererin im Supermarkt oder einem Polizisten im niedrigen Dienst um dieselbe Wohnung bewirbt, wird zweierlei deutlich: Er wird die Wohnung nicht bekommen und der Wohnungsmarkt fördert soziale Exklusion. Insofern unterstützen wir alle Maßnahmen, die zu einer Entspannung des Mietwohnungsmarkts und einer Stärkung der Situation für unsere Klientinnen und Klienten führen.

Zunächst begrüßen wir ausdrücklich die Initiative des Landes zur Verlängerung der bestehenden Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 06. Oktober 2020 bis zum 31. Dezember 2025.

Damit wird ein zentrales Versäumnis des Bundesgesetzgebers zumindest vorübergehend geheilt. Angesichts der sich immer weiter anspannenden Lage am Wohnungsmarkt und deren sozialer Folgen für viele Menschen, auch in Baden-Württemberg, ist es nicht nachvollziehbar, dass auf Bundesebene keine

fristgerechte Rechtsgrundlage für ein so wichtiges Instrument geschaffen wird. Wenngleich wir begrüßen, dass die Bundesregierung nun die Entw. eines Gesetzes zur Verlängerung der Mietpreisbremse beschlossen hat, sehen wir hier weiteren Veränderungsbedarf im parlamentarischen Verfahren. Abgesehen von der Verlängerung der gesetzlichen Grundlagen halten wir die Ausweitung des Geltungsbereichs auf Immobilien ab 2019 für notwendig. Während Neubauten und die damit einhergehenden Investitionen sicher zunächst auszunehmen sind, ist es angesichts der extrem angespannten Lage am Wohnungsmarkt nicht einzusehen, warum Mieten für Wohnungen, die vor sechs Jahren und früher gebaut wurden, sich nicht am Mietspiegel orientieren sollen.

Insofern halten wir es, neben der nun anstehenden landesrechtlichen Fortschreibung, für notwendig, dass sich das Land Baden-Württemberg gemeinsam mit uns für das Schließen von Regelungslücken im Bundesgesetz einsetzt und eine Anpassung der landesrechtlichen Umsetzung, insbes. eine aktualisierte Gebietskulisse ab Januar 2026, bereits jetzt vorbereitet. Hierzu stehen wir gerne auch mit unserer Expertise über die Lebenslagen von Menschen zur Verfügung, die am Wohnungsmarkt besonders stark belastet oder ganz ausgegrenzt sind.

Unter den aktuellen Gegebenheiten ist es jedoch noch folgerichtig, die bisherige Gebietskulisse mit 89 Städten und Gemeinden zunächst für die verlängerte Laufzeit bis 31.12.2025 beizubehalten. Über diese Minimalverlängerung hinaus halten wir aber eine Aktualisierung des bisher zugrundeliegenden Gutachtens von F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH für notwendig. Die dort berücksichtigten Daten aus dem Jahr 2018 stellen die seither weiter zugespitzte Entwicklung am Wohnungsmarkt nicht mehr treffend dar. Eine neue Überprüfung und Neufestlegung der Gebietskulisse ist schon vor dem Hintergrund der notwendigen Regelungen ab Januar 2026 bereits jetzt zu beauftragen.

Die ebenfalls vorliegenden Verlängerungen der Kappungsgrenzen- und Kündigungssperrfristverordnung Baden-Württemberg werden ebenfalls begrüßt. Angesichts unserer Beobachtung von Verdrängung unserer Klient*innen aus bestehenden Mietverhältnissen halten wir es für sachgerecht, wenn im Zuge der Verlängerung auch die Kündigungssperrfrist auf 10 Jahre verlängert wird. Wohl wissend, dass hiermit der landesrechtliche Gestaltungsrahmen maximal ausgeschöpft wird, halten wir dies angesichts der hohen sozialen und öffentlichen Folgekosten in den angespannten Wohnungsmärkten im Land für vertretbar.

Die Liga der Freien Wohlfahrtspflege sieht in den vorliegenden Entwürfen pragmatische und folgerichtige Schritte zur Sicherung der bestehenden Instrumente. Diese allein werden aber nicht ausreichen, um der Bekämpfung von Wohnungsnot in erforderlichem Umfang zu begegnen. Auch in dieser Legislatur können und müssen noch Weichen gestellt werden, um den Bestand an sozialem Wohnungsbau zu erhalten und neuen zu erschließen oder zu erstellen. Hierzu sind ein Instrumentenmix an Ordnungs-, Bau- und Mietrecht sowie insbesondere die Förderung des sozialen Wohnungsbaus und die

strukturierte Erschließung von Leerstand notwendig. Dafür muss die Landesregierung, die in den Begründungen genannten flankierenden wohnungspolitischen Maßnahmen noch einmal deutlich verstärken.

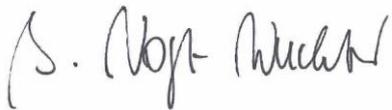
Abschließend schließt sich die Liga der Freien Wohlfahrtspflege ausdrücklich den Impulsen des Deutschen Mieterbunds Baden-Württemberg zur grundlegenden Nachjustierung zentraler wohnungspolitischer Instrumente an:

- 1. Langfristige Sicherung der Mietpreisbremse in Baden-Württemberg: Wir fordern die Landesregierung auf, mit allem Nachdruck auf die Umsetzung der Mietpreisbremse und der damit verbundenen Regelungen über das Jahr 2025 hinaus vorzubereiten und die entsprechenden Grundlagen – wie eine entsprechende Aktualisierung der Gebietskulisse - hierfür zu legen.*
- 2. Zeitnahe Neubewertung der Gebietskulisse: Es bedarf einer umgehenden Aktualisierung des Gutachtens zur Identifizierung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten auf Basis neuester Daten, um sicherzustellen, dass alle Kommunen mit Handlungsbedarf erfasst werden. Möglichkeit der Aufnahme weiterer Städte und Gemeinden in die Verordnung („Erweiterung der Gebietskulisse“) auch nach Fertigstellung des Gutachtens bspw. aufgrund sich verändernder Rahmenbedingungen auf Antrag der jeweiligen Kommunen.*
- 3. Verbesserung der Kontrollmechanismen und Transparenz: Die Wirksamkeit der Mietpreisbremse hängt von ihrer konsequenten Anwendung und Überprüfung ab. Die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete, insbesondere in Gemeinden ohne qualifizierten Mietspiegel, bleibt eine Herausforderung. Die Landesregierung sollte die Kommunen stärker bei der Erstellung von Mietspiegeln unterstützen.*
- 4. Keine Aufweichung des Mieter*innenschutzes: Wir appellieren an die Landesregierung, auch zukünftig an einem starken Mieterschutz festzuhalten und Instrumente wie die Mietpreisbremse, die Kappungsgrenzenverordnung und die Kündigungssperrfristverordnung konsequent anzuwenden und im Gleichlauf zu verlängern und deren mieter-schützende gesetzliche Regelungen auszuschöpfen, insbesondere bei der Erweiterung der Kündigungssperrfrist bei Umwandlungen auf 10 Jahre.*
- 5. Stärkung der Landeswohnraumförderung: Die Erhöhung der Mittel für den sozialen Wohnungsbau im Doppelhaushalt 2025/ 2026 war notwendig, um zu verhindern, dass der öffentlich geförderte Wohnungsbau zum Erliegen kommt. Dennoch fördert Baden-Württemberg mit einem Eigenanteil von 60 Cent je Fördereuro des Bundes deutlich weniger als andere Bundesländer, wie beispielsweise*

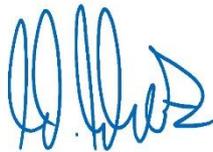
*der Freistaat Bayern. Dort werden die vom Bund bereitgestellten
Fördermittel in gleicher Höhe mit Landesmitteln aufgestockt.
Auszug aus der Stellungnahme des DMB in derselben Sache v.02.06.2025*

Zur Rücksprache stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Beatrix Vogt-Wuchter
Vorstandsvorsitzende



Heiner Heizmann
Vorsitzender Liga-Ausschuss Armut
und Existenzsicherung