



Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen  
Baden-Württemberg

MIETPREISBREMSE

# Mietpreisbremse gemäß Landesverordnung



© Jürgen Fälche – stock.adobe.com

**Die aktuelle Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn (Mietpreisbremse) ist gültig bis 30. Juni 2025. Grundlage ist die bundesrechtliche Verordnungsermächtigung in § 556d des Bürgerlichen Gesetzbuches.**

In der Folge darf die Miete in 89 Städten und Gemeinden in Baden-Württemberg mit angespannten Wohnungsmärkten zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen. Dies gilt nach § 556f des Bürgerlichen Gesetzbuchs allerdings nicht für Neubauten und für umfassend modernisierte Wohnungen.

Die Mietpreisbremse umfasst 89 Städte und Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Bezogen auf die Einwohnerzahl repräsentieren diese rund 36 Prozent der Bevölkerung.

Die 89 Städte und Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten, die sogenannte „Gebietskulisse“ der Verordnung, wurden in einem aufwändigen Verfahren nach landesweit einheitlichen Kriterien gutachterlich ermittelt. Dazu hatte ein Gutachterbüro umfangreiche Daten aller 1.101 Städte und Gemeinden erhoben und anhand von fünf Indikatoren ausgewertet:

1. dem **Wohnungsversorgungsgrad** (Verhältnis von Wohnungsnachfrage zum Wohnungsangebot),
2. der **Wohnungsversorgung für Neubürger** (Verhältnis von Wohnungsneubau zur Haushaltsentwicklung),
3. der **Mietbelastungsquote** (Verhältnis von verfügbarem Nettoeinkommen zur Bruttowarmmiete),
4. der **Höhe und Entwicklung der Angebotsmieten** 2012/2013 bis 2017/2018 sowie
5. der **Mietpreisdifferenz** (Differenz zwischen Vergleichsmieten für Bestandsmietverträge und Angebotsmieten für Neuverträge) **bzw. absoluten Höhe der Angebots- und Vergleichsmieten.**

Für jeden Indikator wurden geeignete Grenzwerte festgelegt, bei deren Überschreitung oder Unterschreitung ein Indiz für einen angespannten Wohnungsmarkt angenommen werden kann. Sind mindestens vier der fünf Indikatoren bei einer Stadt bzw. Gemeinde erfüllt, liegt ein angespannter Wohnungsmarkt vor.

Detaillierte Informationen dazu können der **amtlichen Verordnungsbegründung samt Anlagen** entnommen werden:

[Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 6. Oktober 2020, GBl. S. 803, mit Verordnungsbegründung und Einzeldaten aller 89 Städte und Gemeinden in der Gebietskulisse \(PDF\)](#)

Auch das Gutachten zur Identifizierung von Gebieten in Baden-Württemberg mit angespannten Wohnungsmärkten nach § 556d BGB, Stand Dezember 2019, sowie die Einzeldaten aller Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg (auch derjenigen, die nicht in die Gebietskulisse aufgenommen wurden) können hier eingesehen werden.

[F+B-Gutachten zur Mietbegrenzungsverordnung nach §556d \(PDF\)](#)

[Einzeldaten aller Städte und Gemeinden \(XLSX\)](#)

**Link dieser Seite:**

<https://mlw.baden-wuerttemberg.de/de/bauen-wohnen/wohnungsbau/mietpreisbremse?print=1&cHash=dbec6aaf206d2f3067fae27d937c8056>