

Kleine Anfrage

des Abg. Jonas Weber SPD

und

Antwort

des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau

**Wohnungsmarkt in den Städten Baden-Baden, Bühl,
Rastatt, Gaggenau und der Gemeinde Iffezheim –
Gutachten zur Identifizierung von Gebieten in Baden-
Württemberg mit angespannten Wohnungsmärkten**

Kleine Anfrage

Ich frage die Landesregierung:

1. Wie stellt sich der Wohnungsversorgungsgrad (Verhältnis von Haushalten zum Wohnungsbestand) in den Städten Baden-Baden, Bühl, Rastatt, Gaggenau und der Gemeinde Iffezheim dar (unter Angabe von Anzahl der Haushalte, Wohnungsbestand, Wohnungsleerstand), der im Gutachten zur Identifizierung von Gebieten in Baden-Württemberg mit angespannten Wohnungsmärkten zugrunde gelegt wurde?
2. Wie stellt sich die Wohnungsversorgung (Verhältnis von Wohnungsneubau zu Haushaltsentwicklung) in den Städten Baden-Baden, Bühl, Rastatt, Gaggenau und der Gemeinde Iffezheim dar (unter Angabe von Haushaltsentwicklung und Wohnungsbestandsentwicklung), die im o. g. Gutachten zugrunde gelegt wurde?
3. Wie stellt sich die Mietbelastungsquote (bruttowarm) (Verhältnis von Bruttowarmmiete zum Haushaltseinkommen) in den Städten Baden-Baden, Bühl, Rastatt, Gaggenau und der Gemeinde Iffezheim dar (unter Angabe von Angebotsmieten, Kaufkraft, Betriebs- und Heizkosten), die im o. g. Gutachten zugrunde gelegt wurde?
4. Wie stellen sich die Höhe und Entwicklung von Angebotsmieten (Entwicklung der Angebotsmieten in den letzten fünf Jahren sowie alternativ absolute Höhe der Angebotsmiete) in den Städten Baden-Baden, Bühl, Rastatt, Gaggenau und der Gemeinde Iffezheim dar, die im o. g. Gutachten zugrunde gelegt wurden?

5. Wie stellt sich die Mietpreisdifferenz bzw. Höhe von Angebots- und Vergleichsmiete in den Städten Baden-Baden, Bühl, Rastatt, Gaggenau und der Gemeinde Iffezheim dar, die im o. g. Gutachten zugrunde gelegt wurde?

19.12.2019

Weber SPD

Begründung

In der Sitzung der Wohnraumallianz am 14. Oktober 2019 wurde ein Gutachten zur Identifizierung von Gebieten in Baden-Württemberg mit angespannten Wohnungsmärkten vorgestellt. Die vorliegende kleine Anfrage hat zum Ziel, die einzelnen Daten für die Städte Baden-Baden, Bühl, Rastatt, Gaggenau und der Gemeinde Iffezheim in Erfahrung zu bringen.

Antwort

Mit Schreiben vom 31. Januar 2020 Nr. 5-2730.02/33 beantwortet das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau die Kleine Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung:

Im Anschluss an das Spitzengespräch der Wohnraum-Allianz am 21. März 2019 wurde gemäß der dortigen Empfehlung über die L-Bank ein Gutachten zur Identifizierung von Gebieten in Baden-Württemberg mit angespannten Wohnungsmärkten in Auftrag gegeben. Das beauftragte Institut F+B – Forschung und Beratung für Immobilien, Wohnen und Umwelt GmbH – hat das erstellte Gutachten sowie dessen Ergebnisse mit Blick auf die Gebietskulisse einer neuen Landesverordnung zur Mietpreisbremse im Spitzengespräch der Wohnraum-Allianz am 14. Oktober 2019 vorgestellt. Das Gutachten sowie die zugrundeliegenden Einzeldaten aller Gemeinden und Städte in Baden-Württemberg sind zwischenzeitlich im Internetauftritt des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau eingestellt und öffentlich zugänglich.

Die Daten und Berechnungen der fünf Einzelindikatoren gemäß den Fragen Ziffer 1 bis Ziffer 5, die zur Identifizierung angespannter Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg geeignet sind, werden nachfolgend für die Stadt Baden-Baden ausführlich dargestellt. Bezüglich der weiteren Städte Bühl, Rastatt, Gaggenau und der Gemeinde Iffezheim ergeben sich die Einzeldaten aus der *Anlage*, die entsprechend der Berechnung für Baden-Baden den Wert eines Einzelindikators und das Gesamtergebnis zur Frage einer Anspannung der Wohnungsmärkte ergeben.

1. *Wie stellt sich der Wohnungsversorgungsgrad (Verhältnis von Haushalten zum Wohnungsbestand) in den Städten Baden-Baden, Bühl, Rastatt, Gaggenau und der Gemeinde Iffezheim dar (unter Angabe von Anzahl der Haushalte, Wohnungsbestand, Wohnungsleerstand), der im Gutachten zur Identifizierung von Gebieten in Baden-Württemberg mit angespannten Wohnungsmärkten zugrunde gelegt wurde?*

Zu 1.:

Für die Stadt Baden-Baden ergibt sich ein Wohnungsversorgungsgrad von 104,0 Prozent. Ab einem Wohnungsversorgungsgrad von 100 Prozent liegt eine vollständige Bedarfsdeckung der Wohnungsnachfrage vor.

Auf der Grundlage der Haushaltszahlen der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) zum Stichtag 31. Dezember 2017 wurde unter Verwendung der Bevölkerungszahl zum Stichtag 31. Dezember 2018 und der durchschnittlichen Haushaltsgröße die aktuelle Anzahl von 28.033 Haushalten in der Stadt Baden-Baden ermittelt. Unter Berücksichtigung einer in Fachkreisen anerkannten Fluktuationsreserve von 3 Prozent ergibt sich eine bereinigte Anzahl von 28.935 Haushalten. Die Fluktuationsreserve ist für das Funktionieren des Wohnungsmarktes von Relevanz und resultiert aus Leerständen, um Umzüge und Baumaßnahmen im Bestand zu gewährleisten. Der hiernach erforderliche Leerstand in Höhe von 3 Prozent bezieht sich auf das Wohnungsangebot und wird bei der Saldierung von Angebot und Nachfrage rechnerisch zu den Haushalten hinzugezählt.

Dieser Wohnungsnachfrage von 28.935 Haushalten stand auf der Grundlage der Gebäude- und Wohnungsstatistik des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (Stand 31. Dezember 2018) eine Anzahl von 30.080 Wohnungen gegenüber.

Aus der Differenz zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot ergibt sich für die Stadt Baden-Baden ein Überangebot von 1.145 Wohnungen, somit ein Wohnungsversorgungsgrad von 104,0 Prozent.

Für die weiteren Städte Bühl, Rastatt, Gaggenau und die Gemeinde Iffezheim ergibt sich aus den Einzeldaten gemäß der *Anlage* nach derselben Berechnung jeweils der folgende Wohnungsversorgungsgrad:

Bühl	97,7%
Rastatt	92,6%
Gaggenau	98,0%
Iffezheim	102,6%

2. *Wie stellt sich die Wohnungsversorgung (Verhältnis von Wohnungsneubau zu Haushaltsentwicklung) in den Städten Baden-Baden, Bühl, Rastatt, Gaggenau und der Gemeinde Iffezheim dar (unter Angabe von Haushaltsentwicklung und Wohnungsbestandsentwicklung), die im o. g. Gutachten zugrunde gelegt wurde?*

Zu 2.:

Für die Stadt Baden-Baden ergibt sich eine Wohnungsversorgung für Neubürger in Höhe von 1,24 unter Berücksichtigung des Wohnungsneubaus zwischen 2013 und 2018 sowie unter Berücksichtigung von Leerstand und der Fluktuationsreserve. Ab einer Wohnungsversorgung von 1,0 wird der Bedarf an Wohnungen für zusätzliche Haushalte durch ein ausreichendes Wohnungsangebot für neue Haushalte gedeckt.

Für die Haushaltsentwicklung wurde die neue Wohnungsnachfrage in Form der Differenz zwischen der Anzahl von Haushalten im Jahr 2013 und im Jahr 2018 auf der Basis der GfK-Daten errechnet. Hiernach stieg die Anzahl der Haushalte in der Stadt Baden-Baden von 26.408 im Jahr 2013 auf 28.033 im Jahr 2018, somit um 1.625 Haushalte.

Für die Wohnungsbestandsentwicklung wurde entsprechend die Differenz zwischen der Anzahl von Wohnungen im Jahr 2013 und im Jahr 2018 auf der Basis der Daten des Statistischen Landesamtes errechnet. Hiernach stieg das Wohnungsangebot in der Stadt Baden-Baden von 29.208 im Jahr 2013 auf 30.080 im Jahr 2018, somit um 872 Wohnungen.

Bei der Stichtagsberechnung zur Entwicklung der Wohnungsversorgung ist die Einbeziehung des Wohnungsleerstands und der Fluktuationsreserve notwendig, um die tatsächliche Wohnungsversorgung auf den regionalen Wohnungsmärkten abzubilden. Bei der Wohnungsbestandsentwicklung sind daher nicht nur die Wohnungen, die aufgrund Neubautätigkeit hinzukommen, sondern auch die Wohnungen, die im Jahr 2013 leer standen, zu berücksichtigen. Der Leerstand im Jahr 2013 für die Stadt Baden-Baden wurde anhand der fortgeschriebenen Daten aus dem Zensus 2011 in Höhe von 1.200 Wohnungen ermittelt, die rechnerisch dem Wohnungsangebot im Jahr 2018 hinzugezählt werden, was einen Wohnungszu-

wachs von insgesamt 2.072 Wohnungen bedeutet. Die Fluktuationsreserve in Höhe von 3 Prozent, absolut 62 Wohnungen, wird von diesem Wohnungszuwachs wieder abgezogen, verbleibt also ein bereinigter Wohnungszuwachs von 2.010 Wohnungen.

Die Gegenüberstellung des Zuwachses an Haushalten zwischen 2013 und 2018 in Höhe von 1.625 Haushalten und des Zuwachses an Wohnungen in Höhe von 2.010 Wohnungen ergibt eine Wohnungsversorgung für Neubürger in Höhe von 1,24.

Für die weiteren Städte Bühl, Rastatt, Gaggenau und die Gemeinde Iffezheim ergibt sich aus den Einzeldaten gemäß der *Anlage* nach derselben Berechnung jeweils die folgende Wohnungsversorgung für Neubürger:

Bühl	1,71
Rastatt	1,42
Gaggenau	1,08
Iffezheim	1,86

3. *Wie stellt sich die Mietbelastungsquote (bruttowarm) (Verhältnis von Bruttowarmmiete zum Haushaltseinkommen) in Städten Baden-Baden, Bühl, Rastatt, Gaggenau und der Gemeinde Iffezheim dar (unter Angabe von Angebotsmieten, Kaufkraft, Betriebs- und Heizkosten), die im o. g. Gutachten zugrunde gelegt wurde?*

Zu 3.:

Für die Stadt Baden-Baden ergibt sich eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) in Höhe von 19,9 Prozent. Diese liegt damit über dem Landesdurchschnitt von 19,6 Prozent.

Anhand der Kaufkraftdaten der GfK zum Stichtag 31. Dezember 2017 wurde für die Stadt Baden-Baden ein durchschnittliches Haushaltseinkommen in Höhe von 54.971 Euro ermittelt.

Die Bruttowarmmiete setzt sich aus der Nettokaltmiete, den Betriebskosten und den Heiz- und Warmwasserkosten zusammen.

Für die Nettokaltmiete wurden die Angebotsmieten pro Quadratmeter Wohnfläche gemäß dem F+B-Datenbestand aus den Jahren 2017/2018 zugrunde gelegt, der auf einer umfassenden Auswertung der Wohnungsinsere für vermietete Wohnungen in den einzelnen Gemeinden beruht. In einem mehrstufigen Verfahren wurden zunächst die Angebotsmieten für verschiedene Wohnungsgrößen (bis 45 Quadratmeter, 45 Quadratmeter bis 75 Quadratmeter und größer als 75 Quadratmeter) ermittelt, die dann anhand der regionalen Verteilung des Wohnungsbestands nach Größenklassen auf der Grundlage des Zensus gewichtet wurden. Für die Stadt Baden-Baden ergibt sich hieraus eine durchschnittliche Angebotsmiete in Höhe von 9,53 Euro je Quadratmeter.

Die kalten Betriebskosten und die Kosten für Heizung und Warmwasser weisen deutliche regionale Unterschiede auf. Daher wurde hierfür regionalisierte Daten auf der Grundlage einer Auswertung der Sozialstatistik SGB II verwendet, die für jeden Stadt- und Landkreis tatsächliche Kosten ausweist. Für die Stadt Baden-Baden wurden kalte Betriebskosten in Höhe von 1,10 Euro je Quadratmeter sowie Kosten für Heizung und Warmwasser in Höhe von 0,95 Euro je Quadratmeter ermittelt.

Hiernach ergibt sich eine Bruttowarmmiete für die Stadt Baden-Baden in Höhe von 11,58 Euro je Quadratmeter. Multipliziert mit der durchschnittlichen Wohnfläche für die Stadt Baden-Baden von 78,89 Quadratmeter ergibt sich eine durchschnittliche Bruttowarmmiete in Höhe von jährlich 10.962,55 Euro. Dies ins Verhältnis gesetzt zum durchschnittlichen Haushaltseinkommen in Höhe von 54.971 Euro ergibt eine Mietbelastungsquote von 19,9 Prozent.

Für die weiteren Städte Bühl, Rastatt, Gaggenau und die Gemeinde Iffezheim ergibt sich aus den Einzeldaten gemäß der *Anlage* nach derselben Berechnung jeweils die folgende Mietbelastungsquote:

Bühl	16,8 %
Rastatt	23,1 %
Gaggenau	17,4 %
Iffezheim	15,4 %

4. *Wie stellen sich die Höhe und Entwicklung von Angebotsmieten (Entwicklung der Angebotsmieten in den letzten fünf Jahren sowie alternativ absolute Höhe der Angebotsmiete) in den Städten Baden-Baden, Bühl, Rastatt, Gaggenau und der Gemeinde Iffezheim dar, die im o. g. Gutachten zugrunde gelegt wurden?*

Zu 4.:

Für die Stadt Baden-Baden betrug die durchschnittliche Angebotsmiete 7,94 Euro je Quadratmeter in den Jahren 2012/2013 sowie 9,53 Euro je Quadratmeter in den Jahren 2017/2018. Dies entspricht einer Steigerung in fünf Jahren um 20,0 Prozent, die damit unter dem Landesdurchschnitt von 25,4 Prozent liegt.

Wie bereits zu Ziffer 3 erläutert, wurden in einem mehrstufigen Verfahren zunächst die Angebotsmieten für verschiedene Wohnungsgrößen (bis 45 Quadratmeter, 45 Quadratmeter bis 75 Quadratmeter und größer als 75 Quadratmeter) ermittelt, die dann anhand der regionalen Verteilung des Wohnungsbestands nach Größenklassen auf der Grundlage des Zensus gewichtet wurden.

Im Vergleich hierzu betrug die absolute Höhe der Angebotsmiete im landesweiten Durchschnitt 7,36 Euro je Quadratmeter in den Jahren 2012/2013 sowie 9,23 Euro in den Jahren 2017/2018, somit jeweils unter den Durchschnittswerten in der Stadt Baden-Baden.

Somit liegt zwar die Steigerung der Angebotsmieten unter dem Landesdurchschnitt, jedoch liegt die absolute Höhe der Angebotsmieten sowohl in den Jahren 2012/2013 als auch in den Jahren 2017/2018 über dem Landesdurchschnitt, was für die Erfüllung des Alternativindikators genügt.

Für die weiteren Städte Bühl, Rastatt, Gaggenau und die Gemeinde Iffezheim ergibt sich aus den Einzeldaten gemäß der *Anlage* jeweils die folgende Höhe und Entwicklung der Angebotsmieten:

	2012/2013	2017/2018	Steigerung
Bühl	6,64	8,12	22,3 %
Rastatt	6,57	8,61	31,1 %
Gaggenau	6,49	7,86	21,1 %
Iffezheim	6,39	7,76	21,4 %

5. *Wie stellt sich die Mietpreisdifferenz bzw. Höhe von Angebots- und Vergleichsmieten in den Städten Baden-Baden, Bühl, Rastatt, Gaggenau und der Gemeinde Iffezheim dar, die im o. g. Gutachten zugrunde gelegt wurde?*

Zu 5.:

Für die Stadt Baden-Baden beträgt die Mietpreisdifferenz zwischen den Angebotsmieten (bei Neuvermietung) und den Vergleichsmieten (in Bestandsmietverträgen) 2,32 Euro je Quadratmeter in den Jahren 2017/2018 und liegt damit unter dem Landesdurchschnitt von 2,58 Euro je Quadratmeter.

Die Höhe der Angebotsmiete wird abweichend von Ziffer 3 und 4 beim Vergleich nach Ziffer 5 lediglich für die Wohnungsgrößen zwischen 45 Quadratmeter und 75 Quadratmeter ermittelt, denn eine entsprechende landesweite Datenbasis für

die Vergleichsmieten gibt es nicht unterteilt nach Wohnungsgrößen, sondern nur nach Baualtersklassen. Die durchschnittliche Angebotsmiete hiernach betrug in der Stadt Baden-Baden 9,17 Euro je Quadratmeter in den Jahren 2017/2018.

Die Höhe der Vergleichsmiete für eine Normalwohnung mit 65 Quadratmeter in der Stadt Baden-Baden wurde auf Basis des vorliegenden qualifizierten Mietspiegels ermittelt. Die durchschnittliche Höhe der Vergleichsmiete betrug in der Stadt Baden-Baden 6,85 Euro je Quadratmeter in den Jahren 2017/2018.

Die Mietpreisdifferenz in den Jahren 2017/2018 für die Stadt Baden-Baden zwischen der durchschnittlichen Angebotsmiete von 9,17 Euro je Quadratmeter und der durchschnittlichen Vergleichsmiete von 6,85 Euro je Quadratmeter beträgt 2,32 Euro je Quadratmeter.

In den Jahren 2017/2018 lag die absolute Höhe der Angebotsmiete in der Stadt Baden-Baden in der hier zugrunde gelegten Wohnungsgröße zwischen 45 Quadratmeter und 75 Quadratmeter mit 9,17 Euro je Quadratmeter unter dem Landesdurchschnitt von 9,61 Euro je Quadratmeter. Allerdings ist für die absolute Höhe der Angebotsmiete (ohne Relation zur Vergleichsmiete) die zu Ziffer 4 zugrunde gelegte durchschnittliche Angebotsmiete im Gesamtmarkt aussagekräftiger, die für die Stadt Baden-Baden mit 9,53 Euro je Quadratmeter über dem Landesdurchschnitt in Höhe von 9,23 Euro liegt.

Die absolute Höhe der Vergleichsmiete liegt mit 6,85 Euro je Quadratmeter unter dem Landesdurchschnitt von 7,03 Euro je Quadratmeter.

Somit liegt die Mietpreisdifferenz unter dem Landesdurchschnitt. Bezüglich der absoluten Miethöhe liegt nur die absolute Höhe der Angebotsmiete, dagegen nicht die absolute Höhe der Vergleichsmiete über dem Landesdurchschnitt. Hiernach ist der Indikator insgesamt nicht erfüllt.

Für die weiteren Städte Bühl, Rastatt, Gaggenau und die Gemeinde Iffezheim ergibt sich aus den Einzeldaten gemäß der *Anlage* jeweils die folgende Miethöhe und Mietpreisdifferenz:

	Angebotsmiete	Vergleichsmiete	Differenz
Bühl	8,21	6,44	1,77
Rastatt	8,78	6,33	2,45
Gaggenau	8,19	6,44	1,75
Iffezheim	8,11	6,44	1,67

Im Gesamtbild der fünf Einzelindikatoren Ziffer 1 bis Ziffer 5, die zur Identifizierung angespannter Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg geeignet sind, deuten die Indikatoren 3 und 4 auf einen angespannten Wohnungsmarkt in der Stadt Baden-Baden hin, dagegen nicht die Indikatoren 1, 2 und 5. Gemäß den Empfehlungen des Gutachtens sollen nur Gemeinden in die Gebietskulisse aufgenommen werden, bei denen mindestens vier der fünf Indikatoren erfüllt sind; hiernach wäre die Stadt Baden-Baden nicht in die Gebietskulisse aufzunehmen.

Auch in den weiteren Städten Bühl, Rastatt, Gaggenau und der Gemeinde Iffezheim sind durchweg weniger als vier (konkret drei bei der Stadt Rastatt, im Übrigen maximal einer) der fünf Indikatoren erfüllt; diese wären daher ebenfalls nicht in die Gebietskulisse zur Mietpreisbremse aufzunehmen. Welche Indikatoren jeweils erfüllt sind, ergibt sich aus der *Anlage*.

Dr. Hoffmeister-Kraut

Ministerin für Wirtschaft,
Arbeit und Wohnungsbau

Anlage

Gemeinde	Modellergebnis	Indikatorwerte				Berechnung: Indikator Wohnungsversorgungsgrad 2018				Berechnung: Indikator Versorgung Neubürger 2013 bis 2018										
		Wohnungsversorgungsgrad 2018	Versorgung Neubürger bis 2018	Wärm-Mietbelastungsquote	Höhe und Entwicklung Angebotsmieten 2012/13 bis 2017/18	Mietpreisdifferenz bzw. Angebots- und Vergleichsmieten	Haushalte mit Fluktuationsreserve von 3 %	Haushalte	Wohnungsversorgungsgrad in % in % mit Schwellenwert 100 %	Haushaltsentwicklung	Wohnungsbestand 2013	Wohnungsbestand 2018	Wohnungsbestand 2013	Wohnungsbestand 2018	Wohnungsbestand 2013	Wohnungsbestand 2018	Fluktuationsquote	Veränderung absolut	Variation absolut	Schwellenwert 1,00
Baden-Baden	nein	nein	nein	ja	ja	nein	28.033	28.935	30.080	-1.145	104,0%	26.408	28.033	1.625	29.208	30.080	1.200	62	2.010	1,24
Bühl	nein	ja	nein	nein	nein	nein	13.556	13.965	13.640	325	97,7%	13.067	13.556	489	13.310	13.640	533	26	837	1,71
Rastatt	nein	ja	nein	ja	ja	nein	25.664	26.397	24.439	1.958	92,6%	24.106	25.664	1.558	22.871	24.439	806	33	2.206	1,42
Gaggenau	nein	ja	nein	nein	nein	nein	14.376	14.812	14.522	290	98,0%	13.404	14.376	972	14.041	14.522	603	33	1.051	1,08
Iffzheim	nein	nein	nein	nein	nein	nein	2.317	2.391	2.453	-62	102,6%	2.142	2.317	175	2.186	2.453	69	10	326	1,86

Gemeinde	Berechnung: Indikator Mietbelastung (Bruttowarm) 2018 in %				Indikator: Höhe und Entwicklung der Angebotsmieten		Indikator: Mietpreisdifferenz 2018 bzw. Höhe von Angebots- und Vergleichsmieten 2018		
	Bruttomiete 2018	Haushaltseinkommen	Durchschn. MietwV	Mietbelastung in %	Angebotsmieten 2012/13	Angebotsmieten 2017/18	Angebotsmieten 2017/18	Vergleichsmieten 2017/18	Mietpreisdifferenz absolut
Baden-Baden	0,95	54.971	76,89	19,9%	7,94	9,53	9,17	6,85	2,32
Bühl	0,91	57.669	80,78	18,9%	6,64	8,12	8,21	6,44	1,77
Rastatt	0,97	44.045	80,78	23,1%	6,97	9,61	8,76	6,33	2,45
Gaggenau	0,97	44.045	80,78	22,4%	6,86	7,98	8,19	6,44	1,75
Iffzheim	0,91	60.802	80,78	15,4%	6,39	7,76	8,11	6,44	1,07