Antrag

des Abg. Daniel Born u. a. SPD

und

Stellungnahme

des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen

Wohnraum in Baden-Württemberg immer teurer – und die Landesregierung schaut tatenlos zu!? Die Entwicklung von Mieten und Immobilienpreisen im Land

Antrag

Der Landtag wolle beschließen,
die Landesregierung zu ersuchen
zu berichten,

1. wie sich die durchschnittlichen Mietpreise pro Quadratmeter für Wohnraum in Baden-Württemberg seit 2011 entwickelt haben (aufgeschlüsselt nach Jahren);
2. welche 25 Städte und Gemeinden im Land dabei nach aktuell verfügbaren Zahlen die höchsten durchschnittlichen Mietpreise pro Quadratmeter für Wohnraum haben (unter Angabe der jeweiligen durchschnittlichen Mietpreise pro Quadratmeter);
3. wie sich bei Neubauwohnungen in Baden-Württemberg die durchschnittlichen Mietpreise pro Quadratmeter seit 2011 entwickelt haben (aufgeschlüsselt nach Jahren);
4. welche 25 Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg bei Neubauwohnungen nach aktuell verfügbaren Zahlen die höchsten Mietpreise pro Quadratmeter haben;
5. wie die Landesregierung die aktuelle Lage bei Mietpreisen für Wohnraum in Baden-Württemberg beurteilt und welche konkreten Schritte seitens des Landes geplant sind, dämpfend auf den Mietwohnungsmarkt einzuwirken;
6. wie sich nach Einschätzung der Landesregierung die Entwicklung der Mietpreise in Baden-Württemberg in den kommenden Jahren darstellen wird;
7. wie sich die durchschnittlichen Immobilienpreise pro Quadratmeter für Wohnraum in Baden-Württemberg seit 2011 entwickelt haben (aufgeschlüsselt nach Jahren);

8. welche 25 Städte und Gemeinden im Land dabei nach aktuell verfügbaren Zahlen die höchsten durchschnittlichen Immobilienpreise pro Quadratmeter für Wohnraum haben (unter Angabe der jeweiligen durchschnittlichen Immobilienpreise pro Quadratmeter);
9. wie sich bei Neubauwohnungen in Baden-Württemberg die durchschnittlichen Immobilienpreise pro Quadratmeter seit 2011 entwickelt haben (aufgeschlüsselt nach Jahren);
10. welche 25 Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg bei Neubauwohnungen nach aktuell verfügbaren Zahlen die höchsten Immobilienpreise pro Quadratmeter haben;
11. wie die Landesregierung die aktuelle Lage bei Immobilienpreisen für Wohnraum in Baden-Württemberg beurteilt und welche konkreten Schritte seitens des Landes geplant sind, dämpfend auf den Immobilienmarkt einzuwirken;
12. wie sich nach Einschätzung der Landesregierung die Entwicklung der Immobilienpreise für Wohnraum in Baden-Württemberg in den kommenden Jahren darstellen wird;
13. auf welche Weise und mit welcher Zielsetzung die Entwicklung von Mieten und Immobilienpreisen in Baden-Württemberg innerhalb des „Strategiedialogs Bauen und Wohnen“ thematisiert wird;
14. bis wann diesbezüglich erste Ergebnisse vorliegen werden.

29.7.2022

Born, Hoffmann, Ranger, Dr. Fulst-Blei, Wahl SPD

Begründung

In den vergangenen Jahren sind die Mieten und Immobilienpreise in Baden-Württemberg massiv gestiegen. Wohnraum, ob gemietet oder gekauft, ist für immer mehr Menschen im Land nicht mehr bezahlbar. Daher interessiert, wie sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt konkret entwickelt hat, welche weiteren Entwicklungen zu erwarten sind und welche Schritte die Landesregierung unternehmen wird, um dämpfend auf den Wohnungsmarkt einzuwirken. Eine Möglichkeit bestünde eventuell darin, den ‚Strategiedialog Bauen und Wohnen‘ der Landesregierung zu nutzen, wobei nach wie vor unklar ist, ob dieser überhaupt geeignet ist, rasch Schritte zur Lösung zentraler Probleme auf dem Wohnungsmarkt zu erarbeiten.

Stellungnahme

Mit Schreiben vom 16. August 2022 Nr. MLW26-27-133/61 nimmt das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen im Einvernehmen mit dem Ministerium für Finanzen zu dem Antrag wie folgt Stellung:

*Der Landtag wolle beschließen,
die Landesregierung zu ersuchen
zu berichten,*

- 1. Wie sich die durchschnittlichen Mietpreise pro Quadratmeter für Wohnraum in Baden-Württemberg seit 2011 entwickelt haben (aufgeschlüsselt nach Jahren)?*
- 2. Welche 25 Städte und Gemeinden im Land dabei nach aktuell verfügbaren Zahlen die höchsten durchschnittlichen Mietpreise pro Quadratmeter für Wohnraum haben (unter Angabe der jeweiligen durchschnittlichen Mietpreise pro Quadratmeter)?*

Zu 1. und 2.:

Zur Beantwortung der Ziffern 1 und 2 hat das Statistische Landesamt Baden-Württemberg (Stala) die in der *Anlagen 1 bis 4* aufgeführten Tabellen, ein Glossar und methodische Hinweise übermittelt.

Das Stala weist darauf hin, dass die Daten des Mikrozensus und des Verbraucherpreisindex aus methodischen Gründen nur bedingt vergleichbar sind und rät von einem direkten Jahresvergleich der Daten des Mikrozensus ab, da dieser zwischen den beiden Berichtsjahren 2014 und 2018 eine erhebliche Stichprobenumstellung vollzogen hat (siehe auch methodische Hinweise). Außerdem sind Interpretationen von kleinen Abweichungen von unter einem Prozentpunkt in Stichprobenauswertungen wegen stichprobenbedingter Schwankungen nicht zu empfehlen.

- 3. wie sich bei Neubauwohnungen in Baden-Württemberg die durchschnittlichen Mietpreise pro Quadratmeter seit 2011 entwickelt haben (aufgeschlüsselt nach Jahren)?*
- 4. Welche 25 Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg bei Neubauwohnungen nach aktuell verfügbaren Zahlen die höchsten Mietpreise pro Quadratmeter haben?*

Zu 3. und 4.:

Zur Beantwortung der Ziffern 3 und 4 hat das Stala die in der *Anlage 5* aufgeführte Tabelle übermittelt.

Das Stala weist darauf hin, dass aufgrund des Stichprobencharakters des Mikrozensus eine Regionalisierung der Daten auf Gemeinde- und Kreisebene nicht möglich ist. Angaben zum Verbraucherpreisindex werden nur auf Bundeslandebene ermittelt; eine Regionalisierung ist grundsätzlich nicht möglich.

- 5. Wie die Landesregierung die aktuelle Lage bei Mietpreisen für Wohnraum in Baden-Württemberg beurteilt und welche konkreten Schritte seitens des Landes geplant sind, dämpfend auf den Mietwohnungsmarkt einzuwirken?*

Zu 5.:

Der beste Schutz vor hohen Mieten ist ein möglichst großes Angebot an Wohnraum. Zur Bekämpfung des Wohnraummangels werden deshalb vor allem positive Anreize für mehr Wohnungsbau gebraucht.

Die Landesregierung hat bereits zahlreiche wohnungspolitische Maßnahmen ergriffen, um der angespannten Wohnungsmarktlage in Städten und Gemeinden entgegenzuwirken.

Zu den wohnungspolitischen Maßnahmen zählen insbesondere:

1. Wohnraumförderung

Die soziale Wohnraumförderung ist Teil der umfassenden Wohnungspolitik des Landes. Das aktuelle Wohnraumförderungsprogramm „Wohnungsbau BW 2022“ ist zum 1. Juni 2022 mit einer noch attraktiveren Angebotsstruktur in Kraft getreten. Die aktuell starke Nachfrage nach Förderangeboten des Programms Wohnungsbau BW 2022 belegt eindrücklich die hohe Attraktivität des Programms. Unter anderem ist die Erhöhung des Festbetrags berücksichtigungsfähiger Baukosten pro Quadratmeter Wohnfläche von 3 500 auf 4 000 Euro mit Dynamisierung der Baukosten vorgesehen; es gibt höhere Zuschüsse für jene, die zur Begründung einer neuen Sozialbindung für eine bereits bestehende Mietwohnung bereit sind. Auch die Konditionen bei der Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum für junge Familien wurden verbessert. Die mögliche Dauer der Sozialbindung wurde auf bis zu 40 Jahre erhöht. Eine längere Bindung wird zudem durch eine erhöhte Förderung belohnt. Mit neuen Angeboten – zum Beispiel für Werkmietwohnungen oder für eine Modernisierungsförderung mit gleichzeitiger Begründung von Miet- und Belegungsbindungen – wurde das Programm zudem weiter ausgebaut.

2. Städtebauförderung

In Baden-Württemberg besteht bereits seit Jahren ein förmlicher Fördervorrang für die Schaffung von Wohnraum durch Umnutzung, Modernisierung und Aktivierung von Flächen und leerstehenden Immobilien. Im Zusammenspiel mit der Förderung der Konversion ehemals militärisch genutzter Flächen, aber auch von Gewerbe- und Bahnbrachen, wird mit Hilfe der Städtebauförderung ein wesentlicher Beitrag zur Wohnraumversorgung geleistet. So werden die Kommunen mit den baulich-investiven Finanzhilfen in die Lage versetzt, aktive und vorausschauende Bodenpolitik sowie Innentwicklung zu betreiben und die baureifen Flächen zu darstellbaren Konditionen zu vermarkten. In der Folge kann damit bezahlbarer und geförderter Wohnraum entstehen.

Dass der Bedarf an den Finanzhilfen unverändert hoch ist, belegt das diesjährige Programmvolumen, das auch im 51. Jahr der Städtebauförderung erneut mehrfach überzeichnet war. Mit Finanzhilfen in Höhe von 237 Millionen Euro fördert das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen 2022 über 310 städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen. Gleichzeitig ist die Städtebauförderung ein langfristiges Konjunkturprogramm, das nicht nur eine hohe Anstoßwirkung für Folgeinvestitionen mit sich bringt, sondern auch große Beschäftigungseffekte – insbesondere örtlich und regional – entfaltet.

3. Wohnraumoffensive

Zielsetzung der Wohnraumoffensive des Landes ist es, neue Wege zu finden, wie Kommunen auf dem Weg zu mehr bezahlbarem, sozial gemischtem Wohnraum unterstützt werden können, wie eine aktive kommunale Bodenpolitik ermöglicht werden und zugleich innovatives Planen und Bauen befördert werden kann. Dazu gehören:

- Grundstücksfonds

Ziel des Grundstücksfonds ist es, diejenigen Kommunen mit Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu unterstützen, die aufgrund ihrer Haushaltslage zumindest vorübergehend nicht in der Lage sind, selbst aktiv zu werden. Das Land springt in dieser Situation ein, kauft das Grundstück auf und hält es für einen zuvor vereinbarten Zeitraum im Grundstücksfonds, den die Kommune benötigt, um eine Bauleitplanung umzusetzen bzw. die Voraussetzungen für bezahlbares

Wohnen zu schaffen. In dieser Zeitspanne kann die Kommune zudem Rücklagen für einen späteren Grundstückserwerb bilden. Ist die Kommune mit der Schaffung der Rahmenbedingungen erfolgreich, kann sie die Option zum Kauf des Grundstücks nutzen. Dabei hat sie die Möglichkeit, den Preis selbst mitzugestalten. Ausgehend vom Verkehrswert zum Zeitpunkt des Verkaufs kann der Kaufpreis entsprechend des jeweiligen Anteils an bezahlbarem Wohnraum reduziert und maximal bis auf das Niveau des ursprünglichen Einkaufswerts in den Grundstücksfonds abgesenkt werden. Unter der Voraussetzung, dass der Wohnungsmix auf dem Grundstück auch sozialgebundenen Mietwohnraum enthält, kann im Einzelfall eine Reduktion auch darüber hinaus erfolgen.

- Das Kompetenzzentrum Wohnen BW

Das Kompetenzzentrum unterstützt Kommunen auf dem Weg, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Im Rahmen des Förderprogramms „Bezahlbar Wohnen – Beratung für Kommunen“ erhalten interessierte Kommunen eine kostenfreie Basisberatung als Eingangstor in das Beratungs- und Fördersystem. Sie können anschließend entsprechend ihres jeweiligen konkreten Bedarfs auf insgesamt sieben flexibel miteinander kombinierbare Beratungsmodulen zugreifen. Die Beratungsleistungen decken mit der begleitenden Kommunikation und Bürgerbeteiligung, der Grundlagenermittlung, der Überführung in städtebauliche Rahmensetzungen, der Erarbeitung bedarfsgerechter sowie wirtschaftlich leistbarer Umsetzungskonzepte und der anschließenden Flächenentwicklung alle wesentlichen Umsetzungsschritte ab.

Ebenfalls im Rahmen des Kompetenzzentrums werden mit der Wiedervermietungsprämie Anreize zur Aktivierung von leerstehendem Wohnraum gesetzt. Empfänger der Prämie sind Gemeinden, Städte und Landkreise. Diese können eine Prämie für Aktivitäten im Bereich der Beratung und Vermittlung erhalten, die nachweislich zur Wiedervermietung von Wohnraum geführt haben. Die Prämie wird in Form eines einmaligen Zuschusses gewährt. Sie beträgt zwei Nettomonatskaltmieten, maximal 2 000 Euro je wiedervermieteter Wohnung. Es ist beabsichtigt, im Rahmen des Prämienkatalogs weitere Prämienmodelle zur (Re)Aktivierung von Wohnraum anzubieten.

- Die Patenschaft Innovativ Wohnen BW

Mit dieser Patenschaft will das Land innovative Ansätze für das bezahlbare Wohnen sichtbar machen und zielgerichtet unterstützen. Die Bedürfnisse der Menschen stehen im Mittelpunkt. In diesem Sinne sollen Ansätze und Verfahren identifiziert, kommuniziert und beschleunigt werden, die Wohnen als Prozess denken, die gemeinschaftliche Wohnformen (die nicht zwangsläufig neu, sondern bislang unterrepräsentiert sind) marktfähig machen und diese in den Kontext des Quartiers integrieren. Akteure aus ganz unterschiedlichen Richtungen sollen zusammengebracht und ermutigt werden, gute Ideen, wegweisende Projekte und experimentelle Verfahrensweisen auszuprobieren und einer breiten Öffentlichkeit ins Bewusstsein zu rufen. Die Förderung beispielgebender Projekte des innovativen und zugleich bezahlbaren Wohnens ist das Kernstück der Patenschaft.

Mit dem Strategiedialog „Bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen“ ist zudem als Ziel vorgesehen, zusammen mit allen relevanten Akteuren Lösungen für mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

4. Mobilisierung von Flächen

Ein Schlüssel beim Thema Wohnraum ist die Mobilisierung von Flächen für Wohnzwecke. Die Landesregierung setzt sich seit Langem für eine nachhaltige, effiziente und ressourcenschonende Raum- und Siedlungsentwicklung mit dem Vorrang der Innenentwicklung ein. Ziel der Landesregierung ist es, die bedarfsge-rechte Ausweisung von Flächen durch die Kommunen im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit mit dem Vorrang der Innenentwicklung und der effizienten Nutzung der Flächen in Einklang zu bringen. Das Land setzt eine breite Palette

von Maßnahmen und Instrumenten zur Unterstützung der Kommunen bei der herausfordernden Aufgabe der Innenentwicklung ein, u. a.:

- Das Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“

Das Programm unterstützt u. a. Konzepte zur Aktivierung von Leerständen und Brachen in den Kommunen. Gefördert werden zudem sogenannte kommunale Flächenmanagerinnen und Flächenmanager, die Innenentwicklungspotenziale wie etwa Baulücken, Leerstände und Gewerbebrachen für Wohnzwecke aktivieren. Zu deren Aufgaben gehört insbesondere auch die Ansprache und Beratung von Eigentümerinnen und Eigentümern zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen für Wohnzwecke. Die Maßnahmen bilden die Grundlage für die Wiedernutzung und Weiterentwicklung von un- oder untergenutzten Grundstücken und Brachflächen. Im Förderjahr 2021 wurde der Kreis der Antragsberechtigten auf die Träger der Regionalplanung erweitert. Angesichts der hohen Nachfrage wurde das Förderprogramm 2022 finanziell aufgestockt.

- Mit der sogenannten „Grundsteuer C“ wird den Kommunen in Baden-Württemberg künftig ein Instrument zur Verfügung gestellt, mit dem sie gezielt einen Anreiz setzen können, baureife, aber unbebaute Grundstücke im Innenbereich zu mobilisieren.

5. Städtebau und Bauleitplanung

Die zielgerichtete und am Bedarf orientierte Bereitstellung von Wohnbauflächen, sowohl im innerörtlichen Kontext (zum Beispiel durch Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und Nachverdichtung) als auch durch die Neuausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen im Außenbereich, setzt einen qualitätsvollen Städtebau und verfahrenstechnisch eine gute Praxis der kommunalen Bauleitplanung voraus. Aus diesem Grund beraten die Landesbehörden, insbesondere die Regierungspräsidien, die kommunalen Planungsträger auf Wunsch bei schwierigen Rechts- und Verfahrensfragen in der Bauleitplanung. Themen, die von grundsätzlicher Bedeutung sind, werden in den Dienstbesprechungen mit dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen behandelt.

Das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen unterstützt eine gute Praxis der kommunalen Bauleitplanung flankierend durch praktische Arbeitshilfen für die am Planen und Bauen Beteiligten. Mit besonderem Blick auf die kommunalen Entscheidungsträger wurde im Sommer 2018 die Broschüre „Beschleunigter Wohnungsbau – Effizienz bei der Baulandgewinnung und in Planverfahren“ herausgegeben, die insbesondere für kommunale Baulandmodelle, effiziente Planungs- und Umsetzungsverfahren und die Möglichkeiten von Nutzungsmischung und Nutzungsdichte sensibilisieren soll. Als Ergebnis der Arbeit der Wohnraum-Allianz wurde im Dezember 2019 zudem der „Handlungsleitfaden Artenschutz in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben“ herausgegeben, der sowohl verfahrensbezogene als auch inhaltliche Hinweise für einen effizienten und rechtssicheren Umgang mit dieser Thematik unter anderem in der Bauleitplanung gibt und damit die Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum befördern soll. Daneben gibt es weitere themenspezifische Kurzbroschüren und Arbeitshilfen, die regelmäßig aktualisiert werden.

6. Landesbauordnung (LBO)

Auf der Grundlage des Ergebnisses einer umfassenden Überprüfung der Landesbauordnung mit dem Ziel einer Erleichterung des Wohnungsbaus und dem Ziel, die Schaffung von neuem Wohnraum zu fördern, wurde die Landesbauordnung unter Einbeziehung und der Empfehlungen der Wohnraum-Allianz zum 1. August 2019 geändert. Dabei wurden bauliche Standards abgebaut oder modifiziert, um das Bauen einfacher und kostengünstiger zu gestalten. Weitere Änderungen dienten der Beschleunigung und der Digitalisierung der baurechtlichen Verfahren. Die Prüfung von Möglichkeiten zur Entbürokratisierung des Bauordnungsrechts und zur Beschleunigung des baurechtlichen Verfahrens ist eine Daueraufgabe der Landesregierung. Sofern die Prüfung weiteren Handlungs- und Änderungsbedarf

ergibt, ist eine Umsetzung im Rahmen der kommenden Überarbeitung der Landesbauordnung denkbar.

7. Erlass der Mietpreisbegrenzungsverordnung

Die aktuelle Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn vom 6. Oktober 2020 (GBl. S. 803) ist bis 30. Juni 2025 gültig. Grundlage ist die bundesrechtliche Verordnungsermächtigung in § 556d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). 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 BGB 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.

8. Erlass der Kappungsgrenzenverordnung

Die aktuelle Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit abgesenkter Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen vom 16. Juni 2020 (GBl. S. 408) ist ebenfalls bis 30. Juni 2025 gültig.

Nach § 558 Absatz 3 Satz 3 BGB sind die Landesregierungen ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gemeinden oder Teile von Gemeinden zu bestimmen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und in denen deshalb für Mieterhöhungen im Bestand die Kappungsgrenze von 20 Prozent auf 15 Prozent herabgesetzt wird. Zielsetzung der Verordnung ist somit, in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten den Mietanstieg im laufenden Vertragsverhältnis und damit bei Bestandsmieten zu dämpfen.

Die Kappungsgrenzenverordnung als weitere mietschützende Verordnung umfasst dieselben 89 Städte und Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten wie die Mietpreisbegrenzungsverordnung.

9. Erlass der Kündigungssperrfristverordnung

Die aktuelle Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit verlängerter Kündigungssperrfrist bei Wohnungsumwandlungen in Eigentumswohnungen vom 16. Juni 2020 (GBl. S. 409) ist ebenfalls bis zum 30. Juni 2025 gültig.

Nach § 577a Absatz 2 Satz 2 BGB sind die Landesregierungen ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gemeinden oder Teile von Gemeinden zu bestimmen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist und in denen deshalb die Kündigungssperrfrist bei Umwandlung vermieteter Wohnungen in Eigentumswohnungen von drei auf bis zu zehn Jahre verlängert werden kann. Zielsetzung der Verordnung ist somit, in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten den Mieterinnen und Mietern, die infolge einer nach Überlassung erfolgten Umwandlung des Mietwohnraums in Wohnungseigentum und durch dessen Veräußerung erhöhter Verdrängungsgefahr ausgesetzt sind, einen längeren Bestandschutz zu gewähren.

Die Landesregierung hat von dieser Ermächtigung Gebrauch gemacht und die Kündigungssperrfrist in den 89 Städten und Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten auf fünf Jahre verlängert.

Im Ergebnis wurde damit der Gleichlauf der Kappungsgrenzen- und der Kündigungssperrfristverordnung mit der Mietpreisbegrenzungsverordnung sicherge-

stellt. Eine weitere Verlängerung dieser Verordnung wird zu gegebener Zeit anhand der Situation der Wohnungsmärkte zu prüfen sein.

10. Sonstiges

Angesichts der Situation bundesweit steigender Miet- und Immobilienpreise nicht nur in Baden-Württemberg, sondern bundesweit, wurden in den letzten Jahren auch auf Bundesebene etliche Regelungen zur Verbesserung des Mieterschutzes umgesetzt:

- Verschärfungen der Mietpreisbegrenzungsverordnung durch
 - Einführung eines Auskunftsanspruchs für die Mieterseite über die Vormiete zum 1. Januar 2019,
 - Einführung eines Rückforderungsanspruchs der Mieterseite bei überhöhter Miete und Verlängerung der Verordnungsermächtigung an die Länder um weitere fünf Jahre bis 2025 zum 1. April 2020.
- Absenkung der Modernisierungsumlage von 11 Prozent auf 8 Prozent zum Januar 2019.
- Verlängerung des Bezugszeitraums der ortsüblichen Vergleichsmiete von vier auf sechs Jahre, damit zugleich Dämpfung des Mietniveaus, zum 1. Januar 2020.
- Wohngeldreform mit Anhebung des Leistungsniveaus zum 1. Januar 2020 und mit Dynamisierung, d. h. automatische Anpassung an das Miet- und Einkommensniveau alle 2 Jahre, beginnend ab 1. Januar 2022. Von den Wohngelderhöhungen profitieren über 50 000 Haushalte in Baden-Württemberg.

Einkommensschwache Bürgerinnen und Bürger, insbesondere Wohngeldbeziehende, werden von den aktuell hohen und sehr schnell steigenden Kosten für Strom- und Heizenergie überproportional hart getroffen und können diesen Belastungen nicht ausweichen. Daher stellt das aktuelle Heizkostenzuschussgesetz 2022 für wohngeldbeziehende Haushalte eine passgenaue Unterstützung dar. Der einmalige Heizkostenzuschuss, der einen nach der Anzahl der berücksichtigten Haushaltsmitglieder nach dem Wohngeldgesetz gestaffelten Zuschuss als Ausgleich für die erhöhten Heizkosten der Heizperiode 2021/2022 vorsieht, kann auf diese Weise eine hohe Zielgenauigkeit für die Bürgerinnen und Bürger erreichen. Die Auszahlung an wohngeldbeziehende Haushalte in Baden-Württemberg wird zum 1. September 2022 erfolgen.

- Mietspiegelreform mit Verbesserungen zur Erstellung von Mietspiegeln und deren Transparenz und Rechtssicherheit zum 1. Juli 2022.

6. wie sich nach Einschätzung der Landesregierung die Entwicklung der Mietpreise in Baden-Württemberg in den kommenden Jahren darstellen wird?

Zu 6.:

Eine belastbare Einschätzung zur Entwicklung der Mietpreise ist der Landesregierung auch aufgrund der aktuell sehr volatilen gesamtgesellschaftlichen und globalen Lage nicht möglich.

7. *Wie sich die durchschnittlichen Immobilienpreise pro Quadratmeter für Wohnraum in Baden-Württemberg seit 2011 entwickelt haben (aufgeschlüsselt nach Jahren)?*
8. *Welche 25 Städte und Gemeinden im Land dabei nach aktuell verfügbaren Zahlen die höchsten durchschnittlichen Immobilienpreise pro Quadratmeter für Wohnraum haben (unter Angabe der jeweiligen durchschnittlichen Immobilienpreise pro Quadratmeter)?*
9. *Wie sich bei Neubauwohnungen in Baden-Württemberg die durchschnittlichen Immobilienpreise pro Quadratmeter seit 2011 entwickelt haben (aufgeschlüsselt nach Jahren)?*
10. *Welche 25 Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg bei Neubauwohnungen nach aktuell verfügbaren Zahlen die höchsten Immobilienpreise pro Quadratmeter haben?*

Zu 7. bis 10.:

Die Ziffern 7 bis 10 werden aufgrund ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Der Landesregierung liegt eine amtliche Statistik zu den Immobilienpreisen in Baden-Württemberg nicht vor. Weitere Quellen standen nicht zur Verfügung bzw. waren binnen der gesetzten Frist nicht auswertbar.

Generell werden die Preise für Immobilien im Bestand wie im Neubau nicht unerheblich durch lokale Faktoren auf den einzelnen Immobilienmärkten bestimmt. Die anhaltende Nachfrage nach Immobilien auf dem Wohnungsmarkt in Baden-Württemberg hat in den letzten Jahren aber zu insgesamt steigenden Preisen geführt.

Informationen aus der Angebots- und Vermittlungstätigkeit von Marktberichterstatern, d. h. Maklern, Bauträgern, Hausverwaltern und Sachverständigen aus den entsprechenden Räumen, werden beispielsweise vom Regionalverband IVD Süd des Immobilienverbands Deutschland (IVD) bereitgestellt. Die Entwicklung der Immobilienpreise aus diesen Befunden können dort beziehbaren Immobilienpreisspiegeln entnommen werden, die in regelmäßigen Abständen veröffentlicht werden, dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen jedoch für den Zeitraum seit 2011 nicht vorliegen.

Nach Presseverlautbarungen des genannten Verbands anlässlich der Veröffentlichung des „Preisspiegels Baden-Württemberg Wohnimmobilien Frühjahr 2022“ zeichneten sich Neubauobjekte im Kaufsegment, speziell Eigentumswohnungen, Doppelhaushälften und Reihenmittelhäuser, im Frühjahr 2022 durch die höchsten Preiszunahmen aus.

11. *wie die Landesregierung die aktuelle Lage bei Immobilienpreisen für Wohnraum in Baden-Württemberg beurteilt und welche konkreten Schritte seitens des Landes geplant sind, dämpfend auf den Immobilienmarkt einzuwirken?*

Zu 11.:

Angesichts der dynamischen Entwicklung bei den Immobilienpreisen wird es immer schwieriger, sich den Einstieg ins Wohneigentum leisten zu können.

Die sozial orientierte Landeswohnraumförderung ebnet Haushalten mit geringerem Einkommen (sog. „Schwellenhaushalten“) den Weg ins selbst genutzte Wohneigentum. Das am 1. Juni 2022 in Kraft getretene Förderprogramm Wohnungsbau BW 2022 reagierte auf die Immobilienpreise, indem u. a. der Zinssatz des in seinen absoluten Beträgen erhöhten Förderdarlehens weiterhin auf 0,0 Prozent p. a. abgesenkt wird.

12. wie sich nach Einschätzung der Landesregierung die Entwicklung der Immobilienpreise für Wohnraum in Baden-Württemberg in den kommenden Jahren darstellen wird?

Zu 12.:

Trotz gestiegener Unsicherheiten hinsichtlich der weiteren Baupreis- und Zinsentwicklung sowie bezüglich der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung ist zu erwarten, dass die Nachfrage nach Wohnraum hoch bleibt und die Immobilienpreise deshalb wenig Entlastung erfahren werden.

13. Auf welche Weise und mit welcher Zielsetzung die Entwicklung von Mieten und Immobilienpreisen in Baden-Württemberg innerhalb des ‚Strategiedialogs Bauen und Wohnen‘ thematisiert wird?

14. Bis wann diesbezüglich erste Ergebnisse vorliegen werden?

Zu 13. und 14.:

Die Ziffern 13 und 14 werden aufgrund ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Der Strategiedialog „Bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen“ soll unter Koordination des Staatsministeriums und unter Einbeziehung der zuständigen Ministerien alle relevanten Akteure und Verbände vernetzen sowie herausragende Kompetenzen aus den Bereichen Architektur, Planung, Bauwirtschaft, Handwerk sowie der Vertreterinnen und Vertreter der Beschäftigten und Gewerkschaften, Verwaltung und Wissenschaft bündeln.

Aufgegliedert in die drei Themensäulen

I. Themensäule: Bezahlbares Wohnen, Quartier, Flächen, Planung (Federführung im Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen)

II. Themensäule: Innovatives, insbesondere ökologisches Bauen und Sanieren (Federführung im Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen)

III. Themensäule: Transformation und Digitalisierung der Bauwirtschaft (Federführung im Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Tourismus)

soll der Strategiedialog als agiles, ressortübergreifendes Arbeitsformat unter Beteiligung Externer neue, übergreifende Lösungsansätze entwickeln und Innovationsimpulse für das Planen und Bauen von morgen setzen (ergänzend wird auf die Drucksache 17/2256 hingewiesen).

Im Rahmen der Auftaktveranstaltung zum Strategiedialog am 29. Juni 2022 wurden in den drei Themensäulen die vordringlichen Problemfelder und Aufgaben von den beteiligten Akteuren identifiziert.

In Themensäule I beschäftigten sich die Teilnehmerinnen und Teilnehmer insbesondere mit der Bodenpolitik und der Aufstockung im Wohnungsbau genauso wie mit den Kostentreibern und Entwicklungstrends im Wohnungsbau. Als erstes anzugehendes Problemfeld für die weitere agile Bearbeitung wurde das Potenzial eines vernetzten Instrumentenkastens für Kommunen zu Fragen des bezahlbaren Wohnens ausgelotet.

In Themensäule II wurden anhand von konkreten Projekten die Aspekte Innovation und Nachhaltigkeit genauso wie Klima- und Ressourcenschutz beim Bauen und Sanieren beleuchtet mit dem Ergebnis, dass von den Akteuren „Einfaches (Um-) Bauen“ und „Kreislaufwirtschaft“ als vordringliche Themen benannt wurden.

In Themensäule III betrachteten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer mögliche Potenziale und Kostenhebel im Planungs- und Bauprozess durch die Digitalisierung und den Einsatz technologischer Innovationen. Als erste mögliche wichtige Handlungsfelder wurden bei der Auftaktveranstaltung dabei der innovative Bauprodukte und Bauprozesse „Wissenstransfer“ sowie das „serielle und modulare Bauen“ von den Teilnehmenden benannt.

Welche Problemfelder im Anschluss daran mit entsprechender Priorisierung von den beteiligten Akteuren aufgegriffen werden, ist derzeit noch nicht abzusehen.

Der als agile Format konzipierte Strategiedialog eröffnet die Möglichkeit, kontinuierlich Themen und Entwicklungen rund um bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen aufzugreifen und zu diskutieren. Gemeinsam mit den beteiligten Akteuren sollen Problemfelder als ein sich stets entwickelnder Prozess mit der notwendigen Geschwindigkeit und übergreifend bearbeitet werden. Die über die genannten Themen hinausgehenden zukünftigen agilen Arbeitsgruppen stehen daher derzeit noch nicht fest.

In Vertretung

Dr. Schneider

Ministerialdirektor

Anlage 1

Hauptmieterhaushalte in Baden-Württemberg 2018 und 2014 nach Regierungsbezirken, Höhe der monatlichen Miete und Mietbelastung in bewohnten Mietwohnungen in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Wohnheime)*

Region	Durchschnittliche Nettokaltmiete	Durchschnittliche kalte Nebenkosten	Durchschnittliche kalte Bruttokaltmiete	2018		Durchschnittliche Warmmiete	Durchschnittliche Mietbelastungsquote ¹⁾
	EUR je m ²	EUR je m ²	EUR je m ²	Durchschnittliche Nebenkosten	Durchschnittliche Warmmiete	%	%
Baden-Württemberg	7,5	1,2	8,3	1,5	9,6	27,1	
Regierungsbezirke							
Stuttgart	8,0	1,2	8,8	1,5	10,1	27,0	
Karlsruhe	7,1	1,2	8,0	1,5	9,3	27,1	
Freiburg	7,3	1,2	8,1	1,5	9,3	27,5	
Tübingen	7,2	1,2	8,1	1,5	9,3	27,1	
Baden-Württemberg	6,3	1,0	6,9	1,3	8,0	26,6	
Regierungsbezirke							
Stuttgart	6,6	1,0	7,3	1,3	8,4	26,6	
Karlsruhe	6,1	1,0	6,8	1,2	7,8	26,7	
Freiburg	6,2	1,0	6,9	1,2	7,9	26,9	
Tübingen	6,1	0,9	6,6	1,3	7,7	25,8	

*1) für Haushalte wurde der Standardberechnungsfaktor des Mikrozensus verwendet (siehe "methodische Hinweise")
 1) Haushalte mit Angabe zur Miete und zum Haushaltsnettoeinkommen. Errechnet aus Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen (siehe Glossar)
 Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg - Ergebnisse des Mikrozensus - Zusatzprogramm Wohnen

Glossar

Glossar

Baujahr

Als Baujahr des Gebäudes gilt das Jahr der Bezugserstellung. Bei Gebäuden, die nur teilweise unbenutzbar geworden waren und wieder hergestellt sind, gilt das Jahr der ursprünglichen Errichtung, bei total zerstörten und wieder aufgebauten Gebäuden das Jahr des Wiederaufbaus als Baujahr. Bei Um-, An- und Erweiterungsbauten am Gebäude selbst ist das ursprüngliche Baujahr maßgebend.

Bevölkerung in Privathaushalten

Für die Darstellung der Haushalte und ihrer Struktur wird die Bevölkerung in Privathaushalten zugrunde gelegt. Hierzu zählen alle Personen, die am Haupt- oder Nebenwohnsitz allein (Einpersonenhaushalt) oder zusammen mit anderen Personen (Mehrpersonenhaushalt) eine wirtschaftliche Einheit (Privathaushalt) bilden. Sie werden auch als Haushaltsmitglieder bezeichnet. Die Bevölkerung in Gemeinschaftsunterkünften wird nicht berücksichtigt, wohl aber Privathaushalte im Bereich von Gemeinschaftsunterkünften. Standardmäßig wird bei der Bevölkerung in Privathaushalten nicht zwischen Haupt- und Nebenwohnsitz unterschieden. Da eine Person in mehreren Privathaushalten wohnberechtigt sein kann, sind entsprechend Mehrfachzählungen möglich. So ist zum Beispiel die abwesende Bezugsperson des Haushalts (siehe Bezugsperson des Haushalts), die in einer anderen Gemeinde arbeitet und dort als Untermieter eine zweite Wohnung hat, Angehörige von zwei Haushalten. Einmal zählt sie zum Haushalt ihrer Familie, zum anderen bildet sie als Untermieter einen weiteren Haushalt. Diese Regelung ist mit Blick auf Fragestellungen der Infrastrukturplanung dadurch gerechtfertigt, dass Haushalte an jedem Wohnsitz entsprechenden Wohnraum in Anspruch nehmen und die Einrichtungen der jeweiligen Gemeinde nutzen.

Bewohnte Unterkünfte

Bewohnte Unterkünfte sind behelfsmäßige Bauten zur vorübergehenden Wohnnutzung. Hierzu zählen zum Beispiel Behelfsheime, Wohnbaracken, Bauwagen, Wohnwagen, (z. B. auf Campingplätzen), Lauben (Gartenlauben, Schrebergartenhütten, Jagdhütten, Weinberghütten, Almhütten), fest verankerte Wohnschiffe, Wohncontainer und Bauzüge. Für sie wurden Gebäude- und Wohnungsangaben nur erhoben, wenn sie zum Zeitpunkt der Zählung als alleinige Wohnung bewohnt waren oder wenn in ihnen am Zählungstichtag mindestens eine Person mit Hauptwohnsitz gemeldet war.

Blockheizung

Eine Blockheizung liegt vor, wenn ein Block ganzer Häuser durch ein zentrales Heizsystem beheizt wird und die

Heizquelle sich in beziehungsweise an einem der Gebäude oder in deren unmittelbaren Nähe befindet (sog. Nahwärme). Die Blockheizung zählt zur Sammelheizung.

Bruttokaltmiete

Siehe Miete.

Eigentümerin oder Eigentümer eines Gebäudes

Als Eigentümerin oder Eigentümer eines Gebäudes gilt, wem das Eigentum an einem Gebäude rechtlich ganz oder teilweise (Grundbucheintragung) zusteht.

Eigentümerin oder Eigentümer einer Wohnung

Als Eigentümerin oder Eigentümer einer Wohnung gilt, wem das Eigentum an einer Wohnung rechtlich ganz (Grundbucheintragung) zusteht.

Eigentümerwohnung

Von der Eigentümerin oder dem Eigentümer selbst genutzte Wohnungen.

Eigentumswohnungen

Eigentumswohnungen sind alle Wohnungen, an denen durch Eintragung im Wohnungsgrundbuch Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz vom 15.3.1951 (BGBl. I S. 175) begründet worden ist beziehungsweise durch Vormerkung begründet werden soll. Sie kommen nur in Gebäuden vor, in denen ausschließlich Sondereigentum an Wohnungen (Wohnungseigentum) und – soweit vorhanden – an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen (Teileigentum) besteht. Eigentumswohnungen können vermietet sein (dann gehören sie zu den Mietwohnungen) oder aber von der Eigentümerin oder dem Eigentümer selbst bewohnt werden (dann sind es Eigentümerwohnungen). Eigentumswohnungen kommen fast ausschließlich in Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungsbau) vor.

Einzel- oder Mehrraumöfen

Einzelöfen (z. B. Kohle-, Nachtspeicheröfen) beheizen jeweils nur den Raum, in dem sie stehen. In der Regel sind sie fest installiert. Ein Mehrraumofen (z. B. Kachelofen) beheizt gleichzeitig mehrere Räume (auch durch Luftkanäle).

Erwerbspersonen

Erwerbspersonen sind Personen mit Wohnsitz im Bundesgebiet (Inländerkonzept), die eine unmittelbar oder mittelbar auf Erwerb gerichtete Tätigkeit ausüben oder suchen (Selbstständige, mithelfende Familienangehörige, abhängig Beschäftigte). Die Erwerbspersonen setzen sich zusammen aus den Erwerbstätigen und den Erwerbslosen. Erwerbstätige sind Personen, die in einem Arbeitsverhältnis stehen

Glossar

(einschl. Soldaten und mithelfende Familienangehörige), selbstständig ein Gewerbe oder eine Landwirtschaft betreiben oder einen freien Beruf ausüben. Zu den Erwerbstätigen werden auch Personen gezählt, die in der Berichtswoche ihre Erwerbstätigkeit nicht ausüben, weil sie zum Beispiel krank oder im (Erziehungs-)Urlaub sind. Erwerbslose sind Personen ohne Arbeitsverhältnis, die sich um eine Arbeitsstelle bemühen, unabhängig davon, ob sie beim Arbeitsamt als arbeitslos gemeldet sind. Insofern ist der Begriff der Erwerbslosen umfassender als der Begriff der Arbeitslosen. Andererseits zählen Arbeitslose, die vorübergehend geringfügige Tätigkeiten ausüben, nach dem Erwerbskonzept (Volkszählung, Mikrozensus) nicht zu den Erwerbslosen, sondern zu den Erwerbstätigen.

Einfamilienhaus

Ein Einfamilienhaus besteht in der Regel aus einer Wohnung. Ferner kann es vorkommen, dass ein solches Haus eine Einliegerwohnung aufweist. Dies ist traditionell dann der Fall, wenn im Haus eine zweite Wohnung zwar vorhanden, diese der Hauptwohnung aber untergeordnet ist (bspw. nicht abschließbar, keine Kochmöglichkeit oder keine sanitären Anlagen).

Etagenheizung

Unter einer Etagenheizung versteht man eine zentrale Heizanlage für sämtliche Räume einer abgeschlossenen Wohnung, wobei sich die Heizquelle hierfür meist innerhalb dieser Wohnung befindet, zum Beispiel eine Gastherme.

Fernheizung

Hier werden ganze Wohnbezirke von einem zentralen Fernheizwerk aus mit Wärme versorgt (sog. Fernwärme). Die Übertragung der Wärme erfolgt hierbei durch isolierte Erdleitungen zu den einzelnen Häusern.

Fernwärme

Fernwärme (auch Industrie-Abwärme) ist eine Heizenergie, die von einem außerhalb des eigenen Grundstücks liegenden Betriebs-, Block- oder Fernheizwerk geliefert wird.

Fläche der gesamten Wohnung (Gesamtwohnfläche)

Hierunter ist die Summe der Grundflächen aller Räume (einschl. Flur, Korridor, Diele, Vorplatz, Badezimmer, Duschaum, Toilette, Speisekammer usw.) einer Wohnung zu verstehen, gleichgültig, ob es sich um eine von der Eigentümerin, dem Eigentümer oder von einer Mieterin, einem Mieter selbstgenutzte, untervermietete oder gewerblich genutzte Wohnung handelt. Zur Wohnung zählen auch außerhalb des eigentlichen Wohnungsabschlusses liegende Räume (z. B. Mansarden) sowie zu Wohnzwecken ausgebauter Keller- und Bodenräume. Zur Ermittlung der Wohnfläche ist anzurechnen: – voll:

die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern; – zur Hälfte: die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter, aber weniger als zwei Metern, zu einem Viertel: die Flächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten.

Fläche je Person (Wohnfläche)

Die Wohnfläche je Person ergibt sich als Quotient aus der Wohnfläche und der Zahl der Bewohner der Wohnung.

Fläche je Wohnung (Wohnfläche)

Die Wohnfläche je Wohnung ergibt sich als Quotient aus der Wohnfläche und der Zahl der Wohnungen.

Gebäude mit Wohnraum

Als Gebäude mit Wohnraum gelten für längere Dauer errichtete Bauwerke, die entweder vollständig oder teilweise für die Wohnversorgung von Haushalten bestimmt sind. Hierzu zählen auch administrative oder gewerblich genutzte Gebäude, wenn in ihnen mindestens eine zu Wohnzwecken genutzte Wohnung vorhanden ist. Als einzelnes Gebäude gilt jedes freistehende Gebäude oder (bei zusammenhängender Bebauung, z. B. Doppel-, Eck-, Gruppen-, Reihenhäuser, Seitenflügel, Hinterhaus) jedes Gebäude, das durch eine vom Dach bis zum Keller reichende Brandmauer von anderen Gebäuden getrennt ist. Ist keine Brandmauer vorhanden, so gelten die zusammenhängenden Gebäudeeinheiten als einzelnes Gebäude, wenn sie einen eigenen Zugang besitzen, das heißt, sie haben ein eigenes Erschließungssystem und ein eigenes Ver- und Entsorgungssystem.

Haushalt

Als (Privat)Haushalt zählt jede zusammen wohnende und eine wirtschaftliche Einheit bildende Personengemeinschaft (Mehrpersonenhaushalte) sowie Personen, die allein wohnen und wirtschaften (Einpersonenhaushalte, z. B. auch Einzeluntermieterinnen und -mieter). Zum Haushalt können verwandte und familienfremde Personen gehören (z. B. Hauspersonal). Haushalte mit mehreren Wohnsitzen (Wohnungen am Haupt- und einem oder mehreren Nebenwohnsitzen) werden mehrfach gezählt. In einem Haushalt können gleichzeitig mehrere Familien/ Lebensformen (z. B. ein Ehepaar ohne Kinder oder eine allein erziehende Mutter mit Kindern) leben.

Haupteinkommensbezieher des Haushalts

Ab dem Mikrozensus 2005 wird eine Haupteinkommensbezieherin oder ein Haupteinkommensbezieher im Haushalt ermittelt. Dies ist die Person mit dem höchsten monatlichen Nettoeinkommen (siehe Nettoeinkommen) im Haushalt. Sofern mehrere Haushaltsmitglieder über das gleiche monatliche Nettoeinkommen verfügen, entscheidet die Reihenfolge, in der die Personen im Fragebogen eingetragen sind. Haupteinkommensbezieherin

Glossar

oder -bezieher ist dann das Haushaltsmitglied mit der niedrigsten Personennummer. Hat kein Haushaltsmitglied Angaben zum persönlichen monatlichen Nettoeinkommen gemacht oder hat sich die Bezugsperson des Haushalts (erste im Fragebogen eingetragene Person) als selbstständige Landwirtin oder selbstständiger Landwirt in der Haupttätigkeit (Vollzeit) eingestuft, ist die Haushaltsbezugsperson gleichzeitig Haupteinkommensbezieherin oder -bezieher des Haushalts.

Haushaltsgröße

Zahl der Haushaltsmitglieder innerhalb eines Haushalts.

Haushaltsmitglieder

Siehe Bevölkerung in Privathaushalten.

Haushaltsnettoeinkommen

Haushaltsnettoeinkommen: Im Mikrozensus seit 2005 wird für jeden Haushalt die Höhe seines Nettoeinkommens im letzten Monat (Summe aller Einkunftsarten ohne Steuern und Sozialversicherungsbeiträge, z. B. Erwerbseinkommen, Unternehmereinkommen, Rente, Pension, öffentliche Unterstützungen, Einkommen aus Vermietung und Verpachtung, Arbeitslosengeld bzw. -hilfe, Kindergeld, Wohngeld, Sachbezüge) erfragt. Dazu musste die Haushaltsbezugsperson (erste im Fragebogen eingetragene Person) das Haushaltsnettoeinkommen in ein Raster vorgegebener Einkommensklassen einstufen. Haushaltsbezugspersonen, die selbstständige Landwirtin oder selbstständiger Landwirt in der Haupttätigkeit waren, brauchten keine Angaben zur Höhe des Haushaltseinkommens machen.

Kalte Nebenkosten

Als kalte Nebenkosten werden die monatlich aufzuwendenden Betriebskosten für Wasser, Kanalisation, Abwasserbeseitigung, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Hausreinigung und -beleuchtung, Schornsteinreinigung, Hauswart und Hausverwaltung, öffentliche Lasten, zum Beispiel Grundsteuer, Gebäudeversicherungen, Kabelanschluss, Hausaufzug, Dienstleistungen für die Gartenpflege bezeichnet. Im Mikrozensus werden seit 2010 auch kalte Nebenkosten erfasst, die nicht an die Vermieterin oder den Vermieter bezahlt werden.

Miete

Unter Nettokaltmiete (häufig auch Nettomiete, Grundmiete) wird der monatliche Betrag verstanden, der mit der Vermieterin oder dem Vermieter als Entgelt für die Überlassung der ganzen Wohnung zum Zeitpunkt der Zählung vereinbart war. Dabei ist es gleichgültig, ob die Miete tatsächlich gezahlt wurde oder nicht. Die Bruttokaltmiete setzt sich aus der Nettokaltmiete und den kalten Nebenkosten (siehe kalte Nebenkosten) zusammen. Kosten beziehungsweise Umlagen für den Betrieb einer Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage, Strom,

Gas, flüssige und feste Brennstoffe, Fernwärme und so weiter zählen nicht zur Bruttokaltmiete. Diese werden als warme Nebenkosten separat ausgewiesen. Die Bruttokaltmiete und die warmen Nebenkosten ergeben zusammen die Bruttowarmmiete.

Mietbelastung

Die Mietbelastung eines Haushalts ist der Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen. Da das Haushaltsnettoeinkommen nicht in absoluten Beträgen, sondern in Klassen erfasst wird, wird zur Berechnung der Mietbelastung die Klassenmitte der angegebenen Einkommensklasse herangezogen.

Die Aussagekraft der Mietbelastungsquote ist abhängig von der Genauigkeit der Angabe zum Haushaltsnettoeinkommen und zur Miete der Befragten. Da nicht sichergestellt werden kann, dass die Sozialleistungen im Haushaltsnettoeinkommen richtig erfasst werden, können die Quoten bei Leistungsempfängerinnen und -empfängern von der tatsächlichen Belastung abweichen.

Mietwohnung

Wohnungen, die nicht von der Eigentümerin oder dem Eigentümer selbst bewohnt werden, sondern zu Wohnzwecken vermietet sind. Mietsfrei überlassene Wohnungen zählen als Mietwohnung.

Migrantinnen und Migranten

Migrantinnen und Migranten sind Personen, die nicht auf dem Gebiet der heutigen Bundesrepublik Deutschland, sondern im Ausland geboren sind ('foreign born'). Sie sind nach Deutschland zugezogen (Zuwandererinnen und Zuwanderer). Sie können je nach Staatsangehörigkeit Deutsche (z. B. Spätaussiedlerinnen und -aussiedler) oder Ausländerinnen und Ausländer sein.

Mehrfamilienhaus

Mehrfamilienhäuser bestehen in der Regel aus mehreren, separat abschließbaren Wohnungen.

Migrationsstatus

Der Migrationsstatus einer Person wird aus seinen persönlichen Merkmalen zu Zuzug, Einbürgerung und Staatsangehörigkeit sowie aus den entsprechenden Merkmalen seiner Eltern bestimmt. Beim Nachweis des Migrationsstatus wird zunächst zwischen Menschen mit und ohne Migrationshintergrund unterschieden. Bei den Personen mit Migrationshintergrund ist zu unterscheiden zwischen Personen mit Migrationshintergrund im engeren Sinne (Zugewanderte und in Deutschland geborene Ausländerinnen und Ausländer sowie hier geborene Deutsche, die mit zumindest einem Elternteil im selben Haushalt leben, der zugewandert ist oder als Ausländerin oder Ausländer in Deutschland geboren wurde) und solchen mit Migrationshintergrund im weiteren Sinne. Diese umfasst auch in Deutschland geborene Deutsche

Glossar

mit Migrationshintergrund, die nicht mehr mit ihren Eltern in einem Haushalt leben. Der Migrationshintergrund im weiteren Sinne ist ausschließlich aufgrund der Zusatzfragen zu Migration in den Mikrozensusserhebungen 2005, 2009 und 2013 als solche erkennbar und wird daher in dieser Veröffentlichung nicht angegeben.

Nettokaltmiete

Siehe Miete.

Nichterwerbspersonen

Nichterwerbspersonen sind alle Personen, die keinerlei auf Erwerb gerichtete Tätigkeit ausüben oder suchen. Personen unter 15 Jahren zählen grundsätzlich zu den Nichterwerbspersonen.

Sammelheizung

Hierzu zählen Fern-, Block-, Zentral- und Etagenheizung.

Solarenergie, Sonnenenergie

Zur Nutzung der Sonnenenergie werden – oftmals in Verbindung mit einer Wärmepumpe – in der Regel Sonnenkollektoren, die Sonnenlicht und solare Wärmestrahlung absorbieren und in Form nutzbarer Wärmeenergie an einen flüssigen Wärmeträger weitergeben, seltener auch Solarzellen eingesetzt.

Sonstige Gebäude mit Wohnraum

Gebäude, die überwiegend (mehr als die Hälfte der Gesamtnutzfläche) für Nichtwohnzwecke, nämlich für gewerbliche, soziale, kulturelle oder Verwaltungszwecke bestimmt sind oder genutzt werden, aber zum Zeitpunkt der Erhebung mindestens eine zu Wohnzwecken genutzte Wohnung enthalten. Beispiele hierfür sind Hausmeister- oder Verwalterwohnungen in Fabrik- oder Verwaltungsgebäuden, in Schulen, Hotels, Krankenhäusern, Geschäfts beziehungsweise Bürogebäuden.

Unbewohnte/leer stehende Wohnung

Eine Wohnung gilt als unbewohnt/leer stehend, wenn sie zum Zeitpunkt der Erhebung von der Interviewerin oder dem Interviewer als unbewohnt/leerstehend identifiziert wurde. Ob sie zu diesem Zeitpunkt jedoch noch vermietet ist, von der Eigentümerin oder dem Eigentümer selbst genutzt wird oder eine Ferien- oder Freizeitwohnung ist, ist für die Interviewerin oder den Interviewer nicht erkennbar.

Warme Nebenkosten

Hierzu zählen Kosten/Umlagen für Heizung und Warmwasserbereitung, das heißt Beträge für Wärme aus Fern-, Block- oder Zentralheizung oder Brennstoffe wie Gas, Öl, Kohle, Holz und Ähnliches oder Kosten des Betriebs einer Heizungs- und der Warmwasserversorgungsanlage (z. B. Betriebsstrom, Prüfung und Pflege der Anlage).

Warmmiete

Siehe Miete.

Wohngebäude

Wohngebäude sind Gebäude, die mindestens zur Hälfte der Gesamtnutzfläche zu Wohnzwecken genutzt werden (ohne Wohnheime). Das können Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften oder Mehrfamilienhäuser sein, aber auch Gebäude, in denen sich neben Wohnungen zum Beispiel auch Anwaltskanzleien, Arztpraxen oder Geschäfte befinden. Wird weniger als die Hälfte der Gesamtnutzfläche für Wohnzwecke genutzt, so wird das Gebäude entsprechend seiner durch den Verwendungszweck bedingten bautechnischen Gestaltung den "Sonstigen Gebäuden mit Wohnraum" zugeordnet.

Wohnheime

Wohnheime sind Wohngebäude (mit einer Heimleitung), die primär den Wohnbedürfnissen bestimmter Bevölkerungskreise dienen. Der Betreuungsgesichtspunkt tritt dabei in den Hintergrund. Wohnheime können Wohnungen enthalten und besitzen Gemeinschaftseinrichtungen (z. B. Gemeinschaftsräume). Die in Wohnheimen lebenden Personen führen in der Regel einen eigenen Haushalt. Eine eigene Haushaltsführung liegt vor, wenn Personen einzeln oder gemeinsam wohnen und wirtschaften und insbesondere ihren Lebensunterhalt selbstständig finanzieren. Erhalten Personen nur ein Taschengeld, führen sie keinen eigenen Haushalt.

Wohnung

Unter einer Wohnung sind nach außen abgeschlossene, zu Wohnzwecken bestimmte, in der Regel zusammen liegende Räume in Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum zu verstehen, die die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen. Sie sollen einen eigenen Eingang unmittelbar vom Treppenhaus oder von einem Vorraum oder von außen aufweisen. Hierbei ist es gleichgültig, ob in dieser Wohnung ein oder mehrere Haushalte untergebracht sind oder ob die Wohnung leer steht beziehungsweise eine Freizeitwohnung ist. Es ist auch möglich, dass sich eine Arbeitsstätte in der Wohnung befindet. Die in der amtlichen Wohnungsbestands- und Bautätigkeitsstatistik übliche Differenzierung nach Wohnungen (Wohneinheiten mit Küche oder Kochnische) und sonstigen Wohneinheiten (ohne Küche) wird in der Mikrozensus-Zusatzerhebung und im Zensus 2011 nicht vorgenommen.

Zentralheizung

Bei einer Zentralheizung werden sämtliche Wohneinheiten eines Gebäudes von einer zentralen Heizstelle, die sich innerhalb des Gebäudes (in der Regel im Keller) befindet, beheizt.

I. Methodische Erläuterungen und allgemeine Hinweise

I. Methodische Erläuterungen und allgemeine Hinweise

Vorbemerkung

In der vorliegenden Veröffentlichung werden die Ergebnisse der Mikrozensus-Zusatzerhebung für das Jahr 2018 in tabellarischer Form dargestellt.

Die Mikrozensus-Zusatzerhebungen ergänzen und aktualisieren die seit 1950 in größeren Zeitabständen – zuletzt am 9. Mai 2011 – als Totalzählung durchgeführten Gebäude- und Wohnungszählungen. Die vorliegenden Ergebnisse wurden dabei auf Zahlen der Daten der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 und der darauf aufbauenden laufenden Gebäude- und Wohnungsfortschreibung hochgerechnet.

Rechtsgrundlage ist das Mikrozensusgesetz (MZG) vom 7. Dezember 2016 (BGBl. I S. 2826) in Verbindung mit dem Bundesstatistikgesetz (BStatG) vom 20. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2394). Das MZG legt das Erhebungsprogramm, die Periodizität der einzelnen Merkmale und die Auswahlsätze fest; es bestimmt also, welche Tatbestände in den einzelnen Jahren bei welchen Befragten erhoben werden. Im Rahmen dieses Gesetzes wurden die Haushalte im Jahr 2018 neben den Merkmalen der Grunderhebung des Mikrozensus auch nach ihrer Wohnsituation befragt. Diese Zusatzerhebung erfolgt im Abstand von vier Jahren.

Folgende Erhebungsmerkmale werden dabei erfragt:

- Art und Größe des Gebäudes mit Wohnraum; leerstehende Wohnung; Baualtersgruppe des Gebäudes; Fläche der gesamten Wohnung; Nutzung der Wohnung als Eigentümerin oder Eigentümer, Hauptmieterin oder -mieter, Untermieterin oder -mieter; Einzugsjahr des Haushalts; Ausstattung der Wohnung mit Heiz- und Warmwasserbereitungsanlagen nach einzelnen Energieträgersystemen; Barrieren beim Zugang zur Wohnung; Barrieren innerhalb der Wohnung; Kredite für selbstgenutztes Wohneigentum.
- Bei Mietwohnungen: Höhe der monatlichen Miete (Nettokaltmiete) sowie der anteiligen und sonstigen Betriebs- und Nebenkosten.

Hochrechnung

In den vorliegenden Tabellen wurden zwei unterschiedliche Hochrechnungsfaktoren verwendet:

- Die Wohnungstabellen x bis y werden mit Hilfe des *Wohnungshochrechnungsfaktors* an ausgewählte Eckzahlen der laufenden Wohnungsfortschreibung angepasst.
- Die Haushaltstabellen a bis b beschreiben die Wohnsituation von Haushalten und werden mit dem *Standardhochrechnungsfaktor* des Mikrozensus hochgerechnet.

Standardhochrechnungsfaktor

Der Standardhochrechnungsfaktor wird in einem zweistufigen Verfahren erstellt. In einem ersten Schritt wird ein Ausgleich der bekannten Ausfälle vorgenommen (Kompensation), um die bei Stichproben unvermeidlichen zufallsbedingten und systematischen Fehler auszugleichen. Dies geschieht durch die Berechnung von Kompensationsfaktoren anhand von Informationen über die Haushalte, die nicht geantwortet haben. Im zweiten Schritt werden die gewichteten Stichprobenverteilungen an ausgewählte Eckwerte angepasst.

Zur Ermittlung des Standardhochrechnungsfaktors werden Eckwerte aus der Laufenden Bevölkerungsfortschreibung und dem Ausländerzentralregister herangezogen. Der Hochrechnungsrahmen beinhaltet drei Altersklassen (unter 15 Jahre, 15 bis 44 Jahre, 45 Jahre und älter) und vier Staatsangehörigkeitsgruppen (deutsch, türkisch, EU-28 und nicht EU-28), jeweils differenziert nach dem Geschlecht. Die Anpassung erfolgt quartalsweise auf unterschiedlichen regionalen Ebenen (Bundesland, Regierungsbezirk, regionale Anpassungsschicht). Um zu schwach besetzte Anpassungsklassen zu vermeiden, werden die Kompensations- und Hochrechnungsfaktoren durch ein Kalibrierungsverfahren (Generalized Regression Estimation) berechnet. Damit ist eine Anpassung an getrennte Randverteilungen möglich. Eine ausführliche Darstellung dieses Hochrechnungsverfahrens befindet sich in *Wirtschaft und Statistik*, Heft 10/2005. Die Hochrechnungsfaktoren für die Jahresergebnisse stellen das arithmetische Mittel der jeweiligen Quartalsfaktoren dar.

I. Methodische Erläuterungen und allgemeine Hinweise

Wohnungshochrechnungsfaktor

Die Hochrechnungsfaktoren für Wohnungen werden anhand der Ergebnisse der Wohnungsfortschreibung erstellt. Grundlage hierfür sind die Art und gegebenenfalls die Größe des Gebäudes, in dem eine Wohnung sich befindet. Werden diese Merkmale zusammengefasst, findet sich jedes Gebäude in einer von fünf Kategorien: Wohngebäude mit 1 Wohnung (in der Regel Einfamilienhäuser), Wohngebäude mit 2 Wohnungen, Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen, Wohnheime und Wohnungen in sonstigen Gebäuden. Wohngebäude sind dadurch gekennzeichnet, dass mehr als 50 % ihrer Fläche für Wohnzwecke genutzt werden. Sogenannte „bewohnte Unterkünfte“ (zum Beispiel Bau- oder Wohnwagen, Gartenlauben etc.) werden von der Fortschreibung nicht erfasst und daher gesondert hochgerechnet.

Die Hochrechnungsmerkmale umfassen somit nur eine einzige Kategorisierung, weshalb statt eines Kalibrierungsverfahrens wie der Generalized Regression Estimation die Faktoren durch einen einfachen Quotientenschätzer erstellt werden.

Für eine Kompensation der nicht befragten Wohnungen bieten sich außerdem keine zusätzlichen (über die des Fortschreibungsmaterials hinausgehenden) Gebäude- oder Wohnungsmerkmale an, weshalb eine Kompensation keinen Genauigkeitserfolg erbringen würde. Daher wird in einem einzigen Schritt auf das Fortschreibungsmaterial angepasst.

Für die freie Hochrechnung von Wohnungen in bewohnten Unterkünften wird hingegen ein Auswahlsatz von 1 % des bewohnten Bestandes angenommen, was als Grundlage des Hochrechnungsfaktors dient.

Hochrechnungsfaktoren werden vergeben an Wohnungen mit privaten Haushalten und an leerstehende Wohnungen. Jede Wohnung erhält nur einen einzigen Hochrechnungsfaktor, also für den ersten Haushalt in der Wohnung (falls mehrere Haushalte in einer Wohnung leben).

Im Mikrozensus besteht die Problematik einer signifikanten Untererfassung von Wohnungen in sonstigen Gebäuden. Sie zeigt sich in gegenüber dem Erwartungswert deutlich überhöhten Hochrechnungsfaktoren. Wegen der begründeten Zweifel an der Datenqualität werden Angaben zu diesen Wohnungen nur in Übersichtstabellen (Tabellen 1 und 2) dargestellt.

Zeitliche Vergleichbarkeit

Die Daten aus der Mikrozensus-Zusatzerhebung 2018 sind aufgrund der Umstellung auf eine neue Stichprobe ab dem Jahr 2016 nur begrenzt mit den Ergebnissen aus den Vorjahren vergleichbar. Detaillierte Informationen zur Mikrozensusstichprobe ab 2016 finden sich unter <https://www.destatis.de/DE/Methoden/WISTA-Wirtschaft-und-Statistik/2016/06/die-neue-mikrozensusstichprobe-062016.html>

Die Hochrechnung der Wohnungen folgt grundlegend den gleichen Prinzipien und Kategorisierungen wie in der Vergangenheit, wobei auch hier Anpassungen vorgenommen wurden. Vor allem durch die Änderung der Stichprobe ist aber die Vergleichbarkeit der Tabellen mit denjenigen der Vorjahre beeinträchtigt.

Die Haushaltstabellen unterliegen aufgrund der Stichprobenänderung den gleichen Begrenzungen in der Vergleichbarkeit mit vergangenen Jahrgängen.

Außerdem ist zu beachten, dass die Gesamtzahl der Haushalte kleiner ausfällt als in anderen Veröffentlichungen. Basierend darauf, ob Informationen zur Wohnsituation vorliegen, entspricht diese der Anzahl der Haushalte, über die im Rahmen der Erhebung Aussagen getroffen werden können.

Ergebnisnachweis

Für die Darstellung der Ergebnisse ist ein Tabellenprogramm für den Bund und die einzelnen Länder konzipiert worden, das alle Merkmale des Zusatzprogramms nachweist. Ergänzende Analysen sind aber jederzeit zusätzlich möglich.

Qualitätsbericht

Weitere Informationen zum Mikrozensus können dem Qualitätsbericht Mikrozensus entnommen werden. Er steht zum kostenfreien Download bereit unter:

www.destatis.de >> Methoden >> Qualität >> Qualitätsberichte >> Gesellschaft und Umwelt >> Bevölkerung >> Einführung >> Mikrozensus

Anlage 4

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Verbraucherpreisindex in Baden-Württemberg (2015=100) nach Hauptausgabegruppen und Untergruppen

Mietobjekt	Wägungsanteil am Gesamtindex in%	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember	JD
		2015												
Vermieter insgesamt														
Nettokaltemiete Wohnung bis 70 m ² , gebaut bis 1948	24,50	98,7	98,7	98,9	100,3	100,3	100,3	100,4	100,4	100,4	100,5	100,5	100,5	100,0
Nettokaltemiete Wohnung über 70 m ² , gebaut bis 1948	22,64	99,3	99,3	99,3	99,5	99,5	99,5	100,6	100,3	100,3	100,3	101,1	101,1	100,0
Nettokaltemiete Wohnung bis 70 m ² , gebaut ab 1949	75,95	99,0	99,0	99,3	99,8	99,8	100,0	100,3	100,5	100,5	100,6	100,6	100,6	100,0
Nettokaltemiete Wohnung über 70 m ² , gebaut ab 1949	58,73	99,3	99,5	99,5	99,6	99,6	99,8	100,1	100,3	100,5	100,5	100,5	100,7	100,0
Nettokaltemiete Einfamilienhaus	14,50	98,9	98,9	99,2	99,2	100,3	100,3	100,5	100,5	100,5	100,5	100,6	100,6	100,0

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Verbraucherpreisindex in Baden-Württemberg (2015=100) nach Hauptausgabegruppen und Untergruppen

Mietobjekt	Wägungsanteil am Gesamtindex in %	2016												JD
		Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember	
Vermieter insgesamt														
Nettokalmmiete Wohnung bis 70 m ² , gebaut bis 1948	24,50	100,6	100,7	100,7	100,8	100,7	100,7	100,7	100,8	100,8	101,6	101,7	101,8	101,0
Nettokalmmiete Wohnung über 70 m ² , gebaut bis 1948	22,64	101,1	101,3	101,4	101,4	101,4	101,4	101,4	101,4	101,5	101,5	101,5	101,6	101,4
Nettokalmmiete Wohnung bis 70 m ² , gebaut ab 1949	75,95	101,0	101,2	101,3	101,4	101,5	101,5	101,5	101,6	101,6	102,0	102,1	102,2	101,6
Nettokalmmiete Wohnung über 70 m ² , gebaut ab 1949	58,73	100,8	101,0	101,1	101,1	101,1	101,2	101,2	101,2	101,2	101,7	101,9	101,9	101,3
Nettokalmmiete Einfamilienhaus	14,50	100,9	101,3	101,6	101,6	101,7	101,7	101,7	101,7	101,7	101,9	101,9	101,9	101,6

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Verbraucherpreisindex in Baden-Württemberg (2015=100) nach Hauptausgabegruppen und Untergruppen

Mietobjekt	Wägungs- anteil am Gesamt- index Irtk	Januar	Februar	März	April	Mail	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember	JD
		2017												
Vermieter insgesamt														
Nettokaltniete Wohnung bis 70 m ² , gebaut bis 1948	24,50	101,9	102,2	102,4	102,5	102,6	102,8	102,8	102,8	102,8	103,4	103,4	103,5	102,8
Nettokaltniete Wohnung über 70 m ² , gebaut bis 1948	22,64	102,4	103,0	103,0	103,0	103,1	103,1	103,1	103,7	103,7	103,7	103,8	103,8	103,3
Nettokaltniete Wohnung bis 70 m ² , gebaut ab 1949	75,95	102,4	102,5	102,8	102,9	102,9	103,0	103,3	103,4	103,4	103,7	104,1	104,2	103,2
Nettokaltniete Wohnung über 70 m ² , gebaut ab 1949	58,73	102,0	102,0	102,0	102,3	102,7	102,7	102,9	103,0	103,1	103,5	104,0	104,5	102,9
Nettokaltniete Einfamilienhaus	14,50	102,2	102,3	102,4	104,1	104,0	104,1	104,1	104,1	104,1	104,1	104,1	104,1	103,6

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Verbraucherpreisindex in Baden-Württemberg (2015=100) nach Hauptausgabegruppen und Untergruppen

Mietobjekt	Wägungsanteil am Gesamtindex in %	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember	JD
		2018												
Vermieter insgesamt														
Nettokalmmiete Wohnung bis 70 m ² , gebaut bis 1948	24,50	103,5	103,5	103,6	103,6	103,8	104,3	104,9	105,0	105,0	105,5	105,5	105,6	104,5
Nettokalmmiete Wohnung über 70 m ² , gebaut bis 1948	22,64	103,7	103,7	103,7	103,7	103,9	104,1	103,9	104,3	104,3	104,3	104,3	104,3	104,0
Nettokalmmiete Wohnung bis 70 m ² , gebaut ab 1949	75,95	104,4	104,6	104,7	104,8	104,9	105,2	105,4	105,5	105,5	105,6	105,7	105,8	105,2
Nettokalmmiete Wohnung über 70 m ² , gebaut ab 1949	58,73	104,8	104,8	105,0	104,9	105,0	105,4	105,6	105,6	105,8	106,0	106,0	106,1	105,4
Nettokalmmiete Einfamilienhaus	14,50	104,3	104,3	104,3	104,3	104,3	104,3	104,5	104,5	104,7	104,7	105,1	105,1	104,5

Verbraucherpreisindex in Baden-Württemberg (2015=100) nach Hauptausgabegruppen und Untergruppen															
Mietobjekt	Wägungs- anteil am Gesamt- index in‰	2019													
		Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember	JD	
		Vermieter insgesamt													
Nettokaltmiete Wohnung bis 70 m², gebaut bis 1948	24,50	105,8	105,9	105,9	106,0	106,1	106,1	106,2	105,9	106,1	106,2	106,2	106,2	106,4	106,1
Nettokaltmiete Wohnung über 70 m², gebaut bis 1948	22,64	104,3	104,4	104,4	105,0	105,0	105,4	105,5	105,7	105,9	106,5	106,5	106,5	106,6	105,4
Nettokaltmiete Wohnung bis 70 m², gebaut ab 1949	75,95	106,3	106,4	106,6	107,0	107,3	107,3	107,7	108,0	108,4	108,7	108,8	108,8	109,1	107,6
Nettokaltmiete Wohnung über 70 m², gebaut ab 1949	58,73	106,3	106,5	106,6	106,7	106,8	106,9	107,1	107,4	107,5	107,6	107,6	107,6	107,6	107,1
Nettokaltmiete Einfamilienhaus	14,50	105,1	105,7	105,7	105,7	105,7	106,7	106,8	106,8	106,8	106,8	106,8	106,8	106,8	106,3

Verbraucherpreisindex in Baden-Württemberg (2015=100) nach Hauptausgabegruppen und Untergruppen

Mietobjekt	Wägungs- anteil am Gesamt- index in %	2020												JD			
		Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember				
		Vermieter insgesamt															
Nettokaltmiete Wohnung bis 70 m², gebaut bis 1948	24,50	106,8	107,0	107,3	108,0	108,0	108,0	108,1	108,1	108,3	108,3	108,3	108,3	108,3	108,4	107,9	
Nettokaltmiete Wohnung über 70 m², gebaut bis 1948	22,64	106,6	106,7	106,7	107,0	107,0	107,0	107,0	107,0	107,0	107,0	107,0	107,0	107,9	108,0	108,2	107,2
Nettokaltmiete Wohnung bis 70 m², gebaut ab 1949	75,95	109,2	109,5	109,6	109,8	109,9	110,2	110,3	110,3	110,4	110,8	111,0	111,0	111,0	111,0	110,2	110,2
Nettokaltmiete Wohnung über 70 m², gebaut ab 1949	58,73	108,0	108,0	108,3	108,5	108,6	108,7	108,8	109,0	109,4	109,5	109,5	109,6	109,6	109,6	108,8	108,8
Nettokaltmiete Einfamilienhaus	14,50	106,8	106,9	108,1	108,2	108,5	108,5	108,5	108,5	109,2	109,3	109,3	110,0	110,0	110,0	108,5	108,5

Verbraucherpreisindex in Baden-Württemberg (2015=100) nach Hauptausgabegruppen und Untergruppen														
Mietobjekt	Wägungs- anteil am Gesamt- index in‰	2021												
		Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember	JD
		Vermieter insgesamt												
Nettokaltmiete Wohnung bis 70 m², gebaut bis 1948	24,50	108,4	108,9	108,9	109,2	109,3	109,3	109,3	109,3	109,3	109,8	109,8	110,1	109,3
Nettokaltmiete Wohnung über 70 m², gebaut bis 1948	22,64	108,5	108,5	108,7	108,7	108,9	109,2	109,4	109,4	109,5	111,6	112,3	112,8	109,8
Nettokaltmiete Wohnung bis 70 m², gebaut ab 1949	75,95	111,5	111,8	112,1	112,1	112,2	112,1	112,3	112,5	112,8	112,9	112,9	113,3	112,4
Nettokaltmiete Wohnung über 70 m², gebaut ab 1949	58,73	109,9	109,9	110,3	110,3	110,5	110,6	110,7	110,8	110,8	111,0	111,1	111,1	110,6
Nettokaltmiete Einfamilienhaus	14,50	110,6	110,7	110,7	110,6	110,7	110,7	110,7	110,7	110,9	110,9	110,9	110,9	110,8

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Verbraucherpreisindex in Baden-Württemberg (2015=100) nach Hauptausgabegruppen und Untergruppen

Mietobjekt	Wägungs- anteil am Gesamt- index in%	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember	JD
		2022												
Vermieter insgesamt														
Nettokaltemiete Wohnung bis 70 m², gebaut bis 1948	24,50	110,1	110,2	110,2	110,7	110,5	110,6	111,5						
Nettokaltemiete Wohnung über 70 m², gebaut bis 1948	22,64	113,1	113,1	113,2	113,2	113,2	113,3	113,3						
Nettokaltemiete Wohnung bis 70 m², gebaut ab 1949	75,95	113,7	114,0	114,3	114,6	114,9	115,2	115,4						
Nettokaltemiete Wohnung über 70 m², gebaut ab 1949	58,73	111,2	111,6	111,8	112,2	112,2	112,1	112,4						
Nettokaltemiete Einfamilienhaus	14,50	111,0	111,0	112,0	112,0	112,2	112,3	112,3						

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Verbraucherpreisindex in Baden-Württemberg (2015=100) nach Hauptausgabegruppen und Untergruppen - Veränderung zum Vorjahr in Prozent

Mietobjekt	Wägungsanteil am Gesamtindex in %	2016												JD
		Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember	
Vermieter insgesamt														
Nettokalmmiete Wohnung bis 70 m ² , gebaut bis 1948	24,50	1,9	2,0	1,8	0,5	0,4	0,4	0,3	0,4	0,4	1,1	1,2	1,3	1,0
Nettokalmmiete Wohnung über 70 m ² , gebaut bis 1948	22,64	1,8	2,0	2,1	1,9	1,9	1,9	0,8	1,1	1,2	1,2	0,4	0,5	1,4
Nettokalmmiete Wohnung bis 70 m ² , gebaut ab 1949	75,95	2,0	2,2	2,0	1,6	1,7	1,5	1,2	1,1	1,1	1,4	1,5	1,6	1,6
Nettokalmmiete Wohnung über 70 m ² , gebaut ab 1949	58,73	1,5	1,5	1,6	1,5	1,5	1,4	1,1	0,9	0,7	1,2	1,4	1,2	1,3
Nettokalmmiete Einfamilienhaus	14,50	2,0	2,4	2,4	2,4	1,4	1,4	1,2	1,2	1,2	1,4	1,3	1,3	1,6

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Verbraucherpreisindex in Baden-Württemberg (2015=100) nach Hauptausgabegruppen und Untergruppen -Veränderung zum Vorjahr in Prozent

Mietobjekt	Wägungs- anteil am Gesamt- index in%	2017												JD
		Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember	
Vermieter Insgesamt														
Nettokaltemiete Wohnung bis 70 m ² , gebaut bis 1948	24,50	1,3	1,5	1,7	1,7	1,9	2,1	2,1	2,0	2,0	1,8	1,7	1,7	1,8
Nettokaltemiete Wohnung über 70 m ² , gebaut bis 1948	22,64	1,3	1,7	1,6	1,6	1,7	1,7	1,7	2,3	2,2	2,2	2,3	2,2	1,9
Nettokaltemiete Wohnung bis 70 m ² , gebaut ab 1949	75,95	1,4	1,3	1,5	1,5	1,4	1,5	1,8	1,8	1,8	1,7	2,0	2,0	1,6
Nettokaltemiete Wohnung über 70 m ² , gebaut ab 1949	58,73	1,2	1,0	0,9	1,2	1,6	1,5	1,7	1,8	1,9	1,8	2,1	2,6	1,6
Nettokaltemiete Einfamilienhaus	14,50	1,3	1,0	0,8	2,5	2,3	2,4	2,4	2,4	2,4	2,2	2,2	2,2	2,0

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Verbraucherpreisindex in Baden-Württemberg (2015=100) nach Hauptausgabegruppen und Untergruppen - Veränderung zum Vorjahr in Prozent

Mietobjekt	Wägungs- anteil am Gesamt- index Irtke	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember	JD
		2018												
		Vermieter insgesamt												
Nettokaltniete Wohnung bis 70 m ² , gebaut bis 1948	24,50	1,6	1,3	1,2	1,1	1,2	1,5	2,0	2,1	2,1	2,0	2,0	2,0	1,7
Nettokaltniete Wohnung über 70 m ² , gebaut bis 1948	22,64	1,3	0,7	0,7	0,7	0,8	1,0	0,8	0,6	0,6	0,6	0,5	0,5	0,7
Nettokaltniete Wohnung bis 70 m ² , gebaut ab 1949	75,95	2,0	2,0	1,8	1,8	1,9	2,1	2,0	2,0	2,0	1,8	1,5	1,5	1,9
Nettokaltniete Wohnung über 70 m ² , gebaut ab 1949	58,73	2,7	2,7	2,9	2,5	2,2	2,6	2,6	2,5	2,6	2,4	1,9	1,5	2,4
Nettokaltniete Einfamilienhaus	14,50	2,1	2,0	1,9	0,2	0,3	0,2	0,4	0,4	0,6	0,6	1,0	1,0	0,9

Verbraucherpreisindex in Baden-Württemberg (2015=100) nach Hauptausgabegruppen und Untergruppen - Veränderung zum Vorjahr in Prozent

Mietobjekt	Wägungs- anteil am Gesamt- index in%	2019												JD
		Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember	
Vermieter insgesamt														
Nettokaltmiete Wohnung bis 70 m², gebaut bis 1948	24,50	2,2	2,3	2,2	2,3	2,2	1,7	1,2	0,9	1,0	0,7	0,7	0,8	1,5
Nettokaltmiete Wohnung über 70 m², gebaut bis 1948	22,64	0,6	0,7	0,7	1,3	1,1	1,2	1,5	1,3	1,5	2,1	2,1	2,2	1,3
Nettokaltmiete Wohnung bis 70 m², gebaut ab 1949	75,95	1,8	1,7	1,8	2,1	2,3	2,0	2,2	2,4	2,7	2,9	2,9	3,1	2,3
Nettokaltmiete Wohnung über 70 m², gebaut ab 1949	58,73	1,4	1,6	1,5	1,7	1,7	1,4	1,4	1,7	1,6	1,5	1,5	1,4	1,6
Nettokaltmiete Einfamilienhaus	14,50	0,8	1,3	1,3	1,3	1,3	2,3	2,2	2,2	2,0	2,0	1,6	1,6	1,7

Verbraucherpreisindex in Baden-Württemberg (2015=100) nach Hauptausgabegruppen und Untergruppen - Veränderung zum Vorjahr in Prozent														
Mietobjekt	Wägungs- anteil am Gesamt- index in%	2020												
		Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember	JD
		Vermieter insgesamt												
Nettokaltniete Wohnung bis 70 m², gebaut bis 1948	24,50	+ 0,9	+ 1,0	+ 1,3	+ 1,9	+ 1,8	+ 1,8	+ 1,8	+ 2,1	+ 2,1	+ 2,0	+ 2,0	+ 1,9	+ 1,7
Nettokaltniete Wohnung über 70 m², gebaut bis 1948	22,64	+ 2,2	+ 2,2	+ 2,2	+ 1,9	+ 1,9	+ 1,5	+ 1,4	+ 1,2	+ 1,0	+ 1,3	+ 1,4	+ 1,5	+ 1,7
Nettokaltniete Wohnung bis 70 m², gebaut ab 1949	75,95	+ 2,7	+ 2,9	+ 2,8	+ 2,6	+ 2,4	+ 2,7	+ 2,4	+ 2,1	+ 1,8	+ 1,9	+ 2,0	+ 1,7	+ 2,4
Nettokaltniete Wohnung über 70 m², gebaut ab 1949	58,73	+ 1,6	+ 1,4	+ 1,6	+ 1,7	+ 1,7	+ 1,7	+ 1,6	+ 1,5	+ 1,8	+ 1,8	+ 1,9	+ 1,9	+ 1,6
Nettokaltniete Einfamilienhaus	14,50	+ 1,6	+ 1,1	+ 2,3	+ 2,4	+ 2,6	+ 1,7	+ 1,6	+ 1,6	+ 2,2	+ 2,3	+ 3,0	+ 3,0	+ 2,1

Verbraucherpreisindex in Baden-Württemberg (2015=100) nach Hauptausgabegruppen und Untergruppen - Veränderung zum Vorjahr in Prozent

Mietobjekt	Wägungs- anteil am Gesamt- index in%	2021												JD
		Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember	
		Vermieter insgesamt												
Nettokaltniete Wohnung bis 70 m², gebaut bis 1948	24,50	+ 1,5	+ 1,8	+ 1,5	+ 1,1	+ 1,2	+ 1,2	+ 1,1	+ 1,1	+ 0,9	+ 1,4	+ 1,4	+ 1,6	+ 1,3
Nettokaltniete Wohnung über 70 m², gebaut bis 1948	22,64	+ 1,8	+ 1,7	+ 1,9	+ 1,6	+ 1,8	+ 2,1	+ 2,2	+ 2,2	+ 2,3	+ 3,4	+ 4,0	+ 4,3	+ 2,4
Nettokaltniete Wohnung bis 70 m², gebaut ab 1949	75,95	+ 2,1	+ 2,1	+ 2,3	+ 2,1	+ 2,1	+ 1,7	+ 1,8	+ 2,0	+ 2,2	+ 1,9	+ 1,7	+ 2,1	+ 2,0
Nettokaltniete Wohnung über 70 m², gebaut ab 1949	58,73	+ 1,8	+ 1,8	+ 1,8	+ 1,7	+ 1,7	+ 1,7	+ 1,7	+ 1,7	+ 1,3	+ 1,4	+ 1,4	+ 1,4	+ 1,7
Nettokaltniete Einfamilienhaus	14,50	+ 3,6	+ 3,6	+ 2,4	+ 2,2	+ 2,0	+ 2,0	+ 2,0	+ 2,0	+ 1,6	+ 1,5	+ 0,8	+ 0,8	+ 2,1

Verbraucherpreisindex in Baden-Württemberg (2015=100) nach Hauptausgabegruppen und Untergruppen - Veränderung zum Vorjahr in Prozent														
Mietobjekt	Wägungs- anteil am Gesamt- index in%	2022												
		Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember	JD
		Vermieter insgesamt												
Nettokaltmiete Wohnung bis 70 m², gebaut bis 1948	24,50	+ 1,6	+ 1,2	+ 1,2	+ 1,4	+ 1,1	+ 1,1	+ 1,2	+ 2,0					
Nettokaltmiete Wohnung über 70 m², gebaut bis 1948	22,64	+ 4,2	+ 4,2	+ 4,1	+ 4,1	+ 3,9	+ 3,8	+ 3,8	+ 3,6					
Nettokaltmiete Wohnung bis 70 m², gebaut ab 1949	75,95	+ 2,0	+ 2,0	+ 2,0	+ 2,2	+ 2,4	+ 2,8	+ 2,8	+ 2,8					
Nettokaltmiete Wohnung über 70 m², gebaut ab 1949	58,73	+ 1,2	+ 1,5	+ 1,4	+ 1,7	+ 1,5	+ 1,4	+ 1,4	+ 1,5					
Nettokaltmiete Einfamilienhaus	14,50	+ 0,4	+ 0,3	+ 1,2	+ 1,3	+ 1,4	+ 1,4	+ 1,4	+ 1,4					

Anlage 5

Mieten von Mietwohnungen* in Wohngebäuden (ohne Wohnheime) in Baden-Württemberg 2018 nach Baujahr und Regierungsbezirken					
Region / Baujahr (von... bis... errichtet)	Durchschnittliche Nettokaltmiete	Durchschnittliche kalte Nebenkosten	Durchschnittliche Bruttokaltmiete	Durchschnittliche warme Nebenkosten	Durchschnittliche Warmmiete
	EUR je m ²				
Baden-Württemberg					
bis 1948	6,8	1,1	7,4	1,5	8,6
1949-1978	7,2	1,2	7,9	1,5	9,1
1979-1990	7,4	1,2	8,0	1,5	9,3
1991-2010	8,0	1,2	8,8	1,5	10,0
2011 und später	10,3	1,3	11,1	1,6	12,4
RB Stuttgart					
bis 1948	7,2	1,1	7,9	1,5	9,1
1949-1978	7,7	1,2	8,4	1,5	9,6
1979-1990	7,6	1,2	8,2	1,5	9,4
1991-2010	8,3	1,2	9,1	1,5	10,4
2011 und später	10,8	1,3	11,6	1,6	12,9
RB Karlsruhe					
bis 1948	6,6	1,1	7,2	1,5	8,4
1949-1978	6,9	1,1	7,5	1,5	8,7
1979-1990	6,9	1,2	7,6	1,6	8,9
1991-2010	7,8	1,2	8,6	1,6	10
2011 und später	10,6	1,2	11,3	1,6	12,6
RB Freiburg					
bis 1948	6,6	1,0	7,1	1,5	8,2
1949-1978	7,0	1,2	7,7	1,5	8,8
1979-1990	7,3	1,2	8,0	1,5	9,1
1991-2010	7,9	1,3	8,7	1,5	9,8
2011 und später	9,8	1,3	10,6	1,7	11,9
RB Tübingen					
bis 1948	6,7	1,0	7,1	1,5	8,3
1949-1978	6,7	1,2	7,4	1,5	8,5
1979-1990	7,5	1,2	8,4	1,5	9,7
1991-2010	7,6	1,2	8,4	1,5	9,6
2011 und später	9,3	1,5	10,3	1,4	11,5

*) Für Wohnungen wurde der Wohnungshochrechnungsfaktor der laufenden Wohnungsfortschreibung verwendet (siehe "methodische Hinweise")

Datenquelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg - Ergebnisse des Mikrozensus - Zusatzprogramm Wohnen