

## **Antrag**

**der Abg. Gudula Achterberg u. a. GRÜNE**

**und**

## **Stellungnahme**

**des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen**

### **Wege zu mehr bezahlbarem Mietwohnraum in Baden-Württemberg**

#### Antrag

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

1. wie sich das Verhältnis von Haushalten in Wohneigentum und in Mietverhältnissen in Baden-Württemberg in den letzten zehn Jahren verändert hat;
2. wie sich die Eigentumsstruktur im baden-württembergischen Wohnungsbestand derzeit darstellt und wie sie sich in den letzten zehn Jahren entwickelt hat (nach WE aufgeteilt nach professionell-gewerblichen Anbieterinnen/Anbietern [Privatwirtschaft, Kommunal, Genossenschaften, Öffentliche, Sonstige], privaten Kleinanbieterinnen/-anbietern, Eigennutzerinnen/-nutzern);
3. wie sich die Anzahl der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen in Baden-Württemberg und den zehn größten Gemeinden des Landes in den letzten zehn Jahren entwickelt hat;
4. wie sich die Anzahl an Menschen, die einen Wohnberechtigungsschein beantragt haben und derjenigen, die potenziell Anrecht auf einen solchen hätten, in den letzten zehn Jahren entwickelt hat;
5. wie sich die Miet- und Grundstückspreise in den 89 in der Gebietskulisse mit angespanntem Wohnraum befindlichen Kommunen und in den weiteren Kommunen in Baden-Württemberg seit 2020 entwickelt haben;
6. wie sie die Wirksamkeit der einzelnen Instrumente „Mietpreisbremse“, „Zweckentfremdungsverbot“ und „Umwandlungsverordnung“ zur Dämpfung bzw. Absenkung der Mietpreisentwicklung beurteilt;
7. welche volkswirtschaftlichen Effekte sie durch die in Ziffer 6 aufgezählten Instrumente erwartet;

8. ob sie plant, die auslaufenden Verordnungen der Landesregierung „zur Bestimmung der Gebiete mit Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn (Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg – Mietpreisbegrenzungsverordnung BW)“ und „über die Einführung einer Umwandlungsgenehmigung in Gebieten einer Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch (Umwandlungsverordnung – UmwandVO)“ zu verlängern und wenn ja, welchen Zeitplan sie hierfür verfolgt;
9. wie sie die derzeitige Entwicklung der Kauf- und Mietpreise beurteilt und welchen Einfluss dies ggf. auf die Wirtschaftlichkeitsrechnungen und Kalkulationen bei der Entscheidung für Eigentum oder Miete hat;
10. welche weiteren Instrumente der Landesregierung bekannt sind oder ihr zur Verfügung stehen, um Mietpreise zu regulieren bzw. zu begrenzen und welche Möglichkeiten sie auf kommunaler und Bundesebene sieht;
11. welche Rolle die verschiedenen Akteure (professionell-gewerbliche Anbieterinnen/Anbieter [Privatwirtschaft, Kommunal, Genossenschaften, Öffentliche, Sonstige], private Kleinanbieterinnen/-anbieter, Eigennutzerinnen/-nutzer) auf dem Wohnungsmarkt bei der Entwicklung von Mietpreisen nach Einschätzung der Landesregierung spielen;
12. welche Rolle speziell kommunale Wohnungsunternehmen bei der Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum in Baden-Württemberg spielen und ob es ihrer Meinung nach für Kommunen erstrebenswert ist, ein kommunales Wohnungsunternehmen zu unterhalten und wie die Landesregierung Gründungen solcher Unternehmen ggf. fördert;
13. welche Rolle alternative Organisationsformen wie das Mietshäuser Syndikat, gemeinschaftliche Wohnformen, Baugruppen und ähnliche für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und die Entwicklung von Mieten ihrer Ansicht nach spielen;
14. welche Rolle eine aktive Bodenbevorratungspolitik, Konzeptvergaben oder die Vergabe von Grundstücken in Erbbaupacht auf die Entwicklung von Mieten haben;
15. welche Möglichkeiten sie sieht, Bauwirtschaft und Immobilienbranche in der jetzigen Marktlage dabei zu unterstützen, bezahlbaren Mietwohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu erstellen.

4.8.2023

Achterberg, Gericke, Grath, Hahn, Häusler, Holmberg, Saebel, Tok GRÜNE

#### Begründung

Nach dem Boom folgt nun die Krise. Während Grundstücks-, Kaufpreise und Mieten in den vergangenen Jahren rasant anstiegen und Auftragsbücher prall gefüllt waren, mahnen Immobilienbranche und Handwerk mittlerweile vor Auftragsrückgängen und Baustopps. Die derzeitige Zinsentwicklung auf dem Kapitalmarkt, Lieferengpässe und Preissteigerungen sind wesentliche Gründe dafür, dass bezahlbares Bauen und günstige Mieten kaum noch zu erreichen sind.

Im Koalitionsvertrag hat sich die grün-schwarze Landesregierung zum Ziel gesetzt, sich auf Bundesebene für ein starkes soziales und zwischen Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern ausgewogenes Mietrecht, auch zur Vermeidung von Mietwucher und Missbrauch, einzusetzen. Dieser Antrag soll die derzeitige Situation genauer beleuchten und dabei helfen, Wege aus der Krise aufzuzeigen.

## Stellungnahme

Mit Schreiben vom 29. August 2023 Nr. MLW26-27-133/84 nimmt das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen im Einvernehmen mit dem Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Tourismus zu dem Antrag wie folgt Stellung:

1. wie sich das Verhältnis von Haushalten in Wohneigentum und in Mietverhältnissen in Baden-Württemberg in den letzten zehn Jahren verändert hat;
2. wie sich die Eigentumsstruktur im baden-württembergischen Wohnungsbestand derzeit darstellt und wie sie sich in den letzten zehn Jahren entwickelt hat (nach WE aufgeteilt nach professionell-gewerblichen Anbieterinnen/Anbietern [Privatwirtschaft, Kommunal, Genossenschaften, Öffentliche, Sonstige], privaten Kleinanbieterinnen/-anbietern, Eigennutzerinnen/-nutzern);

Zu 1. und 2.:

Zur Beantwortung der Fragen wird auf die Tabellen des Statistischen Landesamtes Baden Württemberg verwiesen, die als Anlagen beigelegt sind:

- Eine Tabelle zu den Baugenehmigungen für die Jahre 2012 und 2022 mit Blick auf die Veränderung Eigentums- und Mietwohnraum (*Anlage 1*). Das Verhältnis zwischen Wohneigentum und Mietwohnraum in Baden-Württemberg beträgt hiernach ca. 50 Prozent zu 50 Prozent. In den letzten 10 Jahren wird aus der Tabelle eine Verschiebung zu mehr Mietwohnraum erkennbar.
- Eine Tabelle zur Anzahl der Haushalte nach Art der Nutzung der Wohnung in Gebäuden mit Wohnraum für die Jahre 2014, 2018 und 2022 mit Hinweis auf den Eigentümer. Diese Daten liegen aus der Mikrozensus Zusatzerhebung vor, welche nur alle vier Jahre stattfindet (*Anlage 2*). Bei Mietwohnraum liegt der überwiegende Teil bei privaten Anbieterinnen und Anbietern (ca. 78 Prozent).

3. wie sich die Anzahl der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen in Baden-Württemberg und den zehn größten Gemeinden des Landes in den letzten zehn Jahren entwickelt hat;

Zu 3.:

Die Entwicklung des geförderten Sozialmietwohnungsbestandes in Baden-Württemberg und in den zehn größten Gemeinden des Landes in den letzten Jahren können den nachfolgenden Tabellen entnommen werden:

<b>Anzahl landesseitig geförderte Sozialmietwohnungen in Baden-Württemberg</b>	
<b>31.12.2017</b>	58 416
<b>31.12.2020</b>	54 093
<b>31.12.2021</b>	51 551
<b>31.12.2022</b>	52 287

Die Angaben basieren auf den Meldungen der Gemeinden im Rahmen der beiden landesweiten Bestandserhebungen zum 31. Dezember 2017 und 31. Dezember 2020. Vorherige Erhebungen sind nicht hinreichend belastbar, sodass der Zeitraum von zehn Jahren aktuell nicht sachgerecht abgebildet werden kann.

Die angefragten Gemeinden hatten auch die künftige Entwicklung des sozial gebundenen Mietwohnungsbestandes in ihren Wohnungsbindungskarteien abzulesen und mitzuteilen. Auf diesen Mitteilungen beruhen die Angaben für die Jahre 2021 und 2022. Bereits feststehende Bindungsverluste wurden als Entwicklung mitgeteilt. In den Meldungen konnten hingegen die erst später erfolgten Zuwächse im Sozialmietwohnungsbestand durch bauliche Fertigstellungen und Begründungen von Sozialbindungen ohne Bauaufwand naturgemäß noch keine Berücksichtigung finden. Diese Zuwächse wurden im Nachgang rechnerisch einbezogen, soweit diese Daten zur Verfügung standen.

Aus der Tabelle mit den Ergebnissen für die Gemeinden des Landes wird deutlich, dass der zuvor anhaltende Negativtrend bei der Anzahl sozial gebundener Mietwohnungen Ende 2022 gestoppt werden konnte und erstmals wieder ein Zuwachs im Sozialwohnungsbestand zu verzeichnen war.

<b>Anzahl der landesseitig geförderten Sozialmietwohnungen in den zehn größten Städten in Baden-Württemberg</b>				
<b>Gemeinde</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2022</b>
Stuttgart	12 733	8 137	7 624	7 639
Mannheim	5 264	4 192	4 422	4 426
Karlsruhe (Stadtkreis)	3 577	3 964	3 356	3 481
Freiburg	3 153	3 356	3 111	3 031
Heidelberg	2 535	2 679	2 657	2 869
Ulm	1 915	2 015	2 039	2 047
Heilbronn (Stadtkreis)	1 336	1 323	1 351	1 369
Pforzheim	1 070	1 002	1 013	987
Reutlingen	1 463	1 511	1 386	1 386
Esslingen	696	500	426	375

Diesen Daten liegen *ausschließlich* die gemeindlichen Meldungen der landesweiten Erhebung zum 31. Dezember 2020 zugrunde. Mithin handelt es sich vorliegend um Angaben zum jeweiligen Entwicklungsstand durch Bindungsverluste in den 2021 und 2022 *ohne* Beachtung der im jeweiligen Jahr erfolgten baulichen Fertigstellungen und sonstigen Bindungsbegründungen.

*4. wie sich die Anzahl an Menschen, die einen Wohnberechtigungsschein beantragt haben und derjenigen, die potenziell Anrecht auf einen solchen hätten, in den letzten zehn Jahren entwickelt hat;*

Zu 4.:

Nach § 15 Absatz 1 des Landeswohnraumförderungsgesetzes (LWoFG) darf der Vermieter einer geförderten Wohnung diese nur einem Wohnungssuchenden zum Gebrauch überlassen, dessen Wohnberechtigung sich aus einem in Baden-Württemberg ausgestellten Wohnberechtigungsschein ergibt.

Der Landesregierung liegen keine Erkenntnisse vor, wie hoch die Anzahl an Menschen ist, die einen Wohnberechtigungsschein beantragt haben. Diese Beantragung erfolgt bei der jeweiligen Stadt bzw. Gemeinde vor Ort.

Für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins für den Bezug einer Sozialmietwohnung ist durch die Antragstellenden u. a. eine entsprechend der Größe des Haushalts maßgebliche Einkommensgrenze einzuhalten. Die Einkommensgrenzen orientieren sich am Bruttojahreseinkommen des Gesamthaushalts. Sie gelten landeseinheitlich.

Die einzuhaltende Einkommensgrenze liegt für einen Haushalt mit zwei Personen aktuell bei einem Haushaltseinkommen in Höhe von 55 250 Euro.

Für die Ermittlung einer solchen grundsätzlich anzunehmenden Wohnberechtigung landesweit wird auf die Auskünfte des Statistischen Landesamts vom 13. Juli 2023 (Datenquelle Lohn- und Einkommensteuerstatistik 2019) zurückgegriffen.

Die folgende Tabelle weist für das Land Baden-Württemberg die Anzahl steuerpflichtiger Haushalte mit bis zu zwei Personen mit einem Bruttojahreseinkommen bis zu 55 250 Euro (ohne weitere Berücksichtigung von Kindern) aus:

Anzahl	Einkünfte	
	unter 55 250 Euro	über 55 250 Euro
2013	4 334 781	1 144 823
2019	4 232 488	1 644 124
<b>Veränderung</b>	<b>-102 293</b>	<b>+499 301</b>

Für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins sind neben der Einhaltung einer Einkommensgrenze auch weitere Voraussetzungen zu prüfen. So kann etwa vorhandenes Wohneigentum und etwa erhebliches verwertbares Vermögen die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins bereits ausschließen.

Die Angaben des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg sind deshalb nicht gleichbedeutend mit einer vorhandenen Wohnberechtigung im Sinne des Landeswohnraumförderungsgesetzes.

5. wie sich die Miet- und Grundstückspreise in den 89 in der Gebietskulisse mit angespanntem Wohnraum befindlichen Kommunen und in den weiteren Kommunen in Baden-Württemberg seit 2020 entwickelt haben;

Zu 5.:

Zur Beantwortung der Frage nach den Mietpreisen kann auf die vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg veröffentlichten Mietpreisindizes verwiesen werden (<https://www.statistik-bw.de/GesamtwBranchen/KonjunktPreise/VPI-LR.jsp?i=h&path=/Wohnen/WkostenVerhaeltnis/>).

Allerdings sind Informationen zur Entwicklung der Mietpreise lediglich auf Landesebene verfügbar. Danach stellt sich die Entwicklung des Mietpreisindex seit 2020 wie folgt dar:

Entwicklung der Wohnungsmieten (Basis 2020 = 100) in Baden-Württemberg  
(Datenquelle: Verbraucherpreisindex für Baden-Württemberg)

Jahr	Nettokaltmiete 2)	
	Index	Veränderung zum Vorjahr in Prozent
JD 2020	100	+1,1
JD 2021	101,9	+1,9
JD 2022	104,1	+2,2
2023 (Juli)	107,9	

2) Tatsächlich gezahlte Nettokaltmiete

JD = Jahresdurchschnitt; arithmetisches Mittel aus den 12 Monatsergebnissen auf der jeweiligen Basis. Seit 1995 werden die Untergruppen Nettokaltmiete und Wohnungsnebenkosten separat berechnet.

Berechnung der Indexveränderung: Die Indexveränderung in Prozent ergibt sich nach der Formel:  $\text{neuer Indexstand} / \text{alter Indexstand} \times 100 - 100$ .

Zur Beantwortung der Frage nach den Grundstückspreisen kann auf die vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg veröffentlichten statistischen Berichte zu Übereignungen und durchschnittlichen Kaufwerte von Bauland verwiesen werden ([https://www.statistik-bw.de/Service/Veroeff/Statistische\\_Berichte/412621001.pdf](https://www.statistik-bw.de/Service/Veroeff/Statistische_Berichte/412621001.pdf) und [https://www.statistik-bw.de/Service/Veroeff/Statistische\\_Berichte/412620001.pdf](https://www.statistik-bw.de/Service/Veroeff/Statistische_Berichte/412620001.pdf)). Daten für das Jahr 2022 sind voraussichtlich ab Dezember 2023 verfügbar.

Die Informationen für die durchschnittlichen Kaufwerte von Bauland sind u. a. nach Gemeindegrößenklassen, nach Stadt- und Landkreisen, für das gesamte Land, nicht jedoch nach einzelnen Städten und Gemeinden vorhanden.

Durchschnittliche Kaufwerte für Bauland in den Jahren 2020 und 2021 in Baden-Württemberg Jahresergebnisse:

Jahr	Land insgesamt
	Durchschnittlicher Kaufwert in Euro/m <sup>2</sup>
2020	215,95
2021	243,34

Bauland 2020: baureifes Land, Rohbauland, Industrieland, Land für Verkehrszwecke, Freiflächen  
Bauland 2021: baureifes Land, Rohbauland, Wirtschaftlich genutztes Bauland (= bis 2020 Industrieland)

6. wie sie die Wirksamkeit der einzelnen Instrumente „Mietpreisbremse“, „Zweckentfremdungsverbot“ und „Umwandlungsverordnung“ zur Dämpfung bzw. Absenkung der Mietpreisentwicklung beurteilt;

7. welche volkswirtschaftlichen Effekte sie durch die in Ziffer 6 aufgezählten Instrumente erwartet;

Zu 6. und 7.:

Aufgrund des Sachzusammenhangs werden die Fragen der Ziffern 6 und 7 gemeinsam beantwortet.

Der Wohnungsmarkt in Baden-Württemberg ist derzeit von einem Nachfrageüberhang geprägt. Um den hiermit korrelierenden Preisanstieg insbesondere im Bereich der Mietwohnungen zu dämpfen, wurde die Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn (Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg – Mietpreisbegrenzungsverordnung BW) mit Verordnung vom 6. Oktober 2020 (GBl. S. 803) bis zum 30. Juni 2025 verlängert.

Die Mietpreisbremse umfasst derzeit 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.

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.

Das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) vom 19. Dezember 2013 (GBl. S. 484), geändert durch Gesetz vom 4. Februar 2021 (GBl. S. 116), dient der Bekämpfung von örtlichem Wohnraummangel. Es gibt den Städten und Gemeinden die Möglichkeit, durch eine Satzung ein Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum festzulegen, soweit der Wohnraummangel nicht in absehbarer Zeit durch andere Maßnahmen beseitigt werden kann. Umfasst vom Zweckentfremdungsverbot sind die Fallgruppen des Leerstands, des Abrisses sowie der Nutzung zu anderen als Wohnzwecken, wie zum Beispiel zur gewerblichen Nutzung oder zur dauerhaften Nutzung als Ferienwohnung.

Die Verordnung über die Einführung einer Umwandlungsgenehmigung für Miet- und Eigentumswohnungen in Gebieten einer Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 S. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde mit Verordnung vom 13. November 2018 (GBl. S. 433) um weitere fünf Jahre bis zum 18. November 2023 verlängert.

Die Verordnung eröffnet Städten und Gemeinden die Möglichkeit, eine Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (sogenannte Milieuschutzsatzung) zu erlassen. Für Grundstücke in Gebieten einer Milieuschutzsatzung wird dabei ein Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum an Gebäuden eingeführt, die ganz oder teilweise zu Wohnzwecken bestimmt sind.

Ziel der Umwandlungsverordnung ist es, einer städtebaulich unerwünschten Veränderung der Struktur der Wohnbevölkerung vorzubeugen. Zudem soll der Mietwohnraum in zentralen Lagen für alle Bevölkerungsschichten erhalten bleiben. Die Gemeinden vor Ort bestimmen insoweit selbst, ob sie von diesem Instrument Gebrauch machen oder nicht.

Die vorgenannten Maßnahmen dienen allgemein der Dämpfung der Mietpreissteigerung und der Erhaltung von bestehendem Wohnraum. Sie sind insoweit nicht separat, sondern in ihrem Wirkungskreis in einer Gesamtschau zu betrachten. Bei der konkreten Anwendung der Mietpreisbegrenzungsverordnung BW sowie den eingeräumten kommunalen Handlungsinstrumenten in Folge der erweiterten Möglichkeiten nach dem Zweckentfremdungsverbotsgesetz und den Handlungsmöglichkeiten der Städte und Gemeinden aufgrund der Umwandlungsverordnung BW ist innerhalb der festgelegten Gebietskulisse damit zu rechnen, dass angespannte Wohnungsmärkte entlastet werden und der Bestand an Mietwohnungen erhalten wird. Die Maßnahmen setzen insoweit an den Symptomen des Wohnraummangels und können mildernde Auswirkungen zeigen. Sie setzen jedoch nicht an der Ursache, der Schaffung neuen Wohnraums, an.

Ein nachhaltiger Schutz vor hohen Mieten und Immobilienpreisen ist dabei ein möglichst großes Angebot an bezahlbarem Wohnraum, um den Ausgleich am Markt zwischen Angebot und Nachfrage zu verbessern und die ggf. hiermit ver-

bundene soziale Ungleichheit vorzubeugen. Zur Bekämpfung des Wohnraumman-  
gels sind deshalb vor allem positive Anreize für mehr Wohnungsbau erforderlich.  
Zu den konkreten wohnungspolitischen Maßnahmen der Landesregierung wird  
auf die Beantwortung zu Ziffer 10 verwiesen.

*8. ob sie plant, die auslaufenden Verordnungen der Landesregierung „zur Be-  
stimmung der Gebiete mit Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn  
(Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg – Mietpreisbegren-  
zungsverordnung BW)“ und „über die Einführung einer Umwandlungsgeneh-  
migung in Gebieten einer Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Num-  
mer 2 Baugesetzbuch (Umwandlungsverordnung – UmwandVO)“ zu verlän-  
gern und wenn ja, welchen Zeitplan sie hierfür verfolgt;*

Zu 8.:

Eine weitere Verlängerung der Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württem-  
berg, die noch bis zum 30. Juni 2025 gültig ist, wird zu gegebener Zeit anhand der  
Situation der Wohnungsmärkte, ggf. unter Einbeziehung der Erkenntnisse eines  
gesonderten Gutachtens zur Identifizierung von Gebieten in Baden-Württemberg  
mit angespannten Wohnungsmärkten, geprüft werden. Voraussetzung ist zunächst  
die Verlängerung der Verordnungsermächtigung auf Bundesebene in § 556d BGB  
um weitere fünf Jahre bis 2030.

Die Verlängerung der Umwandlungsverordnung Baden-Württemberg über den  
18. November 2023 hinaus befindet sich aktuell im Rechtsetzungsverfahren.

*9. wie sie die derzeitige Entwicklung der Kauf- und Mietpreise beurteilt und wel-  
chen Einfluss dies ggf. auf die Wirtschaftlichkeitsrechnungen und Kalkulation-  
en bei der Entscheidung für Eigentum oder Miete hat;*

Zu 9.:

Die auch in absehbarer Zukunft hohe Wohnraumnachfrage ist allein auf der  
Grundlage des vorhandenen Wohnflächenangebots nicht zu befriedigen.

Neue Wohnimmobilien werden im Preisniveau hoch bleiben, nachdem die potenzi-  
elle Nachfrage auch in absehbarer Zukunft weitgehend konstant bleiben dürfte.  
Tendenziell abnehmende Fertigstellungszahlen lassen keine günstigere Entwick-  
lung erwarten. Zugleich lässt der zu erwartende erhebliche Investitionsaufwand  
für Bestandsimmobilien Preisrückgänge insgesamt nicht nachfragestabilisierend  
oder gar -verstärkend in Richtung des Eigentumserwerbs wirksam werden.

Im Geschosswohnungsneubau stehen Investoren unter einer Kostenbelastung, die  
je nach Standortgegebenheiten bereits heute Kaltmieten zwischen 16 und 22 Euro  
je m<sup>2</sup> Wohnfläche erforderlich machen würden. Derartige Miethöhen lassen sich  
aber selbst unter Berücksichtigung sog. Neuvermietungsaufschläge nur in Teilen  
der Märkte realisieren. Gemessen an den für neue Objekte festzustellenden orts-  
üblichen Vergleichsmieten ist somit auch auf absehbare Zeit vielfach von einer  
deutlichen Wirtschaftlichkeitslücke auszugehen. Daran vermag die zwischenzeit-  
lich auf 3,0 % p. a. angehobene reguläre AfA nichts zu ändern, die allein den real-  
en Werteverzehr nachvollzieht. Allein aus betriebswirtschaftlicher Notwendig-  
keit heraus sind daher gerade an Standorten mit erhöhten Gestehungskosten klare  
Preisauftriebstendenzen im Mietwohnungsmarkt zu erwarten.

Die Bereitschaft, unter Inkaufnahme einer möglicherweise auf Sicht geringen  
Rendite in selbstgenutzte oder vermietete Wohnimmobilien zu investieren, nimmt  
parallel dazu in dem Maße ab, wie andere Kapitalanlagen angesichts erheblich  
gestiegener Zinserwartungen an Attraktivität gewinnen, dies auch im Hinblick auf  
die Möglichkeit, auf weitere Entwicklungen flexibel reagieren zu können.



10. welche weiteren Instrumente der Landesregierung bekannt sind oder ihr zur Verfügung stehen, um Mietpreise zu regulieren bzw. zu begrenzen und welche Möglichkeiten sie auf kommunaler und Bundesebene sieht;

Zu 10.:

Die Landesregierung hat bereits eine Vielzahl von Maßnahmen ergriffen, um das Angebot bezahlbaren Wohnraums zu erhöhen. Dazu zählen u. a.:

#### *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 eine bedarfsgerechte und flächeneffiziente Siedlungsentwicklung in den Städten und Gemeinden unter Stärkung der Innenentwicklung. Das Land setzt dabei eine breite Palette von Maßnahmen und Instrumenten zur Unterstützung der Städte und Gemeinden 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 aktivieren. Zu deren Aufgaben gehört insbesondere auch die Ansprache und Beratung von Eigentümerinnen und Eigentümern zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen. Die Maßnahmen bilden die Grundlage für die Wiedernutzung und Weiterentwicklung von un- oder untergenutzten Grundstücken und Brachflächen.
- Mit der „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.

#### *Bauordnungsrecht*

Hohe Baukosten haben einen Einfluss auf die Bezahlbarkeit des Wohnens und sind ein wesentlicher Faktor für steigende Mieten im Neubau. Die Beschleunigung und Optimierung von Baugenehmigungsverfahren ist eine Voraussetzung um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, denn schlanke Verfahren sparen nicht allein Zeit bei der Realisierung von Vorhaben; sie reduzieren zugleich die Kosten für alle Akteure.

Die Landesregierung wird der Baurechtsverwaltung das Virtuelle Bauamt Baden-Württemberg „ViBa BW“ zur Verfügung stellen. Mit dem „ViBa BW“ wird den unteren Baurechtsbehörden ermöglicht, das gesamte Baugenehmigungsverfahren, von der digitalen Entgegennahme von Bauantrag und Bauvorlagen über die digitale Antragsbearbeitung bis zur Verbescheidung, medienbruchfrei und damit insgesamt schneller, effizienter und kostengünstiger durchzuführen. Hierdurch wird eine Standardisierung im baurechtlichen Antragsverfahren, ein verbessertes Datenmanagement sowie die Beschleunigung von Verwaltungsprozessen und die vernetzte Planung von Bauvorhaben ermöglicht.

#### *Städtebauförderung*

In der Städtebauförderung besteht in Baden-Württemberg 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 Innenentwicklung zu betreiben und die baureifen Flächen zu darstellbaren Konditionen zu vermarkten. In der Folge kann damit bezahlbarer und geförderter Wohnraum entstehen.

#### *Wohnraumförderung*

Die soziale Wohnraumförderung ist Teil der umfassenden Wohnungspolitik des Landes. Sie unterstützt den Bau und das Angebot preisverbilligter Wohnungen und damit gezielt einkommensschwächere Haushalte bei der Wohnraumversorgung.

Zu diesem Zweck fördert das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen sowohl die Begründung von Wohneigentum als auch die Schaffung von Mietwohnraum. Mit Sozialbindungen wird sichergestellt, dass das geförderte Objekt allein dem begünstigten Personenkreis dauerhaft als Wohnung dient.

Die Förderziele werden in Förderprogrammen definiert und mit detaillierten Förderatbeständen unterlegt. Aktuell gilt das aktuelle Förderungsprogramm „Wohnungsbau BW 2022“, das zum 1. Juni 2022 in Kraft getreten ist.

#### *Wohngeld und Wohngeldreform*

Das Wohngeld dient dazu, Haushalte mit niedrigeren Einkommen bei der Bewältigung der Wohnkostenbelastung unterstützen. Durch diese finanzielle Unterstützung können sich begünstigte Haushalte zielgenau mit angemessenem und familiengerechtem Wohnraum versorgen und sind nicht auf ein ganz besonders günstiges und deshalb eingeschränktes Marktsegment im Wohnungsbestand begrenzt.

Das Wohngeld ist sozial- und wohnungspolitisch sehr treffsicher, da es die Leistungshöhe nach den individuellen Lebensbedingungen der Haushalte und den regional unterschiedlichen Miethöhen differenziert.

Ziel des Wohngeldes ist die wirtschaftliche Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens. Dieses Ziel konnte allerdings vor dem Hintergrund der Erfordernisse zur umfassenden energetischen Sanierung des Gebäudebestandes und angesichts der stark steigenden Energiepreise auch mit dem durch die Fortschreibung (Dynamisierung) des Wohngeldes zum 1. Januar 2022 festgelegten Leistungsniveau und der Reichweite des Wohngeldes nicht erreicht werden.

Daher wurde durch die Wohngeldreform 2023 eine umfassende Stärkung des Wohngelds umgesetzt:

Das Wohngeld-Plus-Gesetz ist zum 1. Januar 2023 in Kraft getreten. Es verfolgt das Ziel, angesichts steigender Wohn- und Energiekosten die dadurch bedingten Mehrbelastungen für Bürgerinnen und Bürger auszugleichen. Es ist mit einer erheblichen Ausweitung des Empfängerkreises und mit deutlichen Leistungsverbesserungen für einkommensschwache Haushalte verbunden.

Zu den wichtigsten Eckpunkten dieser Reform gehört insbesondere die Einführung einer dauerhaften Heizkostenkomponente im Wohngeld. Die Heiz- bzw. Energiekosten fanden im Wohngeldrecht bislang keine Berücksichtigung. Weitere Kernelemente sind die dauerhafte Berücksichtigung einer Klimakomponente und die Anpassung der Wohngeldformel.

Durch Anhebung der Einkommensgrenzen können deutlich mehr Haushalte vom Wohngeld profitieren, bundesweit wird mit einer Verdreifachung der Empfängerzahlen von bisher 600 000 Haushalte auf künftig ca. 2 Mio. Haushalte gerechnet. Für bisherige Wohngeldhaushalte wird die Höhe des Leistungsniveaus erhöht, es wird mit einer Verdoppelung des durchschnittlichen monatlichen Wohngeldes um 190 Euro auf 370 Euro gerechnet.

Die Ausweitung des Empfängerkreises und das erhöhte Leistungsniveau leisten einen wirksamen Beitrag zur Minderung der Wohnkostenbelastung für viele Haushalte und hilft all jenen, die auf dem freien Wohnungsmarkt finanziell an ihre Grenzen stoßen.

Das Land trägt die Hälfte der Kosten und wendet dafür im laufenden Doppelhaushalt 409 Millionen zusätzlich aus originären Landesmitteln auf.

#### *Erlass der Kappungsgrenzenverordnung*

Zusätzlich zu der in der Antwort zu Ziffer 6 benannten Mietpreisbegrenzungsverordnung kann auf die aktuelle Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit abgesenkter Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen vom 16. Juni 2020 (GBl. S. 408) verwiesen werden. Diese 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.

#### *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 Bestandsschutz 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 sichergestellt.

#### *Sonstiges*

Das Mietrecht hat die Aufgabe, einen angemessenen Ausgleich zwischen den Interessen der Vermieterinnen und Vermieter von Mietwohnungen einerseits und denen der Mieterinnen und Mieter andererseits zu schaffen. Zwar gilt auch bei der Wohnraummiete grundsätzlich Vertragsfreiheit, aber soweit der Mieter schutzbedürftig ist, ist diese eingeschränkt. Die Mieterinnen und Mieter genießen weitgehenden Kündigungsschutz und Schutz vor unangemessenen Mieterhöhungen, während Vermieterinnen und Vermieter das Recht haben, die Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete anzupassen oder aber nach Modernisierung zu erhöhen.

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 Modernisierungumlage 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.
- Die Bedeutung der ortsüblichen Vergleichsmiete und ihres wichtigsten Abbildungsinstruments, des Mietspiegels, hat in der Praxis stetig zugenommen. Mit der am 1. Juli 2022 in Kraft getretenen Reform des Mietspiegelrechts wurde die Rechtssicherheit und Qualität von qualifizierten Mietspiegeln gestärkt und gleichzeitig der Aufwand für die Mietspiegelerstellung gesenkt. Mit dem Mietspiegelreformgesetz (MsRG) wurde dafür unter anderem eine Verpflichtung für Mieterinnen und Mieter und Vermieterinnen und Vermieter eingeführt, für die Erstellung der örtlichen Mietspiegel Auskunft über Miete und Merkmale der Wohnungen zu geben. Auch die Nutzung vorhandener Datensätze wurde erleichtert. Zudem ist für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnerinnen und Einwohnern die Erstellung von einfachen Mietspiegeln verpflichtend.

#### *Strategiedialog „Bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen“*

Mit dem von Herrn Ministerpräsident Kretschmann initiierten Strategiedialog „Bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen“ geht die Landesregierung unter Koordination des Staatsministeriums und unter Federführung des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen (Themensäule I und II) sowie des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Tourismus (Themensäule III) die großen Herausforderungen in den Bereichen Planen, Bauen und Wohnen an. Ziel des Strategiedialogs ist es, Zielkonflikte zu lösen und die Voraussetzungen für mehr bezahlbaren Wohnraum in Baden-Württemberg zu verbessern, das Bauen klimagerechter zu machen sowie die Digitalisierung und die Transformation der Bauindustrie voranzutreiben. Zukunftsfähig, bezahlbar und nachhaltig – mit innovativen Ideen, mit neuen Impulsen und mit dem kritischen In-Frage-Stellen von Standards und Normen. Innerhalb der drei Themensäulen:

- Säule I „Bezahlbares Wohnen, Quartier, Flächen, Planung“,
- Säule II „Innovatives und ökologisches Bauen und Sanieren“ und
- Säule III „Transformation und Digitalisierung der Bauwirtschaft“,

und innerhalb sog. Themensäulenrunden unter Federführung von Frau Ministerin Razavi MdL (Säule I und II) und Frau Ministerin Hoffmeister-Kraut MdL (Säule III), sollen Lösungskonzepte erarbeitet werden. Dazu wird eine Vernetzung der Akteure und Verbände aus den Bereichen Architektur, Planung, Bauwirtschaft, Handwerk sowie Vertreterinnen und Vertreter der Beschäftigten und Gewerkschaften, Sozialverbänden, Verwaltung, Politik und Wissenschaft ermöglicht.

*Grundstücksfonds*

Mit dem Grundstücksfonds des Landes wurde ein effektives Instrument zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum eingerichtet. Die Kommunen werden durch ihn in die Lage versetzt, eine vorausschauende Bodenpolitik durch Bevorratung geeigneter Grundstücke zu betreiben. Als Kernstück unserer Wohnraumoffensive ist er mit einem Finanzvolumen von 100 Mio. Euro ausgestattet. Sowohl bebaute als auch unbebaute Grundstücke eignen sich für eine Aufnahme in den Grundstücksfonds. Der Grundstücksfonds ist flexibel ausgestaltet und zugeschnitten z. B. auf Brachflächen, Konversionsflächen, Innenentwicklungsflächen, Flächen für Quartiersentwicklung oder auch kleinere Grundstücke für Lückenschlüsse und Arrondierung. Entweder besteht bereits Baurecht oder dieses muss innerhalb von fünf Jahren geschaffen werden können. Die Kommunen müssen aufgrund ihrer aktuellen finanziellen Situation zumindest vorübergehend nicht in der Lage sein, den angestrebten Grunderwerb selbst zu tätigen. Zudem müssen sie einen nachgewiesenen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum haben.

*11. welche Rolle die verschiedenen Akteure (professionell-gewerbliche Anbieterinnen/Anbieter [Privatwirtschaft, Kommunal, Genossenschaften, Öffentliche, Sonstige], private Kleinanbieterinnen/-anbieter, Eigennutzerinnen/-nutzer) auf dem Wohnungsmarkt bei der Entwicklung von Mietpreisen nach Einschätzung der Landesregierung spielen;*

Zu 11.:

Die Bedeutung der genannten unterschiedlichen Akteure für die Entwicklung von Mieten ist zunächst abhängig von den konkreten örtlichen bzw. regionalen Wohnungsmärkten, auf denen diese in vielfach unterschiedlicher Ausprägung präsent sind. Generell stehen die Mietpreise auch in einer Wechselbeziehung zu den – von der Anbietergruppe unabhängigen – anzutreffenden Gebäudestandards und deren Entwicklung etwa im Hinblick auf mehr oder weniger umfassende, insbesondere energetische Modernisierungen.

Die einzelnen Akteursgruppen sind überdies in sich differenziert zu betrachten, sodass für pauschalierende Einschätzungen kein Raum ist. Kommunal beteiligte Anbieter beispielsweise sind vielfach ihrem Auftrag folgend in unterschiedlichen Marktsegmenten, auch im Bauträgergeschäft, tätig, schon im Interesse von Quersubventionierungen im Sinne anderenfalls nicht darstellbarer niedriger Mietpreise, aber auch im Hinblick auf die Erwirtschaftung von Erträgen, um Aufgabenstellungen jenseits der Wohnraumversorgung nachkommen zu können.

Genossenschaften stehen ihrer spezifischen Struktur entsprechend für ein nicht auf Einnahmemaximierung ausgelegtes Geschäftsmodell, was freilich angesichts der hohen Kosten für neuen Wohnraum gerade für junge Genossenschaften nicht gleichzusetzen ist mit zwangsläufig weit unter dem ortsüblichen Niveau liegenden Nutzungsentgelten.

Durch eine Landesbürgschaft kann allerdings Wohnungsgenossenschaften, die neuen sozial gebundenen Wohnraum schaffen wollen, der Zugang zu den Angeboten der Mietwohnraumförderung des Programms Wohnungsbau BW ermöglicht werden. Damit können bankseitige Hindernisse bei der Ausreichung von Förderdarlehen durch die L-Bank gelöst werden, wenn beispielsweise bei neu gegründeten Unternehmen aufgrund der Ermittlung des Beleihungswertes nach der Beleihungswertermittlungsverordnung auf Basis des Ertragswertes eine ausreichende Beleihung nicht darstellbar ist. Das Risiko für die Förderbank aus dem Mangel an einer ausreichenden Absicherung durch Grundpfandrechte aufgrund des festgestellten Beleihungswertes wird durch eine Landesbürgschaft abgesichert. Seit 1. Januar 2023 können nicht nur neugründete Wohnungsgenossenschaften, sondern auch Bestandsgenossenschaften von der Bürgschaftsregelung profitieren.

Es kann erst recht keine pauschale Aussage zum Einfluss der heterogenen Gruppe der sonstigen privatwirtschaftlichen Anbieter von Mietwohnraum getroffen werden. Schließlich kann eigennutzenden Haushalten keine die Entwicklung der Mietpreise in bestimmte Richtung beeinflussende Wirkung beigemessen werden.

*12. welche Rolle speziell kommunale Wohnungsunternehmen bei der Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum in Baden-Württemberg spielen und ob es ihrer Meinung nach für Kommunen erstrebenswert ist, ein kommunales Wohnungsunternehmen zu unterhalten und wie die Landesregierung Gründungen solcher Unternehmen ggf. fördert;*

Zu 12.:

Kommunalbeteiligte Wohnungsunternehmen sind ein Baustein bei der Versorgung von breiten Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum. Da sie nicht gewinnmaximierend agieren müssen, können sie als dauerhafte Bestandhalter wirken und damit die Wohnungen dauerhaft anbieten. Sie dienen damit auch der Daseinsvorsorge in den Kommunen. Aufgrund des Auftrags der kommunalen Unternehmen können sie mit ihrem vor Ort bedeutenden Wohnungsbestand dämpfend auf die lokale Mietpreisentwicklung einwirken.

Inwieweit Bedarf für deren Tätigkeit gesehen wird, ist von einer Vielzahl von Faktoren abhängig, deren eigenverantwortliche Beurteilung den Kommunen im Land obliegt. Ein kommunales Wohnungsunternehmen ermöglicht der Kommune, insbesondere die Wohnraumversorgung innerhalb der Gebietskörperschaft zu beeinflussen. Es kann dabei aber auch bedacht werden, bereits bestehende Strukturen zu nutzen, indem kommunale Unternehmen auch außerhalb der Gemeindegrenzen aktiv tätig werden oder Wohnungsunternehmen als ein solches des Landkreises gegründet werden. Eine Gründungsförderung seitens des Landes erfolgt nicht.

*13. welche Rolle alternative Organisationsformen wie das Miethäuser Syndikat, gemeinschaftliche Wohnformen, Baugruppen und ähnliche für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und die Entwicklung von Mieten ihrer Ansicht nach spielen;*

Zu 13.:

Im Hinblick auf die Schaffung von Wohnraum gilt bereits grundsätzlich, dass sich auch die genannten Akteure nicht vollständig von den aktuellen Rahmenbedingungen lösen können. Die Themen Baukosten, Bodenpreise und Zinsniveau sind unabhängig von der Zuordnung der Akteure einschlägig. Es besteht die Möglichkeit, Kosten durch gemeinschaftliche Nutzung von Flächen zu reduzieren.

Eine prägende Rolle für die hervorgehobenen Sachverhalte der Schaffung von Wohnraum und der Mietenentwicklung können Akteure nur einnehmen, wenn sie auch quantitativ wahrnehmbar sind. Somit kann auch nur bei einer relevanten Anzahl zumindest preisgedämpfter Wohnungen von einer Auswirkung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ausgegangen werden. Das gilt somit auch dann, wenn diese Marktteilnehmer sich im unteren Bereich des Mietspiegelspektrums einer Stadt bewegen sollten.

Mit dem aktuellen, ersten Förderaufruf zum Neuen Wohnen mit dem Thema Mehrgenerationenwohnen wurde ein eigenständiger Förderansatz für neue Wohnformen geschaffen, der mit seiner Spezifizierung zu den bereits bestehenden Förderangeboten des Landes hinzutreten soll. Über mehrere Förderaufrufe zur Interessensbekundung zu dem übergeordneten Themenfeld des Neuen Wohnens, die zeitlich nacheinander veröffentlicht werden, sollen die verschiedenen Bedarfslagen im Bereich des „Neuen Wohnens“ anhand konkreter Projektförderungen aufgezeigt werden. Das Verfahren dient einerseits dazu, einen hinreichend breiten Erfahrungshintergrund für die Etablierung eines eigenständigen Förderansatzes zu erhalten. Andererseits dienen die Interessensbekundungsverfahren als Zugangs-

möglichkeit für entsprechende Akteure und Netzwerke, die sich für neue Wohnformen einsetzen. Dies ermöglicht gleichzeitig, potentielle Antragsteller eines solchen Förderangebots kennenzulernen.

*14. welche Rolle eine aktive Bodenbevorratungspolitik, Konzeptvergaben oder die Vergabe von Grundstücken in Erbbaupacht auf die Entwicklung von Mieten haben;*

Zu 14.:

Im Rahmen ihrer Boden- und Liegenschaftspolitik besteht für Städte und Gemeinden grundsätzlich die Möglichkeit, zur Umsetzung spezifischer wohnungspolitischer Ziele und Maßnahmen auch auf die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums in ihren Gemeindegebieten hinzuwirken. So kann beispielsweise eine kommunale Bodenbevorratung dazu beitragen, ausreichend Wohnbauflächen insbesondere für preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen und über die Vergabe der kommunalen Baugrundstücke an Investoren vertraglich die Realisierung von Sozialmietwohnungen zu steuern. Kommunale Grundstücke können auch im Wege der Erbpacht zu vergünstigten Konditionen überlassen werden. Auch im Rahmen von Konzeptvergaben besteht die Möglichkeit, Einfluss auf die spätere Bebauung zu nehmen, sofern dies kommunalpolitisch gewünscht ist.

*15. welche Möglichkeiten sie sieht, Bauwirtschaft und Immobilienbranche in der jetzigen Marktlage dabei zu unterstützen, bezahlbaren Mietwohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu erstellen.*

Zu 15.:

Die Bauwirtschaft zählt zu den Schlüsselbranchen mit einem hohen Anteil an Bruttowertschöpfung und Beschäftigung. Gleichzeitig ist sie besonders energie- und ressourcenintensiv und damit ein entscheidender Hebel zur Förderung des Klimaschutzes gleichermaßen wie zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum. Um Zielkonflikte im Bereich des Planens, Bauens und Wohnens zu diskutieren und mögliche Lösungsansätze zu deren Auflösung zu erarbeiten, hat die Landesregierung den Strategiedialog „Bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen“ ins Leben gerufen (siehe auch entsprechende Ausführung unter Ziffer 10; S. 16). Über diesen beteiligen sich neben relevanten Akteurinnen und Akteuren aus Forschung und Politik insbesondere auch Vertreterinnen und Vertreter aus der Bau- und Immobilienwirtschaft am Dialog und gehen dabei drei Herausforderungen an: Bezahlbaren Wohnraum schaffen, das Bauen ökologischer und innovativer gestalten und die Digitalisierung und Transformation der Bauwirtschaft voranbringen. Ein wichtiger Baustein ist dabei der Wissenstransfer der erarbeiteten Lösungen aus den agilen Arbeitsgruppen des Strategiedialogs in die Praxis. Als eines der übergeordneten Ziele des Strategiedialogs findet die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in allen derzeit aktiven agilen Arbeitsgruppen eine angemessene Berücksichtigung bei der Erarbeitung von Lösungen.

Beispielhaft zu nennen ist die Arbeitsgruppe „Kommunaler Werkzeugkasten für bezahlbaren Wohnraum“, welche konkreten Maßnahmen vor allem mit Blick auf die Kommunen im Land erarbeitet. Dies reicht von der Aktivierung des Wohnraums im Bestand, über die Vorgabe von kommunalem Bauland bis hin zur Analyse konkreter Projekte zur Identifikation von Kostensparpotenzialen beim Bau.

Die Arbeitsgruppe „Rechtliche Rahmenbedingungen für nachhaltiges und bezahlbares Bauen“ untersucht den bestehenden rechtlichen Rahmen und zielt darauf ab, rechtliche Spielräume aufzuzeigen, um einfache und wirtschaftliche Lösungen zu ermöglichen. Die Arbeitsgruppe „Ökonomisches Bauen und Sanieren“ befasst sich unter anderem mit der Aktivierung des Bestands. Als ein Kostenhebel gilt u. a. auch die zunehmende Digitalisierung von Planungs- und Bauprozessen und sich daraus ergebenden Effizienzgewinne und Ressourceneinsparungen entlang des Wertschöpfungszyklus am Bau. Die Arbeitsgruppe „Innovative Produkte, Prozesse und Technologien“ untersucht Lösungen für den Planungs- und Bauprozess,

die neben dem Ziel des Klimaschutzes insbesondere auch auf Kostenersparnisse bei der Planung, Erstellung und dem Betreiben von Gebäuden abzielen. Detaillierte Informationen zu den Inhalten, mit denen die Arbeitsgruppen sich aktuell beschäftigen, können über die Homepage des SDB aufgerufen werden: *SDB – Strategiedialog* (<https://www.sdb-bw.de/>).

Lindlohr  
Staatssekretärin



Baugenehmigungen (Genehmigungsfreistellung: alle)  
im Wohn- und Nichtwohnbau Insgesamt  
Jahr 2022 und Jahr 2012 im Vergleich

Baden-Württemberg

Lf d	Gebäudeart	Gebäude/ Baumaßnahmen		Gebäude/ Baumaßnahmen 2012	Veränderung der Gebäude in %	Wohnungen insgesamt 2022	Wohnungen insgesamt 2012	Veränderung der Wohnungen in %
		2022	Anzahl					
1	Wohngebäude und Nichtwohngebäude	30 933	30 429	1,7	50 083	35 145	42,5	
2	Wohngebäude zusammen (Miet- und Eigentumswohnraum)	24 828	23 118	7,4	48 332	34 385	40,6	
7	Wohngeb. mit Eigentumswohnungen	3 223	2 474	30,3	20 338	12 502	62,7	

Baugenehmigungen (Genehmigungsfreistellung: alle)  
im Wohn- und Nichtwohnbau Neubau  
Jahr 2022 und Jahr 2012 im Vergleich

Baden-Württemberg

Lf d	Gebäudeart	Gebäude		Gebäude 2012	Veränderung der Gebäude in %	Wohnungen insgesamt 2022	Wohnungen insgesamt 2012	Veränderung der Wohnungen in %
		2022	Anzahl					
1	Wohngebäude und Nichtwohngebäude	18 333	19 261	- 4,8	43 369	32 318	34,2	
2	Wohngebäude zusammen (Miet- und Eigentumswohnraum)	14 956	15 359	- 2,6	42 136	31 660	33,1	
7	Wohngeb. mit Eigentumswohnungen	2 045	1 848	10,7	18 290	11 833	54,6	

Haushalte nach Art der Nutzung der Wohnung in Gebäuden mit Wohnraum \*)

MZ/Zusatzerhebung Wohnen<sup>b)</sup>

Darunter: Zusatzerhebung Wohnen<sup>b)</sup>

Jahr	Haushalte des Mikrozensus insgesamt	in Wohneigentum		insgesamt		in Mietwohnung											
		in Wohneigentum		insgesamt		Eigentümer ist ... <sup>2)</sup>		Eigentümer ist ... <sup>2)</sup>									
		absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%	absolut	%				
2014	4 919	52,8	2 420	47,2	47,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2018	5 192	50,7	2 365	49,3	49,3	1 789	77,7	151	6,6	69	3,0	292	12,7	292	11,3	292	11,3
2022 <sup>3)</sup>	5 261	48,3	2 437	51,7	51,7	2 030	77,9	164	6,3	118	4,5	295	11,3	295	11,3	295	11,3

\*) Hauptwohnsitzhaushalte, ohne Wohnheime  
 1) Mit Angaben zur Wohnsituation und ohne weitere Haushalte in der Wohnung. Anteilsberechnung zu Miete/Eigentum bezogen auf insgesamt mit Zusatzerhebung Wohnen.  
 2) 2014 nicht erhoben, Anteilsberechnung bezogen auf insgesamt in Mietwohnung  
 3) Erstergebnis