

Kleine Anfrage

des Abg. Andreas Stoch SPD

und

Antwort

des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen

Der Mietwohnungsmarkt in Aalen

Kleine Anfrage

Ich frage die Landesregierung:

1. Wie haben sich die Mietpreise in den letzten 20 Jahren in Aalen entwickelt?
2. Wie hat sich die Anzahl der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen in Aalen in den letzten 20 Jahren entwickelt?
3. Wie hat sich die Anzahl der Menschen mit Wohnberechtigungsschein in den letzten 20 Jahren in Aalen entwickelt?
4. Wie stellt sich die Bedarfslage nach Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen in Aalen aktuell dar?
5. Wie bewertet die Landesregierung die Versorgungslage der Menschen in Aalen mit preis- und belegungsgebundenem bzw. bezahlbarem Wohnraum?
6. Wie hoch ist die Mietbelastungsquote in Aalen?
7. Wie hat sich die Mietbelastungsquote in Aalen in den letzten 20 Jahren entwickelt?
8. Wie hoch ist ihrer Kenntnis nach der Anteil der Haushalte mit einer Mietbelastungsquote von über 30 Prozent in Aalen?

18.3.2024

Stoch SPD

Begründung

Die Mietpreise sind in den vergangenen Jahren in ganz Baden-Württemberg gestiegen. Die Gründe hierfür sind vielfältig und reichen von gestiegenen Bodenpreisen über die Privatisierung vormals kommunaler Wohnungen bis hin zu einem Rückgang der Bautätigkeit und der Tatsache, dass Immobilien und Boden als Spekulationsobjekte genutzt werden. Es ist Ziel dieser Kleinen Anfrage, herauszufinden, wie sich die aktuelle Situation am Mietwohnungsmarkt in Aalen konkret darstellt. Außerdem soll erfragt werden, welche Entwicklungen in den vergangenen 20 Jahren zu verzeichnen sind.

Antwort

Mit Schreiben vom 3. April 2024 Nr. MLW26-27-133/107 beantwortet das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen die Kleine Anfrage wie folgt:

1. Wie haben sich die Mietpreise in den letzten 20 Jahren in Aalen entwickelt?

Zu 1.:

Zur Beantwortung der Frage zu Ziffer 1 wird auf die Tabellen 2 und 3 des Statistischen Landesamtes verwiesen.

2. Wie hat sich die Anzahl der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen in Aalen in den letzten 20 Jahren entwickelt?

Zu 2.:

Der Landesregierung liegen hierzu keine Erkenntnisse vor.

3. Wie hat sich die Anzahl der Menschen mit Wohnberechtigungsschein in den letzten 20 Jahren in Aalen entwickelt?

Zu 3.:

Der Landesregierung liegen hierzu keine Erkenntnisse vor.

4. Wie stellt sich die Bedarfslage nach Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen in Aalen aktuell dar?

5. Wie bewertet die Landesregierung die Versorgungslage der Menschen in Aalen mit preis- und belegungsgebundenem bzw. bezahlbarem Wohnraum?

Zu 4. und 5.:

Die Fragen zu Ziffer 4 und 5 werden aufgrund ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Die Landesregierung verfügt nicht über gemeindebezogene Erkenntnisse zum Sozialmietwohnungsbedarf im Land.

In Ermangelung aktueller Erhebungen hätte die Stadt kurzfristig um ihre jeweilige Einschätzung zum Bedarf und etwaigen Bedarfsentwicklungen ersucht werden können, wovon vor dem Hintergrund des damit verbundenen Aufwands innerhalb der gegebenen Frist abgesehen wurde.

6. *Wie hoch ist die Mietbelastungsquote in Aalen?*
7. *Wie hat sich die Mietbelastungsquote in Aalen in den letzten 20 Jahren entwickelt?*
8. *Wie hoch ist ihrer Kenntnis nach der Anteil der Haushalte mit einer Mietbelastungsquote von über 30 Prozent in Aalen?*

Zu 6. bis 8.:

Zur Beantwortung der Fragen zu Ziffern 6 bis 8 wird auf die Tabelle 2 des Statistischen Landesamtes verwiesen.

In Vertretung

Dr. Schneider

Ministerialdirektor

Haushalte in Baden-Württemberg 2002 nach Wohnform und Region

Regionen	Haushalte insgesamt	Eigentümer:i nnen	Mieter:innen	%	
				Eigentümer:i nnen	Mieter:innen
		1000			
Baden-Württemberg	4511	2183	2328	48,4	51,6
SK Stuttgart	276	76	201	27,5	72,5
Region Stuttgart ohne SK Stuttgart	875	451	425	51,5	48,5
Heilbronn-Franken	352	198	153	56,4	43,6
Ostwürttemberg	182	106	77	58,0	42,0
Mittlerer Oberrhein	432	192	240	44,5	55,5
Rhein-Neckar	509	206	303	40,5	59,5
Nordschwarzwald	247	135	112	54,8	45,2
Südlicher Oberrhein	430	189	241	44,0	56,0
Schwarzwald-Baar-Heuberg	198	110	88	55,5	44,5
Hochrhein-Bodensee	284	134	150	47,2	52,8
Neckar-Alb	275	153	122	55,7	44,3
Donau-Iller	202	105	97	51,9	48,1
Bodensee-Oberschwaben	248	128	120	51,5	48,5

Aufgrund methodischer Umstellungen sind die Werte der verschiedenen Jahre nur eingeschränkt miteinander vergleichbar
Quelle: Mikrozensus

Haushalte²⁾ in Baden-Württemberg 2022 nach Wohnform und Region

Regionen	Haushalte insgesamt	Eigentümer:i nnen	Mieter:innen	%	
				Eigentümer:i nnen	Mieter:innen
		1000			
Baden-Württemberg	5032	2429	2602	48,3	51,7
SK Stuttgart	295	88	207	30,0	70,0
Region Stuttgart ohne SK Stuttgart	969	514	455	53,0	47,0
Heilbronn-Franken	402	219	183	54,5	45,5
Ostwürttemberg	194	111	83	57,1	42,9
Mittlerer Oberrhein	487	219	267	45,1	54,9
Rhein-Neckar	540	222	318	41,1	58,9
Nordschwarzwald	271	135	135	50,0	50,0
Südlicher Oberrhein	492	220	272	44,6	55,4
Schwarzwald-Baar-Heuberg	218	115	102	53,0	47,0
Hochrhein-Bodensee	324	147	178	45,2	54,8
Neckar-Alb	320	174	146	54,5	45,5
Donau-Iller	232	118	113	51,1	48,9
Bodensee-Oberschwaben	289	147	142	50,7	49,2

2) Haushalte mit mindestens einer Person am Hauptwohnsitz und ohne weitere Haushalte in der Wohnung
Aufgrund methodischer Umstellungen sind die Werte der verschiedenen Jahre nur eingeschränkt miteinander vergleichbar
Quelle: Mikrozensus

Legende: Regionale Gliederung

Baden-Württemberg	Land
SK Stuttgart	Stadtkreis Stuttgart
Region Stuttgart ohne SK Stuttgart	LK Böblingen, LK Esslingen, LK Göppingen, LK Ludwigsburg, LK Rems-Murr-Kreis
Region Heilbronn-Franken	SK Heilbronn, LK Heilbronn, LK Hohenlohekreis, LK Schwäbisch Hall, LK Main-Tauber-Kreis
Region Ostwürttemberg	LK Heidenheim, LK Ostalbkreis
Region Mittlerer Oberrhein	SK Karlsruhe, LK Karlsruhe, SK Baden-Baden, LK Rastatt
Region Rhein-Neckar	SK Heidelberg, SK Mannheim, LK Rhein-Neckar-Kreis, LK Neckar-Odenwald-Kreis (soweit BW)
Region Nordschwarzwald	SK Pforzheim, LK Enzkreis, LK Calw, LK Freudenstadt
Region Südlicher Oberrhein	SK Freiburg im Breisgau, LK Breisgau-Hochschwarzwald, LK Emmendingen, LK Ortenaukreis
Region Schwarzwald-Baar-Heuberg	LK Rottweil, LK Schwarzwald-Baar-Kreis, LK Tuttlingen
Region Hochrhein-Bodensee	LK Konstanz, LK Lörrach, LK Waldshut
Region Neckar-Alb	LK Reutlingen, LK Tübingen, LK Zollernalbkreis
Region Donau-Iller	SK Ulm, LK Alb-Donau-Kreis, LK Biberach (soweit BW)
Region Bodensee-Oberschwaben	LK Bodenseekreis, LK Sigmaringen, LK Ravensburg

Eigentümerquote

Hauptmieterhaushalte¹⁾ in Baden-Württemberg 2022 nach Art des Eigentümers der Wohnung und nach Region

Regionen	insgesamt	Eine oder mehrere Privatpersonen	Ein privatwirtschaftliches Unternehmen	Die Kommune, Bund, Land, Kirche oder andere öffentliche Institutionen	Eine Wohnungsenossenschaft, Baugenossenschaft, ein Bauverein	Eine oder mehrere Privatpersonen	Ein privatwirtschaftliches Unternehmen	Die Kommune, Bund, Land, Kirche oder andere öffentliche Institutionen	Eine Wohnungsenossenschaft, ein Bauverein
Baden-Württemberg	2212	1676	153	104	279	75,8	6,9	4,7	12,6
SK Stuttgart	191	117	19	(11)	44	61,3	10,1	(5,6)	23
Region Stuttgart ohne SK Stuttgart	387	321	20	(13)	33	83	5,1	(3,4)	8,6
Heilbronn-Franken	145	119	(12)	/	(10)	81,8	(8,5)	/	(6,7)
Ostwürttemberg	66	48	/	/	(10)	72,7	/	/	(15,3)
Mittlerer Oberrhein	228	175	(13)	14	27	76,5	(5,7)	6,1	11,6
Rhein-Neckar	280	191	24	17	48	68,2	8,6	6,1	17,1
Nordschwarzwald	114	89	/	/	12	78,3	/	/	11
Südlicher Oberrhein	224	171	(12)	(12)	30	76,3	(5,3)	(5,2)	13,2
Schwarzwald-Baar-Heuberg	85	71	/	/	/	83,5	/	/	/
Hochrhein-Bodensee	151	111	(10)	/	23	73,2	(6,9)	/	15,1
Neckar-Alb	123	96	(10)	/	(12)	78	(8)	/	(9,9)
Donau-Iller	95	69	/	/	17	71,9	/	/	17,3
Bodensee-Oberschwaben	122	99	(9)	/	/	81,2	(7,7)	/	/

1) Haushalte mit mindestens einer Person am Hauptwohnsitz

Aufgrund methodischer Umstellungen sind die Werte der verschiedenen Jahre nur eingeschränkt miteinander vergleichbar

Quelle: Mikrozensus

Hauptmieterhaushalte²⁾ in Baden-Württemberg 2018 nach Art des Eigentümers der Wohnung und Region

Regionen	insgesamt	Eine oder mehrere private Personen	Ein privatwirtschaftliches Unternehmen	Die Kommune, Bund, Land, Kirche oder andere öffentliche Institutionen	Eine Wohnungsenossenschaft, Baugenossenschaft, ein Bauverein	Eine oder mehrere private Personen	Ein privatwirtschaftliches Unternehmen	Die Kommune, Bund, Land, Kirche oder andere öffentliche Institutionen	Eine Wohnungsenossenschaft, ein Bauverein
Baden-Württemberg	2104	1606	148	65	285	76,3	7,1	3,1	13,5
SK Stuttgart	188	122	17	(5)	44	64,9	9,2	(2,7)	23,2
Region Stuttgart ohne SK Stuttgart	387	312	28	13	34	80,6	7,1	3,4	8,9
Heilbronn-Franken	137	116	(8)	/	10	84,3	(5,7)	/	7,5
Ostwürttemberg	60	43	(7)	/	(9)	72,6	(11,2)	/	(14,3)
Mittlerer Oberrhein	223	162	20	11	31	72,4	9	4,7	13,8
Rhein-Neckar	266	195	23	(7)	41	73,6	8,5	(2,6)	15,3
Nordschwarzwald	103	87	(7)	/	(7)	84,7	(6,7)	/	(7)
Südlicher Oberrhein	222	167	14	11	30	75,3	6,4	4,8	13,6
Schwarzwald-Baar-Heuberg	83	65	/	/	13	78,1	/	/	16,2
Hochrhein-Bodensee	134	100	10	/	22	75	7,7	/	16,2
Neckar-Alb	119	93	/	/	20	78,8	/	/	16,9
Donau-Iller	80	56	(6)	/	15	69,5	(8,1)	/	18,5
Bodensee-Oberschwaben	102	87	/	/	(9)	84,8	/	/	(8,9)

2) Hauptwohnsitzhaushalte mit Angabe zur Miete und zum Haushaltsnettoeinkommen

Aufgrund methodischer Umstellungen sind die Werte der verschiedenen Jahre nur eingeschränkt miteinander vergleichbar

Quelle: Mikrozensus

Mietbelastungsquoten der Hauptmieterhaushalte in den Regionen Baden-Württembergs 2002 und 2022

Regionen	Median der Mietbelastungsquoten der Haushalte	
	2002 ¹⁾	2022 ²⁾³⁾
Baden-Württemberg	21,6	27,1
SK Stuttgart		28,2
Region Stuttgart ohne SK Stuttgart		26,8
Heilbronn-Franken		25,7
Ostwürttemberg		24,5
Mittlerer Oberrhein		27,2
Rhein-Neckar		27,8
Nordschwarzwald		27,0
Südlicher Oberrhein		27,9
Schwarzwald-Baar-Heuberg		25,4
Hochrhein-Bodensee		28,5
Neckar-Alb		27,3
Donau-Iller		25,9
Bodensee-Oberschwaben		26,9

1) Nur Haushalte mit Angabe zu Grundmiete, kalten Betriebskosten und Einkommen.

2) Berechnungsverfahren an 2002 angeglichen

3) Haushalte mit mindestens einer Person am Hauptwohnsitz

Aufgrund methodischer Umstellungen sind die Werte der verschiedenen Jahre nur eingeschränkt miteinander vergleichbar

Quelle: Mikrozensus

Mietbelastungsquoten der Hauptmieterhaushalte in den Regionen Baden-Württembergs 2002 und 2022

Regionen	Hauptmieterhaushalte insgesamt		mit 30% und mehr Mietbelastungsquote			
	2002 ¹⁾	2022 ²⁾³⁾	2002 ¹⁾	2022 ²⁾³⁾	2002 ¹⁾	2022 ²⁾³⁾
	1000		%			
Baden-Württemberg	1739	2170	539	732	31,0	33,7
SK Stuttgart	154	188		68		36,4
Region Stuttgart ohne SK Stuttgart	325	380		126		33,3
Heilbronn-Franken	105	143		43		30,3
Ostwürttemberg	55	64		17		26,1
Mittlerer Oberrhein	177	224		75		33,7
Rhein-Neckar	232	275		101		36,6
Nordschwarzwald	86	112		37		32,7
Südlicher Oberrhein	177	220		78		35,7
Schwarzwald-Baar-Heuberg	59	83		23		28,2
Hochrhein-Bodensee	119	148		56		38,0
Neckar-Alb	86	119		39		33,1
Donau-Iller	72	94		28		29,4
Bodensee-Oberschwaben	91	120		39		33,0

1) Nur Haushalte mit Angabe zu Grundmiete, kalten Betriebskosten und Einkommen.

2) Berechnungsverfahren an 2002 angeglichen

3) Haushalte mit mindestens einer Person am Hauptwohnsitz

Aufgrund methodischer Umstellungen sind die Werte der verschiedenen Jahre nur eingeschränkt miteinander vergleichbar

Quelle: Mikrozensus

Mietbelastungsquote

Wohnungen und Leerstände in Wohngebäuden (ohne Wohnheime) in den Regionen Baden-Württembergs 2002 und 2018

Regionen	Wohnungen		1000		darunter leerstehend		%
	2002	2018	2002	2018	2002	2018	
Baden-Württemberg	4746	4976	301	321	6,3	6,5	
SK Stuttgart	290	291	19	19	6,7	6,5	
Region Stuttgart ohne SK Stuttgart	919	964	52	50	5,7	5,2	
Heilbronn-Franken	376	401	28	27	7,4	6,8	
Ostwürttemberg	195	198	15	14	7,6	6,9	
Mittlerer Oberrhein	448	477	25	33	5,5	6,9	
Rhein-Neckar	533	544	32	37	6,1	6,9	
Nordschwarzwald	264	270	18	22	7,0	8,1	
Südlicher Oberrhein	444	480	24	24	5,3	5,0	
Schwarzwald-Baar-Heuberg	216	222	19	20	8,6	9,2	
Hochrhein-Bodensee	298	316	18	19	6,2	6,2	
Neckar-Alb	294	309	24	23	8,0	7,4	
Donau-Iller	207	227	11	14	5,1	6,2	
Bodensee-Oberschwaben	262	279	17	18	6,4	6,6	

Aufgrund methodischer Umstellungen sind die Werte der verschiedenen Jahre nur eingeschränkt miteinander vergleichbar
Quelle: Mikrozensus

**Bruttokaltmiete der Hauptmieterhaushalte in Gebäuden mit
Wohnraum (ohne Wohnheime) in den Regionen Baden-
Württembergs 2002 und 2022**

Region	EUR/m ²	
	2002	2022
Baden-Württemberg	5,6	9,4
SK Stuttgart		11,6
Region Stuttgart ohne SK Stuttgart		9,8
Heilbronn-Franken		8,5
Ostwürttemberg		7,9
Mittlerer Oberrhein		9,1
Rhein-Neckar		9,4
Nordschwarzwald		8,8
Südlicher Oberrhein		9,2
Schwarzwald-Baar-Heuberg		7,9
Hochrhein-Bodensee		9,3
Neckar-Alb		9,6
Donau-Iller		8,5
Bodensee-Oberschwaben		9

Aufgrund methodischer Umstellungen sind die Werte der verschiedenen Jahr nur eingeschränkt miteinander vergleichbar

Quelle: Mikrozensus

Region	Insgesamt	zusammen	keine Schwellen/ Bodenniveaus hellen	alle Räume stufenlos erreichbar	ausreichende Bretter- Wohnungstür- 4, 5	ausreichende Bretter- Raumtüren 4, 5	ausreichende Bretter- Flure 4, 5	genügend Raum- Küchenzeile 4, 5	genügend Raum- Bad/Sanitär 4, 5	Einstieg zur Dusche: ebenmäßig	mit keinem der Merkmale	mit allen Merkmale
Baden-Württemberg	5032	4396	1206	2028	3674	2894	3196	3379	2811	1124	635	261
SK Stuttgart	295	256	83	152	218	169	185	182	137	47	39	17
Region Stuttgart ohne SK Stuttgart	969	841	216	387	701	534	603	638	493	200	128	43
Heilbronn-Franken	402	349	93	151	288	227	250	267	210	108	52	22
Ostwürttemberg	194	167	42	66	136	107	120	131	99	44	28	(8)
Mittlerer Oberrhein	487	431	120	202	364	290	318	335	258	102	55	21
Rhein-Neckar	540	477	143	241	401	326	347	370	283	113	62	30
Rhein-Neckar	271	231	59	105	191	169	166	178	138	59	40	(12)
Nordschwarzwald	492	434	130	200	365	289	324	340	268	120	58	34
Südlicher Oberrhein	216	189	49	81	156	121	139	147	115	55	29	(12)
Schwarzwald-Baar-Heuberg	324	284	80	132	240	185	201	217	167	75	40	17
Hochrhein-Bodensee	320	283	73	123	234	191	209	221	173	79	37	18
Neckar-Alb	232	203	54	82	168	135	151	158	120	56	28	(10)
Donau-Iller	289	250	65	106	211	164	181	195	149	65	39	14

Haushalte in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Wohnheime) in Baden-Württemberg 2022 nach Merkmalen der Barrierefreiheit der Wohnung
davon in Wohnungen mit Merkmalen der Barrierefreiheit¹⁾
darunter

Ergebnisse des Mikrozensus. Haushalte mit mindestens einer Person am Hauptwohnsitz
Falls Personen keine Angabe gemacht haben, wurden sie der "Insgesamt"-Kategorie zugewiesen.
1) Die dargestellten Merkmale zur Barrierefreiheit beruhen auf der Einschätzung des (im Regelfall nicht eingeschrankten) befragten Haushalts und stellen damit keine exakte Messung der Baunorm dar. Mehrfachangaben möglich.
2) Gefragt wurde, ob die gesamte Wohnung stufen- bzw. schwellenfrei ist. Das heißt, dass keine Schwellen oder Uhebenheiten existieren, die höher sind als 2 cm.
3) Gefragt wurde, ob der Zugang zur Wohnung bzw. zu allen Räumen stufen- bzw. schwellenlos möglich ist. Dies gilt auch dann, wenn zur Überwindung von Stufen Hilfsysteme (z.B.: Fahrstühle oder Lifte) vorhanden sind.
4) Durchgangsbreiten und Bewegungsräume gelten als ausreichend, wenn diese auch mit einer Gehhilfe (z.B.: einem Rollator) oder einem Rollstuhl problemlos passierbar bzw. nutzbar sind. Türen sollten dafür mindestens 90 cm und Flure mindestens 120 cm breit sein.
Aufgrund methodischer Umstellungen sind die Werte der verschiedenen Jahre nur eingeschränkt miteinander vergleichbar
Quelle: Mikrozensus

Entwicklung der Wohnungsmieten (Basis 2020 = 100) in Baden-Württemberg seit 1995

Jahr	Index	Nettokaltmiete ¹⁾	
		Veränderung zum Vorjahr	Prozent
2023	107,5		3,3
2022	104,1		2,2
2021	101,9		1,9
2020	100		2
2019	98		1,9
2018	96,2		1,8
2017	94,5		1,6
2016	93		1,4
2015	91,7		1,9
2014	90		1,6
2013	88,6		1,1
2012	87,6		1
2011	86,7		1,3
2010	85,6		1,3
2009	84,5		1,1
2008	83,6		2
2007	82		1,6
2006	80,7		1,3
2005	79,7		1,1
2004	78,8		1,2
2003	77,9		1,6
2002	76,7		2,3
2001	75		1,9
2000	73,6		1
1999	72,9		0,8
1998	72,3		1
1997	71,6		1,7
1996	70,4		2
1995	69 –		

1) Tatsächlich gezahlte Nettokaltmiete.

Seit 1995 werden die Untergruppen Nettokaltmiete und Wohnungsnebenkosten separat berechnet.

Hinweis zur Revision des Verbraucherpreisindex 2023

Der Verbraucherpreisindex wird deutschlandweit in regelmäßigen Abständen einer Revision unterzogen und auf ein neues Basisjahr umgestellt. Im Februar 2023 erfolgte die Umstellung von der bisherigen Basis 2015 auf das dann gültige Basisjahr 2020.

Berechnung der Indexveränderung:

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

Datenquelle: Verbraucherpreisindex für Baden-Württemberg.

© Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2024