

Antrag

der Abg. Gudula Achterberg u. a. GRÜNE

und

Stellungnahme

des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen

Für bezahlbare Mieten in Baden-Württemberg – Wir verlängern die Mietpreisbremse

Antrag

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

1. wie hoch die aktuellen Durchschnittsmieten in Baden-Württemberg insgesamt und in den zehn größten Städten des Landes sind (aufgeteilt nach Bestand, Neuverträge und Neubau);
2. wie hoch die aktuellen Durchschnittsmieten in den 89 Kommunen in der Gebietskulisse sind und wie sich diese seit Einführung der Mietpreisbremse entwickelt haben (aufgeteilt nach Bestand, Neuverträge und Neubau);
3. welche Überlegungen und Überzeugungen die Landesregierung dazu bewogen haben, die in Baden-Württemberg zum 30. Juni 2025 auslaufende sogenannte Mietpreisbremse nun bis zum Ende des Jahres 2025 verlängern zu wollen;
4. wie sich die Landesregierung dafür einsetzt, dass die Mietpreisbremse auf Bundesebene über das Jahr 2025 hinaus verlängert wird;
5. welche Vorbereitungen die Landesregierung sowohl im Falle des Auslaufens als auch der Verlängerung der Mietpreisbremse über das Jahr 2025 hinaus trifft, um bezahlbare Mieten in Baden-Württemberg zu gewährleisten;
6. wie sich der derzeitige Stand eines aktualisierten Gutachtens zur Identifizierung von Gebieten in Baden-Württemberg mit angespannten Wohnungsmärkten nach § 556d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) darstellt;
7. ob und wenn ja, wie viele der 89 Kommunen in der Gebietskulisse sich vorab für eine Verlängerung der Mietpreisbremse in Baden-Württemberg ausgesprochen haben;

8. welche Wirkungen die Landesregierung den verschiedenen Instrumenten, die den Kommunen zur Verfügung gestellt wurden (Mietpreisbremse, Umwandlungsverordnung, Kündigungssperrfristverordnung), zuschreibt und wie sich Mietpreise und Mietmarkt ihrer Einschätzung nach ohne diese Instrumente entwickelt hätten;
9. welche Auswirkungen die Landesregierung für den Fall eines Auslaufens der Mietpreisbremse und die in Ziffer 8 genannten Instrumente für den Mietmarkt und die Mietpreise in Baden-Württemberg prognostiziert;
10. welche Rolle die Mietpreisbremse und die in Ziffer 8 genannten weiteren Instrumente im Strategiedialog „Bezahlbares Wohnen und Innovatives Bauen“ spielen und wie die Arbeitsgruppe „Kommunaler Werkzeugkasten für bezahlbaren Wohnraum“ auf diese Instrumente blickt;
11. welche Möglichkeiten die Landesregierung jenseits von Bundesgesetzen hat, regulierend und dämpfend auf den Mietmarkt in Baden-Württemberg einzuwirken und welche dieser Möglichkeiten sie ergreift;
12. welche Schritte die Landesregierung unabhängig von der Mietpreisbremse unternimmt, um bezahlbare Mieten in Baden-Württemberg zu gewährleisten.

27.2.2025

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

Begründung

Das 2015 in Kraft getretene Mietrechtsnovellierungsgesetz, im folgenden Mietpreisbremse genannt, ermöglicht es den Landesregierungen durch Rechtsverordnung „Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten“ zu bestimmen. In der Folge wurden in der Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 4. Juni 2020 89 Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg benannt, die als Gebiete klassifiziert sind, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, also ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt. Die Mietpreisbremse schützt Mieterinnen und Mieter, die in diesen 89 Kommunen in Wohnungen leben, die vor dem 1. Januar 2014 errichtet worden sind, seither vor einem rasanten Anstieg ihrer Miete. Durch das vorzeitige Ende der Koalition ist davon auszugehen, dass eine Verlängerung der Mietpreisbremse durch neue gesetzliche Regelungen über das Jahr 2025 hinaus vorerst unwahrscheinlich geworden ist. In Baden-Württemberg hat die Landesregierung angekündigt, die Mietpreisbremse, die zum 30. Juni 2025 auslaufen würde, bis Jahresende zu verlängern. Mit dieser Anfrage sollen mögliche Auswirkungen einer auslaufenden Mietpreisbremse auf die Mieterinnen und Mieter in Baden-Württemberg erfragt und ausgelotet werden und in Erfahrung gebracht werden, was die Landesregierung gegebenenfalls unternehmen kann, um eine Verlängerung der Mietpreisbremse zu unterstützen.

Stellungnahme

Mit Schreiben vom 24. März 2025 Nr. MLW26-27-133/148 nimmt das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen zu dem Antrag wie folgt Stellung:

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

- 1. wie hoch die aktuellen Durchschnittsmieten in Baden-Württemberg insgesamt und in den zehn größten Städten des Landes sind (aufgeteilt nach Bestand, Neuverträge und Neubau);*
- 2. wie hoch die aktuellen Durchschnittsmieten in den 89 Kommunen in der Gebietskulisse sind und wie sich diese seit Einführung der Mietpreisbremse entwickelt haben (aufgeteilt nach Bestand, Neuverträge und Neubau);*

Zu 1. und 2.:

Die Fragen zu Ziffer 1 und 2 werden aufgrund ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet. Zur Beantwortung der Fragen wird auf die Tabellen des Statistischen Landesamtes verwiesen, die als *Anlagen* beigefügt sind:

- Tabelle „Zensus 2022 – Wohnungen nach durchschnittlicher Nettokaltmiete zum Stichtag 15. Mai 2022 in Baden-Württemberg in den zehn größten Städten“; Datenquelle: Zensus vom 15. Mai 2022
- Tabelle „Zensus 2022 – Wohnungen nach durchschnittlicher Nettokaltmiete zum Stichtag 15. Mai 2022 in Baden-Württemberg in den Gemeinden der Gebietskulisse“; Datenquelle: Zensus vom 15. Mai 2022
- Tabelle „Durchschnittliche Nettokaltmiete (Euro/m²) der Hauptmieterhaushalte in Baden-Württemberg 2018 und 2022 in den zehn größten Städten und der Gebietskulisse“; Datenquelle: Mikrozensus

Nach den Ausführungen des Statistischen Landesamts ist zu beachten, dass die Mietpreise im Zensus 2022 erstmalig ermittelt wurden und daher keine Aussagen zur Entwicklung getroffen werden. Weiterhin zu beachten ist, dass es sich bei den Daten des Mikrozensus um eine 1 %-Stichprobe handelt, die nur eingeschränkt regionalisiert werden kann. Daher wurden die Daten für die zehn größten Städte und die Gemeinden der Gebietskulisse jeweils aggregiert ausgewertet. Zudem wird die Wohnsituation der Bürger im Rahmen des Mikrozensus nur alle vier Jahre erfragt, sodass weder im Zensus, noch im Mikrozensus eine Differenzierung nach Bestand, Neuverträgen und Neubau möglich ist.

- 3. welche Überlegungen und Überzeugungen die Landesregierung dazu bewogen haben, die in Baden-Württemberg zum 30. Juni 2025 auslaufende sogenannte Mietpreisbremse nun bis zum Ende des Jahres 2025 verlängern zu wollen;*
- 4. wie sich die Landesregierung dafür einsetzt, dass die Mietpreisbremse auf Bundesebene über das Jahr 2025 hinaus verlängert wird;*

Zu 3. und 4.:

Die Fragen zu Ziffer 3 und 4 werden aufgrund ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Bis Klarheit auf Bundesebene besteht, soll die Landesverordnung zur Mietpreisbremse als Übergangslösung bis 31. Dezember 2025 verlängert werden. Weitere Entscheidungen werden dann im Licht der künftigen bundesrechtlichen Vorgaben bewertet werden.

5. welche Vorbereitungen die Landesregierung sowohl im Falle des Auslaufens als auch der Verlängerung der Mietpreisbremse über das Jahr 2025 hinaus trifft, um bezahlbare Mieten in Baden-Württemberg zu gewährleisten;

Zu 5.:

Der beste Schutz vor zu hohen Mieten ist, ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dazu wurden bereits eine Vielzahl von Maßnahmen ergriffen. Dazu zählen u. a.:

- *Die 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 auf 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. Das Programm wird auch 2025 wieder aufgelegt.

- Mit der „Grundsteuer C“ wird den Kommunen in Baden-Württemberg 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.

Dies wird durch die Reform der Landesbauordnung ermöglicht. Durch sie werden die baurechtlichen Verfahren vereinfacht, verschlankt und beschleunigt, indem die Zeitspanne zwischen Bauantrag und Baubeginn verkürzt wird. Auch der Abbau baulicher Standards ist Teil der Reform. Von verzichtbaren Anforderungen wird künftig abgesehen und das Bauen insgesamt einfacher, schneller und somit kostengünstiger.

Zudem hat die Landesregierung der Baurechtsverwaltung das „Virtuelle Bauamt Baden-Württemberg“ („ViBa BW“) zur Verfügung gestellt. 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 – weitgehend 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 weitgehendst erfüllt. Bereits 153 von 209 unteren Baurechtsbehörden des Landes nutzen „ViBa BW“ umfassend.

- *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. So weist auch die Ausschreibung der Programme der Städtebauförderung 2025 ausdrücklich darauf hin, dass dies ein herausragendes Ziel der städtebaulichen Erneuerung ist. Der anhaltende demografische Wandel und die unverändert angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt stellen alle Akteure vor besondere Herausforderungen, bei denen die Städtebauförderung maßgeblich finanziell unterstützen kann und dies unter Berücksichtigung der Förder Voraussetzungen und weiteren Rahmenbedingungen macht. Das gilt gerade auch für die Aktivierung von brachliegenden oder unter- und fehlgenutzten Flächen für den Wohnungsneubau. Durch das Zusammenwirken der verschiedenen Förderangebote wie unter anderem des Wohnungsbauprogramms kann durch die Freilegung und Neuordnung der vielfältigen Brachflächen aller Art im Rahmen der von der jeweiligen Kommune zu verantwortenden städtebaulichen Erneuerung der Neubau von Wohnungen in städtebaulich optimierter Lage ermöglicht werden. Kommunen werden durch das Land mit 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, was einen positiven Effekt auf das Mietniveau haben kann.

- *Wohnraumförderung*

Die soziale Mietwohnraumförderung des Landes – als Teil des Förderprogramms Wohnungsbau BW (derzeit Wohnungsbau BW 2022) – ist unabhängig von der Wirksamkeit der Verordnung des Landes zur Mietpreisbremse.

Für den Teilmarkt sozial gebundener Mietwohnungen, zu dem allein wohnberechtigte Haushalte Zugang haben, gewährleistet dieser umfassende Förderansatz „bezahlbare“ Sozialmieten. Der Bestand an Sozialmietwohnungen ist zum dritten Mal in Folge weiter angestiegen und umfasste Ende 2024 über 54 600 Sozialmietwohnungen.

Dieser Trend soll weiter fortgesetzt werden. Im Doppelhaushalt 2025 und 2026 ist für die gesamte Wohnraumförderung (nicht nur die soziale Mietwohnraumförderung!) ein Rekordbewilligungsvolumen von jeweils rund 760 Millionen Euro vorgesehen.

- *Wohngeld*

Zum 1. Januar 2025 wurde das Wohngeld im Zuge der turnusmäßigen Dynamisierung alle zwei Jahre erneut erhöht, nachdem bereits im Jahr 2023 im Rahmen der Wohngeldreform eine umfassende Stärkung des Wohngeldes vorgenommen wurde. Seither werden auch die Heiz- und Energiekosten in der Berechnung des Wohngeldes berücksichtigt. Das Land trägt die Hälfte der Wohngeldausgaben. Mit der Erhöhung des Wohngeldes und den damit verbundenen Leistungsverbesserungen steigert das Land seine finanziellen Aufwendungen erheblich, um ein angemessenes und familiengerechtes Wohnen zu unterstützen. So wird eine gezielte Entlastung der Bürgerinnen und Bürger bei den Wohnkosten erreicht.

- *Strategiedialog „Bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen“*

Mit dem von Herrn Ministerpräsident Kretschmann initiierten Strategiedialog „Bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen“ (SDB) 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 Gesamtvolumen von 100 Millionen 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.

Zu weiteren Einzelheiten wird hierzu auf den Antrag der Abgeordneten Gudula Achterberg u. a. GRÜNE

- Wege zu mehr bezahlbarem Mietwohnraum in Baden-Württemberg
- Drucksache 17/5245

verwiesen.

6. *wie sich der derzeitige Stand eines aktualisierten Gutachtens zur Identifizierung von Gebieten in Baden-Württemberg mit angespannten Wohnungsmärkten nach § 556d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) darstellt;*

Zu 6.:

Die L-Bank hat die Firma FUB IGES Wohnen Immobilien Umwelt mit der Aktualisierung des Gutachtens beauftragt.

7. *ob und wenn ja, wie viele der 89 Kommunen in der Gebietskulisse sich vorab für eine Verlängerung der Mietpreisbremse in Baden-Württemberg ausgesprochen haben;*

Zu 7.:

Diese Städte und Gemeinden werden im Rahmen des Ordnungsverfahrens angehört werden.

8. welche Wirkungen die Landesregierung den verschiedenen Instrumenten, die den Kommunen zur Verfügung gestellt wurden (Mietpreisbremse, Umwandlungsverordnung, Kündigungssperrfristverordnung), zuschreibt und wie sich Mietpreise und Mietmarkt ihrer Einschätzung nach ohne diese Instrumente entwickelt hätten;

Zu 8.:

Zur Mietpreisbegrenzungsverordnung (Mietpreisbremse):

Mit der Begrenzung der Miethöhe bei Mietbeginn (Neuvermietungen) soll der direkten oder der indirekten Verdrängung der wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Wohnquartieren entgegen gewirkt werden. Die Miethöhenregulierung schneidet Preisspitzen auf angespannten Wohnungsmärkten ab und kann damit die Voraussetzungen für einen Marktzugang einkommensschwächerer Mieter schaffen. Dabei kann sie auch bremsende Wirkung auf die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmieten entfalten, in deren Berechnung die regulierten Wiedervermietungsmieten zeitlich verzögert einfließen. Diese mögliche Wirkweise formuliert auch das BVerfG in seiner Entscheidung aus dem Jahr 2019, wobei es mit Blick auf den zu rechtfertigenden Eingriff in Eigentumsrechte ausdrücklich auch auf die seinerzeitige Ausgestaltung der Miethöhenregulierung als vorübergehende Maßnahme hinweist.

Zur Kappungsgrenze und Kündigungssperrfristverordnung:

Die oben beschriebene Wirkweise lässt sich entsprechend auch auf Bestandsmieten durch Absenkung der Kappungsgrenze übertragen.

Zudem wird Mieterinnen und Mietern, die infolge einer nach Überlassung erfolgten Umwandlung des Mietwohnraums in Wohnungseigentum und durch dessen Veräußerung erhöhter Verdrängungsgefahr ausgesetzt sind, durch die Kündigungssperrfrist ein längerer Bestandsschutz gewährt.

Zur Umwandlungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch

Das Baugesetzbuch ermächtigt die Länder, für Grundstücke in Gebieten einer sogenannten Milieuschutzsatzung zu bestimmen, dass die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum einer Genehmigung bedarf. Städte und Gemeinden bestimmen dabei selbst vor Ort, ob sie vom Instrument der Umwandlungsgenehmigung Gebrauch machen.

Diese Umwandlungsverordnung gemäß § 172 BauGB dient in besonders bestimmten Gebieten dem Erhalt der Zusammensetzung der ansässigen Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen. Ein besonderes Schutzbedürfnis kann beispielsweise durch den Verkauf von Wohnungsbeständen an große Investoren ausgelöst werden.

9. welche Auswirkungen die Landesregierung für den Fall eines Auslaufens der Mietpreisbremse und die in Ziffer 8 genannten Instrumente für den Mietmarkt und die Mietpreise in Baden-Württemberg prognostiziert;

Zu 9.:

Instrumente wie die Mietpreisbegrenzungs- oder die Kappungsgrenzenverordnung können wie oben dargelegt einer direkten oder indirekten Verdrängung wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Bevölkerungsgruppen aus stark nachgefragten Wohnquartieren entgegenwirken. Bei einem Auslaufen dieser Instrumente, die vor dem Hintergrund des Artikels 14 GG stets einer besonderen Rechtfertigung bedürfen, entfällt diese eine mögliche Wirkweise. Zur Behebung der eigentlichen Ursache für Mietsteigerungen, dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum, sind jedoch vor allem aktive Maßnahmen, wie unter Ziffer 5 aufgeführt, angezeigt und können dauerhaft wirkungsvoll sein. Instrumente wie die Mietpreisbegrenzungs-

oder die Kappungsgrenzenverordnung sind außerdem nicht geeignet, Anreize zur besseren Mobilisierung von bestehendem Wohnraum zu geben.

10. welche Rolle die Mietpreisbremse und die in Ziffer 8 genannten weiteren Instrumente im Strategiedialog „Bezahlbares Wohnen und Innovatives Bauen“ spielen und wie die Arbeitsgruppe „Kommunaler Werkzeugkasten für bezahlbaren Wohnraum“ auf diese Instrumente blickt;

Zu 10.:

Der Strategiedialog „Bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen“ (SDB) als ressortübergreifendes und multidisziplinäres Arbeitsformat soll beispielgebende Projekte und Leuchtturmvorhaben hervorbringen, die eine breite Anwendung in der Praxis erfahren sollen. Es sollen Lösungskonzepte erarbeitet und 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 werden. Um dies gewährleisten zu können, ist der Strategiedialog auf mindestens sieben Jahre angelegt. Seit seiner Initiierung im Jahr 2022 wurden im SDB verschiedene Themenansätze er- und bearbeitet.

Vorrangige Themen aus den Bereichen Planen, Bauen und Wohnen werden im SDB mit Expertinnen und Experten in den Themensäulenrunden diskutiert. Es fällt in diesen Runden auch die Entscheidung, welche Themen in agilen Arbeitsgruppen – den zentralen Arbeitseinheiten des SDB – weiterbearbeitet werden. Bisher sind Fragestellungen zur Mietpreisbremse, zur Umwandlungsverordnung oder zur Kündigungssperrfristverordnung nicht in den Themensäulenrunden des SDB aufgerufen worden.

11. welche Möglichkeiten die Landesregierung jenseits von Bundesgesetzen hat, regulierend und dämpfend auf den Mietmarkt in Baden-Württemberg einzuwirken und welche dieser Möglichkeiten sie ergreift;

Zu 11.:

Hierzu wird auf die Beantwortung zur Frage Ziffer 5 verwiesen.

12. welche Schritte die Landesregierung unabhängig von der Mietpreisbremse unternimmt, um bezahlbare Mieten in Baden-Württemberg zu gewährleisten.

Zu 12.:

Hierzu wird auf die Beantwortung zur Frage Ziffer 5 verwiesen.

Razavi

Ministerin für Landesentwicklung
und Wohnen

Zensus 2022 - Wohnungen nach durchschnittlicher Nettokaltmiete zum Stichtag 15. Mai 2022 in Baden-Württemberg

Amtlicher Gemeindeschlüssel (AGS)	Name	Bevölkerung Zensus 2022		Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum						durchschn. Nettokaltmiete pro Quadratmeter (€) in Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime)			
		Anzahl	Anzahl	insgesamt	Gebäude mit Wohnraum			in sonstigen Gebäuden mit Wohnraum			Anzahl		
					Wohnungen in Wohngebäuden		in Wohnraum	Anzahl	Anzahl				
					zusammen	in Wohngebäuden (ohne Wohnheime)						in Wohnheimen	
Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
08	Baden-Württemberg	11 104 040	5 461 921	5 334 907	5 265 365	69 543	127 016	8,13					
081110000000	Stuttgart, Landeshauptstadt	6 10 458	314 432	308 328	298 732	9 595	6 101	10,39					
082220000000	Mannheim, Universitätsstadt	3 13 693	172 570	168 929	164 319	4 606	3 637	8,39					
082120000000	Karlsruhe, Stadt	305 408	161 422	159 405	153 493	5 909	2 019	8,46					
083110000000	Freiburg im Breisgau, Stadt	233 040	117 784	115 436	109 637	5 797	2 349	9,74					
082210000000	Heidelberg, Stadt	153 809	80 996	78 467	73 404	5 062	2 531	10,02					
082310000000	Pforzheim, Stadt	133 110	63 751	62 395	61 229	1 169	1 352	7,36					
081210000000	Heilbronn, Universitätsstadt	128 303	63 711	62 288	60 904	1 382	1 424	8,49					
084210000000	Ulm, Universitätsstadt	127 116	64 450	63 321	61 278	2 044	1 127	8,48					
084150061061	Reutlingen, Stadt	116 925	56 237	55 115	53 928	1 186	1 123	8,05					
081160019019	Esslingen am Neckar, Stadt	94 442	47 757	46 844	45 809	1 035	916	9,12					

Quelle: Zensus 2022

© Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2025.

Zensus 2022 - Wohnungen nach durchschnittlicher Nettokaltmiete zum Stichtag 15. Mai 2022 in Baden-Württemberg

Anlage 2

Amtlicher Gemeindeschlüssel (AGS)	Name	Bevölkerung Zensus 2022	Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum					durchschn. Nettokaltmiete pro Quadratmeter (€) in Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime)	in Euro
			insgesamt	Gebäude mit Wohnraum					
				Wohnungen in Wohngebäuden			in sonstigen Gebäuden mit Wohnraum		
				zusammen	in Wohngebäuden (ohne Wohnheime)	in Wohnheimen			
Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl		
081195001008	Backnang, Stadt	38 202	17 844	17 460	17 362	97	382	7,96	
083365005006	Bad Bellingen	4 868	2 625	2 579	2 558	22	49	9,18	
083155001006	Bad Krozingen, Stadt	22 044	10 465	10 265	10 207	57	202	8,94	
083155012007	Badenweiler	4 604	2 663	2 596	2 543	54	66	8,64	
083275004005	Balgheim	1 286	538	517	517	-	20	6,30	
081185002079	Bietigheim-Bissingen, Stadt	43 328	20 813	20 476	20 207	266	340	8,95	
084165002006	Bodelshausen	5 698	2 522	2 485	2 485	-	35	7,33	
083155002015	Breisach am Rhein, Stadt	15 886	7 141	6 948	6 903	42	195	7,76	
082155002007	Bretten, Stadt	29 871	13 613	13 311	13 282	31	299	7,27	
083275002007	Bubsheim	1 430	613	598	489	113	15	5,35	
083355002015	Büdingen am Hochrhein	1 384	964	945	940	5	18	10,39	
081160015015	Denkendorf	11 001	5 224	5 113	5 034	76	115	8,67	
083165001009	Denzlingen	13 579	6 962	6 855	6 762	92	105	8,59	
084150014014	Dettingen an der Erms	9 674	4 453	4 360	4 356	4	90	8,22	
081180011011	Ditzingen, Stadt	22 659	11 645	11 440	11 402	41	202	9,10	
083155009030	Eichstetten am Kaiserstuhl	3 689	1 612	1 547	1 547	3	62	7,31	
083355006021	Eigeltingen	3 835	1 832	1 777	1 777	-	55	6,87	
081175003019	Eislingen/Fils, Stadt	21 972	10 219	10 003	9 962	43	216	7,76	
083165003011	Emmendingen, Stadt	29 137	13 905	13 573	13 519	52	335	7,96	
084150019019	Eningen unter Aachalm	11 420	5 453	5 361	5 361	-	90	8,29	
081160019019	Esslingen am Neckar, Stadt	94 442	47 757	46 844	45 809	1 035	916	9,12	
082150017017	Ettlingen, Stadt	38 461	20 200	19 906	19 866	41	297	7,89	
081190020020	Fellbach, Stadt	46 147	22 688	22 138	22 040	95	546	8,90	
081160077077	Filderstadt, Stadt	45 821	22 551	22 186	22 073	116	364	9,37	
083365008024	Fischingen	769	348	332	332	-	15	8,06	
083110000000	Freiburg im Breisgau, Stadt	233 040	117 784	115 436	109 637	5 797	2 349	9,74	
084355002016	Friedrichshafen, Stadt	61 780	31 773	31 072	30 814	258	703	8,53	
083360105105	Grenzach-Wyhlen	15 260	7 601	7 497	7 478	21	103	8,39	
081255010038	Güglingen, Stadt	6 380	2 919	2 866	2 866	-	52	7,17	
083155005047	Gundelfingen	12 030	6 244	6 135	6 135	-	113	9,34	
083155001048	Hartheim am Rhein	5 047	2 189	2 141	2 141	-	50	7,70	
082210000000	Heidelberg, Stadt	153 809	80 996	78 467	73 404	5 062	2 531	10,02	
081210000000	Heilbronn, Universitätsstadt	128 303	63 711	62 288	60 904	1 382	1 424	8,49	
082365001025	Heimsheim, Stadt	5 420	2 504	2 445	2 438	11	62	8,89	
083365001045	Kandern, Stadt	8 656	4 091	3 994	3 978	19	98	8,00	
083175002152	Kappel-Grafenhausen	5 236	2 441	2 389	2 369	20	55	6,87	
082120000000	Karlsruhe, Stadt	305 408	161 422	159 405	153 493	5 909	2 019	8,46	
083170057057	Kehl, Stadt	38 556	18 730	18 409	18 067	345	318	7,32	
081190093093	Kernen im Remstal	15 761	7 621	7 431	7 297	136	188	8,59	
081165001033	Kirchheim unter Teck, Stadt	41 676	20 212	19 745	19 682	62	469	8,54	
083155003064	Kirchzarten	9 978	4 881	4 756	4 756	-	124	8,90	
083355004043	Konstanz, Universitätsstadt	86 437	46 640	45 494	43 254	2 238	1 148	9,93	
081180046046	Kornwestheim, Stadt	33 536	16 551	16 328	16 214	112	225	9,28	
083175007065	Lahr/Schwarzwald, Stadt	49 103	22 409	21 709	21 559	155	698	6,81	
083375007065	Lauchringen	8 045	3 791	3 692	3 692	-	96	7,31	
081160078078	Leinfelden-Echterdingen, Stadt	40 774	20 409	19 978	19 966	14	429	10,00	
081150028028	Leonberg, Stadt	48 337	23 540	23 134	23 012	125	408	9,65	
083365003050	Lörrach, Stadt	49 541	25 676	25 261	24 948	317	411	8,68	
081180048048	Ludwigsburg, Stadt	91 810	46 835	45 996	44 506	1 492	841	9,38	
082220000000	Mannheim, Universitätsstadt	313 693	172 570	168 929	164 319	4 606	3 637	8,39	
083155011132	March	9 223	4 360	4 240	4 240	-	123	8,23	
083175012075	Meißenheim	4 135	1 819	1 776	1 776	-	45	6,18	
083155007073	Merzhausen	5 215	2 829	2 781	2 775	4	50	10,17	
081180051051	Mögglingen	10 618	5 464	5 416	5 410	9	45	8,87	
083155012074	Müllheim, Stadt	19 638	9 600	9 325	9 214	108	274	7,88	
081255008065	Neckarsulm, Stadt	26 221	12 642	12 411	12 314	94	234	7,97	
083150076076	Neuenburg am Rhein, Stadt	12 636	5 828	5 711	5 680	28	115	7,96	
083170151151	Neuried	9 826	4 475	4 352	4 337	11	127	6,29	
081165005049	Nürtingen, Stadt	40 212	19 251	18 782	18 335	445	472	8,46	
083175010096	Offenburg, Stadt	62 220	30 765	30 224	29 920	301	538	7,04	
084155004060	Pliezhausen	9 885	4 474	4 402	4 398	6	69	8,30	
083350063063	Radolfzell am Bodensee, Stadt	30 742	16 458	16 163	16 086	74	298	8,15	
083355004066	Reichenau	5 270	2 838	2 808	2 727	84	29	9,99	
081180081081	Remseck am Neckar, Stadt	26 024	11 816	11 671	11 671	-	147	8,85	
084150061061	Reutlingen, Stadt	116 925	56 237	55 115	53 928	1 186	1 123	8,05	
083365004069	Rheinfelden (Baden), Stadt	34 438	16 156	15 879	15 859	21	276	8,18	
083165005037	Riegel am Kaiserstuhl	3 979	1 931	1 883	1 883	-	53	7,75	
083365008073	Rümmingen	1 937	853	844	844	-	12	8,58	
083365008075	Schallbach	839	356	348	348	-	12	7,33	
083155014098	Schallstadt	6 396	2 995	2 904	2 904	-	90	8,44	
081150045045	Sindelfingen, Stadt	60 545	29 983	29 451	29 292	161	534	8,91	
083355005075	Singen (Hohentwiel), Stadt	46 789	23 370	22 917	22 820	94	455	7,81	
083375006097	St. Blasien, Stadt	3 664	2 011	1 886	1 886	-	122	6,14	
083155016108	Staufen im Breisgau, Stadt	8 322	4 396	4 248	4 240	10	146	8,45	
081110000000	Stuttgart, Landeshauptstadt	610 458	314 432	308 328	298 732	9 595	6 101	10,39	
084160041041	Tübingen, Universitätsstadt	90 499	45 896	45 013	40 654	4 356	882	10,30	
084355007059	Überlingen, Stadt	22 572	13 526	13 011	12 882	132	517	8,93	
084210000000	Ulm, Universitätsstadt	127 116	64 450	63 321	61 278	2 044	1 127	8,48	
083155011115	Umkirch	5 662	2 752	2 675	2 675	-	74	8,89	
081190079079	Waiblingen, Stadt	57 280	27 099	26 564	26 484	82	533	8,68	
083165006056	Waldkirch, Stadt	21 243	10 751	10 470	10 322	147	279	7,56	
084150080080	Wannweil	5 260	2 564	2 518	2 518	-	44	8,30	
083360091091	Weil am Rhein, Stadt	31 476	15 613	15 378	15 290	85	237	8,58	
084365005082	Weingarten, Stadt	24 640	12 922	12 654	12 125	532	264	8,80	
082260096096	Weinheim, Stadt	45 823	22 578	22 173	22 162	8	409	7,80	
081190091091	Weinstadt, Stadt	26 807	12 982	12 456	12 435	19	527	8,51	
081165009071	Wendlingen am Neckar, Stadt	15 800	7 923	7 772	7 772	-	151	8,48	
081160072072	Wernau (Neckar), Stadt	11 995	6 058	5 966	5 938	32	93	8,49	
081195006085	Winnenden, Stadt	29 297	14 025	13 696	13 589	109	331	8,52	

Quelle: Zensus 2022

Erläuterungen > Zeichenerklärung

- = Nichts vorhanden (Dies kann ggf. durch das angewendete Geheimhaltungsverfahren bedingt sein.)

Durchschnittliche Nettokaltmiete (€/m²) der Hauptmieterhaushalte in
Baden-Württemberg

	2018	2022
Baden-Württemberg	7,4	8,2
darunter in den 10 größten Städten ¹⁾	8,4	9,3
darunter in der Gebietskulisse ²⁾	8,3	9,1

Quelle: Mikrozensus

1) Stuttgart, Karlsruhe, Mannheim, Freiburg im Breisgau, Heidelberg, Ulm, Heilbronn, Pforzheim, Reutlingen, Esslingen am Neckar

2) Bad Bellingen, Bad Krozingen, Badenweiler, Balgheim, Bietigheim-Bissingen, Bodelshausen, Breisach am Rhein, Bretten, Bubsheim, Büsingen am Hochrhein, Denkendorf, Denzlingen, Dettingen an der Erms, Ditzingen, Eichstetten am Kaiserstuhl, Eigeltingen, Eisingen/Fils, Emmendingen, Eningen unter Achalm, Esslingen am Neckar, Ettligen, Fellbach, Filderstadt, Fischingen, Freiburg im Breisgau, Friedrichshafen, Grenzach-Wyhlen, Güglingen, Gundelfingen, Hartheim am Rhein, Heidelberg, Heilbronn, Heimsheim, Kandern, Kappel-Grafenhausen, Karlsruhe, Kehl, Kernen im Remstal, Kirchheim unter Teck, Kirchzarten, Konstanz, Kornwestheim, Lahr/Schwarzwald, Lauchringen, Leinfelden-Echterdingen, Leonberg, Lörrach, Ludwigsburg, Mannheim, March, Meißenheim, Merzhausen, Möglingen, Müllheim, Neckarsulm, Neuenburg am Rhein, Neuried, Nürtingen, Offenburg, Pliezhausen, Radolfzell am Bodensee, Reichenau, Remseck am Neckar, Reutlingen, Rheinfelden/Baden, Riegel am Kaiserstuhl, Rümmingen, Schallbach, Schallstadt, Sindelfingen, Singen/Hohentwiel, St. Blasien, Staufen im Breisgau, Stuttgart, Tübingen, Überlingen, Ulm, Umkirch, Waiblingen, Waldkirch, Wannweil, Weil am Rhein, Weingarten, Weinheim, Weinstadt, Wendlingen am Neckar, Wernau/Neckar und Winnenden

© Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2025.