

Kleine Anfrage

des Abg. Sascha Binder SPD

und

Antwort

des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen

Überbelegung von Wohnraum in Baden-Württemberg?

Kleine Anfrage

Ich frage die Landesregierung:

1. Welche Erkenntnisse hat sie zur Überbelegung von Wohnraum in Baden-Württemberg durch nicht-gemeldete Bewohnerinnen und Bewohner?
2. Welche konkreten Möglichkeiten hat die kommunale Wohnungsaufsicht, um gegen dauerhafte deutliche Überbelegungen in privat vermietetem Wohnraum vorzugehen?
3. Sieht sie Regelungslücken, die es Kommunen erschweren, möglicherweise bestehenden Missständen durch Überbelegungen entgegenzuwirken?
4. Wie beurteilt sie grundsätzlich die Kontrollmöglichkeiten der Wohnsicherheit durch die Kommunen in Baden-Württemberg – insbesondere hinsichtlich der Überbelegung von Wohnraum durch nicht-gemeldete Bewohnerinnen und Bewohner?
5. Falls sie der Meinung ist, dass diese Kontrollmöglichkeiten nicht ausreichen – gibt es bis dato Überlegungen, die Kontrollbefugnisse der Kommunen in Baden-Württemberg im Bereich der Wohnsicherheit durch ein Landes-Wohnaufsichtsgesetz zu stärken?
6. Welche Erwägungen sprechen aus ihrer Sicht gegen ein Landes-Wohnaufsichtsgesetz – insbesondere mit Blick auf den möglichen Anwendungsbereich und den finanziellen Ausgleich zwischen Land und Kommunen?

22.7.2025

Binder SPD

Begründung

Immer wieder stellt die Überbelegung von Wohnraum Kommunen vor Herausforderungen. Schließlich kommt es durch regelmäßige Überbelegungen zu deutlich mehr Hausmüll, der etwa bei nicht-gemeldeten Bewohnern im öffentlichen Raum landet und dort zu Folgeproblemen wie Ungeziefer führt. Nicht zuletzt stellen überbelegte Wohnungen auch hinsichtlich des Brandschutzes ein Problem dar, wenn die Wohnsicherheit für Mieterinnen und Mieter nicht ausreichend gewährleistet werden kann.

Mit der Kleinen Anfrage soll in Erfahrung gebracht werden, ob und wie die bestehenden kommunalen Kontrollmöglichkeiten zur Wohnungsaufsicht erweitert werden könnten, um mehr rechtlichen Handlungsspielraum und ein verbindliches Interventionsrecht zu schaffen. So könnte beispielsweise ein Landes-Wohnaufsichtsgesetz Mindeststandards definieren, um der kommunalen Wohnungsaufsicht einen klaren rechtlichen Handlungsrahmen zu setzen.

Antwort

Mit Schreiben vom 8. August 2025 Nr. MLW26-27-133/154 beantwortet das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen die Kleine Anfrage wie folgt:

- 1. Welche Erkenntnisse hat sie zur Überbelegung von Wohnraum in Baden-Württemberg durch nicht-gemeldete Bewohnerinnen und Bewohner?*
- 2. Welche konkreten Möglichkeiten hat die kommunale Wohnungsaufsicht, um gegen dauerhafte deutliche Überbelegungen in privat vermietetem Wohnraum vorzugehen?*
- 3. Sieht sie Regelungslücken, die es Kommunen erschweren, möglicherweise bestehenden Missständen durch Überbelegungen entgegenzuwirken?*
- 4. Wie beurteilt sie grundsätzlich die Kontrollmöglichkeiten der Wohnsicherheit durch die Kommunen in Baden-Württemberg – insbesondere hinsichtlich der Überbelegung von Wohnraum durch nicht-gemeldete Bewohnerinnen und Bewohner?*

Zu 1. bis 4.:

Die Fragen 1 bis 4 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Nach den Ausführungen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg lebten laut Mikrozensus (Unterstichprobe SILC) 2024 insgesamt 11,8 Prozent der Bevölkerung in Baden-Württemberg in überbelegten Wohnungen.

Eine Wohnung gilt dabei als überbelegt, wenn es mindestens einen der folgenden Räume nicht gibt:

- einen Gemeinschaftsraum,
- einen Raum pro Paar, das in dem Haushalt lebt,
- einen Raum pro weiterer Person ab 18 Jahren,
- einen Raum für zwei Kinder unter 12 Jahren,
- einen Raum für zwei Kinder desselben Geschlechts zwischen 12 und 17 Jahren,
- einen Raum je Kind zwischen 12 und 17 Jahren, wenn sie unterschiedlichen Geschlechts sind.

Eine Differenzierung nach gemeldeten und nicht gemeldeten Personen ist nicht möglich, da dieses Merkmal im Mikrozensus nicht erfasst wird.

Neben den Befugnissen, die das allgemeine Polizeirecht zur Gefahrenabwehr vorsieht, enthält insbesondere das insoweit speziellere Bauordnungsrecht des Landes Regelungen, die eine Kontrolle der Wohnsicherheit ermöglichen.

So sind die Baurechtsbehörden gemäß § 47 Absatz 1 Landesbauordnung (LBO) befugt, zur Aufrechterhaltung von Sicherheit und Ordnung, was auch den Schutz von Leben und Gesundheit umfasst, die gemäß den bauordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Sie sind dafür gemäß § 47 Absatz 3 LBO auch berechtigt, Wohnungen zu betreten. Damit können die Baurechtsbehörden nicht nur bei bauwerksbezogenen Mängeln hinsichtlich der Standsicherheit oder des Brandschutzes einzelfallbezogene Maßnahmen ergreifen, sondern auch gegen Missstände durch eine baurechtswidrige Nutzung der baulichen Anlage einschreiten.

5. Falls sie der Meinung ist, dass diese Kontrollmöglichkeiten nicht ausreichen – gibt es bis dato Überlegungen, die Kontrollbefugnisse der Kommunen in Baden-Württemberg im Bereich der Wohnsicherheit durch ein Landes-Wohnaufsichtsgesetz zu stärken?

6. Welche Erwägungen sprechen aus ihrer Sicht gegen ein Landes-Wohnaufsichtsgesetz – insbesondere mit Blick auf den möglichen Anwendungsbereich und den finanziellen Ausgleich zwischen Land und Kommunen?

Zu 5. und 6.:

Die Fragen 5 und 6 werden aufgrund ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen sieht keine zwingende Notwendigkeit für die Einführung eines Wohnungsaufsichtsgesetzes aus den folgenden Gründen.

Ein Wohnungsaufsichtsgesetz hätte nur einen schmalen Anwendungsbereich. Die bestehenden Rechtsgrundlagen im Rahmen des zivilrechtlichen Mietrechts, des Bauordnungs- und Bauplanungsrechts sowie des allgemeinen Polizeirechts zur Gefahrenabwehr eröffnen bereits zahlreiche Handlungsmöglichkeiten, um beispielsweise gegen die Verwahrlosung sogenannter Problemimmobilien vorzugehen.

Ein Wohnungsaufsichtsgesetz würde einen erheblichen Bürokratieaufwand im Vollzug nach sich ziehen. Mit dem Erlass eines Wohnungsaufsichtsgesetzes wäre ein erheblicher Verwaltungsaufwand für den Vollzug in den Kommunen verbunden.

Hinzukommt, dass gerade zur Verfolgung zivilrechtlicher Ansprüche wegen möglicher Mängel der Mietsache den Mieterinnen und Mieter das Mietrecht zur Verfügung stehen.

Razavi

Ministerin für Landesentwicklung
und Wohnen