

Antrag

des Abg. Jonas Hoffmann u. a. SPD

und

Stellungnahme

des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen

Bezahlbare Mieten für alle

Antrag

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

1. wie viele Menschen in Baden-Württemberg nach aktuellem Stand zur Miete leben (bitte antworten unter Angabe der Anzahl der Personen sowie der Haushalte);
2. wie viele baden-württembergische Mieterhaushalte auf diejenigen Gebiete entfallen, in denen gegenwärtig oder zukünftig die Mietpreisbremse gilt (bitte antworten unter Angabe der jeweiligen Anzahl der Mieterhaushalte in Gebieten mit Mietpreisbremse bis Ende 2025, in Gebieten mit Mietpreisbremse ab 2026 nach aktuellem Entwurf sowie in Gebieten, die ab 2026 nach aktuellem Entwurf aus der Mietpreisbremse herausfallen sollen);
3. ob der Landesregierung bekannt ist, dass andere Bundesländer andere Messgrößen zur Umsetzung der in § 556d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) festgelegten Kriterien zur Bestimmung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt angewendet haben als Baden-Württemberg;
4. ob die Landesregierung Baden-Württemberg davon ausgeht, dass die mittels anderer Kriterien und anderer Methoden festgelegten Verordnungen der anderen Bundesländer allesamt ungültig und rechtlich nicht haltbar sind;
5. welche alternativen Methoden und Kriterien zur Bestimmung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt die Landesregierung für Baden-Württemberg ernsthaft geprüft hat;

6. ab welcher Schwelle die absolute Miethöhe oder die Mietbelastung aus Sicht der Landesregierung alleine ausreichen kann, einen angespannten Wohnungsmarkt im Sinne von § 556d BGB zumindest nahezulegen und die Situation vor Ort vertieft zu prüfen (bitte antworten unter Angabe jeweils eines konkreten Betrags, respektive einer konkreten Belastungsquote);
7. welche Abwägung die Landesregierung getroffen hat, ob eine besonders prägnante Abweichung vom Mittelwert bei einem der fünf gewählten Indikatoren, insbesondere eine sehr hohe Mietbelastungsquote oder sehr hohe Angebotsmieten, eine besondere Würdigung bei der Aufnahme in die Gebietskulissee rechtfertigt oder nicht;
8. in welcher Form die Landesregierung die besonders drastischen Preissteigerungen seit 2022, Auswirkungen des Strukturwandels in der Industrie oder auch die Steigerungen der Miet- und Energiekosten seit 2022 für ihre Festlegung der Gebietskulissee für die Mietpreisbremse berücksichtigt;
9. wann die Landesregierung das neue Gutachten zur Ermittlung der Gebietskulissee für die Mietpreisbremse bei der FUB IGES in Auftrag gegeben hat;
10. wie die Landesregierung im Einzelnen nachvollziehen kann, weshalb als Schwellenwert für die Identifizierung als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt derjenige Indexwert festgelegt wurde, der in etwa mit der doppelten Standardabweichung vom Mittelwert des Indexwerts über alle baden-württembergischen Gemeinden korrespondiert;
11. wie der Ablauf der Anhörung der von einer möglichen Außerkraftsetzung der Mietpreisbremse betroffenen Gemeinden konkret geplant ist, insbesondere, welche Gemeinden eingeladen werden und in welcher Form die Stellungnahme erfolgen wird.

24.10.2025

Hoffmann, Kirschbaum, Ranger, Fulst-Blei, Storz, Dr. Weirauch SPD

Begründung

Jeder zweite Baden-Württemberger lebt zur Miete. Zugleich gehört Baden-Württemberg nach Bayern zu den teuersten Flächen-Bundesländern in Deutschland, die Mietbelastung (bruttowarm) liegt mit ca. 20,8 Prozent deutlich oberhalb des Bundesdurchschnitts von 17,4 Prozent. Dies trifft nicht nur auf Baden-Württemberg im Durchschnitt zu, sondern auf 930 von 1 101 Gemeinden im Land. Eine Untersuchung des Statistischen Landesamts von 2023 (Pressemitteilung 99/2023 des Statistischen Landesamts „Haushalte im Südwesten bringen im Durchschnitt 28 Prozent ihres Einkommens für Miete auf“, abgerufen am 23. Oktober 2025) deutet sogar darauf hin, dass die Mietbelastung bereits bezogen auf die Kaltmiete bei 28,1 Prozent liegt – also noch einmal deutlich höher und bereits im Durchschnitt sehr nahe an den als Faustregel empfohlenen 30 Prozent des Einkommens, die für Wohnen aufgewendet werden sollten.

Dass viele Baden-Württemberger sich buchstäblich arm-wohnen, ist keine aus der Luft gegriffene Behauptung, sondern wird auch durch eine aktuelle Studie der Wohlfahrtsverbände bestätigt, wonach die wohnkostenbereinigte Armut in Baden-Württemberg mit 18,5 Prozent der Haushalte deutlich über der unbereinigten Armutsquote von 11,9 Prozent liegt. Mehr als jeder siebte Haushalt in Baden-Württemberg ist mit über 40 Prozent des Einkommens, das er für Wohnen aufwenden muss, überlastet (Drucksache 17/8049).

Vor diesem Hintergrund kann der Wohnungsmarkt in fast ganz Baden-Württemberg als angespannt betrachtet werden.

Die Mietpreisbremse, die von den Bundesländern per Verordnung für ihre einzelnen Gemeinden in Kraft gesetzt werden kann, bietet hier die Möglichkeit, regulierend in einen überhitzten und in Teilen nicht mehr funktionierenden Markt einzugreifen. Hiervon profitieren besonders diejenigen, die statistisch besonders häufig auf einen neuen Mietvertrag angewiesen oder aus finanziellen Gründen nicht in der Lage sind, jede beliebig hohe Miete zu bezahlen. Zu denken ist dabei besonders an junge Familien, Alleinerziehende, Menschen mit Migrationshintergrund, aber auch Studierende, Auszubildende und junge Fachkräfte jedweder Profession.

Nach aktuellen Meldungen und einer vorab von der Landesregierung veröffentlichten Gebietskulisse für die neue Verordnung zur Mietpreisbremse nach § 556d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) plant die Landesregierung, die Mietpreisbremse für 43 Gemeinden außer Kraft zu setzen, darunter mit Konstanz und Mannheim einige der größten und für Mieter teuersten Städte des Landes. Andere Gemeinden, auch jene, die neben absolut betrachtet hohen Mieten gleichzeitig die bezogen auf das Einkommen höchste Mietbelastung in ganz Baden-Württemberg ausweisen, sind hier noch gar nicht berücksichtigt.

In ihren bislang geäußerten Begründungen für die geplante Verordnung beruft sich die zuständige Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen stets auf ein Gutachten der FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH aus Hamburg im Auftrag der Landeskreditbank Baden-Württemberg. Das Ziel des Gutachtens, diejenigen Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt in Baden-Württemberg zu ermitteln, wurde mit dem Herausfallen einiger der teuersten Gemeinden mit den höchsten Mietbelastungsquoten jedoch zumindest dem Augenschein nach nicht erreicht. Dieser Antrag soll dem einerseits nachspüren und andererseits in Erfahrung bringen, welche Alternativen zum Gutachten in der vorliegenden Form die Landesregierung geprüft hat.

Stellungnahme*)

Mit Schreiben vom 19. November 2025 Nr. MLW26-27- 133/159 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 viele Menschen in Baden-Württemberg nach aktuellem Stand zur Miete leben (bitte antworten unter Angabe der Anzahl der Personen sowie der Haushalte);*
- 2. wie viele baden-württembergische Mieterhaushalte auf diejenigen Gebiete entfallen, in denen gegenwärtig oder zukünftig die Mietpreisbremse gilt (bitte antworten unter Angabe der jeweiligen Anzahl der Mieterhaushalte in Gebieten mit Mietpreisbremse bis Ende 2025, in Gebieten mit Mietpreisbremse ab 2026 nach aktuellem Entwurf sowie in Gebieten, die ab 2026 nach aktuellem Entwurf aus der Mietpreisbremse herausfallen sollen);*

Zu 1. und 2.:

Die Fragen zu Ziffer 1 und 2 werden aufgrund ihres Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

*) Nach Ablauf der Drei-Wochen-Frist eingegangen.

Nach den Daten des Statistischen Landesamtes, leben in Baden-Württemberg 5 428 000 Personen bzw. 2 887 000 Haushalte zur Miete.

Das Statistische Landesamt führt ergänzend aus, dass Ergebnisse für einzelne Kreise oder Gemeinden aus dem Mikrozensus nicht erstellt werden können.

3. ob der Landesregierung bekannt ist, dass andere Bundesländer andere Messgrößen zur Umsetzung der in § 556d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) festgelegten Kriterien zur Bestimmung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt angewendet haben als Baden-Württemberg;

Zu 3.:

Die rechtlichen Rahmenbedingungen der Mietpreisbegrenzungsverordnung sind durch Bundesrecht vorgegeben. Den Ländern obliegt jedoch die konkrete Bestimmung der Gebietskulisse der Städte und Gemeinden mit einem angespannten Wohnungsmarkt. Jedes Land muss die Gebietskulisse innerhalb der bundesrechtlichen Vorgaben selbst bestimmen.

4. ob die Landesregierung Baden-Württemberg davon ausgeht, dass die mittels anderer Kriterien und anderer Methoden festgelegten Verordnungen der anderen Bundesländer allesamt ungültig und rechtlich nicht haltbar sind;

Zu 4.:

Auf die Beantwortung zu Frage Ziffer 3 wird verwiesen.

5. welche alternativen Methoden und Kriterien zur Bestimmung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt die Landesregierung für Baden-Württemberg ernsthaft geprüft hat;

Zu 5.:

Die Vorgehensweise der Gutachter, bei der Erstellung des Gutachtens zur Anspannung der Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg, die bisherige bewährte Methodik, die als Ergebnis der Beratungen der Wohnraum-Allianz 2018/2019 zustande kam, zur Feststellung der angespannten Wohnungsmärkte mit den fünf Komplexindikatoren beizubehalten und nur das zugrunde liegende Datenmaterial zu aktualisieren, ist mit Blick auf die Vorgaben im Rahmen der Beauftragung des Gutachtens, gefallen. Rechtssicherheit und Verlässlichkeit im Kriteriensetting waren handlungsleitend.

Die abschließende Entscheidung der Landesregierung steht noch aus.

6. ab welcher Schwelle die absolute Miethöhe oder die Mietbelastung aus Sicht der Landesregierung alleine ausreichen kann, einen angespannten Wohnungsmarkt im Sinne von § 556d BGB zumindest nahezulegen und die Situation vor Ort vertieft zu prüfen (bitte antworten unter Angabe jeweils eines konkreten Betrags, respektive einer konkreten Belastungsquote);

Zu 6.:

§ 556d Absatz 2 Satz 1 BGB ermächtigt die Landesregierungen dazu, durch Rechtsverordnung die Gebiete zu bestimmen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, also ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt. In § 556d Absatz 2 Satz 3 BGB werden dafür insbesondere vier Kriterien aufgeführt, anhand derer die Landesregierung die Gebiete nach § 556d BGB bestimmen kann.

Ein angespannter Wohnungsmarkt kann danach vorliegen, wenn

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlich Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Der Bundesgesetzgeber hat in seiner Begründung zu § 556d BGB deutlich gemacht, dass in § 556d Absatz 2 Kriterien ausgeführt seien, die in Bezug auf eine Unterversorgung aussagekräftig sein können.

Zur Ermittlung der angespannten Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg wurden im beauftragten Gutachten diese vier Kriterien durch fünf Indikatoren präzisiert, die sachlich und mit Blick auf die Legaldefinition der Kriterien in § 556d Absatz 2 Satz 3 BGB für die Identifizierung angespannter Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg geeignet sind.

Als Indikatoren wurden verwendet:

1. Wohnungsversorgungsgrad (Verhältnis von Wohnungsnachfrage zum Wohnungsangebot),
2. Wohnungsversorgung für Neubürger (Verhältnis von Wohnungsneubau zur Haushaltsentwicklung, unter Berücksichtigung von Leerstand und Fluktuationsreserve),
3. Mietbelastungsquote (Verhältnis von verfügbarem Nettoeinkommen zur Bruttowarmmiete),
4. Entwicklung der Angebotsmieten für Neuverträge in den letzten Jahren sowie alternativ absolute Höhe der Angebotsmieten an den Stichtagen früher und aktuell,
5. Mietpreisdifferenz aktuell (Differenz zwischen Vergleichsmieten für Bestandsmietverträge und Angebotsmieten für Neuverträge) sowie alternativ absolute Höhe der Angebots- und Vergleichsmieten aktuell.

Die Betrachtung nur eines Kriteriums zum Vorliegen der Anspannung eines Wohnungsmarkts ist nach Auffassung der Landesregierung vor dem Hintergrund der Rechtssicherheit und der verfassungsrechtlichen Begründung des Eingriffs in Artikel 14 des Grundgesetzes nicht ausreichend belastbar. Hinzu kommt, dass bislang auf der Basis aller Kriterien die Gebietskulisse für angespannte Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg ermittelt wurde.

7. welche Abwägung die Landesregierung getroffen hat, ob eine besonders prägnante Abweichung vom Mittelwert bei einem der fünf gewählten Indikatoren, insbesondere eine sehr hohe Mietbelastungsquote oder sehr hohe Angebotsmieten, eine besondere Würdigung bei der Aufnahme in die Gebietskulisse rechtfertigt oder nicht;

Zu 7.:

Im beauftragten Gutachten wurden für jeden Indikator geeignete Grenzwerte festgelegt, bei deren Über- oder Unterschreitung der jeweilige Indikator als erfüllt bzw. nicht erfüllt gilt. Die fünf Indikatoren wurden untereinander gleichgewichtet.

Hintergrund ist, dass der Bundesgesetzgeber jedes in § 556d Absatz 2 Satz 3 BGB jedes der gesetzlichen Kriterien gleichgewichtet, also keines davon hervorhebt.

Die Abwägung der Landesregierung ist noch nicht getroffen, die abschließende Bewertung steht noch aus.

8. in welcher Form die Landesregierung die besonders drastischen Preissteigerungen seit 2022, Auswirkungen des Strukturwandels in der Industrie oder auch die Steigerungen der Miet- und Energiekosten seit 2022 für ihre Festlegung der Gebietskulisse für die Mietpreisbremse berücksichtigt;

Zu 8.:

Der im Gutachten berücksichtigte Indikator 3, Mietbelastungsquote (Bruttowarm), berücksichtigt die Kosten für Heizung und Warmwasser. Auch diese sind für die Belastung auf Mieterseite von Bedeutung. Als Datenbasis für die Betriebs- und Heizkosten wurden die im Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens aktuellsten Daten der Bundesagentur für Arbeit zur „Wohn- und Kostensituation SGB II“ (Monatszahlen) herangezogen, die regional auf Ebene der Stadt- und Landkreise vorliegen.

Die weiteren fragten Umstände finden sich insgesamt in allen Indikatoren wieder, indem sie Auswirkungen auf Angebot und Nachfrage nach Wohnraum sowie auf die Höhe der Angebots- und Vergleichsmieten haben.

Die abschließende Bewertung und Entscheidung der Landesregierung steht noch aus.

9. wann die Landesregierung das neue Gutachten zur Ermittlung der Gebietskulisse für die Mietpreisbremse bei der FUB IGES in Auftrag gegeben hat;

Zu 9.:

Das neue Gutachten wurde im Jahr 2024 in Auftrag gegeben. Auftraggeber des Gutachtens ist die L-Bank.

10. wie die Landesregierung im Einzelnen nachvollziehen kann, weshalb als Schwellenwert für die Identifizierung als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt derjenige Indexwert festgelegt wurde, der in etwa mit der doppelten Standardabweichung vom Mittelwert des Indexwerts über alle baden-württembergischen Gemeinden korrespondiert;

Zu 10.:

Im Rahmen seines Gutachtens, vertritt der Gutachter die Auffassung, dass aufgrund der sehr heterogenen Verteilung der Punktwerte der Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg die Abweichung auf Basis des Mittelwerts zuzüglich von zwei Standardabweichungen eine sachgerechte Punktzahl darstellt.

Die abschließende Entscheidung der Landesregierung steht noch aus.

11. wie der Ablauf der Anhörung der von einer möglichen Außerkraftsetzung der Mietpreisbremse betroffenen Gemeinden konkret geplant ist, insbesondere, welche Gemeinden eingeladen werden und in welcher Form die Stellungnahme erfolgen wird.

Zu 11.:

Die Anhörung zur Neufassung der Mietpreisbegrenzungsverordnung wurde am 21. Oktober 2025 gestartet. Fristende war der 11. November 2025. Neben den kommunalen Landesverbänden und den weiteren Verbänden werden auch die betroffenen Städte und Gemeinden gesondert angehört; also die Städte und Gemeinden, die in die Gebietskulisse aufgenommen werden (neu oder wie bisher) und die

Städte und Gemeinden, die bisher in der Gebietskulisse waren, aber künftig aus der Gebietskulisse fallen. Die Stellungnahmen der Städte und Gemeinden können schriftlich oder per E-Mail eingereicht werden.

Um ein transparentes Verfahren zu gewährleisten wurden das neue Gutachten und alle Einzeldaten zusätzlich auf der Internetseite des Ministeriums eingestellt (<https://mlw.baden-wuerttemberg.de/de/bauen-wohnen/wohnungsbau/mietpreisbremse> Stichwort Mietbremse 2026 bis 2029: Ausblick).

Zusätzlich zur Anhörung im schriftlichen Verfahren fand am 4. November 2025 vor Ort in Stuttgart eine Expertenanhörung statt, an der betroffene Städte und Gemeinden, Vertreter der kommunalen Landesverbände, eine Rechtsexpertin und ein Vertreter des Gutachterinstituts teilgenommen haben.

Die Anhörungsergebnisse werden sorgfältig ausgewertet und fließen in die abschließende Entscheidung ein.

Razavi

Ministerin für Landesentwicklung
und Wohnen

MZ 2024: Bevölkerung nach Armutsgefährdung, Haushaltstyp und Art der Nutzung in Wohngebäuden (ohne Wohnheime)

Armutsgefährdung ----- Haushaltstyp		Personen davon in			
		Insgesamt	Eigentümerhaushalten 1000	Mieterhaushalten Eigentümerhaushalten	Mieterhaushalten %
Insgesamt	Insgesamt	11313	5855	5428	51,8
	Haushalte ohne Kinder	6399	3254	3118	50,8
	Einpersonenhaushalte	2183	688	1476	31,5
	Zwei Erwachsene ohne Kind	3251	1908	1338	58,7
	Drei Erwachsene oder mehr ohne Kind	965	658	304	68,2
	Haushalte mit Kind(ern)	4914	2601	2310	52,9
	Alleinerziehende mit Kind(ern)	517	133	384	74,4
	Zwei Erwachsene mit Kind(ern)	3687	2025	1658	54,9
	Drei oder mehr Erwachsenen mit Kind(ern)	711	443	267	62,4
	Insgesamt	1489	327	1150	77,2
armutsgefährdet	Haushalte ohne Kinder	912	246	246	27,0
	Einpersonenhaushalte	563	(93)	458	16,6
	Zwei Erwachsene ohne Kind	302	132	170	(43,8)
	Drei Erwachsene oder mehr ohne Kind	/	/	/	/
	Haushalte mit Kind(ern)	577	(80)	497	13,9
	Alleinerziehende mit Kind(ern)	152	/	140	/
	Zwei Erwachsene mit Kind(ern)	390	/	333	(14,7)
	Drei oder mehr Erwachsenen mit Kind(ern)	/	/	/	/
	Insgesamt	/	/	/	/
	Insgesamt	/	/	/	/

Armutsgefährdung ----- Haushaltstyp		Haushalte davon in			
		Insgesamt	Eigentümerhaushalten 1000	Mieterhaushalten Eigentümerhaushalten	Mieterhaushalten %
Insgesamt	Insgesamt	5426	2516	2887	46,4
	Haushalte ohne Kinder	4104	1840	2241	44,8
	Einpersonenhaushalte	2183	688	1476	31,5
	Zwei Erwachsene ohne Kind	1625	954	669	58,7
	Drei Erwachsene oder mehr ohne Kind	296	198	(97)	(67)
	Haushalte mit Kind(ern)	1322	676	645	51,1
	Alleinerziehende mit Kind(ern)	204	/	153	/
	Zwei Erwachsene mit Kind(ern)	969	532	437	54,9
	Drei oder mehr Erwachsenen mit Kind(ern)	148	(93)	/	/
	Insgesamt	885	188	684	21,3
armutsgefährdet	Haushalte ohne Kinder	729	165	551	22,7
	Einpersonenhaushalte	563	(93)	458	16,6
	Zwei Erwachsene ohne Kind	151	(66)	(85)	/
	Drei Erwachsene oder mehr ohne Kind	/	/	/	/
	Haushalte mit Kind(ern)	156	/	134	/
	Alleinerziehende mit Kind(ern)	/	/	/	/
	Zwei Erwachsene mit Kind(ern)	(89)	/	(74)	/
	Drei oder mehr Erwachsenen mit Kind(ern)	/	/	/	/
	Insgesamt	/	/	/	/
	Insgesamt	/	/	/	/

Ergebnisse des Mikrozensus (Unter Stichprobe MZ-SILC) - Bevölkerung in Hauptwohnsitzhaushalten
Falls Personen keine Angabe gemacht haben, wurden sie der "Insgesamt"-Kategorie zugewiesen.
Eine Person gilt laut EU-Definition als armutsgefährdet, wenn sie über weniger als 60 % des mittleren Einkommens (Median) der Gesamtbevölkerung verfügt.
Kinder sind hier als Personen im Alter von unter 18 Jahren sowie Personen im Alter von 18 bis einschließlich 24 Jahren, sofern sie ökonomisch abhängig sind, definiert.