

Antrag

des Abg. Jonas Hoffmann u. a. SPD

Bezahlbare Mieten für alle

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.