GESETZBLATT

FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG

2026 Ausgegeben Stuttgart, Donnerstag, 12. November 2026 **Nr. 95**

Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn (Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg – MietBegrVO BW)

Vom 10. November 2026

Aufgrund von § 556d Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der Fassung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, zuletzt ber. 2003 S. 738), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist, wird verordnet:

§ 1
Anwendungsbereich

Die Städte und Gemeinden Achern, Aitrach, Altbach, Asperg, Backnang, Bad Bellingen, Bad Krozingen, Bad Schussenried, Baienfurt, Böblingen, Bodman-Ludwigshafen, Bötzingen, Deggenhausertal, Denkendorf, Dettingen an der Erms, Dielheim, Dietenheim, Edingen-Neckarhausen, Ehrenkirchen, Eisenbach (Hochschwarzwald), Eislingen/Fils, Ellhofen, Emmendingen, Eningen u. Achalm, Esslingen am Neckar, Fellbach, Filderstadt, Freiamt, Freiburg i. Br., Frickingen, Friedrichshafen, Friesenheim, Göppingen, Gottenheim, Graben-Neudorf, Güglingen, Gundelfingen, Häg-Ehrsberg, Heddesheim, Heidelberg, Heilbronn, Heiligenberg, Heitersheim, Holzgerlingen, Hoßkirch, Hülben, Ittlingen, Jagsthausen, Kappel-Grafenhausen, Karlsruhe, Kehl, Kenzingen, Kernen im Remstal, Kippenheim, Kirchardt, Kirchheim unter Teck, Kirchzarten, Kißlegg, Konstanz, Korb, Korntal-Münchingen, Kornwestheim, Lahr/Schwarzwald,

Leonberg, Lichtenstein, Lörrach, Ludwigsburg, Mahlberg, Mahlstetten, Malsburg-Marzell, Malterdingen, Mannheim, March, Maselheim, Massenbachhausen, Meckenbeuren, Meißenheim, Merklingen, Merzhausen, Metzingen, Möglingen, Mühlacker, Mühlhausen-Ehingen, Mühlingen, Neuhausen auf den Fildern, Neulußheim, Nürtingen, Oberhausen-Rheinhausen, Offenburg, Ostfildern, Pfaffenhofen, Pfaffenweiler, Pfedelbach, Pforzheim, Philippsburg, Reichenau, Reilingen, Reutlingen, Rheinhausen, Riederich, Riegel am Kaiserstuhl, Salach, Sasbach, Sasbach am Kaiserstuhl, Schallstadt, Schutterwald, Schwaikheim, Schwarzach, Sindelfingen, St. Leon-Rot, Stegen, Steinenbronn, Stockach, Stuttgart, Teningen, Tübingen, Ulm, Umkirch, Untermarchtal, Utzenfeld, Vogt, Vogtsburg im Kaiserstuhl, Waldkirch, Weil am Rhein, Weingarten, Wembach, Wernau (Neckar), Widdern, Wiesloch, Wittnau, Wolfegg, Wutach und Zwiefalten sind Gebiete im Sinne des § 556d Absatz 2 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches.

§ 2
Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2027 in Kraft und mit Ablauf des 31. Dezember 2029 außer Kraft.

Stuttgart, den 10. November 2026

Die Regierung des Landes Baden-Württemberg:

Özdemir

Dr. Bayaz

Olschowski

Hildenbrand

Razavi

Schopper

Jung

Dr. Hoffmeister-Kraut

Oppelt

Gentges

Hoogvliet

Lorek

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung

Nach § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) sind die Landesregierungen ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten zu bestimmen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. In solchermaßen bestimmten Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten darf die Wohnraummiete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um zehn Prozent übersteigen.

Zielsetzung der Verordnung ist somit, dem Problem steigender Mieten in prosperierenden Städten und Gemeinden in Fällen der Neuvermietung zu begegnen.

II. Inhalt

Es werden 133 Städte und Gemeinden bestimmt, die als Gebiete eingestuft werden, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, also ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt.

Die Verordnung, in der die Bestimmung der Städte und Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten erfolgt, wird ausführlich begründet.

§ 556d Absatz 2 Sätze 5 bis 7 BGB sehen vor, dass sich aus der Begründung ergeben muss, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Dabei muss sich auch aus der Begründung ergeben, welche Maßnahmen die Landesregierung in dem jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen.

Die Verordnung gilt bis zum Ablauf des 31. Dezember 2029.

In der Anlage 1 zur Begründung ist die Gesamtübersicht zum Ergebnis der Indikatoren, in den Anlagen 2 bis 6 zur Begründung sind die jeweiligen Einzeldaten zu den fünf Indikatoren für die 133 Städte und Gemeinden dargestellt.

III. Alternativen

Alternativen, mit denen die Regelungsziele in gleicher Weise kurzfristig erreicht werden können, sind nicht ersichtlich.

IV. Kosten für öffentliche Haushalte

Keine

V. Bürokratievermeidung, Prüfung Vollzugstauglichkeit

Die Mietpreisbegrenzungsverordnung wird keine neuen Bürokratiekosten für Bürgerinnen und Bürger, die Wirtschaft und die öffentliche Verwaltung schaffen.

VI. Nachhaltigkeits-Check

Der Nachhaltigkeits-Check ergibt Auswirkungen auf die Zielbereiche IV. „Wohl und Zufriedenheit“, VI. „Chancengerechtigkeit“ und X. „Demografischer Wandel“.

Auswirkung auf den Zielbereich IV. „Wohl und Zufriedenheit“:
Die Mietpreisbegrenzungsverordnung trägt zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums bei, in dem der Mietpreisanstieg gedämpft wird. In den Städten und Gemeinden, die als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten bestimmt werden, ist damit zu rechnen, dass die ortübliche Vergleichsmiete weniger stark als bisher ansteigt, weil zukünftig die preisgedämpften Neuvertragsmieten einfließen. Das gedämpfte Mietpreisniveau kann sich damit direkt bei Neuvermietungen, aber auch indirekt bei Mieterhöhungen im Bestand auswirken. Dies führt dazu, dass ein geringerer bzw. konstanter Anteil für Wohnkosten auf der Mieterseite aufgewendet werden. Dies kann die Teilhabe am wirtschaftlichen Erfolg stärken und die Armutsgefährdung durch Wohnkosten reduzieren.

Auswirkung auf den Zielbereich VI. „Chancengerechtigkeit“:
Bezahlbarer Wohnraum fördert Chancengerechtigkeit, indem er soziale Ungleichheiten beim Zugang zum Wohnen abbaut.

Auswirkung auf den Zielbereich X. „Demographischer Wandel“:
Die Mietpreisbegrenzungsverordnung kann die Stadt- und Raumentwicklung beeinflussen, indem sie dazu beiträgt, die Attraktivität urbaner Zentren als Wohnort für verschiedene Bevölkerungsgruppen zu erhalten. Dies kann auch die Funktionen der Zentren stärken und der Abwanderung in den ländlichen Raum entgegenwirken.

VII. Digitaltauglichkeits-Check

Von der Durchführung eines Digitaltauglichkeits-Checks gemäß Nr. 4.5.2 der VwV Regelungen wurde abgesehen. Dies begründet sich damit, dass durch die vorliegende Verordnung keine Auswirkungen auf die digitale Abwicklung von Verwaltungsverfahren zu erwarten sind.

VIII. Sonstige Kosten für Private

Keine

B. Besonderer Teil

I. Ausgangslage

Mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 21. April 2015 (BGBl. I S. 610) wurde den Ländern mit der Regelung des § 556d BGB erstmals die Möglichkeit eingeräumt, für die Dauer von höchstens fünf Jahren Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten auszuweisen, in denen die höchstzulässige Miete bei Wiedervermietungen auf die ortsübliche Miete zzgl. 10 Prozent begrenzt ist.

Durch das Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn vom 19. März 2020 (BGBl. I 2020 S. 540) wurde die bisher einmalig geltende Möglichkeit der Länder eine Verordnung zu erlassen, erweitert. Die Länder haben danach die Befugnis erhalten, mehrfach auch für kürzere Zeiträume entsprechende Verordnungen zu erlassen, die allerdings spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft treten müssen.

Mit Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Änderung anderer Gesetze vom 17. Juli 2025 (BGBl. I 2025 Nr. 163) wurde die Ermächtigungsgrundlage bis zum 31.Dezember

2029 verlängert. Vor dem Hintergrund der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt sowie den weiterhin stark ansteigenden Mieten wird den Ländern die Möglichkeit eingeräumt, die Vorschriften der Mietpreisbremse für einen klar umrissenen Zeitraum bis spätestens 31. Dezember 2029 weiter anzuwenden.

In Folge dessen hat Baden-Württemberg eine neue Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 16. Dezember 2025 (GBl. 2025 Nr. 144) erlassen. Diese Mietpreisbegrenzungsverordnung umfasst 130 Städte und Gemeinden und tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2026 außer Kraft.

Mit der vorliegenden Verordnung wird die Mietpreisbegrenzungsverordnung auf Grundlage einer aktualisierten Gebietskulisse neugefasst und die Geltungsdauer bis zum 31. Dezember 2029 bestimmt.

II. Rechtsgrundlage

§ 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 beispielhaft 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 BGB Kriterien ausgeführt seien, die in Bezug auf eine Unterversorgung aussagekräftig sein können. Ob im Einzelfall eines oder

mehrere dieser Kriterien ausreichen würden oder trotz Vorliegens solcher Kriterien eine Anspannung zu verneinen sei, könne sich nur aus einer Gesamtschau unter Berücksichtigung der individuellen Gegebenheiten ergeben. Aus diesem Grund werde von starren Vorgaben abgesehen. Damit hat der Landesverordnungsgeber einen Gestaltungsspielraum. Dieser gilt insbesondere bei der Beurteilung der Frage, ob ein angespannter Wohnungsmarkt existiert oder nicht und nach welchen Kriterien der Landesverordnungsgeber das Vorliegen einer Mangelsituation beurteilt. § 556d Absatz 2 Satz 5 und 6 BGB normieren zudem eine Begründungspflicht für die jeweiligen Landesverordnungen. Aus der Begründung muss sich ergeben, aufgrund welcher Tatsachen ein Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Dazu ist eine sorgsame Prüfung der Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit bei Bestimmung der Gebiete notwendig. Aus der Begründung muss sich nach § 556d Absatz 2 Satz 7 BGB auch ergeben, welche Maßnahmen die Landesregierung in dem nach Satz 1 durch die Rechtsverordnung jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um Abhilfe zu schaffen.

Nach dem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 17. Juli 2019 – VIII ZR 130/18 ist die amtliche Begründung zu veröffentlichen.

III. Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten in Baden-Württemberg

1. Gutachten zur Identifikation der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten in Baden-Württemberg

   Die Neufassung der Mietpreisbegrenzungsverordnung soll auf der grundsätzlich gleichen Grundlage wie bisher erfolgen. Die Gebietskulisse wird jedoch bedarfsgerecht angepasst, um mehr Menschen vor zu hohen Mieten zu schützen.

   Die bisher verwendeten Indikatoren sind weiterhin geeignet, das Vorliegen der Eingriffskriterien nach § 556d BGB und damit das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes abzubilden.

   Im Zuge der vorliegenden Anpassung dieses Gutachtens wird jedoch eine Ergänzung zum Indikator 2 vorgenommen, mit welcher die Wohnungsversorgung in Gemeinden, die Hochschulstandorte mit Studierenden sind, sachgerechter abgebildet wird.

Die Datengrundlagen der bisherigen Indikatoren des Modells zur Ermittlung von Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt in Baden-Württemberg werden in diesem Zusammenhang nicht aktualisiert und basieren auf den Datenrecherchen der FUB im Rahmen der Erstellung des Gurtachtens aus dem Jahr 2025.

Ende Juli 2026 wurde deshalb das Nachfolgeinstitut der bisherigen Gutachter, das Institut, F+B IGES Housing Research GmbH (im Nachfolgenden FUB), mit der entsprechenden Aktualisierung des Gutachtens beauftragt.

Das Gutachten sowie die Einzeldaten aller Städte und Gemeinden zu den verwendeten Indikatoren sind auf der Homepage des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen unter https://mlw.baden-wuerttemberg.de abrufbar.

Zur Ermittlung der angespannten Wohnungsmärkte hat FUB die im Gesetz genannten 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.

Zwar sind die in § 556d Absatz 2 Satz 3 BGB aufgeführten Kriterien zur Bestimmung der Anspannung des Wohnungsmarkts als Nachfrage-, Angebots- und Marktkriterien aussagekräftig, sie müssen jedoch durch ökonomische Indikatoren operationalisiert werden. Sie werden dadurch messbar und beurteilbar.

Des Weiteren ist zu fragen, wann die jeweiligen Kriterien zur Annahme eines angespannten Wohnungsmarkts erfüllt sind.

Nach dem Wortlaut der Ziffer 1 des § 556d Absatz 2 Satz 3 BGB ist für die Annahme des Kriteriums ein im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt „deutlich stärkerer“ Anstieg der Mieten in der Gemeinde erforderlich. Im Hinblick auf den deutlich stärkeren Anstieg bei den Mieten ist maßgeblich, welches Ausgangsniveau vorlag und welche (absolute) Änderung eingetreten ist.

Nach dem Wortlaut der Ziffer 2 des § 556d Absatz 2 Satz 3 BGB ist zudem ein „deutliches Übersteigen der bundesweiten Mietbelastung“ erforderlich.

Gemäß Ziffer 3 des § 556d Absatz 2 Satz 3 BGB ist ein Wachstum der Wohnbevölkerung erforderlich, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird. Bei diesem Kriterium ist es ausreichend, wenn das Wachstum der Bevölkerung auch nur geringfügig über der Neubautätigkeit liegt.

Nach Ziffer 4 des § 556d Absatz 2 Satz 3 BGB muss ein geringer Leerstand bei großer Nachfrage vorliegen. Ein geringer Leerstand wird in der Fachwissenschaft angenommen, wenn der Leerstand unter drei Prozent sinkt (Fluktuationsreserve). Eine große Nachfrage liegt vor, wenn diese Fluktuationsreserve von drei Prozent unterschritten wird.

Als Indikatoren wurden deshalb der Wohnungsversorgungsgrad, die Wohnungsversorgung für Neubürgerinnen und Neubürger jetzt neu mit Berücksichtigung von Gemeinden, die Hochschulstandorte mit Studierenden sind, die Mietbelastungsquote (Bruttowarm), die Höhe und Entwicklung der Angebotsmieten in den letzten fünf Jahren sowie die Mietpreisdifferenz bzw. alternativ die Höhe der Angebots- und Vergleichsmieten gewählt. Diese fünf Indikatoren, die im Nachfolgenden ausführlich dargestellt sind und die verschiedenen Dimensionen der Tatbestände „besondere Gefährdung“ und „angemessene Bedingungen“ repräsentieren, sind aus ökonomischer Sicht geeignet, jeweils bestimmte Aspekte angespannter Wohnungsmärkte zu verdeutlichen und für das Land Baden-Württemberg mit der verfügbaren Datenlage zu quantifizieren.

Zur Erfüllung eines Indikators mussten daraufhin geeignete Grenzwerte festgelegt werden, bei deren Überschreitung oder Unterschreitung ein Indiz für einen angespannten Wohnungsmarkt angenommen werden kann. Die Indikatoren sind jedoch einzeln betrachtet nicht hinreichend, um aus ökonomischer Sicht das Vorliegen angespannter Wohnungsmärkte gesichert zu begründen. Erst im Zusammenspiel der verschiedenen Indikatoren kann die Situation örtlicher Wohnungsmärkte beurteilt werden. Um eine hinreichend begründete Feststellung der angespannten Wohnungsmärkte sicherzustellen, müssen daher mindestens vier von fünf Indikatoren bejaht werden, d. h. kumulativ bei der jeweiligen Stadt beziehungsweise Gemeinde vorliegen. Erst dann liegt ein angespannter Wohnungsmarkt vor.

Die Regelung des § 556d Absatz 2 Satz 3 BGB stellt die dort genannten Kriterien alle in eine Reihe und hebt keines hervor. Aus der

Gesetzesbegründung ist nicht zu entnehmen, dass einem Kriterium mehr Gewicht zugemessen werden sollte als einem anderen. Aus diesem Grund werden bei der Bestimmung eines angespannten Wohnungsmarktes die fünf Indikatoren gleichgewichtet.

Im Ergebnis stellt das Gutachten insgesamt 133 Städte und Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten fest. Diese sind in der Anlage 1 der Übersicht dargestellt, Einzeldaten zu den fünf Indikatoren der 133 Städte und Gemeinden sind in den Anlagen 2 bis 6 enthalten.

a) Indikator 1: Wohnungsversorgungsgrad 2023

Der Wohnungsversorgungsgrad ist ein zentraler Indikator für die regionale Situation auf dem Wohnungsmarkt. Er bildet das in Ziffer 3 des § 556d Absatz 2 Satz 3 BGB aufgeführte Kriterium und damit die ausreichende Versorgung mit Mietwohnungen ab. Der Wohnungsversorgungsgrad ist damit das Verhältnis von Wohnungsnachfrage (Anzahl der Haushalte) unter Berücksichtigung der Fluktuationsreserve zum Wohnungsangebot (Wohnungsbestand).

Für die Wohnungsnachfrage wurden als Datengrundlage die Haushaltszahlen der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) zum Stichtag 31. Dezember 2023 herangezogen.

Beim Wohnungsangebot wurde auf die Daten der Gebäude- und Wohnungsstatistik des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (Datenstand: 31. Dezember 2023) zurückgegriffen.

Die Fluktuationsreserve ist für das Funktionieren des Wohnungsmarktes von Relevanz und resultiert aus Leerständen, um Umzüge und Baumaßnahmen im Bestand zu gewährleisten. Die sich aus der Fachliteratur ergebende erforderliche Höhe der Fluktuationsreserve von drei Prozent bezieht sich auf das Wohnungsangebot und wird bei der Saldierung von Angebot und Nachfrage rechnerisch zu den Haushalten hinzugezählt. Durch diese Fluktuationsreserve wird insbesondere das Kriterium des § 556d Absatz 2 Satz 3 Ziffer 4 BGB, geringer Leerstand bei großer Nachfrage, abgedeckt.

b) Indikator 2: Wohnungsversorgung für Neubürger

Die Wohnungsversorgung für Neubürgerinnen und Neubürger bildet das Verhältnis von Wohnungsneubau zur Haushaltsentwicklung ab. Das Verhältnis von Wohnungsneubau zur Haushaltsentwicklung ist eines der im Gesetz aufgeführten möglichen Kriterien zur Identifikation von angespannten Wohnungsmärkten, hier Ziffer 3 des § 556d Absatz 2 Satz 3 BGB, wonach die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird. Zusätzlich ist dies ein wichtiger Hinweis für eine besondere Gefährdung der Versorgung mit Mietwohnungen, dass eine unzureichende Versorgung neuer Haushalte durch entsprechenden neuen Wohnraum, unter Berücksichtigung des vorhandenen Wohnungsleerstands, auch zukünftig nicht zu einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt führen wird.

Aufgrund der festgestellten Datenbereinigungen der Bevölkerungszahl in den letzten fünf Jahren durch das Statistische Landesamt wurde bei der Aktualisierung auf die Ergebnisse des Zensus 2011 und 2022 zu den Haushaltszahlen und den Wohnungsbestand abgestellt. Bei den Zensusdaten handelt es sich um eine anerkannte und valide Datenbasis.

Im Zuge der jetzt erfolgten Neubetrachtung wurde Folgendes festgestellt: Durch die Veränderung der Datenbasis auf die Ergebnisse des Zensus 2011 zu 2022 ergibt sich insbesondere bei Gemeinden, die Hochschulstandorte mit Studierenden sind, eine geringere Zahl an Haushalten, da die Studierenden in Wohngemeinschaften nicht mehr als separate Haushalte, wie in der Vergangenheit, berücksichtigt werden. Studierende bilden häufig auch aufgrund des fehlenden verfügbaren Wohnraums auf den regionalen Wohnungsmärkten Wohngemeinschaften. Daher ist die Nachfrage nach Wohnraum auf den Wohnungsmärkten mit Studierenden häufig höher, als dieses durch die Zahlen im Zensus abgebildet wird.

Dies kann eine Beeinflussung der Ergebnisse der Versorgung von Neubürgerinnen und Neubürgern bedeuten. Daher ist es erforderlich mit der gesonderten Feststellung von Hochschulstandorten mit Studierenden einen zusätzlichen steuernden Indikator in die Ermittlung der Wohnraumversorgung mit aufzunehmen. Es wurde jedoch davon abgesehen einen Mindestanteil festzulegen, da der Grenzwert nur schwer verifizierbar ist. Daher wird für alle Gemeinden, die Hochschulstandort mit Studierenden

sind (Datenbasis Wintersemester 2022/23, Statistisches Bundesamt), eine Anspannungstendenz bei der Wohnungsversorgung 2023 angenommen.

Die Zahl der eingeschriebenen Studierenden ist zwar nicht identisch mit der Zahl der Studierenden, die tatsächlich Wohnungen auf dem regionalen Wohnungsmarkt nachfragen, aber es ist ein guter Indikator für eine potenzielle zusätzlich Nachfrage.

Durch die Ausweichbewegungen auf benachbarte Kommunen, das Wohnen bei den Eltern oder die neuen Möglichkeiten des mobilen Studierens kann die Nachfrage nach Wohnungen sicherlich an den Universitätsstandorte etwas verringert sein.

Die „neue Wohnungsnachfrage“ stellt die zusätzliche Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt resultierend aus einer positiven Haushaltsentwicklung dar und wurde aus der Differenz der aus dem Zensus 2011 und 2022 ermittelten Haushaltszahl berechnet. Die zusätzliche Nachfrage repräsentiert nicht nur die Nachfrage durch Zuzug, sondern auch die mögliche Bildung neuer Haushalte innerhalb der Gemeinde (z. B. Haushaltsgründungen junger Erwachsener, Haushaltsteilungen durch Trennungen).

Das „neue Wohnungsangebot“ bildet die Wohnungsbestandsentwicklung im Zeitraum von Zensus 2011 bis 2022 ab.

Bei der Entwicklung der Wohnungsversorgung ist die Einbeziehung des Wohnungsleerstands und der Fluktuationsreserve in Höhe von drei Prozent notwendig, um die tatsächliche Wohnungsversorgung auf den regionalen Wohnungsmärkten abzubilden. Bei der Wohnungsbestandsentwicklung sind daher nicht nur die Wohnungen, die aufgrund Neubautätigkeit hinzukommen, sondern auch die Wohnungen, die leer standen, zu berücksichtigen. Aufgrund der aktuellen Zensusergebnisse 2022 konnte diesbezüglich auf den markbedingten Leerstand 2022 zurückgegriffen werden. Die Fluktuationsreserve ist dagegen vom Wohnungsbestand abzuziehen.

c) Indikator 3: Mietbelastungsquote (Bruttowarm)

Die Mietbelastungsquote bildet das Verhältnis von verfügbarem Nettoeinkommen zur Bruttowarmmiete ab. Der Indikator gibt Aufschluss

darüber, wie stark die Haushalte durch die Wohnkosten belastet werden und wie viel Einkommen nach den Mietzahlungen für den Lebensunterhalt zur Verfügung steht. Er deckt damit das Kriterium des § 556d Absatz 2 Satz 3 Ziffer 2 BGB ab. Die Bruttowarmmiete setzt sich aus der Nettokaltmiete, den Betriebskosten und den Heiz- und Warmwasserkosten zusammen. Kosten für Heizung und Warmwasser sind wichtige Faktoren bei Betrachtung der Mietsituation. Danach wird die durchschnittliche Wohnungsfläche mit der durchschnittlichen Bruttowarmmiete multipliziert, auf das Jahr hochgerechnet und anschließend mit dem Haushaltseinkommen ins Verhältnis gesetzt.

Für die Nettokaltmiete wurden die Angebotsmieten pro Quadratmeter aus dem FUB Datenbestand Angebotsmieten (2022/23) zugrunde gelegt. Die FUB Angebotsmieten basieren auf den Angebotsdaten der Immo-Info Immobilien Marktinformation GmbH (nachfolgend Immo-Info GmbH).

Die kalten Betriebskosten und die Kosten für Heizung und Warmwasser weisen deutliche regionale Unterschiede auf. Daher wurden hierfür regionalisierte Daten auf der Grundlage einer Auswertung der Sozialstatistik nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch verwendet, die für jeden Stadt- und Landkreis tatsächliche Kosten ausweist.

Für die durchschnittliche Wohnungsgröße wurde auf eine Sonderauswertung aus dem Zensus 2022 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg abgestellt.

Für das Haushaltseinkommen wurde auf die zum 31. Dezember 2023 normierten Kaufkraftdaten der GfK zurückgegriffen. Die Daten liegen für alle Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg vor und bilden das Haushaltseinkommen ab.

d) Indikator 4: Höhe und Entwicklung der Angebotsmieten 2017/2018 bis 2022/2023

Hier wird, wie gesetzlich in § 556d Absatz 2 Satz 3 Ziffer 1 BGB normiert, auf den deutlichen Anstieg der Mieten, genauer auf die Entwicklung der Angebotsmieten in den letzten fünf Jahren sowie alternativ auf die absolute Höhe der Angebotsmiete, abgestellt. Die Alternative war deswegen erforderlich, da ansonsten Gebiete mit hohen Ausgangsniveaus von

Angebotsmieten, die mit Blick auf das verfügbare Einkommen nur noch geringe Steigerungen zulassen, nicht adäquat berücksichtigt werden.

Die Angebotsmieten basieren auf den Angebotsdaten der Immo-Info GmbH, die von FUB aufbereitet werden (s. o. zu Indikator 3).

Für die Auswertung wurden die Wohnungsinserate für vermietete Wohnungen in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern der Jahre 2017, 2018, 2022 und 2023 herangezogen. Die fehlenden Mietwerte bei Städten und Gemeinden mit weniger als zehn Inseraten wurden mit Hilfe eines bewährten Schätzverfahrens ermittelt. Als Schätzgrundlage wurden die aktuellen Wohngeld-Mietenstufen, der Bevölkerungstand 2023, die Bevölkerung im Alter von 25 bis 29 Jahren, die Kaufkraft 2024 sowie die Miethöhen der drei Wohnungsgrößenklassen bis 45 Quadratmeter, 45 Quadratmeter bis 75 Quadratmeter und mehr als 75 Quadratmeter herangezogen.

Im Ergebnis lag für jede Stadt und Gemeinde in Baden-Württemberg für die Jahre 2017/2018 und 2022/23 für jeden Teilmarkt der Wohnungsgrößen (bis 45 Quadratmeter, 45 Quadratmeter bis 75 Quadratmeter und größer als 75 Quadratmeter) eine Angebotsmiete vor.

e) Indikator 5: Mietpreisdifferenz sowie absolute Höhe der Angebots- und Vergleichsmieten

Bei der Mietpreisdifferenz wird die Differenz zwischen Bestandsmietverträgen (Vergleichsmieten) und Angebotsmieten für Neuverträge ermittelt. Die Mietpreisdifferenz ist also Ausdruck des Verhältnisses von Bestandsmieten zu Neumieten. Hohe Differenzen weisen auf angespannte Wohnungsmärkte hin. Dies ist ein ergänzender Indikator für das Kriterium gemäß § 556d Absatz 2 Satz 3 Ziffer 1 BGB.

Alternativ wird auf die absolute Höhe der Angebots- und Vergleichsmieten abgestellt, da ansonsten Gebiete mit hohen Ausgangsniveaus von Angebots- und Vergleichsmieten nicht adäquat berücksichtigt werden. Die Angebotsmieten, Stand 2023 werden aus der Auswertung der angebotenen Mietwohnungen aus den Daten der Immo-Info GmbH ermittelt.

Die Höhe der Vergleichsmiete wird anhand der vorliegenden Mietspiegel differenziert nach Baualtersklassen für eine Normalwohnung mittlerer Größe (65 Quadratmeter) ermittelt. Bei Fehlen eines Mietspiegels wird ein bewährtes Schätzmodell angewandt, das insoweit auch die Ermittlung einer belastbaren durchschnittlichen Vergleichsmiete ermöglicht.

Die Zahl der Gemeinden mit Mietspiegeln hat sich in den letzten Jahren fast verdoppelt. Hintergrund hierfür war unter anderem das spezielle Förderprogramm des Landes für Kooperationsprojekte mehrerer Gemeinden zur gemeinsamen Erstellung qualifizierter Mietspiegel.

Bei den Angebotsmieten handelt es sich um die Nettokaltmieten angebotener Mietwohnungen mit einer Wohnungsgröße von 45 Quadratmeter bis 75 Quadratmeter der Jahre 2022/2023. Die Höhe der Angebotsmiete wird dabei lediglich für diese Wohnungsgrößen ermittelt, denn eine entsprechende landesweite Datenbasis für die Vergleichsmieten gibt es nicht unterteilt nach Wohnungsgrößen, sondern nur nach Baualtersklassen.

f) Festlegung der Grenzwerte der einzelnen Indikatoren

Die Festlegung der Grenzwerte bedeutet, wie hoch ein Wert sein muss, damit für den Indikator ein Indiz auf einen angespannten Wohnungsmarkt angenommen werden kann. Hierdurch werden die einzelnen Indikatoren miteinander vergleichbar.

Für die einzelnen Indikatoren wurden folgende Grenzwerte festgelegt:

- Beim Wohnungsversorgungsgrad müssen sich die Nachfrage und das Angebot zumindest decken, um ausgeglichen zu sein. Das heißt liegt der Wohnungsversorgungsgrad unter 1 ist dies ein Indiz für einen angespannten Wohnungsmarkt.

- Ist bei der Wohnungsversorgung für Neubürgerinnen und Neubürger jeder zusätzliche Haushalt der letzten elf Jahre mit einer Wohnung versorgt, entspricht die Anzahl der zusätzlichen Haushalte der Anzahl des vorhandenen Wohnungsangebots. Ab einer Wohnungsversorgung von 1,0 wird damit der Bedarf an Wohnungen für zusätzliche Haushalte durch ein ausreichendes Wohnungsangebot für neue Haushalte gedeckt.

Unabhängig von der ermittelten Wohnraumversorgung wurde für Gemeinden, die Hochschulstandorte mit Studierenden sind, eine Anspannungstendenz angenommen.

– Bei der Mietbelastungsquote wird auf die durchschnittliche Mietbelastungsquote in Baden-Württemberg in Höhe von 20,8 Prozent Bezug genommen. Liegt die Mietbelastungsquote der einzelnen Stadt oder Gemeinde über diesem Prozentsatz, ist dies ein Indiz für einen angespannten Wohnungsmarkt.

– Bei der Entwicklung der Angebotsmieten wird auf die durchschnittliche Mietpreisentwicklung in Baden-Württemberg in den letzten fünf Jahren in Höhe von 20,5 Prozent Bezug genommen. Liegt die Steigerung der Angebotsmieten der einzelnen Stadt oder Gemeinde über diesem Prozentsatz, ist dies ein Indiz für einen angespannten Wohnungsmarkt.

  Alternativ wird die absolute Höhe der Angebotsmieten aus den Jahren 2017/2018 und 2022/2023 der jeweiligen Stadt oder Gemeinde mit der durchschnittlichen Miethöhe in Baden-Württemberg in den Jahren 2017/2018 in Höhe von 9,23 Euro pro Quadratmeter beziehungsweise in den Jahren 2022/2023 in Höhe von 11,12 Euro pro Quadratmeter verglichen. Ein Indiz für einen angespannten Wohnungsmarkt wird angenommen, wenn die absolute Höhe der Angebotsmieten der jeweiligen Stadt oder Gemeinde über dieser durchschnittlichen Miethöhe liegen.

– Bei der Mietpreisdifferenz wird auf den Landesdurchschnitt in Baden-Württemberg in Höhe von 3,19 Euro pro Quadratmeter Bezug genommen. Liegt die Mietpreisdifferenz der einzelnen Stadt oder Gemeinde über diesem Wert, ist dies ein Indiz für einen angespannten Wohnungsmarkt.

  Alternativ wird die absolute Miethöhe der Angebots- und Vergleichsmieten 2023 mit den jeweiligen Landesdurchschnittswerten in Höhe von 11,57 Euro pro Quadratmeter (Angebotsmiete) beziehungsweise von 8,38 Euro pro Quadratmeter (Vergleichsmiete) verglichen. Liegt die absolute Höhe sowohl der Angebots- als auch der Vergleichsmieten der jeweiligen Stadt oder Gemeinde oberhalb der jeweiligen Durchschnittswerte in Baden-Württemberg, ist dies ein Indiz für einen angespannten Wohnungsmarkt.

Daraus ergibt sich folgende Übersicht:

Indikator	Keine Anspannungstendenz	Anspannungstendenz
	Grenzwert	Grenzwert
Wohnungs-versorgungs-grad 2023	1 oder höher	unter 1
Wohnungs-versorgung für Neubürger	1 oder höher und kein Hochschulstandort mit Studierenden	unter 1 oder Hochschulstandort mit Studierenden
Mietbelas-tungsquote (Bruttowarm) 2023	bis 20,8 Prozent	über 20,8 Prozent
Höhe und Entwicklung Angebots-mieten (insgesamt) 2017/2018 bis 2022/2023	Mietsteigerung bis 20,5 Prozent bzw. unter dem gewichteten Landesdurchschnitt 2017/2018 (9,23 Euro pro Quadratmeter) und 2022/2023 (11,12 Euro pro Quadratmeter)	Mietsteigerung über 20,5 Prozent bzw. über dem gewichteten Landesdurchschnitt 2017/2018 (9,23 Euro pro Quadratmeter) und 2022/2023 (11,12 Euro pro Quadratmeter)

Indikator	Keine Anspannungstendenz	Anspannungstendenz
	Grenzwert	Grenzwert
Mietpreisdifferenz 2023 bzw. Höhe Angebotsmieten (Wohnungen von 45 bis 75 Quadratmeter) und Vergleichsmieten 2023	Mietpreisdifferenz bis 3,19 Euro pro Quadratmeter bzw. Angebots- und Vergleichsmieten 2023 liegen unter dem Landesdurchschnitt (8,38 Euro pro Quadratmeter beziehungsweise 11,57 Euro pro Quadratmeter)	Mietpreisdifferenz über 3,19 Euro pro Quadratmeter bzw. Angebots- und Vergleichsmiete liegen unter dem Landesdurchschnitt (8,38 Euro pro Quadratmeter beziehungsweise 11,57 Euro pro Quadratmeter)

Im Ergebnis kann für 133 Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg ein angespannter Wohnungsmarkt nachgewiesen werden. Bei 26 Städten und Gemeinden weisen alle fünf Indikatoren auf einen angespannten Wohnungsmarkt hin. Bei den übrigen Städten und Gemeinden sind mindestens vier der fünf Indikatoren erfüllt.

2. Bewertung durch die Landesregierung

Die Landesregierung bewertet die Methodik des Gutachtens sowie die Auswahl und Gewichtung der einzelnen Indikatoren weiterhin als plausibel und aussagekräftig.

Städte und Gemeinden, die Hochschulstandorte mit Studierenden sind, werden beim Indikator Wohnraumversorgung für Neubürgerinnen und Neubürger besonders berücksichtigt. Für alle Städte und Gemeinden, die Hochschulstandorte mit Studierenden sind (Datenbasis Wintersemester 2022/23, Statistisches Bundesamt), wird eine Anspannungstendenz bei der Wohnungsversorgung angenommen.

Diese stärkere Differenzierung bildet die Wohnungsversorgung in Städten und Gemeinden, die Hochschulstandorte mit Studierenden sind, sachgerechter ab.

Der Empfehlung des FUB-Gutachtens wird nach Bewertung durch die Landesregierung vollumfänglich gefolgt.

Die Entscheidung, die Gemeindeebene als Analyserahmen zugrunde zu legen, wird weiterhin als sachgerecht erachtet. Eine weitere Differenzierung unterhalb der Gemeindeebene ist aufgrund der kleinteiligen Gemeindeverteilung in Baden-Württemberg sachlich nicht geboten und zudem aufgrund fehlender vergleichbarer Daten nicht umsetzbar.

Die Frage der Zumutbarkeit der Mietermittlung in Gemeinden ohne Mietspiegel wurde ebenfalls bewertet. Nach der Gesetzesbegründung zu § 556d BGB (BT-Drucksache 18/3121, S. 29) soll bei der Entscheidung, ob eine Stadt oder Gemeinde als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt ausgewiesen werden soll, auch berücksichtigt werden, ob die Vertragsparteien die nach Inkrafttreten einer Verordnung zulässige Miete mit zumutbarem Aufwand ermitteln können. Steht kein örtlicher Mietspiegel zur Verfügung, können die Vermieterinnen und Vermieter Schwierigkeiten bekommen, die zulässige Miete zu ermitteln.

Nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 18. Juli 2019, Az. 1 BvK 1/18 dort RN 58 zur Landesverordnung in Berlin ist der Erlass von Mietpreisbegrenzungsverordnungen auch in Gebieten ohne (qualifizierten) Mietspiegel grundsätzlich zulässig. Dies liegt daran, dass die ortsübliche Vergleichsmiete auch auf andere Weise ermittelt werden kann, z. B. durch eine Auskunft aus einer Mietdatenbank oder einem Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen. Entscheidend für die Anwendung der Mietpreisbegrenzungsverordnung ist daher nicht, ob in der jeweiligen Stadt oder Gemeinde ein Mietspiegel erstellt wurde, sondern ob ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt.

Der Landesverordnungsgeber ist nach Artikel 3 des Grundgesetzes (GG) zur Gleichbehandlung der Einwohnerinnen und Einwohner in allen Städten und Gemeinden Baden-Württembergs verpflichtet. Die Mieterinnen und Mieter in Städten und Gemeinden ohne Mietspiegel sind nicht weniger schutzwürdig als die Mieterinnen und Mieter in Städten und Gemeinden mit Mietspiegel, zumal

die Entscheidung über die Erstellung eines Mietspiegels im kommunalen Ermessen liegt.

Das Gutachten hat daher für Gemeinden ohne Mietspiegel auf ein bewährtes Schätzmodell zurückgegriffen (multivariable Regressionsschätzung mit Dummy-Variablen). Mietenstufen (Dummy-Variable mit sechs Ausprägungen), Bodenrichtwert, Bevölkerung 2023, Bevölkerung der Altersgruppe 25 bis 29 Jahre. Nach Abschluss der Schätzung lagen für alle Städte und Gemeinden Mietwerte vor. Zur Bildung einer durchschnittlichen Vergleichsmiete erfolgte eine Gewichtung der baualtersspezifischen Mietwerte auf Basis der örtlichen Wohnungsstruktur nach Baualter.

Die Mieten der kommunalen Wohnungsunternehmen und der Genossenschaften konnten aus Gründen der Datenqualität in dem Gutachten nicht berücksichtigt werden. Diese Daten standen nicht flächendeckend zur Verfügung und konnten auch nicht zweifelsfrei einer bestimmten Stadt oder Gemeinde zugeordnet werden. Außerdem hat die Besorgnis bestanden, dass diese Daten teilweise doppelt einfließen würden, weil sie auch in der Auswertung der entsprechenden Print- und Onlinemedien mitenthalten sind (Gefahr von Dubletten).

Insgesamt zu begrüßen ist, dass auf die aktuellen Zahlen des Zensus 2022 zurückgegriffen werden konnte. Die Aktualisierung auf die Ergebnisse des Zensus 2022 bei den Haushaltszahlen und dem Wohnungsbestand war sachgerecht und geboten, da es sich hierbei um eine anerkannte und valide Datenbasis und damit um eine hochwertige Datengrundlage handelt.

Die Verwendung des Indikators der Bruttowarmmiete statt der Nettokalt- oder auch Bruttokaltmiete ist weiterhin sachlich begründet. Die Bruttowarmmiete inkludiert die Heizkosten und somit einen weiteren Hauptbestandteil der Wohnkosten für Mieterinnen und Mieter. Damit wird die Gesamtbelastung für die Mieterinnen und Mieter nachvollziehbar dargestellt.

Die Verwendung von fünf Indikatoren und die Festlegung, dass mindestens vier dieser fünf Indikatoren erfüllt sein müssen, damit der Tatbestand des angespannten Wohnungsmarkts erfüllt ist, ist nach Ansicht der Landesregierung weiterhin sachgerecht, da diese Methodik die beispielhafte Aufzählung geeigneter Kriterien gemäß § 556d Absatz 2 Satz 3 BGB besser aufgreift.

Der Vorschlag der Gutachter zur Festlegung der Grenzwerte anhand des Landesdurchschnitts ist nachvollziehbar und stellt eine Fortführung der bisherigen Methodik dar.

Nach dem Wortlaut der Ziffer 1 des § 556d Absatz 2 Satz 3 BGB zur Mietenentwicklung ist für die Annahme des Kriteriums ein im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt deutlich stärkerer Anstieg der Mieten in der Gemeinde erforderlich. Davon ist jedenfalls bei einer Mietensteigerung von mehr als zehn Prozent über dem Bundesdurchschnitt auszugehen.

Die Angebotsmietenentwicklung der letzten fünf Jahre zeigt die Dynamik auf den regionalen Wohnungsmärkten in Baden-Württemberg. Durchschnittlich wurde im Rahmen der Datenanalyse eine Mietpreisentwicklung von 1,89 Euro pro Quadratmeter in Baden-Württemberg festgestellt. Bundesweit ergibt sich eine Mietpreisentwicklung im gleichen Zeitraum von 1,69 Euro pro Quadratmeter. Die Betrachtung der absoluten Mietpreisentwicklung zeigt, dass die Mietpreisentwicklung in Baden-Württemberg über dem bundesweiten Durchschnitt liegt. Daher wurde wie im bisherigen Gutachten zur Identifikation einer Anspannungstendenz auf den Landesdurchschnitt abgestellt.

Nach dem Wortlaut der Ziffer 2 des § 556d Absatz 2 Satz 3 BGB ist zudem ein deutliches Übersteigen der bundesweiten Mietbelastungsquote erforderlich. Davon ist jedenfalls bei einer Mietbelastungsquote von mehr als fünf Prozent über dem Bundesdurchschnitt auszugehen.

Für Baden-Württemberg wurde eine Mietbelastungsquote (Bruttowarm) von durchschnittlich 20,8 Prozent ermittelt. Bundesweit ergibt sich eine durchschnittliche Mietbelastungsquote (Bruttowarm) von 17,4 Prozent. Damit liegt die durchschnittliche Mietbelastungsquote (Bruttowarm) um 3,4 Prozentpunkte über dem Bundesdurchschnitt. Im Rahmen des Modells wurde festgelegt, dass die Mietbelastungsquote (Bruttowarm) oberhalb des Landesdurchschnitts von 20,8 Prozent liegen muss, damit ein angespannter Wohnungsmarkt angenommen werden kann.

Die Grenzwerte in Höhe des Landesdurchschnitts sind zu beiden Indikatoren wegen ihrer höheren Transparenz und Treffsicherheit für Baden-Württemberg vorzuziehen.

Zudem wurden schärfere Differenzierungen regionaler Daten vorgenommen, zum Beispiel hinsichtlich der Nebenkosten im Rahmen der Bruttowarmmiete zur Berechnung der Mietbelastungsquote, hinsichtlich der durchschnittlichen Wohnungsgröße der jeweiligen Stadt beziehungsweise Gemeinde und bezüglich des qualifizierten Schätzverfahrens für kleinere Städte und Gemeinden, in denen kein Mietspiegel und auch keine statistisch ausreichende Anzahl von Wohnungsangeboten zur Ermittlung der Vergleichs- und Angebotsmieten zur Verfügung stand.

Zum Indikator 4 Höhe und Entwicklung der Angebotsmieten 2017/2018 bis 2022/2023 wurde in einem ersten Schritt (in Anlehnung an § 556d BGB) zunächst nur die Entwicklung der Angebotsmieten zwischen 2017/2018 bis 2022/2023 ermittelt. Dies würde allerdings dazu führen, dass teilweise Gemeinden mit einer hohen Ausgangsmiete 2017/2018, die bis 2022/2023 keine erhebliche Steigerungsrate aufweisen, nicht als angespannter Wohnungsmarkt identifiziert werden, obwohl die Mieten 2017/2018 bis 2022/2023 jeweils weit über dem Landesdurchschnitt liegen.

Daher wurde seitens der Gutachter als Alternativindikator die absolute Miethöhe ergänzt, denn auch ein hohes Mietniveau als solches ist ein wichtiger Indikator für eine Anspannungssituation auf dem Wohnungsmarkt. Dies kann in Einzelfällen vermeiden, dass in einer Stadt eine Anspannung verneint, in den Umlandgemeinden dagegen bejaht würde. Die Anwendung des Alternativindikators kann dazu führen, dass großräumig Städte und umliegende Ballungsräume eine gleiche Bewertung erfahren.

Entsprechend aus denselben nachvollziehbaren Gründen wurde zum Indikator Mietpreisdifferenz ein Alternativindikator zur Miethöhe ergänzt.

Das Ergebnis des Gutachtens, das 133 Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt identifiziert, wird als plausibel angesehen und bildet die aktuelle Entwicklung der Wohnungsmärkte mit einer tendenziell stärkeren Anspannung regionaler Wohnungsmärkte realistisch ab.

IV. Maßnahmen zur Verbesserung der Lage auf dem Wohnungsmarkt

Die Landesregierung hat bereits zahlreiche wohnungspolitische Maßnahmen ergriffen, um der angespannten Wohnungsmarktlage in Städten und Gemeinden in Baden-Württemberg entgegenzuwirken. Dazu zählen insbesondere:

1. Wohnraumförderung

   Das Land Baden-Württemberg hat den Verfügungsrahmen für seine Wohnraumförderprogramme (Wohnungsbau BW sowie Junges Wohnen) unter Einbeziehung der Finanzhilfen des Bundes nach Artikel 104d des Grundgesetzes in den vergangenen Jahren erheblich aufgestockt. Im Jahr 2026 steht für die Angebote der gesamten sozialen und sozial orientierten Wohnraumförderung ein Förderprogrammvolumen im Umfang von rund 760 Mio. Euro zur Verfügung; weitere 300 Mio. Euro wurden aus dem Sondervermögen des Bundes für Infrastruktur und Klimaneutralität bereitgestellt. Die nachfragegerechte Ausgestaltung der Förderangebote hat die Antragszahlen wie das beantragte Fördervolumen erheblich ansteigen lassen.

   Die soziale Mietwohnraumförderung und die Förderung der Eigentumsbildung profitieren gemeinsam von der Erhöhung des Förderprogrammvolumens.

   Die Attraktivität der Förderprogrammangebote speist sich einerseits aus den Förderkonditionen, die vereinzelt mit Dynamisierungsregelungen verknüpft wurden, und der Breite der Angebotspalette. Nachdem 2019 zunächst die zusätzliche Förderlinie „Wohnungsbau BW – kommunal“ in das Förderprogramm Wohnungsbau BW aufgenommen wurde, erfolgte 2020 anknüpfend an eine Änderung des Landeswohnraumförderungsgesetzes die Erweiterung der besonderen sozialen Mietwohnraumförderung durch die Einbeziehung einer Förderlinie „Wohnungsbau BW – Mitarbeiterwohnen“.

   Das unverändert verfolgte Ziel der Landesregierung, auch gerade sogenannten Schwellenhaushalten den Weg ins Wohneigentum zu ebnen, wird wesentlich durch die gleichermaßen der allgemeinen Entwicklung angepasste Fortschreibung der maßgeblichen Einkommensgrenzen erreicht.

   Gefördert wird sowohl in der sozialen Mietwohnraumförderung als auch der sozialen Förderung selbstgenutzten Wohneigentums neben dem investiven

Wohnungsneubau auch die Modernisierung bestehenden Wohnraums. Die Modernisierungsmaßnahmen dienen zusätzlich dem Klimaschutz und dem altersgerechten Umbau der Wohnung.

2. Städtebauförderung

Mit den Programmen der Städtebauförderung unterstützen der Bund und das Land die Kommunen bei der Sicherung und Schaffung von Wohnraum und lebenswerten Quartieren. So werden im Rahmen von städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen Wohngebäude modernisiert sowie durch Umnutzung und Aktivierung von leerstehenden Immobilien und mindergenutzten oder brachliegenden Flächen neue Wohnbauflächen geschaffen. Vor dem Hintergrund des drängenden Bedarfs nach Wohnraum besteht im Land Baden-Württemberg hierzu seit vielen Jahren ein förmlicher Fördervorrang. Um die Wohnraumpotenziale im Innenbereich verstärkt auszuschöpfen, wird seit 2021 neben dem Dachausbau auch die Dachaufstockung zur zusätzlichen Wohnraumschaffung im Rahmen einer umfassenden baulichen Erneuerung gefördert. Daneben stellt die Aufwertung des Wohnumfelds und Stärkung des sozialen Zusammenhalts einen Förderschwerpunkt der Städtebauförderung dar. So hat das Land Baden-Württemberg im Jahr 2026 den Städten und Gemeinden im Land in den Hauptprogrammen rund 270,63 Millionen Euro für städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen bereitgestellt. Damit sollen in den kommenden Jahren beispielsweise unter anderem rund 22.800 Wohnungen neu entstehen und weitere 9.700 Wohneinheiten umfassend modernisiert werden, was auch dem genannten Fördervorrang für die Wohnraumschaffung Rechnung trägt.

3. Wohnraumoffensive

Die „Wohnraumoffensive Baden-Württemberg“ ist eine Initiative der Landesregierung, die darauf abzielt, den Kommunen neue Wege zu mehr bezahlbarem und sozial gemischtem Wohnraum aufzuzeigen, ihnen eine aktive Bodenpolitik zu ermöglichen und innovatives Planen und Bauen zu fördern. Die drei Bausteine der Wohnraumoffensive sind der Grundstücksfonds, das Kompetenzzentrum Wohnen sowie die Patenschaft Innovativ Wohnen.

Der „Grundstücksfonds“ unterstützt die Kommunen bei einer vorausschauenden Bodenpolitik mit dem Ziel mehr preisgünstigen – insbesondere sozial gebundenen Wohnraum – zu schaffen.

Das Land unterstützt Kommunen mit einem nachgewiesenen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum durch den Zwischenerwerb von Grundstücken. Es kauft geeignete bebaute oder unbebaute Grundstücke auf und hält diese für einen mehrjährigen Zeitraum im Grundstücksfonds. Innerhalb dieser Zeit kann die Kommune die Voraussetzungen für die Umsetzung von anteilig bezahlbarem Wohnraum auf dem Grundstück schaffen und den Erwerb des Grundstücks planen. Das „Kompetenzzentrum Wohnen“ der Landesregierung unterstützt mit vielfältigen Förderungen und Prämien die Kommunen ganzheitlich bei der Schaffung und Aktivierung von bezahlbarem Wohnraum.

Das umfassende Instrumentarium der Fördergutscheine des Kompetenzzentrums Wohnen BW deckt von der Bürgerbeteiligung und Grundlagenermittlung bis hin zur Umsetzung alle wichtigen Planungsschritte einer Flächenentwicklung ab. Die im Rahmen der Fördergutscheine zu 80 Prozent geförderten Beratungsleistungen sollen in die tatsächliche Errichtung und Aktivierung von bezahlbarem Wohnraum münden.

Mit den niederschwelligen Förderangeboten des Prämienkatalogs honoriert das Land kommunales Engagement bei der Aktivierung und Reaktivierung von Wohnraum im Bestand. Aktuell setzt sich der Prämienkatalog aus der Wiedervermietungsprämie, der Beratungsprämie und dem Wohnflächenbonus BW zusammen.

Für Aktivitäten im Bereich der Beratung und Vermittlung, die nachweislich zur Wiedervermietung von Wohnraum geführt haben, können Kommunen eine Prämie in Höhe von zwei Nettomonatskaltmieten bzw. maximal 2.000 Euro je vermieteter Wohnung erhalten. Kommt im konkreten Sachverhalt ein eigenes kommunales Förderprogramm zur Anwendung, kann die Kommune eine zusätzliche Prämie in Höhe von 500 Euro je vermieteter Wohnung erhalten.

Mithilfe der Beratungsprämie können die Kommunen ihre Beratungsangebote erweitern: Die Eigentümer eines Einfamilienhauses sollen mit der Beratung durch einen Architekten eine erste Einschätzung erhalten, wie ungenutzter Wohnraum aktiviert werden kann. Die Prämie beträgt pauschal 400 Euro je durchgeführter Beratung.

Der Wohnflächenbonus BW mit einer Förderhöhe von bis zu 7.500 Euro soll als Anreiz dienen, freiwilligen Wohnungswechsel zu bedarfsgerechterer Größe zu initiieren, Umzugskreisläufe anzustoßen und untergenutzten Wohnraum für

eine größere Anzahl von Menschen, wie beispielsweise Familien verfügbar zu machen.

Die mit den Fördergutscheinen kombinierbare Prämie „Kommunale Konzeptvergabe“ honoriert Kommunen, die erstmalig ein Konzeptvergabeverfahren als effektives Instrument zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und Qualitätssicherung bei Stadtentwicklungsprozessen anwenden, mit 10.000 Euro.

Über die „Patenschaft Innovativ Wohnen“ veröffentlicht und honoriert die Landesregierung innovative Konzepte und neue Wohnideen. So unterstützt die Landesregierung beispielgebende Projekte, die sich durch neue, innovative und zugleich übertragbare Ansätze zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum auszeichnen. Die Experten-Dialoge stellen eines von mehreren themenbezogenen Austauschformaten im Rahmen der „Patenschaft Innovativ Wohnen“ dar, in denen Akteure aus unterschiedlichen Bereichen des Bauens und Wohnens miteinander in den Dialog treten.

4. Flächenentwicklung

Ziel der Landesregierung ist eine bedarfsgerechte Flächenausweisung und flächeneffiziente Siedlungsentwicklung durch die Kommunen bei gleichzeitigem Vorrang der Innenentwicklung. Für die angesprochene flächeneffiziente Siedlungsentwicklung verfolgt die Landesregierung eine Zwei-Säulen-Strategie: eine raumplanerische Rahmensetzung über den Landesentwicklungsplan, der nach über 20 Jahren neu aufgestellt wird, und einen flankierenden Aktionsplan Flächensparen. Beide Säulen sind auch wohnungspolitisch bedeutsam.

Der Landesentwicklungsplan zielt darauf ab, in allen Teilräumen Baden-Württembergs eine gute Versorgung mit bedarfsgerechtem Wohnraum auch unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Mobilität sicherzustellen. Der neue Landesentwicklungsplan befindet sich noch in Aufstellung. Der Beginn des förmlichen Verfahrens ist für das Frühjahr 2027 vorgesehen.

Der Aktionsplan Flächensparen umfasst ein Bündel von aufeinander abgestimmten Unterstützungsmaßnahmen zum Flächensparen, von denen aktuell vor allem das Projekt Digitales Flächenmanagement wohnungspolitisch relevant werden kann. Gegenstand dieses Projekts ist die Bereitstellung eines

Digitalen Tools zum smarten und systematischen Erfassen, Verwalten und bestenfalls Aktivieren von Innenentwicklungspotenzialen und Baulandreserven der Gemeinden. Dies umfasst insbesondere auch das Sichtbarmachen und Aktivieren von Wohnraumpotenzialen. Das Tool soll nach Abschluss der laufenden Entwicklungsphasen im vierten Quartal 2026 landesweit ausgerollt und damit allen Kommunen zur kostenfreien Nutzung bereitgestellt werden. Eine landesseitige, automatisierte Ersterhebung von möglichen Innenentwicklungspotenzialen ist vorgesehen, um einen zusätzlichen Beschleunigungseffekt zu erzielen.

Mit dem Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ unterstützt das Land Städte und Gemeinden bei einer qualitätsvollen Innenentwicklung, mit der vor allem eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität, eine effizientere Nutzung von Flächen im Innenbereich sowie eine klimaresilientere Siedlungsstruktur erreicht werden soll. Gefördert werden nicht-investive Maßnahmen, wie die Erstellung städtebaulicher Konzepte, Wettbewerbe und Mehrfachbeauftragungen, Machbarkeitsstudien, (begleitende) Konzepte zur Entsiegelung und zur Anlage naturnaher Grün- und Wasserflächen sowie multifunktionaler Freiräume, jeweils flankiert durch Beteiligungsprozesse. Die Mobilisierung innerörtlicher Potenzialflächen dient insbesondere als Grundlage für die Schaffung von Wohnraum. Ein besonderes Augenmerk wird auf die zügige Umsetzbarkeit der Maßnahmen gelegt.

Des Weiteren wird in dem Programm der Einsatz Kommunaler Flächenmanagerinnen und -manager zur Aktivierung innerörtlicher Flächenpotenziale gefördert. Als Bindeglied zwischen Verwaltung, Eigentümerinnen und Eigentümern, Investoren und der Bürgerschaft sollen sie Flächen im Innenbereich u. a. für Wohnzwecke mobilisieren.

Seit Beginn des Jahres 2026 können Städte, Gemeinden, Landkreise und Regionalverbände eine Verstetigungsprämie erhalten, wenn sie die zuvor geförderte Stelle einer Kommunalen Flächenmanagerin/eines Kommunalen Flächenmanagers verstetigen und damit die Themen Innenentwicklung und Flächeneffizienz dauerhaft etablieren.

5. Städtebau und Bauleitplanung

Die zielgerichtete und am Bedarf orientierte Bereitstellung von Wohnbauflächen, sowohl im innerörtlichen Kontext (zum Beispiel durch

Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und Nachverdichtung) als auch durch die Neuausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen im Außenbereich, setzt einen qualitätsvollen Städtebau und verfahrenstechnisch eine gute Praxis der kommunalen Bauleitplanung voraus. Um den Kommunen die vom Bundesgesetzgeber in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt eingeräumten Spielräume zu ermöglichen, hat das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen im Juli 2022 mit der „Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuchs“ entsprechende Gebiete bestimmt.

Um eine gute Praxis der kommunalen Bauleitplanung zu gewährleisten, beraten die Landesbehörden, insbesondere die Regierungspräsidien, die kommunalen Planungsträger auf Wunsch bei schwierigen Rechts- und Verfahrensfragen in der Bauleitplanung. Themen, die von grundsätzlicher Bedeutung sind, werden in den Dienstbesprechungen mit dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen behandelt.

Das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen unterstützt eine gute Praxis der kommunalen Bauleitplanung flankierend durch praktische Arbeitshilfen für die am Planen und Bauen Beteiligten. Mit besonderem Blick auf die kommunalen Entscheidungsträger wurde im Sommer 2023 die Broschüre „Beschleunigter Wohnungsbau – Effizienz bei der Baulandgewinnung und in Planverfahren“ herausgegeben, die insbesondere für kommunale Baulandmodelle, effiziente Planungs- und Umsetzungsverfahren und die Möglichkeiten von Nutzungsmischung und Nutzungsdichte sensibilisieren soll. Als Ergebnis der Arbeit der Wohnraum-Allianz wurde im Dezember 2019 zudem der „Handlungsleitfaden Artenschutz in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben“ herausgegeben, der sowohl verfahrensbezogene als auch inhaltliche Hinweise für einen effizienten und rechtssicheren Umgang mit dieser Thematik unter anderem in der Bauleitplanung gibt und damit die Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum befördern soll. Daneben gibt es weitere themenspezifische Kurzbroschüren und Arbeitshilfen, die regelmäßig aktualisiert werden (zum Beispiel Städtebauliche Lärmfibel).

6. Bauordnungsrecht

   Mit der Reform der Landesbauordnung zum 28. Juni 2025 wurden baurechtliche Verfahren entbürokratisiert und beschleunigt sowie baurechtliche Standards gesenkt.

   Maßnahmen wie die Genehmigungsfiktion, die Abschaffung des Widerspruchsverfahrens oder die Ausweitung des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens verkürzen die Zeit zwischen Bauantrag und Baubeginn. Wohnbauvorhaben können somit seither schneller genehmigt und umgesetzt werden. Neben der Verfahrensbeschleunigung wurden im Zuge der Reform auch bauliche Standards abgesenkt. Im Fokus stand das Bauen im Bestand. Erleichterungen ergaben sich hier beispielsweise für Aufstockungen, Umnutzungen oder Ausbauten bestehender Gebäude. Inhaltich betrafen die Erleichterungen insbesondere die Bereiche Brandschutz und Abstandsflächen. (Wohn-)Bauvorhaben können damit insgesamt schneller, einfacher und kostengünstiger realisiert werden. In der laufenden Legislaturperiode ist die Regelung aller Erleichterungen beim Bauen im Bestand in einer zentralen Umbaunorm in der Landesbauordnung beabsichtigt. Auch soll das Stellplatzrecht vollständig kommunalisiert werden.

7. Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen

   Mit der Verordnung der Landesregierung über die Einführung einer Umwandlungsgenehmigung in Gebieten einer Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch (Umwandlungsverordnung) vom 5. November 2013 (GBl. S. 309) wurde ein Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in Gebieten einer Erhaltungssatzung eingeführt. Die auf fünf Jahre befristete Geltungsdauer wurde durch Verordnung vom 17. Oktober 2023 (GBl. S. 385) um weitere fünf Jahre bis zum 18. November 2028 verlängert. Mit diesem Genehmigungsvorbehalt sollen in Gebieten mit einer gewachsenen Bevölkerungsstruktur unerwünschte Strukturveränderungen verhindert werden. Die Einführung des Genehmigungsvorbehalts bewirkt mittelbar auch einen besseren Mieterschutz.

8. Genehmigungsvorbehalt bei der Zweckentfremdung von Wohnraum

   Das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) vom 19. Dezember 2013, geändert durch Gesetz vom 4. Februar 2021, dient der Bekämpfung von örtlichem Wohnraummangel. Es gibt den Städten und Gemeinden die Möglichkeit, durch eine Satzung ein Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum festzulegen, soweit der Wohnraummangel nicht in absehbarer Zeit durch andere Maßnahmen beseitigt werden kann.

   Betroffene Städte und Gemeinden können eine Genehmigungspflicht für die Zweckentfremdung von Wohnraum einführen. Eine Zweckentfremdung liegt insbesondere vor, wenn Wohnraum zu mehr als 50 Prozent der Gesamtfläche für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird, baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist, für mehr als insgesamt zehn Wochen im Kalenderjahr für Zwecke der Fremdenbeherbergung genutzt wird, länger als sechs Monate leer steht oder abgerissen wird.

   Städte und Gemeinden mit Wohnraummangel können zudem für die Vermietung von Wohnraum als Ferienwohnraum eine Registrierungspflicht sowie eine Anzeigepflicht für jede einzelne Überlassung von Wohnraum einführen können. Städte und Gemeinden in touristisch beliebten Gebieten können damit effizienter gegen die unzulässige Vermietung als Ferienwohnraum vorgehen.

9. Denkmalförderung

   Baden-Württemberg besitzt einen der kulturell und historisch reichsten Lebensräume Deutschlands. Die Erhaltung dieser Kulturdenkmale, wozu auch eine Vielzahle von Wohngebäuden zählt, ist das zentrale Anliegen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.

   Neben der seit über 50 Jahren bestehenden klassischen Denkmalförderung des Landes mit aktuell rd. 16 Mio. Euro pro Jahr hat das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen im Jahr 2022 das Sonderprogramm „Wohnen im Kulturdenkmal“ ins Leben gerufen. Ziel des Sonderprogramms „Wohnen im Kulturdenkmal“ ist die für eine Wohnnutzung geeigneten Kulturdenkmale in Baden-Württemberg zu aktivieren und die langfristige Nutzung als Wohnraum zu gewinnen. Gefördert werden insbesondere die Aktivierung oder Umnutzung

von leerstehenden, technischen und nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Kulturdenkmalen. Gefördert werden soll daher insbesondere die Aktivierung von leerstehenden, technischen und nicht mehr genutzten Kulturdenkmalen. Bei diesem Programm wird die Erhaltung von Kulturdenkmalen mit der Schaffung von Wohnraum kombiniert. 2022 bis 2024 konnten insgesamt 2,64 Mio. Euro für neun Leuchtturmprojekte, 33 Konzepte und zwei Multiplikatoren-Boni freigegeben werden. Im April 2025 wurde das äußerst erfolgreiche Programm mit einem Volumen von einer Million Euro für die Jahre 2025 und 2026 neu aufgelegt. Diese Mittel waren bereits 2025 insgesamt für drei Leuchtturmprojekte und 16 Konzeptgutscheine aufgebraucht. Vorbehaltlich der zur Verfügung stehenden Mittel ist vorgesehen, das Programm 2027 fortzuführen.

C. Einzelbegründung

Zu § 1 – Anwendungsbereich

In § 1 sind die 133 Städte und Gemeinden aufgeführt, die nach der Untersuchung von FUB Gebiete sind, in denen im Sinn von § 556d Absatz 2 Satz 2 BGB die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, mithin ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt.

§ 556d Absatz 2 Satz 5 bis 7 BGB sieht vor, dass sich aus der Begründung ergeben muss, auf Grund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Einzelfall vorliegt. Nach dem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 17. Juli 2019, Az. VIII 7 R 130/18, muss die Begründung nachprüfbare Tatsachen liefern, warum die jeweilige Stadt beziehungsweise Gemeinde gerade in die Verordnung aufgenommen wurde. Es besteht ein besonderes Begründungserfordernis für die eigentumsrechtliche Beschränkung.

Das FUB-Gutachten bildet die Grundlage der Bewertung zur Frage angespannter Wohnungsmärkte in den Städten und Gemeinden. In der Anlage 1 ist eine Übersicht, in den Anlagen 2 bis 6 sind dazu für jede Stadt und Gemeinde, deren Wohnungsmarkt als angespannt gilt, die Einzelergebnisse zu den Indikatoren dargestellt.

Zu § 2 – Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Die vorliegende Landesverordnung knüpft nahtlos an die Geltungsdauer der Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 16. Dezember 2025 (GBl. 2025, Nr. 144) an und tritt am 1. Januar 2027 in Kraft.

Nach § 556d BGB werden die Landesregierungen danach ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Diese Rechtsverordnung muss spätestens mit Ablauf des 31. Dezember 2029 außer Kraft treten.

Anlage 1: Gebietskulisse

Gemeindename	Gebietskulisse	Indikatoren				
		Wohnungsversorgungsgrad 2023	Wohnungsversorgung Neubürger 2011 bis 2022	Mietbelastungsquote (Bruttowarm)	Höhe und Entwicklung Angebotsmieten 2017/18 bis 2022/23	Mietpreisdifferenz bzw. Angebots- und Vergleichsmieten 2022/23
		Indikator 1	Indikator 2	Indikator 3	Indikator 4	Indikator 5
Achern	**ja**	ja	nein	ja	ja	ja
Aitrach	**ja**	ja	ja	ja	ja	ja
Altbach	**ja**	ja	nein	ja	ja	ja
Asperg	**ja**	ja	nein	ja	ja	ja
Backnang	**ja**	ja	nein	ja	ja	ja
Bad Bellingen	**ja**	ja	nein	ja	ja	ja
Bad Krozingen	**ja**	ja	nein	ja	ja	ja
Bad Schussenried	**ja**	ja	nein	ja	ja	ja
Baienfurt	**ja**	ja	ja	ja	ja	ja
Böblingen	**ja**	ja	nein	ja	ja	ja
Bodman-Ludwigshafen	**ja**	nein	ja	ja	ja	ja
Bötzingen	**ja**	ja	ja	ja	ja	ja
Deggenhausertal	**ja**	ja	ja	nein	ja	ja
Denkendorf	**ja**	ja	nein	ja	ja	ja
Dettingen an der Erms	**ja**	ja	nein	ja	ja	ja
Dielheim	**ja**	ja	ja	ja	ja	nein
Dietenheim	**ja**	ja	nein	ja	ja	ja
Edingen-Neckarhausen	**ja**	ja	nein	ja	ja	ja
Ehrenkirchen	**ja**	ja	nein	ja	ja	ja
Eisenbach (Hochschwarzwald)	**ja**	ja	nein	ja	ja	ja
Eislingen/Fils	**ja**	ja	ja	ja	ja	nein
Ellhofen	**ja**	ja	ja	nein	ja	ja

Gemeindename	Gebietskulisse	Indikatoren				
		Wohnungsversorgungsgrad 2023	Wohnungsversorgung Neubürger 2011 bis 2022	Mietbelastungsquote (Bruttowarm)	Höhe und Entwicklung Angebotsmieten 2017/18 bis 2022/23	Mietpreisdifferenz bzw. Angebots- und Vergleichsmieten 2022/23
		Indikator 1	Indikator 2	Indikator 3	Indikator 4	Indikator 5
Emmendingen	**ja**	ja	ja	ja	ja	ja
Eningen unter Achalm	**ja**	ja	nein	ja	ja	ja
Esslingen am Neckar	**ja**	ja	ja	ja	ja	ja
Fellbach	**ja**	ja	nein	ja	ja	ja
Filderstadt	**ja**	ja	nein	ja	ja	ja
Freiamt	**ja**	ja	ja	ja	ja	nein
Freiburg im Breisgau	**ja**	ja	ja	ja	ja	ja
Frickingen	**ja**	ja	nein	ja	ja	ja
Friedrichshafen	**ja**	ja	ja	ja	ja	ja
Friesenheim	**ja**	ja	nein	ja	ja	ja
Göppingen	**ja**	ja	ja	nein	ja	ja
Gottenheim	**ja**	ja	nein	ja	ja	ja
Graben-Neudorf	**ja**	ja	nein	ja	ja	ja
Güglingen	**ja**	ja	ja	nein	ja	ja
Gundelfingen	**ja**	ja	nein	ja	ja	ja
Häg-Ehrsberg	**ja**	ja	nein	ja	ja	ja
Heddesheim	**ja**	ja	ja	ja	ja	nein
Heidelberg	**ja**	ja	ja	ja	ja	ja
Heilbronn	**ja**	ja	ja	ja	ja	ja
Heiligenberg	**ja**	ja	nein	ja	ja	ja
Heitersheim	**ja**	ja	nein	ja	ja	ja
Holzgerlingen	**ja**	ja	nein	ja	ja	ja
Hoßkirch	**ja**	ja	ja	ja	ja	nein
Hülben	**ja**	ja	ja	ja	ja	nein

Gemeindename	Gebietskulisse	Indikatoren				
		Wohnungsversorgungsgrad 2023	Wohnungsversorgung Neubürger 2011 bis 2022	Mietbelastungsquote (Bruttowarm)	Höhe und Entwicklung Angebotsmieten 2017/18 bis 2022/23	Mietpreisdifferenz bzw. Angebots- und Vergleichsmieten 2022/23
		Indikator 1	Indikator 2	Indikator 3	Indikator 4	Indikator 5
Ittlingen	**ja**	ja	ja	nein	ja	ja
Jagsthausen	**ja**	ja	nein	ja	ja	ja
Kappel-Grafenhausen	**ja**	ja	ja	ja	nein	ja
Karlsruhe	**ja**	ja	ja	ja	ja	ja
Kehl	**ja**	ja	ja	ja	ja	nein
Kenzingen	**ja**	ja	nein	ja	ja	ja
Kernen im Remstal	**ja**	ja	ja	nein	ja	ja
Kippenheim	**ja**	ja	nein	ja	ja	ja
Kirchardt	**ja**	ja	ja	nein	ja	ja
Kirchheim unter Teck	**ja**	ja	ja	nein	ja	ja
Kirchzarten	**ja**	nein	ja	ja	ja	ja
Kißlegg	**ja**	ja	ja	ja	ja	ja
Konstanz	**ja**	nein	ja	ja	ja	ja
Korb	**ja**	ja	ja	nein	ja	ja
Korntal-Münchingen	**ja**	ja	nein	ja	ja	ja
Kornwestheim	**ja**	ja	nein	ja	ja	ja
Lahr/Schwarzwald	**ja**	ja	ja	ja	ja	nein
Leonberg	**ja**	ja	nein	ja	ja	ja
Lichtenstein	**ja**	ja	nein	ja	ja	ja
Lörrach	**ja**	ja	ja	ja	ja	ja
Ludwigsburg	**ja**	ja	ja	ja	ja	ja
Mahlberg	**ja**	ja	ja	ja	ja	nein
Mahlstetten	**ja**	ja	ja	ja	ja	nein
Malsburg-Marzell	**ja**	nein	ja	ja	ja	ja

Gemeindename	Gebietskulisse	Indikatoren				
		Wohnungsversorgungsgrad 2023	Wohnungsversorgung Neubürger 2011 bis 2022	Mietbelastungsquote (Bruttowarm)	Höhe und Entwicklung Angebotsmieten 2017/18 bis 2022/23	Mietpreisdifferenz bzw. Angebots- und Vergleichsmieten 2022/23
		Indikator 1	Indikator 2	Indikator 3	Indikator 4	Indikator 5
Malterdingen	**ja**	ja	ja	ja	ja	nein
Mannheim	**ja**	ja	ja	ja	ja	nein
March	**ja**	ja	ja	ja	ja	ja
Maselheim	**ja**	ja	nein	ja	ja	ja
Massenbachhausen	**ja**	ja	ja	nein	ja	ja
Meckenbeuren	**ja**	ja	nein	ja	ja	ja
Meißenheim	**ja**	ja	ja	ja	ja	nein
Merklingen	**ja**	ja	ja	nein	ja	ja
Merzhausen	**ja**	ja	ja	ja	ja	ja
Metzingen	**ja**	ja	ja	ja	ja	ja
Möglingen	**ja**	ja	nein	ja	ja	ja
Mühlacker	**ja**	ja	ja	nein	ja	ja
Mühlhausen-Ehingen	**ja**	ja	nein	ja	ja	ja
Mühlingen	**ja**	ja	ja	ja	ja	nein
Neuhausen auf den Fildern	**ja**	ja	ja	nein	ja	ja
Neulußheim	**ja**	ja	ja	ja	ja	nein
Nürtingen	**ja**	ja	ja	ja	ja	ja
Oberhausen-Rheinhausen	**ja**	ja	ja	ja	ja	nein
Offenburg	**ja**	ja	ja	ja	ja	ja
Ostfildern	**ja**	ja	nein	ja	ja	ja
Pfaffenhofen	**ja**	ja	nein	ja	ja	ja
Pfaffenweiler	**ja**	ja	ja	ja	ja	nein
Pfedelbach	**ja**	ja	ja	nein	ja	ja

Gemeindename	Gebietskulisse	Indikatoren				
		Wohnungsversorgungsgrad 2023	Wohnungsversorgung Neubürger 2011 bis 2022	Mietbelastungsquote (Bruttowarm)	Höhe und Entwicklung Angebotsmieten 2017/18 bis 2022/23	Mietpreisdifferenz bzw. Angebots- und Vergleichsmieten 2022/23
		Indikator 1	Indikator 2	Indikator 3	Indikator 4	Indikator 5
Pforzheim	**ja**	ja	ja	ja	ja	nein
Philippsburg	**ja**	ja	nein	ja	ja	ja
Reichenau	**ja**	ja	nein	ja	ja	ja
Reilingen	**ja**	ja	ja	nein	ja	ja
Reutlingen	**ja**	ja	ja	ja	ja	ja
Rheinhausen	**ja**	ja	ja	ja	ja	ja
Riederich	**ja**	ja	nein	ja	ja	ja
Riegel am Kaiserstuhl	**ja**	ja	nein	ja	ja	ja
Salach	**ja**	ja	ja	nein	ja	ja
Sasbach	**ja**	ja	nein	ja	ja	ja
Sasbach am Kaiserstuhl	**ja**	ja	ja	ja	ja	nein
Schallstadt	**ja**	ja	nein	ja	ja	ja
Schutterwald	**ja**	ja	nein	ja	ja	ja
Schwaikheim	**ja**	ja	ja	nein	ja	ja
Schwarzach	**ja**	ja	ja	ja	ja	nein
Sindelfingen	**ja**	ja	nein	ja	ja	ja
St. Leon-Rot	**ja**	ja	nein	ja	ja	ja
Stegen	**ja**	ja	nein	ja	ja	ja
Steinenbronn	**ja**	nein	ja	ja	ja	ja
Stockach	**ja**	ja	ja	nein	ja	ja
Stuttgart	**ja**	ja	ja	ja	ja	ja
Teningen	**ja**	ja	nein	ja	ja	ja
Tübingen	**ja**	ja	ja	ja	ja	ja
Ulm	**ja**	ja	ja	ja	ja	ja
Umkirch	**ja**	nein	ja	ja	ja	ja

Gemeindename	Gebietskulisse	Indikatoren				
		Wohnungsversorgungsgrad 2023	Wohnungsversorgung Neubürger 2011 bis 2022	Mietbelastungsquote (Bruttowarm)	Höhe und Entwicklung Angebotsmieten 2017/18 bis 2022/23	Mietpreisdifferenz bzw. Angebots- und Vergleichsmieten 2022/23
		Indikator 1	Indikator 2	Indikator 3	Indikator 4	Indikator 5
Untermarchtal	**ja**	ja	ja	ja	ja	nein
Utzenfeld	**ja**	ja	ja	nein	ja	ja
Vogt	**ja**	ja	ja	ja	ja	ja
Vogtsburg im Kaiserstuhl	**ja**	ja	ja	ja	ja	nein
Waldkirch	**ja**	ja	nein	ja	ja	ja
Weil am Rhein	**ja**	ja	nein	ja	ja	ja
Weingarten	**ja**	ja	ja	ja	ja	ja
Wembach	**ja**	ja	ja	ja	ja	nein
Wernau (Neckar)	**ja**	ja	nein	ja	ja	ja
Widdern	**ja**	ja	ja	nein	ja	ja
Wiesloch	**ja**	ja	ja	ja	ja	nein
Wittnau	**ja**	ja	ja	nein	ja	ja
Wolfegg	**ja**	ja	ja	ja	ja	nein
Wutach	**ja**	ja	ja	ja	ja	nein
Zwiefalten	**ja**	ja	ja	ja	ja	ja

Anlage 2: Indikator 1

Gemeindename	Berechnung Indikator 1: Wohnungsversorgungsgrad 2023				
	Haushalte	Haushalte mit 3% Fluktuations-reserve	Wohnungen	Angebots-defizit absolut	Wohnungs-versorgungs-grad in % Schwellen-wert 100%
Achern	12.452	12.825	12.442	383	97,0%
Aitrach	1.380	1.416	1.204	212	85,0%
Altbach	3.027	3.119	3.077	42	98,7%
Asperg	6.641	6.839	6.610	229	96,7%
Backnang	17.891	18.430	17.962	468	97,5%
Bad Bellingen	2.532	2.607	2.507	100	96,2%
Bad Krozingen	9.921	10.210	9.647	563	94,5%
Bad Schussenried	4.300	4.428	4.252	176	96,0%
Baienfurt	3.471	3.572	3.355	217	93,9%
Böblingen	25.113	25.876	25.427	449	98,3%
Bodman-Ludwigshafen	2.367	2.452	2.847	-395	116,1%
Bötzingen	2.489	2.562	2.422	140	94,5%
Deggenhausertal	1.959	2.018	1.955	63	96,9%
Denkendorf	5.356	5.512	5.188	324	94,1%
Dettingen an der Erms	4.712	4.850	4.605	245	94,9%
Dielheim	4.183	4.311	4.251	60	98,6%
Dietenheim	3.130	3.226	3.195	31	99,0%
Edingen-Neckarhausen	7.216	7.426	7.006	420	94,3%
Ehrenkirchen	3.544	3.649	3.490	159	95,6%
Eisenbach (Hoch-schwarzwald)	1.022	1.053	1.030	23	97,8%
Eislingen/Fils	10.299	10.604	10.154	450	95,8%
Ellhofen	1.767	1.821	1.795	26	98,6%
Emmendingen	14.613	15.020	13.568	1.452	90,3%
Eningen unter Achalm	5.375	5.538	5.436	102	98,2%

Gemeindename	Berechnung Indikator 1: Wohnungsversorgungsgrad 2023				
	Haushalte	Haushalte mit 3% Fluktuations-reserve	Wohnungen	Angebots-defizit absolut	Wohnungs-versorgungs-grad in % Schwellen-wert 100%
Esslingen am Neckar	48.064	49.504	47.987	1.517	96,9%
Fellbach	22.547	23.235	22.937	298	98,7%
Filderstadt	22.484	23.176	23.076	100	99,6%
Freiamt	1.930	1.986	1.874	112	94,4%
Freiburg im Breisgau	131.697	135.329	121.064	14.265	89,5%
Frickingen	1.435	1.478	1.429	49	96,7%
Friedrichshafen	32.853	33.819	32.188	1.631	95,2%
Friesenheim	6.407	6.599	6.409	190	97,1%
Göppingen	28.797	29.656	28.637	1.019	96,6%
Gottenheim	1.365	1.404	1.287	117	91,7%
Graben-Neudorf	5.920	6.083	5.419	664	89,1%
Güglingen	2.738	2.822	2.816	6	99,8%
Gundelfingen	6.116	6.301	6.155	146	97,7%
Häg-Ehrsberg	388	400	397	3	99,3%
Heddesheim	5.949	6.129	6.001	128	97,9%
Heidelberg	89.484	91.949	82.167	9.782	89,4%
Heilbronn	65.186	67.085	63.284	3.801	94,3%
Heiligenberg	1.499	1.543	1.464	79	94,9%
Heitersheim	2.872	2.956	2.786	170	94,2%
Holzgerlingen	6.324	6.514	6.348	166	97,5%
Hoßkirch	335	345	338	7	98,0%
Hülben	1.402	1.445	1.419	26	98,2%
Ittlingen	1.045	1.077	1.063	14	98,7%
Jagsthausen	854	879	822	57	93,5%
Kappel-Grafenhausen	2.406	2.480	2.452	28	98,9%
Karlsruhe	169.174	173.981	160.229	13.752	92,1%
Kehl	17.632	18.172	17.985	187	99,0%

Gemeindename	Berechnung Indikator 1: Wohnungsversorgungsgrad 2023				
	Haushalte	Haushalte mit 3% Fluktuations-reserve	Wohnungen	Angebots-defizit absolut	Wohnungs-versorgungs-grad in % Schwellen-wert 100%
Kenzingen	4.947	5.090	4.766	324	93,6%
Kernen im Remstal	7.627	7.852	7.514	338	95,7%
Kippenheim	2.615	2.692	2.577	115	95,7%
Kirchardt	2.432	2.506	2.465	41	98,4%
Kirchheim unter Teck	20.065	20.674	20.312	362	98,2%
Kirchzarten	4.778	4.927	4.956	-29	100,6%
Kißlegg	4.247	4.373	4.197	176	96,0%
Konstanz	43.296	44.683	46.226	-1.543	103,5%
Korb	5.396	5.559	5.425	134	97,6%
Korntal-Münchingen	9.743	10.031	9.594	437	95,6%
Kornwestheim	16.381	16.875	16.457	418	97,5%
Lahr/Schwarzwald	23.482	24.155	22.436	1.719	92,9%
Leonberg	24.587	25.306	23.962	1.344	94,7%
Lichtenstein	4.252	4.383	4.359	24	99,5%
Lörrach	25.655	26.440	26.170	270	99,0%
Ludwigsburg	46.322	47.734	47.060	674	98,6%
Mahlberg	2.370	2.440	2.332	108	95,6%
Mahlstetten	391	403	391	12	97,0%
Malsburg-Marzell	684	705	715	-10	101,4%
Malterdingen	1.564	1.611	1.554	57	96,5%
Mannheim	167.708	172.886	172.606	280	99,8%
March	4.380	4.512	4.390	122	97,3%
Maselheim	2.174	2.234	1.987	247	88,9%
Massenbach-hausen	1.659	1.710	1.687	23	98,7%
Meckenbeuren	6.360	6.546	6.197	349	94,7%
Meißenheim	1.861	1.914	1.766	148	92,3%
Merklingen	939	967	941	26	97,3%

Gemeindename	Berechnung Indikator 1: Wohnungsversorgungsgrad 2023				
	Haushalte	Haushalte mit 3% Fluktuations-reserve	Wohnungen	Angebots-defizit absolut	Wohnungs-versorgungs-grad in % Schwellen-wert 100%
Merzhausen	2.969	3.053	2.816	237	92,2%
Metzingen	10.928	11.259	11.034	225	98,0%
Möglingen	5.403	5.567	5.466	101	98,2%
Mühlacker	11.841	12.204	12.102	102	99,2%
Mühlhausen-Ehingen	1.817	1.872	1.822	50	97,3%
Mühlingen	1.212	1.249	1.236	13	99,0%
Neuhausen auf den Fildern	5.952	6.132	6.015	117	98,1%
Neulußheim	3.517	3.615	3.280	335	90,7%
Nürtingen	19.764	20.349	19.497	852	95,8%
Oberhausen-Rheinhausen	4.662	4.799	4.567	232	95,2%
Offenburg	31.887	32.783	29.853	2.930	91,1%
Ostfildern	19.070	19.644	19.120	524	97,3%
Pfaffenhofen	1.097	1.130	1.107	23	98,0%
Pfaffenweiler	1.190	1.227	1.221	6	99,5%
Pfedelbach	4.156	4.284	4.283	1	100,0%
Pforzheim	64.602	66.506	63.483	3.023	95,5%
Philippsburg	6.189	6.365	5.858	507	92,0%
Reichenau	2.646	2.724	2.616	108	96,0%
Reilingen	3.743	3.852	3.636	216	94,4%
Reutlingen	60.654	62.354	56.652	5.702	90,9%
Rheinhausen	1.934	1.989	1.821	168	91,6%
Riederich	2.160	2.222	2.057	165	92,6%
Riegel am Kaiserstuhl	1.830	1.886	1.877	9	99,5%
Salach	3.927	4.046	3.962	84	97,9%
Sasbach	2.594	2.671	2.569	102	96,2%

Gemeindename	Berechnung Indikator 1: Wohnungsversorgungsgrad 2023				
	Haushalte	Haushalte mit 3% Fluktuations-reserve	Wohnungen	Angebots-defizit absolut	Wohnungs-versorgungs-grad in % Schwellen-wert 100%
Sasbach am Kaiserstuhl	1.610	1.657	1.578	79	95,2%
Schallstadt	3.090	3.180	3.008	172	94,6%
Schutterwald	3.485	3.584	3.299	285	92,0%
Schwaikheim	4.668	4.808	4.667	141	97,1%
Schwarzach	1.412	1.443	1.043	400	72,3%
Sindelfingen	31.500	32.416	30.527	1.889	94,2%
St. Leon-Rot	6.123	6.301	5.937	364	94,2%
Stegen	2.051	2.113	2.051	62	97,1%
Steinenbronn	2.814	2.904	2.994	-90	103,1%
Stockach	8.135	8.379	8.123	256	96,9%
Stuttgart	335.888	345.494	320.196	25.298	92,7%
Teningen	5.741	5.914	5.765	149	97,5%
Tübingen	45.890	47.208	43.933	3.275	93,1%
Ulm	63.983	65.934	65.024	910	98,6%
Umkirch	2.735	2.821	2.876	-55	101,9%
Untermarchtal	403	412	314	98	76,2%
Utzenfeld	302	311	305	6	98,1%
Vogt	2.156	2.217	2.045	172	92,2%
Vogtsburg im Kaiserstuhl	2.902	2.990	2.920	70	97,7%
Waldkirch	10.340	10.655	10.505	150	98,6%
Weil am Rhein	15.702	16.149	14.916	1.233	92,4%
Weingarten	13.127	13.505	12.599	906	93,3%
Wembach	161	166	151	15	91,0%
Wernau (Neckar)	6.047	6.233	6.186	47	99,2%
Widdern	801	825	794	31	96,2%
Wiesloch	13.161	13.551	12.986	565	95,8%
Wittnau	709	730	705	25	96,6%
Wolfegg	1.763	1.816	1.772	44	97,60%

Gemeindename	Berechnung Indikator 1: Wohnungsversorgungsgrad 2023				
	Haushalte	Haushalte mit 3% Fluktuations-reserve	Wohnungen	Angebots-defizit absolut	Wohnungs-versorgungs-grad in % Schwellen-wert 100%
Wutach	558	575	573	2	99,70%
Zwiefalten	1.087	1.121	1.117	4	99,60%

Anlage 3: Indikator 2

Gemeinde-name	Berechnung Indikator 2: Versorgung Neubürger 2011 bis 2022									
	Haushaltsentwicklung			Wohungsbestandsentwicklung					Versorgung Neubürger Schwellenwert 1,00	Hochschulstandort mit Studierenden
	Haus-halte 2011	Haus-halte 2022	Ver-änd. abso-lut	Be-stand 2011	Be-stand 2022	Leer-stand 2022	FKL	Ver-änd. abso-lut		
Achern	10.604	11.687	1.083	11.160	12.457	147	43	1.401	1,29	nein
Aitrach	1.015	1.195	180	1.107	1.267	13	5	168	0,93	nein
Altbach	2.712	2.864	152	2.907	3.043	37	5	168	1,11	nein
Asperg	5.839	6.035	196	6.160	6.392	105	10	327	1,67	nein
Backnang	15.209	16.969	1.760	16.260	17.844	233	55	1.762	1,00	nein
Bad Bellingen	1.835	2.367	532	2.108	2.625	86	18	585	1,10	nein
Bad Krozingen	7.592	10.041	2.449	7.876	10.465	105	81	2.613	1,07	nein
Bad Schus-senried	3.395	3.841	446	3.681	4.257	79	20	635	1,42	nein
Baienfurt	2.956	3.227	271	3.156	3.348	33	7	218	0,80	nein
Böblingen	21.371	23.659	2.288	22.808	25.285	353	85	2.745	1,20	nein
Bodman-Ludwigshf.	2.331	2.779	448	2.668	3.074	37	13	430	0,96	nein
Bötzingen	2.101	2.413	312	2.237	2.524	34	10	311	1,00	nein
Deggen-hausertal	1.535	1.840	305	1.696	1.979	27	9	301	0,99	nein

Gemeinde-name	Berechnung Indikator 2: Versorgung Neubürger 2011 bis 2022									
	Haushaltsentwicklung			Wohungsbestandsentwicklung					Versorgung Neubürger Schwellenwert 1,00	Hochschulstandort mit Studierenden
	Haus-halte 2011	Haus-halte 2022	Ver-änd. abso-lut	Be-stand 2011	Be-stand 2022	Leer-stand 2022	FKL	Ver-änd. abso-lut		
Denkendorf	4.533	5.007	474	4.769	5.224	52	15	492	1,04	nein
Dettingen Erms	3.812	4.149	337	4.097	4.453	31	12	375	1,11	nein
Dielheim	3.638	3.917	279	3.935	4.118	63	7	239	0,86	nein
Dietenheim	2.621	2.862	241	2.855	3.056	54	8	247	1,02	nein
Edingen-Neckarh.	6.331	6.837	506	6.747	7.174	118	16	529	1,05	nein
Ehren-kirchen	3.007	3.416	409	3.179	3.610	45	14	462	1,13	nein
Eisenbach	894	974	80	1.018	1.097	9	3	85	1,06	nein
Eislingen/ Fils	8.634	9.641	1.007	9.370	10.219	152	30	971	0,96	nein
Ellhofen	1.419	1.689	270	1.522	1.763	21	8	254	0,94	nein
Emmen-dingen	11.614	13.445	1.831	12.276	13.905	149	53	1.725	0,94	nein
Eningen u. Achalm	4.767	5.149	382	5.070	5.453	49	13	419	1,10	nein
Esslingen a. Neckar	41.944	45.071	3.127	45.153	47.757	1.049	110	3.543	1,13	ja
Fellbach	20.414	21.790	1.376	21.377	22.688	360	50	1.621	1,18	nein
Filderstadt	20.195	21.187	992	21.491	22.551	344	42	1.362	1,37	nein
Freiamt	1.652	1.785	133	1.761	1.890	0	4	125	0,94	nein
Freiburg	107.816	113.884	6.068	111.363	117.784	1.321	232	7.510	1,24	ja
Frickingen	1.192	1.336	144	1.319	1.456	13	5	145	1,01	nein
Friedrichs-hafen	27.203	29.829	2.626	28.811	31.773	447	102	3.307	1,26	ja
Friesenheim	5.359	5.908	549	5.686	6.426	127	26	841	1,53	nein
Göppingen	24.871	26.715	1.844	26.923	28.384	426	57	1.830	0,99	ja
Gottenheim	1.075	1.453	378	1.159	1.548	18	12	395	1,04	nein

Gemeinde-name	Berechnung Indikator 2: Versorgung Neubürger 2011 bis 2022									
	Haushaltsentwicklung			Wohungsbestandsentwicklung					Versorgung Neubürger Schwellenwert 1,00	Hochschulstandort mit Studierenden
	Haus-halte 2011	Haus-halte 2022	Ver-änd. abso-lut	Be-stand 2011	Be-stand 2022	Leer-stand 2022	FKL	Ver-änd. abso-lut		
Graben-Neudorf	4.677	5.192	515	4.925	5.526	59	20	640	1,24	nein
Güglingen	2.447	2.756	309	2.640	2.919	25	9	295	0,95	nein
Gundel-fingen	5.554	5.996	442	5.764	6.244	68	16	532	1,20	nein
Häg-Ehrsberg	333	364	31	384	436	18	2	68	2,19	nein
Heddes-heim	5.330	5.768	438	5.633	6.011	72	14	436	1,00	nein
Heidelberg	72.909	77.583	4.674	75.511	80.996	1.228	201	6.512	1,39	ja
Heilbronn	53.792	60.216	6.424	57.252	63.711	1.193	230	7.422	1,16	ja
Heiligen-berg	1.201	1.311	110	1.335	1.471	47	5	178	1,62	nein
Heitersheim	2.324	2.722	398	2.435	2.889	33	15	472	1,19	nein
Holz-gerlingen	5.144	5.972	828	5.469	6.331	63	28	897	1,08	nein
Hoßkirch	299	305	6	323	328	0	0	5	0,83	nein
Hülben	1.145	1.271	126	1.285	1.346	27	3	85	0,67	nein
Ittlingen	895	1.028	133	978	1.091	22	4	131	0,98	nein
Jagst-hausen	655	772	117	723	845	0	4	118	1,01	nein
Kappel-Grafenh.	1.938	2.304	366	2.196	2.441	31	8	268	0,73	nein
Karlsruhe	148.389	155.354	6.965	152.214	161.422	2.399	348	11.259	1,62	ja
Kehl	15.205	17.554	2.349	16.178	18.730	268	85	2.735	1,16	ja
Kenzingen	3.802	4.533	731	3.972	4.843	47	28	890	1,22	nein
Kernen im Remstal	6.539	7.285	746	6.958	7.621	98	23	738	0,99	nein
Kippenheim	2.232	2.464	232	2.409	2.643	26	8	252	1,09	nein
Kirchardt	2.038	2.345	307	2.255	2.516	22	8	275	0,90	nein

Gemeindename	Berechnung Indikator 2: Versorgung Neubürger 2011 bis 2022									
	Haushaltsentwicklung			Wohungsbestandsentwicklung					Versorgung Neubürger Schwellenwert 1,00	Hochschulstandort mit Studierenden
	Haushalte 2011	Haushalte 2022	Veränd. absolut	Bestand 2011	Bestand 2022	Leerstand 2022	FKL	Veränd. absolut		
Kirchheim u. Teck	17.371	19.373	2.002	18.653	20.212	303	56	1.806	0,90	nein
Kirchzarten	4.157	4.680	523	4.472	4.881	44	14	439	0,84	nein
Kißlegg	3.349	3.825	476	3.635	4.040	25	13	417	0,88	nein
Konstanz	40.176	45.061	4.885	41.932	46.640	460	155	5.013	1,03	ja
Korb	4.593	5.112	519	4.960	5.360	65	14	451	0,87	nein
Korntal-Münchingen	8.273	8.478	205	8.947	9.097	151	9	292	1,42	nein
Kornwestheim	14.585	15.712	1.127	15.344	16.551	296	45	1.458	1,29	nein
Lahr/ Schwarzwald	18.664	21.404	2.740	19.958	22.409	243	81	2.613	0,95	nein
Leonberg	20.964	22.197	1.233	22.327	23.540	356	47	1.522	1,23	nein
Lichtenstein	3.775	3.946	171	4.152	4.246	109	6	197	1,15	nein
Lörrach	22.865	24.222	1.357	24.175	25.676	338	55	1.784	1,31	ja
Ludwigsburg	41.159	44.282	3.123	43.438	46.835	749	124	4.022	1,29	ja
Mahlberg	1.912	2.267	355	2.024	2.334	19	10	319	0,90	nein
Mahlstetten	307	353	46	360	396	0	1	35	0,76	nein
Malsburg-Marzell	598	662	64	703	747	20	2	62	0,97	nein
Malterdingen	1.226	1.452	226	1.302	1.509	9	6	210	0,93	nein
Mannheim	151.050	161.553	10.503	161.917	172.570	3.082	412	13.323	1,27	ja
March	3.800	4.207	407	3.987	4.360	39	12	400	0,98	nein
Maselheim	1.612	1.836	224	1.726	1.994	45	9	304	1,36	nein
Massenbachhausen	1.398	1.548	150	1.511	1.650	13	5	147	0,98	nein

Gemeinde-name	Berechnung Indikator 2: Versorgung Neubürger 2011 bis 2022									
	Haushaltsentwicklung			Wohungsbestandsentwicklung					Versorgung Neubürger Schwellenwert 1,00	Hochschulstandort mit Studierenden
	Haus-halte 2011	Haus-halte 2022	Ver-änd. abso-lut	Be-stand 2011	Be-stand 2022	Leer-stand 2022	FKL	Ver-änd. abso-lut		
Mecken-beuren	5.260	5.933	673	5.626	6.357	74	24	781	1,16	nein
Meißenheim	1.480	1.731	251	1.604	1.819	14	7	222	0,88	nein
Merklingen	754	877	123	834	927	14	3	104	0,85	nein
Merzhausen	2.352	2.683	331	2.529	2.829	31	10	321	0,97	nein
Metzingen	9.176	10.332	1.156	10.057	10.944	109	30	966	0,84	nein
Möglingen	4.912	5.174	262	5.095	5.464	71	13	427	1,63	nein
Mühlacker	10.570	11.390	820	11.529	12.214	145	25	805	0,98	nein
Mühlhausen -Ehingen	1.509	1.704	195	1.597	1.789	18	6	204	1,05	nein
Mühlingen	915	1.120	205	1.016	1.207	18	6	203	0,99	nein
Neuhausen Fildern	5.179	5.572	393	5.534	5.860	65	12	379	0,96	nein
Neulußheim	2.740	3.166	426	2.930	3.306	36	12	400	0,94	nein
Nürtingen	17.164	18.256	1.092	18.461	19.251	291	32	1.049	0,96	ja
Oberhausen -Rheinh.	3.865	4.222	357	4.232	4.519	64	11	340	0,95	nein
Offenburg	26.054	29.327	3.273	27.761	30.765	414	103	3.315	1,01	ja
Ostfildern	16.354	17.817	1.463	17.305	18.736	248	50	1.629	1,11	nein
Pfaffen-hofen	910	960	50	1.013	1.029	55	2	69	1,38	nein
Pfaffen-weiler	1.070	1.192	122	1.141	1.233	24	3	113	0,93	nein
Pfedelbach	3.634	3.983	349	3.921	4.168	25	8	264	0,76	nein
Pforzheim	55.180	60.818	5.638	59.385	63.751	1.136	165	5.337	0,95	ja
Philipps-burg	5.043	5.698	655	5.396	6.043	110	23	734	1,12	nein
Reichenau	2.287	2.581	294	2.478	2.838	37	12	385	1,31	nein
Reilingen	3.026	3.490	464	3.239	3.650	44	14	441	0,95	nein
Reutlingen	49.919	53.718	3.799	52.074	56.237	731	147	4.747	1,25	ja

Gemeindename	Berechnung Indikator 2: Versorgung Neubürger 2011 bis 2022									
	Haushaltsentwicklung			Wohungsbestandsentwicklung					Versorgung Neubürger Schwellenwert 1,00	Hochschulstandort mit Studierenden
	Haushalte 2011	Haushalte 2022	Veränd. absolut	Bestand 2011	Bestand 2022	Leerstand 2022	FKL	Veränd. absolut		
Rheinhausen	1.421	1.774	353	1.534	1.870	18	11	343	0,97	nein
Riederich	1.809	1.870	61	1.941	1.967	51	2	75	1,23	nein
Riegel Kaiserstuhl	1.501	1.814	313	1.600	1.931	30	11	350	1,12	nein
Salach	3.330	3.578	248	3.613	3.803	51	7	234	0,94	nein
Sasbach	2.145	2.421	276	2.308	2.580	25	9	288	1,04	nein
Sasbach Kaiserstuhl	1.317	1.491	174	1.439	1.584	12	5	152	0,87	nein
Schallstadt	2.532	2.838	306	2.694	2.995	47	10	338	1,10	nein
Schutterwald	2.945	3.150	205	3.062	3.284	36	8	250	1,22	nein
Schwaikheim	4.086	4.321	235	4.409	4.528	51	5	165	0,70	nein
Schwarzach	867	1.005	138	937	1.050	0	3	110	0,80	nein
Sindelfingen	26.982	27.745	763	28.346	29.983	456	63	2.030	2,66	nein
St. Leon-Rot	4.996	5.854	858	5.356	6.159	106	27	882	1,03	nein
Stegen	1.806	1.964	158	1.912	2.095	27	6	204	1,29	nein
Steinenbronn	2.593	2.781	188	2.819	2.955	30	5	161	0,86	nein
Stockach	6.908	7.652	744	7.480	8.064	105	21	668	0,90	nein
Stuttgart	290.247	301.380	11.133	302.040	314.432	5.734	544	17.582	1,58	ja
Teningen	5.118	5.524	406	5.333	5.882	75	19	605	1,49	nein
Tübingen	37.242	44.059	6.817	39.270	45.896	568	216	6.978	1,02	ja
Ulm	56.536	61.887	5.351	59.294	64.450	900	182	5.874	1,10	ja
Umkirch	2.411	2.648	237	2.548	2.752	26	7	223	0,94	nein
Untermarchtal	238	261	23	269	284	0	0	15	0,65	nein

Gemeinde-name	Berechnung Indikator 2: Versorgung Neubürger 2011 bis 2022									
	Haushaltsentwicklung			Wohungsbestandsentwicklung					Versorgung Neubürger Schwellenwert 1,00	Hochschulstandort mit Studierenden
	Haus-halte 2011	Haus-halte 2022	Ver-änd. abso-lut	Be-stand 2011	Be-stand 2022	Leer-stand 2022	FKL	Ver-änd. abso-lut		
Utzenfeld	251	274	23	289	305	7	1	22	0,96	nein
Vogt	1.776	2.069	293	1.897	2.165	33	9	292	1,00	nein
Vogtsburg	2.414	2.770	356	2.662	2.964	41	10	333	0,94	nein
Waldkirch	9.394	10.057	663	9.833	10.751	114	31	1.001	1,51	nein
Weil am Rhein	13.265	14.646	1.381	13.987	15.613	371	60	1.937	1,40	nein
Weingarten	11.142	12.317	1.175	11.584	12.922	214	47	1.505	1,28	ja
Wembach	126	139	13	141	147	0	0	6	0,46	nein
Wernau (Neckar)	5.416	5.685	269	5.793	6.058	67	10	322	1,20	nein
Widdern	685	748	63	766	830	0	2	62	0,98	nein
Wiesloch	10.839	12.094	1.255	11.753	12.757	179	35	1.148	0,91	nein
Wittnau	606	672	66	637	704	0	2	65	0,98	nein
Wolfegg	1.414	1.608	194	1.532	1.710	0	5	173	0,89	nein
Wutach	473	501	28	529	550	0	1	20	0,71	nein
Zwiefalten	879	983	104	1.035	1.099	33	3	94	0,90	nein

FKL = Fluktuationsreserve

Veränd. = Veränderung

Anlage 4: Indikator 3

Gemeindename	Berechnung Indikator 3: Mietbelastung (Bruttowarm) 2023 in %						
	Bruttomiete 2023				Haushaltseinkommen 2024 (Datenstand 31.12.2022)	Wohnfläche Durchschnitt (berechnet aus Zensus)	Mietbelastung in % Schwellenwert: Landesdurchschnitt 20,8%
	Angebotsmiete NKM in Euro	BTK in Euro	HK in Euro	BWM in Euro			
Achern	10,00	1,91	1,57	13,48	62.353	85,10	22,1%
Aitrach	10,74	1,92	0,95	13,61	59.918	88,50	24,1%
Altbach	12,56	1,91	1,37	15,84	63.508	69,80	20,9%
Asperg	13,37	1,38	1,50	16,25	67.653	73,50	21,2%
Backnang	11,68	1,93	0,89	14,50	62.504	75,00	20,9%
Bad Bellingen	11,70	1,48	1,12	14,30	57.870	71,20	21,1%
Bad Krozingen	12,43	1,58	1,48	15,49	64.687	78,50	22,6%
Bad Schussenried	10,02	1,35	1,45	12,82	57.101	77,70	20,9%
Baienfurt	11,04	1,92	0,95	13,91	58.441	77,60	22,2%
Böblingen	13,50	2,44	0,78	16,72	67.739	74,40	22,0%
Bodman-Ludwigshafen	12,82	1,95	0,94	15,71	71.184	80,00	21,2%
Bötzingen	11,34	1,58	1,48	14,40	61.672	80,00	22,4%
Deggenhausertal	10,61	1,94	1,03	13,58	69.096	87,20	20,6%
Denkendorf	12,89	1,91	1,37	16,17	64.838	73,60	22,0%
Dettingen an der Erms	11,80	2,60	2,26	16,66	64.895	81,40	25,1%
Dielheim	9,47	1,75	1,28	12,50	65.509	91,20	20,9%
Dietenheim	10,28	1,87	0,69	12,84	59.916	82,00	21,1%
Edingen-Neckarhausen	11,16	1,75	1,28	14,19	59.551	78,80	22,5%
Ehrenkirchen	11,65	1,58	1,48	14,71	67.611	85,10	22,2%
Eisenbach (Hochschwarzwald)	11,05	1,58	1,48	14,11	58.295	79,90	23,2%
Eislingen/Fils	11,17	1,40	1,23	13,80	56.424	74,70	21,9%
Ellhofen	11,56	1,50	1,04	14,10	69.092	80,00	19,6%
Emmendingen	12,04	1,21	1,21	14,46	57.361	78,40	23,7%

Gemeindename	Berechnung Indikator 3: Mietbelastung (Bruttowarm) 2023 in %						
	Bruttomiete 2023				Haushaltseinkommen 2024 (Datenstand 31.12.2022)	Wohnfläche Durchschnitt (berechnet aus Zensus)	Mietbelastung in % Schwellenwert: Landesdurchschnitt 20,8%
	Angebotsmiete NKM in Euro	BTK in Euro	HK in Euro	BWM in Euro			
Eningen unter Achalm	11,13	2,60	2,26	15,99	68.183	74,30	20,9%
Esslingen am Neckar	12,64	1,91	1,37	15,92	63.728	71,00	21,3%
Fellbach	13,29	1,93	0,89	16,11	63.768	72,70	22,0%
Filderstadt	12,95	1,91	1,37	16,23	65.660	73,80	21,9%
Freiamt	10,88	1,21	1,21	13,30	61.129	85,00	22,2%
Freiburg im Breisgau	14,89	1,93	0,93	17,75	48.756	68,90	30,1%
Frickingen	10,31	1,94	1,03	13,28	66.615	87,20	20,9%
Friedrichshafen	12,78	1,94	1,03	15,75	59.118	74,20	23,7%
Friesenheim	9,93	1,91	1,57	13,41	60.749	87,00	23,0%
Göppingen	10,63	1,40	1,23	13,26	58.122	73,40	20,1%
Gottenheim	11,55	1,58	1,48	14,61	64.146	85,60	23,4%
Graben-Neudorf	10,99	1,26	1,21	13,46	61.587	85,70	22,5%
Güglingen	10,40	1,50	1,04	12,94	76.528	78,30	15,9%
Gundelfingen	13,16	1,58	1,48	16,22	63.739	75,00	22,9%
Häg-Ehrsberg	9,95	1,48	1,12	12,55	57.254	83,50	22,0%
Heddesheim	10,56	1,75	1,28	13,59	62.267	79,70	20,9%
Heidelberg	14,27	1,78	1,43	17,48	49.123	70,00	29,9%
Heilbronn	11,79	1,45	1,78	15,02	57.352	71,90	22,6%
Heiligenberg	10,36	1,94	1,03	13,33	57.204	90,30	25,3%
Heitersheim	11,38	1,58	1,48	14,44	65.606	84,20	22,2%
Holzgerlingen	12,99	2,44	0,78	16,21	74.903	83,80	21,8%
Hoßkirch	9,25	1,92	0,95	12,12	64.888	99,90	22,4%
Hülben	9,16	2,60	2,26	14,02	68.017	86,20	21,3%
Ittlingen	10,17	1,50	1,04	12,71	68.287	88,50	19,8%
Jagsthausen	10,22	1,50	1,04	12,76	60.664	94,20	23,8%

Gemeindename	Berechnung Indikator 3: Mietbelastung (Bruttowarm) 2023 in %						
	Bruttomiete 2023				Haushaltseinkommen 2024 (Datenstand 31.12.2022)	Wohnfläche Durchschnitt (berechnet aus Zensus)	Mietbelastung in % Schwellenwert: Landesdurchschnitt 20,8%
	Angebotsmiete NKM in Euro	BTK in Euro	HK in Euro	BWM in Euro			
Kappel-Grafenhausen	9,54	1,91	1,57	13,02	58.431	88,20	23,6%
Karlsruhe	11,96	1,95	1,47	15,38	51.243	72,50	26,1%
Kehl	9,98	1,91	1,57	13,46	55.831	77,70	22,5%
Kenzingen	11,07	1,21	1,21	13,49	62.393	81,90	21,2%
Kernen im Remstal	12,88	1,93	0,89	15,70	66.430	71,90	20,4%
Kippenheim	10,07	1,91	1,57	13,55	58.141	83,40	23,3%
Kirchardt	9,25	1,50	1,04	11,79	64.774	88,70	19,4%
Kirchheim unter Teck	11,52	1,91	1,37	14,80	67.372	75,10	19,8%
Kirchzarten	12,56	1,58	1,48	15,62	72.762	81,40	21,0%
Kißlegg	10,19	1,92	0,95	13,06	62.706	87,80	21,9%
Konstanz	14,87	1,95	0,94	17,76	56.213	69,90	26,5%
Korb	12,05	1,93	0,89	14,87	71.438	76,30	19,1%
Korntal-Münchingen	13,63	1,38	1,50	16,51	70.634	75,80	21,3%
Kornwestheim	13,21	1,38	1,50	16,09	63.063	69,50	21,3%
Lahr/Schwarzwald	10,45	1,91	1,57	13,93	51.367	78,10	25,4%
Leonberg	13,31	2,44	0,78	16,53	70.445	74,60	21,0%
Lichtenstein	9,92	2,60	2,26	14,78	59.094	79,40	23,8%
Lörrach	12,50	1,48	1,12	15,10	63.497	74,10	21,1%
Ludwigsburg	13,30	1,38	1,50	16,18	62.754	71,30	22,1%
Mahlberg	9,71	1,91	1,57	13,19	60.461	86,10	22,5%
Mahlstetten	9,31	1,81	1,12	12,24	63.744	94,70	21,8%
Malsburg-Marzell	10,00	1,48	1,12	12,60	57.498	87,10	22,9%
Malterdingen	11,73	1,21	1,21	14,15	66.590	84,50	21,5%
Mannheim	11,54	2,49	1,17	15,20	51.505	68,00	24,1%
March	11,87	1,58	1,48	14,93	62.950	80,90	23,0%

Gemeindename	Berechnung Indikator 3: Mietbelastung (Bruttowarm) 2023 in %						
	Bruttomiete 2023				Haushaltseinkommen 2024 (Datenstand 31.12.2022)	Wohnfläche Durchschnitt (berechnet aus Zensus)	Mietbelastung in % Schwellenwert: Landesdurchschnitt 20,8%
	Angebotsmiete NKM in Euro	BTK in Euro	HK in Euro	BWM in Euro			
Maselheim	9,77	1,35	1,45	12,57	66.534	95,30	21,6%
Massenbachhausen	10,06	1,50	1,04	12,60	69.268	87,60	19,1%
Meckenbeuren	11,42	1,94	1,03	14,39	66.223	81,30	21,2%
Meißenheim	9,29	1,91	1,57	12,77	57.192	90,00	24,1%
Merklingen	9,98	1,87	0,69	12,54	68.851	89,30	19,5%
Merzhausen	14,10	1,58	1,48	17,16	70.742	77,30	22,5%
Metzingen	11,91	2,60	2,26	16,77	66.790	78,80	23,7%
Möglingen	12,36	1,38	1,50	15,24	62.686	73,00	21,3%
Mühlacker	10,25	1,73	0,82	12,80	63.661	77,90	18,8%
Mühlhausen-Ehingen	10,19	1,95	0,94	13,08	63.660	85,40	21,1%
Mühlingen	9,58	1,95	0,94	12,47	62.807	89,40	21,3%
Neuhausen auf den Fildern	12,07	1,91	1,37	15,35	71.158	77,40	20,0%
Neulußheim	9,81	1,75	1,28	12,84	60.259	85,70	21,9%
Nürtingen	11,72	1,91	1,37	15,00	63.534	74,40	21,1%
Oberhausen-Rheinhausen	9,58	1,26	1,21	12,05	59.115	89,40	21,9%
Offenburg	10,67	1,91	1,57	14,15	52.561	77,30	25,0%
Ostfildern	13,03	1,91	1,37	16,31	69.811	76,20	21,4%
Pfaffenhofen	10,88	1,50	1,04	13,42	62.037	85,00	22,1%
Pfaffenweiler	11,28	1,58	1,48	14,34	62.313	81,60	22,5%
Pfedelbach	9,84	1,74	0,74	12,32	64.211	82,90	19,1%
Pforzheim	10,04	2,65	1,41	14,10	51.550	70,40	23,1%
Philippsburg	10,01	1,26	1,21	12,48	57.028	81,10	21,3%
Reichenau	13,12	1,95	0,94	16,01	64.896	77,30	22,9%
Reilingen	10,34	1,75	1,28	13,37	67.516	86,50	20,6%
Reutlingen	11,66	2,60	2,26	16,52	55.693	72,80	25,9%

Gemeindename	Berechnung Indikator 3: Mietbelastung (Bruttowarm) 2023 in %						
	Bruttomiete 2023				Haushaltseinkommen 2024 (Datenstand 31.12.2022)	Wohnfläche Durchschnitt (berechnet aus Zensus)	Mietbelastung in % Schwellenwert: Landesdurchschnitt 20,8%
	Angebotsmiete NKM in Euro	BTK in Euro	HK in Euro	BWM in Euro			
Rheinhausen	11,00	1,21	1,21	13,42	62.126	87,60	22,7%
Riederich	10,40	2,60	2,26	15,26	58.875	77,70	24,2%
Riegel am Kaiserstuhl	11,47	1,21	1,21	13,89	62.774	79,30	21,1%
Salach	10,54	1,40	1,23	13,17	60.691	76,00	19,8%
Sasbach	10,64	1,91	1,57	14,12	59.757	88,90	25,2%
Sasbach am Kaiserstuhl	10,18	1,21	1,21	12,60	62.898	89,50	21,5%
Schallstadt	13,19	1,58	1,48	16,25	65.363	82,00	24,5%
Schutterwald	10,02	1,91	1,57	13,50	64.659	91,80	23,0%
Schwaikheim	12,03	1,93	0,89	14,85	65.763	75,80	20,5%
Schwarzach	8,54	1,58	1,19	11,31	48.203	86,80	24,4%
Sindelfingen	13,75	2,44	0,78	16,97	62.198	74,40	24,4%
St. Leon-Rot	10,37	1,75	1,28	13,40	69.807	95,90	22,1%
Stegen	11,05	1,58	1,48	14,11	65.782	81,20	20,9%
Steinenbronn	11,67	2,44	0,78	14,89	67.147	78,80	21,0%
Stockach	10,01	1,95	0,94	12,90	59.960	80,70	20,8%
Stuttgart	15,13	2,30	1,43	18,86	57.522	69,10	27,2%
Teningen	11,35	1,21	1,21	13,77	62.072	79,80	21,2%
Tübingen	14,17	2,18	0,82	17,17	57.736	71,00	25,3%
Ulm	12,04	1,92	1,30	15,26	61.096	71,70	21,5%
Umkirch	12,54	1,58	1,48	15,60	59.363	77,70	24,5%
Untermarchtal	8,96	1,87	0,69	11,52	53.559	88,10	22,7%
Utzenfeld	10,16	1,48	1,12	12,76	59.477	80,70	20,8%
Vogt	11,20	1,92	0,95	14,07	64.944	83,10	21,6%
Vogtsburg im Kaiserstuhl	9,84	1,58	1,48	12,90	59.784	89,60	23,2%
Waldkirch	11,95	1,21	1,21	14,37	63.021	78,50	21,5%

Gemeindename	Berechnung Indikator 3: Mietbelastung (Bruttowarm) 2023 in %						
	Bruttomiete 2023				Haushaltseinkommen 2024 (Datenstand 31.12.2022)	Wohnfläche Durchschnitt (berechnet aus Zensus)	Mietbelastung in % Schwellenwert: Landesdurchschnitt 20,8%
	Angebotsmiete NKM in Euro	BTK in Euro	HK in Euro	BWM in Euro			
Weil am Rhein	12,49	1,48	1,12	15,09	58.163	74,90	23,3%
Weingarten	11,95	1,92	0,95	14,82	50.607	69,90	24,6%
Wembach	9,94	1,48	1,12	12,54	55.755	94,00	25,4%
Wernau (Neckar)	12,07	1,91	1,37	15,35	64.522	73,90	21,1%
Widdern	9,14	1,50	1,04	11,68	62.382	83,40	18,7%
Wiesloch	10,72	1,75	1,28	13,75	61.930	79,90	21,3%
Wittnau	11,47	1,58	1,48	14,53	79.040	80,90	17,8%
Wolfegg	9,75	1,92	0,95	12,62	63.560	88,9	21,20%
Wutach	9,2	1,53	1,59	12,32	61.870	94,1	22,50%
Zwiefalten	9,41	2,6	2,26	14,27	55.461	85,9	26,50%

BTK = Kalte Betriebskosten

BWM = Bruttowarmmiete

HK = Heizkosten /Warmwasser

NKM = Nettokaltmiete

Anlage 5: Indikator 4

Gemeindename	Berechnung Indikator 4: Höhe und Entwicklung der Angebotsmieten		
	Angebotsmieten 2017/18 Schwellenwert: Landesdurchschnitt 9,23 Euro/m²	**Angebotsmieten 2022/23 Schwellenwert: Landesdurchschnitt 11,12 Euro/m²**	**Steigerung in % Schwellenwert: Landesdurchschnitt 20,5%**
Achern	7,85	10,00	27,4%
Aitrach	7,40	10,74	45,1%
Altbach	10,15	12,56	23,7%
Asperg	9,67	13,37	38,3%
Backnang	9,22	11,68	26,7%
Bad Bellingen	10,18	11,70	14,9%
Bad Krozingen	10,57	12,43	17,6%
Bad Schussenried	7,14	10,02	40,3%
Baienfurt	8,58	11,04	28,7%
Böblingen	11,39	13,50	18,5%
Bodman-Ludwigshafen	10,62	12,82	20,7%
Bötzingen	8,19	11,34	38,5%
Deggenhausertal	7,92	10,61	34,0%
Denkendorf	10,61	12,89	21,5%
Dettingen an der Erms	9,32	11,80	26,6%
Dielheim	7,40	9,47	28,0%
Dietenheim	7,91	10,28	30,0%
Edingen-Neckarhausen	8,49	11,16	31,4%
Ehrenkirchen	8,97	11,65	29,9%
Eisenbach (Hochschwarzwald)	8,19	11,05	34,9%
Eislingen/Fils	9,23	11,17	21,0%
Ellhofen	8,86	11,56	30,5%
Emmendingen	9,32	12,04	29,2%

Gemeindename	Berechnung Indikator 4: Höhe und Entwicklung der Angebotsmieten		
	Angebotsmieten 2017/18 Schwellenwert: Landesdurchschnitt 9,23 Euro/m²	**Angebotsmieten 2022/23 Schwellenwert: Landesdurchschnitt 11,12 Euro/m²**	**Steigerung in % Schwellenwert: Landesdurchschnitt 20,5%**
Eningen unter Achalm	9,58	11,13	16,2%
Esslingen am Neckar	10,69	12,64	18,2%
Fellbach	11,03	13,29	20,5%
Filderstadt	10,84	12,95	19,5%
Freiamt	8,19	10,88	32,8%
Freiburg im Breisgau	12,35	14,89	20,6%
Frickingen	8,43	10,31	22,3%
Friedrichshafen	10,30	12,78	24,1%
Friesenheim	7,26	9,93	36,8%
Göppingen	8,64	10,63	23,0%
Gottenheim	9,88	11,55	16,9%
Graben-Neudorf	8,19	10,99	34,2%
Güglingen	8,49	10,40	22,5%
Gundelfingen	10,46	13,16	25,8%
Häg-Ehrsberg	8,14	9,95	22,2%
Heddesheim	8,24	10,56	28,2%
Heidelberg	12,01	14,27	18,8%
Heilbronn	10,36	11,79	13,8%
Heiligenberg	8,47	10,36	22,3%
Heitersheim	8,31	11,38	36,9%
Holzgerlingen	11,19	12,99	16,1%
Hoßkirch	7,58	9,25	22,0%
Hülben	7,58	9,16	20,8%
Ittlingen	6,60	10,17	54,1%
Jagsthausen	7,52	10,22	35,9%
Kappel-Grafenhausen	7,94	9,54	20,2%

Gemeindename	Berechnung Indikator 4: Höhe und Entwicklung der Angebotsmieten		
	Angebotsmieten 2017/18 Schwellenwert: Landesdurchschnitt 9,23 Euro/m²	**Angebotsmieten 2022/23 Schwellenwert: Landesdurchschnitt 11,12 Euro/m²**	**Steigerung in % Schwellenwert: Landesdurchschnitt 20,5%**
Karlsruhe	10,12	11,96	18,2%
Kehl	8,27	9,98	20,7%
Kenzingen	8,46	11,07	30,9%
Kernen im Remstal	10,67	12,88	20,7%
Kippenheim	6,95	10,07	44,9%
Kirchardt	7,52	9,25	23,0%
Kirchheim unter Teck	10,10	11,52	14,1%
Kirchzarten	11,09	12,56	13,3%
Kißlegg	7,77	10,19	31,1%
Konstanz	12,69	14,87	17,2%
Korb	9,99	12,05	20,6%
Korntal-Münchingen	11,60	13,63	17,5%
Kornwestheim	11,64	13,21	13,5%
Lahr/Schwarzwald	8,37	10,45	24,9%
Leonberg	11,10	13,31	19,9%
Lichtenstein	7,29	9,92	36,1%
Lörrach	11,73	12,50	6,6%
Ludwigsburg	11,17	13,30	19,1%
Mahlberg	7,64	9,71	27,1%
Mahlstetten	7,66	9,31	21,5%
Malsburg-Marzell	8,17	10,00	22,4%
Malterdingen	8,34	11,73	40,6%
Mannheim	9,65	11,54	19,6%
March	10,06	11,87	18,0%
Maselheim	7,27	9,77	34,4%
Massenbachhausen	7,66	10,06	31,3%
Meckenbeuren	9,41	11,42	21,4%

Gemeindename	Berechnung Indikator 4: Höhe und Entwicklung der Angebotsmieten		
	Angebotsmieten 2017/18 Schwellenwert: Landesdurchschnitt 9,23 Euro/m²	**Angebotsmieten 2022/23 Schwellenwert: Landesdurchschnitt 11,12 Euro/m²**	**Steigerung in % Schwellenwert: Landesdurchschnitt 20,5%**
Meißenheim	7,70	9,29	20,6%
Merklingen	7,63	9,98	30,8%
Merzhausen	12,54	14,10	12,4%
Metzingen	9,67	11,91	23,2%
Möglingen	10,15	12,36	21,8%
Mühlacker	7,75	10,25	32,3%
Mühlhausen-Ehingen	8,14	10,19	25,2%
Mühlingen	7,44	9,58	28,8%
Neuhausen auf den Fildern	10,64	12,07	13,4%
Neulußheim	7,69	9,81	27,6%
Nürtingen	9,81	11,72	19,5%
Oberhausen-Rheinhausen	7,56	9,58	26,7%
Offenburg	8,75	10,67	21,9%
Ostfildern	10,91	13,03	19,4%
Pfaffenhofen	7,59	10,88	43,3%
Pfaffenweiler	8,18	11,28	37,9%
Pfedelbach	7,61	9,84	29,3%
Pforzheim	8,12	10,04	23,6%
Philippsburg	7,65	10,01	30,8%
Reichenau	11,44	13,12	14,7%
Reilingen	8,16	10,34	26,7%
Reutlingen	9,98	11,66	16,8%
Rheinhausen	7,37	11,00	49,3%
Riederich	8,34	10,40	24,7%
Riegel am Kaiserstuhl	9,38	11,47	22,3%
Salach	8,10	10,54	30,1%

Gemeindename	Berechnung Indikator 4: Höhe und Entwicklung der Angebotsmieten		
	Angebotsmieten 2017/18 Schwellenwert: Landesdurchschnitt 9,23 Euro/m²	Angebotsmieten 2022/23 Schwellenwert: Landesdurchschnitt 11,12 Euro/m²	Steigerung in % Schwellenwert: Landesdurchschnitt 20,5%
Sasbach	8,69	10,64	22,4%
Sasbach am Kaiserstuhl	8,21	10,18	24,0%
Schallstadt	9,41	13,19	40,2%
Schutterwald	7,79	10,02	28,6%
Schwaikheim	9,87	12,03	21,9%
Schwarzach	5,98	8,54	42,8%
Sindelfingen	11,34	13,75	21,3%
St. Leon-Rot	8,18	10,37	26,8%
Stegen	9,09	11,05	21,6%
Steinenbronn	10,47	11,67	11,5%
Stockach	8,19	10,01	22,2%
Stuttgart	13,50	15,13	12,1%
Teningen	9,30	11,35	22,0%
Tübingen	11,89	14,17	19,2%
Ulm	10,38	12,04	16,0%
Umkirch	9,64	12,54	30,1%
Untermarchtal	7,15	8,96	25,3%
Utzenfeld	8,25	10,16	23,2%
Vogt	8,41	11,20	33,2%
Vogtsburg im Kaiserstuhl	7,80	9,84	26,2%
Waldkirch	9,84	11,95	21,4%
Weil am Rhein	11,05	12,49	13,0%
Weingarten	9,77	11,95	22,3%
Wembach	8,13	9,94	22,3%
Wernau (Neckar)	9,64	12,07	25,2%
Widdern	7,41	9,14	23,3%
Wiesloch	8,68	10,72	23,5%

Gemeindename	Berechnung Indikator 4: Höhe und Entwicklung der Angebotsmieten		
	Angebotsmieten 2017/18 Schwellenwert: Landesdurchschnitt 9,23 Euro/m²	Angebotsmieten 2022/23 Schwellenwert: Landesdurchschnitt 11,12 Euro/m²	Steigerung in % Schwellenwert: Landesdurchschnitt 20,5%
Wittnau	9,12	11,47	25,8%
Wolfegg	7,03	9,75	38,70%
Wutach	7,55	9,20	21,90%
Zwiefalten	7,41	9,41	27,00%

Anlage 6: Indikator 5

Gemeindename	Berechnung Indikator 5: Mietpreisdifferenz 2022/23 bzw. Höhe von Angebots- und Vergleichsmieten 2022/23		
	Vergleichsmieten 2022/23	Angebotsmieten 2022/23	Differenz
	65 m² Schwellenwert: Landesdurchschnitt 8,38 Euro/m²	45 m² bis 75 m² Schwellenwert: Landesdurchschnitt 11,57 Euro/m²	Mietpreiserhöhung absolut Schwellenwert: Landesdurchschnitt 3,19 Euro/m²
Achern	7,19	10,39	3,20
Aitrach	6,85	10,43	3,58
Altbach	8,51	12,52	4,01
Asperg	10,83	13,52	2,69
Backnang	8,68	11,98	3,30
Bad Bellingen	7,81	12,16	4,35
Bad Krozingen	9,24	12,52	3,28
Bad Schussenried	7,18	10,50	3,32
Baienfurt	8,95	11,90	2,95
Böblingen	9,48	13,70	4,22
Bodman-Ludwigshafen	8,16	12,22	4,06
Bötzingen	8,36	12,10	3,74
Deggenhausertal	7,32	10,74	3,42

Gemeindename	Berechnung Indikator 5: Mietpreisdifferenz 2022/23 bzw. Höhe von Angebots- und Vergleichsmieten 2022/23		
	Vergleichsmieten 2022/23	Angebotsmieten 2022/23	Differenz
	65 m² Schwellenwert: Landesdurchschnitt 8,38 Euro/m²	45 m² bis 75 m² Schwellenwert: Landesdurchschnitt 11,57 Euro/m²	Mietpreiserhöhung absolut Schwellenwert: Landesdurchschnitt 3,19 Euro/m²
Denkendorf	9,39	12,94	3,55
Dettingen an der Erms	7,88	12,02	4,14
Dielheim	7,26	9,93	2,67
Dietenheim	7,10	10,94	3,84
Edingen-Neckarhausen	7,79	11,01	3,22
Ehrenkirchen	8,38	12,07	3,69
Eisenbach (Hochschwarzwald)	7,90	11,22	3,32
Eislingen/Fils	8,39	11,46	3,07
Ellhofen	7,97	12,00	4,03
Emmendingen	8,65	12,06	3,41
Eningen unter Achalm	8,59	11,66	3,07
Esslingen am Neckar	9,17	12,49	3,32
Fellbach	9,42	13,62	4,20
Filderstadt	10,33	12,92	2,59
Freiamt	7,00	9,74	2,73
Freiburg im Breisgau	9,12	14,38	5,26
Frickingen	7,19	11,38	4,19
Friedrichshafen	9,39	12,61	3,22
Friesenheim	7,09	10,30	3,21
Göppingen	7,34	10,70	3,36
Gottenheim	8,52	11,61	3,09
Graben-Neudorf	7,79	11,23	3,44
Güglingen	7,24	10,82	3,58

Gemeindename	Berechnung Indikator 5: Mietpreisdifferenz 2022/23 bzw. Höhe von Angebots- und Vergleichsmieten 2022/23		
	Vergleichsmieten 2022/23	Angebotsmieten 2022/23	Differenz
	65 m² Schwellenwert: Landesdurchschnitt 8,38 Euro/m²	45 m² bis 75 m² Schwellenwert: Landesdurchschnitt 11,57 Euro/m²	Mietpreiserhöhung absolut Schwellenwert: Landesdurchschnitt 3,19 Euro/m²
Gundelfingen	9,74	12,34	2,60
Häg-Ehrsberg	7,19	10,48	3,29
Heddesheim	8,01	10,30	2,29
Heidelberg	9,33	13,47	4,14
Heilbronn	8,97	11,78	2,81
Heiligenberg	7,77	10,97	3,20
Heitersheim	8,51	12,82	4,31
Holzgerlingen	10,61	13,22	2,61
Hoßkirch	8,00	9,82	1,82
Hülben	7,82	10,31	2,49
Ittlingen	6,56	10,71	4,15
Jagsthausen	7,32	10,55	3,23
Kappel-Grafenhausen	7,10	10,77	3,67
Karlsruhe	8,76	11,74	2,98
Kehl	7,66	10,23	2,57
Kenzingen	8,41	12,39	3,98
Kernen im Remstal	9,23	12,85	3,62
Kippenheim	7,04	11,45	4,41
Kirchardt	6,59	10,33	3,74
Kirchheim unter Teck	8,66	11,62	2,96
Kirchzarten	8,95	12,63	3,68
Kißlegg	8,01	11,46	3,45
Konstanz	10,08	14,38	4,30
Korb	9,52	12,63	3,11
Korntal-Münchingen	10,72	14,09	3,37

Gemeindename	Berechnung Indikator 5: Mietpreisdifferenz 2022/23 bzw. Höhe von Angebots- und Vergleichsmieten 2022/23		
	Vergleichsmieten 2022/23	Angebotsmieten 2022/23	Differenz
	65 m² Schwellenwert: Landesdurchschnitt 8,38 Euro/m²	45 m² bis 75 m² Schwellenwert: Landesdurchschnitt 11,57 Euro/m²	Mietpreiserhöhung absolut Schwellenwert: Landesdurchschnitt 3,19 Euro/m²
Kornwestheim	9,53	12,75	3,22
Lahr/Schwarzwald	7,60	10,66	3,06
Leonberg	9,30	13,42	4,12
Lichtenstein	7,47	10,72	3,25
Lörrach	9,45	12,41	2,96
Ludwigsburg	10,42	13,38	2,96
Mahlberg	7,17	10,29	3,12
Mahlstetten	6,78	9,80	3,02
Malsburg-Marzell	7,20	10,49	3,29
Malterdingen	7,42	9,86	2,43
Mannheim	7,87	11,01	3,14
March	8,58	11,75	3,17
Maselheim	7,07	10,42	3,35
Massenbachhausen	6,57	10,19	3,62
Meckenbeuren	8,85	11,58	2,73
Meißenheim	7,02	9,85	2,83
Merklingen	7,08	10,44	3,36
Merzhausen	8,86	13,95	5,09
Metzingen	7,99	12,31	4,32
Möglingen	10,36	12,63	2,27
Mühlacker	7,49	10,69	3,20
Mühlhausen-Ehingen	7,50	10,95	3,45
Mühlingen	7,60	10,24	2,64
Neuhausen auf den Fildern	9,38	12,40	3,02
Neulußheim	7,56	10,14	2,58
Nürtingen	8,97	11,81	2,84

Gemeindename	Berechnung Indikator 5: Mietpreisdifferenz 2022/23 bzw. Höhe von Angebots- und Vergleichsmieten 2022/23		
	Vergleichsmieten 2022/23	Angebotsmieten 2022/23	Differenz
	65 m² Schwellenwert: Landesdurchschnitt 8,38 Euro/m²	45 m² bis 75 m² Schwellenwert: Landesdurchschnitt 11,57 Euro/m²	Mietpreiserhöhung absolut Schwellenwert: Landesdurchschnitt 3,19 Euro/m²
Oberhausen-Rheinhausen	7,40	9,51	2,11
Offenburg	7,54	10,88	3,34
Ostfildern	9,29	13,12	3,83
Pfaffenhofen	6,54	10,58	4,04
Pfaffenweiler	8,28	11,30	3,02
Pfedelbach	6,78	10,06	3,28
Pforzheim	7,80	10,15	2,35
Philippsburg	7,18	10,39	3,21
Reichenau	9,72	12,80	3,08
Reilingen	7,55	10,85	3,30
Reutlingen	9,29	11,85	2,56
Rheinhausen	7,18	11,70	4,52
Riederich	7,99	11,22	3,23
Riegel am Kaiserstuhl	7,41	12,82	5,41
Salach	7,37	11,04	3,67
Sasbach	7,05	12,63	5,58
Sasbach am Kaiserstuhl	7,05	9,57	2,52
Schallstadt	8,59	13,56	4,97
Schutterwald	7,14	11,42	4,28
Schwaikheim	8,15	12,17	4,02
Schwarzach	6,85	8,66	1,81
Sindelfingen	9,40	14,10	4,70
St. Leon-Rot	7,97	11,29	3,32
Stegen	8,60	12,12	3,52
Steinenbronn	9,47	12,05	2,58

Gemeindename	Berechnung Indikator 5: Mietpreisdifferenz 2022/23 bzw. Höhe von Angebots- und Vergleichsmieten 2022/23		
	Vergleichsmieten 2022/23	Angebotsmieten 2022/23	Differenz
	65 m² Schwellenwert: Landesdurchschnitt 8,38 Euro/m²	45 m² bis 75 m² Schwellenwert: Landesdurchschnitt 11,57 Euro/m²	Mietpreiserhöhung absolut Schwellenwert: Landesdurchschnitt 3,19 Euro/m²
Stockach	7,11	10,48	3,37
Stuttgart	11,94	14,68	2,74
Teningen	7,62	11,41	3,79
Tübingen	11,31	13,52	2,21
Ulm	8,63	11,85	3,22
Umkirch	8,57	12,33	3,76
Untermarchtal	6,94	9,58	2,64
Utzenfeld	7,29	10,53	3,24
Vogt	8,46	12,45	3,99
Vogtsburg im Kaiserstuhl	8,16	10,97	2,81
Waldkirch	8,77	12,40	3,63
Weil am Rhein	9,20	12,19	2,99
Weingarten	9,35	11,95	2,60
Wembach	7,57	10,45	2,88
Wernau (Neckar)	9,24	12,31	3,07
Widdern	7,34	10,59	3,25
Wiesloch	8,72	10,56	1,84
Wittnau	8,75	11,64	2,89
Wolfegg	7,75	10,79	3,04
Wutach	6,75	9,76	3,00
Zwiefalten	7,22	10,45	3,23