

## **Antwort**

### **der Bundesregierung**

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Daniel Föst, Frank Sitta, Renata Alt, weiterer Abgeordneter und der Fraktion der FDP  
– Drucksache 19/24934 –**

### **Immobilienmarkt und Mietsituation in Baden-Württemberg**

#### Vorbemerkung der Fragesteller

Im Juni 2015 hat die damalige Bundesregierung die Einführung der sogenannten Mietpreislöscher beschlossen. Ziel der Mietpreislöscher war es, den Anstieg der Mietpreise in angespannten Wohnungsmärkten zu verlangsamen und damit die Wohnkostenbelastung zu reduzieren. Gerade in Baden-Württemberg (BW) zahlen die Menschen mitunter die höchsten Mieten bundesweit. Im F+B-Mietspiegelindex 2019 sind allein fünf baden-württembergische Städte unter den Top Ten der deutschen Gemeinden mit den höchsten Mieten (<https://www.f-und-b.de/beitrag/fb-mietspiegelindex-2019-veroeffentlicht.html>). Die baden-württembergische Landesregierung hat noch im November 2015 die Mietpreislöscher in Form der Mietpreislöscherverordnung BW in Baden-Württemberg umgesetzt. Damit gilt die Mietpreislöscher in Baden-Württemberg bereits seit fünf Jahren. Laut einer Studie aus dem Januar 2020 zeigt die Löscher in Baden-Württemberg jedoch kaum Wirkung (<https://www.iwkoeln.de/studien/iw-kurzberichte/beitrag/michael-voigtlaender-entwicklung-von-loehnen-und-mieten-dreigeteiltes-deutschland-455641.html>). Neben den Mietkosten steigen aber auch die Erwerbs- und Baukosten für Wohnungen deutlich ([https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/\\_inhalt.html](https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/_inhalt.html)). Laut einer Erhebung des Finanzdienstleisters Dr. Klein haben sich die Medianpreise für Wohnungen in den letzten zehn Jahren verdoppelt (<https://www.drklein.de/vergleich-immobilienpreise-bundeslaender.html>).

1. Wie haben sich nach Kenntnis der Bundesregierung die Angebotsmieten in Baden-Württemberg seit 2015 entwickelt (bitte tabellarisch aufschlüsseln)?

Die Angebotsmieten sind in Baden-Württemberg seit dem Jahr 2015 von durchschnittlich 8,31 Euro je m<sup>2</sup> auf 10,20 Euro je m<sup>2</sup> im Jahr 2019 gestiegen. Das ist ein Anstieg um 22,7 Prozent.

## Angebotsmieten 2015 bis 2019 (Erst- und Wiedervermietungen)

Bundesland	2015	2016	2017	2018	2019	2015–2019
	Angebotsmiete nettokalt in € je m <sup>2</sup>					Entwicklung in %
Baden-Württemberg	8,31	8,77	9,15	9,69	10,20	22,7

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH

2. Wie haben sich nach Kenntnis der Bundesregierung die ortsüblichen Vergleichsmieten in Baden-Württemberg seit 2015 entwickelt (bitte tabellarisch aufschlüsseln)?
3. Wie hat sich nach Kenntnis der Bundesregierung die Wohnkostenbelastung in Baden-Württemberg seit 2015 entwickelt (bitte tabellarisch nach Jahren und wenn möglich nach den einzelnen Land- bzw. Stadtkreisen aufschlüsseln)?

Die Fragen 2 und 3 werden gemeinsam beantwortet.

Hierzu liegen der Bundesregierung keine Kenntnisse vor.

4. Welche zehn Kommunen in Baden-Württemberg mussten nach Kenntnis der Bundesregierung den höchsten Anstieg der Angebotsmieten seit 2015 verzeichnen?

Die Angebotsmieten liegen der Bundesregierung auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte vor. Daher enthält die folgende Tabelle die zehn kreisfreien Städte und Landkreise in Baden-Württemberg mit den höchsten relativen Steigerungen der durchschnittlichen Angebotsmieten im Zeitraum 2015 bis 2019.

## Höchste Steigerungen der Angebotsmieten in kreisfreien Städten und Landkreisen in Baden-Württemberg 2015 bis 2019

Kreis	Entwicklung der Angebotsmieten nettokalt in %
Heilbronn, Stadt	41,1
Heilbronn, Landkreis	31,5
Calw, Landkreis	28,9
Göppingen, Landkreis	27,9
Schwarzwald-Baar-Kreis	27,0
Emmendingen, Landkreis	26,3
Rems-Murr-Kreis	26,1
Neckar-Odenwald-Kreis	26,1
Sigmaringen, Landkreis	26,1
Pforzheim, Stadt	25,9

Anmerkung: Erst- und Wiedervermietungs-mieten für nicht-möblierte Wohnungen mit 40 bis 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH

5. Welche zehn Kommunen in Baden-Württemberg mussten nach Kenntnis der Bundesregierung den höchsten Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmieten seit 2015 verzeichnen?
6. Welche zehn Kommunen in Baden-Württemberg mussten nach Kenntnis der Bundesregierung den höchsten Anstieg der Wohnkostenbelastung seit 2015 verzeichnen?

Die Fragen 5 und 6 werden gemeinsam beantwortet.

Hierzu liegen der Bundesregierung keine Kenntnisse vor.

7. Welche zehn Kommunen in Baden-Württemberg verzeichnen nach Kenntnis der Bundesregierung aktuell die höchsten Angebotsmieten?

Die Angebotsmieten liegen der Bundesregierung auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte vor. Daher enthält die folgende Tabelle die zehn kreisfreien Städte und Landkreise in Baden-Württemberg mit den höchsten durchschnittlichen Angebotsmieten im Jahr 2019.

Höchste Angebotsmieten in kreisfreien Städten und Landkreisen in Baden-Württemberg 2019

Kreis	Angebotsmieten nettokalt in € je m <sup>2</sup>
Stuttgart, Stadt	14,08
Freiburg im Breisgau, Stadt	12,89
Heidelberg, Stadt	12,43
Böblingen, Landkreis	11,29
Tübingen, Landkreis	11,21
Heilbronn, Stadt	11,20
Ulm, Stadt	11,10
Ludwigsburg, Landkreis	11,05
Konstanz, Landkreis	10,88
Esslingen, Landkreis	10,76

Anmerkung: Erst- und Wiedervermietungsmieten für nicht-möblierte Wohnungen mit 40 bis 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH

8. Welche zehn Kommunen in Baden-Württemberg verzeichnen nach Kenntnis der Bundesregierung aktuell die höchsten ortsüblichen Vergleichsmieten?
9. Welche zehn Kommunen in Baden-Württemberg verzeichnen nach Kenntnis der Bundesregierung aktuell die höchste Wohnkostenbelastung?

Die Fragen 8 und 9 werden gemeinsam beantwortet.

Hierzu liegen der Bundesregierung keine Kenntnisse vor.

10. In welchen Kommunen nach den Fragen 4 bis 9 galt oder gilt nach Kenntnis der Bundesregierung die Mietpreisbremse?

Gemäß der Mietpreisbegrenzungsverordnung BW vom 6. Oktober 2020 sind die Städte und Gemeinden Backnang, Bad Bellingen, Bad Krozingen, Badenweiler, Balgheim, Bietigheim-Bissingen, Bodelshausen, Breisach am Rhein, Bretten, Bubsheim, Büsingen am Hochrhein, Denkendorf, Denzlingen, Dettlingen an der Erms, Ditzingen, Eichstetten am Kaiserstuhl, Eigeltingen, Eislingen/Fils, Emmendingen, Eningen unter Achalm, Esslingen am Neckar, Ettlingen, Fellbach, Filderstadt, Fischingen, Freiburg im Breisgau, Friedrichshafen, Grenzach-Wyhlen, Güglingen, Gundelfingen, Hartheim am Rhein, Heidelberg, Heilbronn, Heimsheim, Kandern, Kappel-Grafenhausen, Karlsruhe, Kehl, Kernen im Remstal, Kirchheim unter Teck, Kirchzarten, Konstanz, Kornwestheim, Lahr/Schwarzwald, Lauchringen, Leinfelden-Echterdingen, Leonberg, Lörrach, Ludwigsburg, Mannheim, March, Meißenheim, Merzhausen, Möglingen, Müllheim, Neckarsulm, Neuenburg am Rhein, Neuried, Nürtingen, Offenburg, Pliezhausen, Radolfzell am Bodensee, Reichenau, Remseck am Neckar, Reutlingen, Rheinfelden/Baden, Riegel am Kaiserstuhl, Rümmingen, Schallbach, Schallstadt, Sindelfingen, Singen/Hohentwiel, St. Blasien, Staufen im Breisgau, Stuttgart, Tübingen, Überlingen, Ulm, Umkirch, Waiblingen, Waldkirch, Wannweil, Weil am Rhein, Weingarten, Weinheim, Weinstadt, Wendlingen am Neckar, Wernau/Neckar und Winnenden Gebiete im Sinne des § 556d Absatz 2 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

11. Welche Auswirkungen auf die Wirksamkeit der Mietpreisbremse in Baden-Württemberg hatte nach Auffassung der Bundesregierung das Urteil des Landgerichts Stuttgart (Az.: 13 S 181/18), welches die erste baden-württembergische Mietpreisbegrenzungsverordnung für unrechtmäßig erklärte?

Die Auswirkungen von gerichtlichen Entscheidungen auf landesrechtliche Vorschriften kommentiert die Bundesregierung nicht.

12. Wie haben sich nach Kenntnis der Bundesregierung die Baupreise für Wohnimmobilien in Baden-Württemberg seit 2015 entwickelt (bitte tabellarisch nach Jahren aufschlüsseln)?

Das Statistische Bundesamt berechnet und veröffentlicht nur den Index der Bauleistungspreise für Deutschland auf Basis von Ländermeldungen. Einige Bundesländer berechnen auf Basis der Preiserhebungen im jeweiligen Bundesland entsprechende Baupreisindizes. Sie liegen dem Statistischen Bundesamt nicht vor.

13. Wie haben sich nach Kenntnis der Bundesregierung die Kaufpreise für Wohnimmobilien in Baden-Württemberg seit 2015 entwickelt (bitte tabellarisch nach Jahren und wenn möglich nach den einzelnen Land- bzw. Stadtkreisen aufschlüsseln)?

Die Entwicklung der Kaufpreise für Wohnimmobilien wird mit dem Häuserpreisindex dargestellt. Dieser wird zentral im Statistischen Bundesamt berechnet und veröffentlicht. Der Index wird nur für Deutschland insgesamt und für siedlungsstrukturelle Kreistypen (Metropolen, kreisfreie Großstädte (ohne Metropolen), städtische Kreise, ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen, dünn besiedelte ländliche Kreise) berechnet. Daten für Baden-Württemberg liegen nicht vor.

14. Wie hat sich nach Kenntnis der Bundesregierung die Wohnfläche pro Kopf seit 2000 entwickelt (bitte tabellarisch nach Jahren in absoluten Zahlen und die Entwicklung über den gesamten Zeitraum, wenn möglich nach den einzelnen Land- bzw. Stadtkreisen aufschlüsseln)?

Die zeitliche Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf in Baden-Württemberg seit 2000 können den nachstehenden Tabellen mit Zahlen aus der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 und aus Fortschreibungen entnommen werden.

Der sprunghafte Anstieg im Jahr 2011 ist darauf zurückzuführen, dass mit der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 die Datenbasis für die Fortschreibung aktualisiert wurde. Ein Zeitvergleich zwischen Jahren vor und nach 2011 ist daher nur schwer möglich.

#### Wohnfläche je Einwohner in Baden-Württemberg in den Jahren 2011 bis 2019

Jahr	Wohnfläche je Einwohner m <sup>2</sup>
2019 .....	46,4
2018 .....	46,1
2017 .....	46,0
2016 .....	46,2
2015 .....	46,6
2014 .....	46,2
2013 .....	46,2
2012 .....	46,1
2011 .....	46,0

#### Wohnfläche je Einwohner in Baden-Württemberg in den Jahren 2000 bis 2010

Jahr	Wohnfläche je Einwohner m <sup>2</sup>
2010 .....	42,9
2009 .....	42,7
2008 .....	42,4
2007 .....	42,2
2006 .....	41,9
2005 .....	41,5
2004 .....	41,2
2003 .....	40,9
2002 .....	40,6
2001 .....	40,4
2000 .....	40,3

15. Wie hat sich nach Kenntnis der Bundesregierung die Miete pro Kopf seit 2000 entwickelt (bitte tabellarisch nach Jahren in absoluten Zahlen und die Entwicklung über den gesamten Zeitraum, wenn möglich nach den einzelnen Land- bzw. Stadtkreisen aufschlüsseln)?

Hierzu liegen der Bundesregierung keine Kenntnisse vor.

16. Welche zehn Kommunen in Baden-Württemberg mussten nach Kenntnis der Bundesregierung den höchsten Anstieg der Kaufpreise für Wohnimmobilien seit 2015 verzeichnen?

Es wird auf die Antwort zu Frage 13 verwiesen.

17. Welche zehn Kommunen in Baden-Württemberg verzeichnen nach Kenntnis der Bundesregierung aktuell die höchsten Kaufpreise für Wohnimmobilien?

Die Ermittlung der zehn Gemeinden Baden-Württembergs mit den höchsten Kaufpreisen für Wohnimmobilien wurde anhand des Medians der Kaufpreise pro m<sup>2</sup> der für das Jahr 2019 an das Statistische Bundesamt gelieferten Kauffälle durchgeführt. Folgende zehn Gemeinden wiesen in 2019 die höchsten Kaufpreise pro m<sup>2</sup> auf (ohne Berücksichtigung weiterer Qualitätsmerkmale wie der Lage innerhalb einer Gemeinde oder das Baujahr): Leonberg, Wangen im Allgäu, Konstanz, Überlingen, Freiburg im Breisgau, Heidelberg, Leinfelden-Echterdingen, Stuttgart, Stutensee, Tuttlingen.

18. Wie viele Wohnungen wurden nach Kenntnis der Bundesregierung in den letzten fünf Jahren in Baden-Württemberg fertiggestellt (bitte tabellarisch nach Jahren, nach Gebäudeart – MFH bzw. EFH – und wenn möglich nach den einzelnen Land- und Stadtkreisen aufschlüsseln)?

Die Daten für Baden-Württemberg sind der folgenden Tabelle zu entnehmen. Auf Kreisebene liegen der Bundesregierung keine Kenntnisse vor.

#### Baufertigstellungen Baden-Württemberg

Gebäudeart	Wohnungen
	Anzahl
<b>Berichtsjahr 2019</b>	
Wohngebäude mit 1 Wohnung	9 660
Wohngebäude mit 2 Wohnungen	3 594
Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen	18 077
<b>Berichtsjahr 2018</b>	
Wohngebäude mit 1 Wohnung	10 035
Wohngebäude mit 2 Wohnungen	3 800
Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen	18 220
<b>Berichtsjahr 2017</b>	
Wohngebäude mit 1 Wohnung	10 134
Wohngebäude mit 2 Wohnungen	3 776
Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen	17 078
<b>Berichtsjahr 2016</b>	
Wohngebäude mit 1 Wohnung	10 639
Wohngebäude mit 2 Wohnungen	3 568
Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen	15 416
<b>Berichtsjahr 2015</b>	
Wohngebäude mit 1 Wohnung	11 332
Wohngebäude mit 2 Wohnungen	3 742
Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen	17 564
Statistisches Bundesamt	

19. Wie viele Sozialwohnungen wurden nach Kenntnis der Bundesregierung in Baden-Württemberg in den letzten fünf Jahren neu fertiggestellt (bitte tabellarisch nach Jahren und wenn möglich nach den einzelnen Land- bzw. Stadtkreisen aufschlüsseln)?

Der folgenden Tabelle ist zu entnehmen, für wie viele Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung nach Angabe der Länder in Baden-Württemberg in den Jahren 2015 bis 2019 Neubau-Fördermaßnahmen neu bewilligt

wurden. Auf der Ebene der Land- bzw. Stadtkreise in Baden-Württemberg liegen der Bundesregierung keine Informationen vor.

<b>Jahr</b>	<b>Wohnungen</b>
2015	1.511
2016	1.011
2017	753
2018	1.380
2019	2.083

20. Wie viele Sozialwohnungen fielen nach Kenntnis der Bundesregierung in Baden-Württemberg in den letzten fünf Jahren aus der Sozialbindung?

Hierzu liegen der Bundesregierung keine Kenntnisse vor.

21. Wie hoch war nach Kenntnis der Bundesregierung in den letzten fünf Jahren der Bestand an Sozialwohnungen in Baden-Württemberg (bitte nach Jahren aufschlüsseln)?

Der folgenden Tabelle ist der Bestand an Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung nach Angabe der Länder in Baden-Württemberg in den Jahren 2015 bis 2019 zu entnehmen.

<b>Jahr</b>	<b>Wohnungen</b>
2015	60.000
2016	57.413
2017	58.416
2018	56.727
2019	55.309

22. Wie viele Haushalte in Baden-Württemberg müssen nach Kenntnis der Bundesregierung derzeit mehr als ein Drittel ihres verfügbaren Einkommens für die Wohnkosten aufbringen?

Hierzu liegen der Bundesregierung keine Kenntnisse vor.

