

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

Vom

Auf Grund von § 556d Absatz 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, ber. 2003 S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2911) geändert worden ist, wird verordnet:

§ 1

Anwendungsbereich

Die Städte und Gemeinden Backnang, Bad Bellingen, Bad Krozingen, Badenweiler, Balgheim, Bietigheim-Bissingen, Bodelshausen, Breisach am Rhein, Bretten, Bubsheim, Büsingen am Hochrhein, Denkendorf, Denzlingen, Dettingen 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 sind Gebiete im Sinne des § 556d Absatz 2 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

§ 2

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

(1) Diese Verordnung tritt am Tag nach ihrer Verkündung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg vom 29. September 2015 (GBl. 2015, S. 852) außer Kraft.

(2) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des 31. Oktober 2020 außer Kraft.

Stuttgart, den

Die Regierung des Landes Baden-Württemberg:

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung

Nach § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) sind die Landesregierungen ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gemeinden oder Teile von Gemeinden zu bestimmen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum 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 10 Prozent übersteigen.

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

II. Wesentlicher Inhalt

In dem Verordnungsentwurf werden die 89 Städte und Gemeinden benannt, die als Gebiete klassifiziert sind, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, also ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt.

Der Verordnungsentwurf wird ausführlich begründet, die Begründung muss gemäß den Vorgaben der Rechtsprechung veröffentlicht werden. In der Begründung werden insbesondere die Indikatoren, die auf einen angespannten Wohnungsmarkt hinweisen sowie deren Bewertung durch die Landesregierung aufgeführt. Ebenfalls erforderlich ist die Darstellung der wohnungspolitischen Maßnahmen, die die Landesregierung bereits ergriffen hat, um der angespannten Wohnungsmarktlage in Städten und Gemeinden in Baden-Württemberg entgegenzuwirken.

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 89 Städte und Gemeinden dargestellt.

III. Regelungsfolgenabschätzung und Nachhaltigkeitsprüfung

In den Städten und Gemeinden, die als Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten identifiziert sind, ist damit zu rechnen, dass die ortsübliche Vergleichsmiete weniger stark als bisher ansteigt, weil zukünftig die preisgedämpften Neuvertragsmieten einfließen. Das so gedämpfte Mietniveau kann sich damit sowohl bei Neuvermietungen als auch bei Mieterhöhungen im Bestand auswirken.

Die Regelung ist unter dem Gesichtspunkt wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit und sozialer Verantwortung tragfähig. Insbesondere wird der soziale Zusammenhalt in einer offenen Gesellschaft in den Gebieten, in denen die Mietpreisbegrenzungsverordnung gilt, gewahrt.

IV. Finanzielle Auswirkungen

Keine

V. Kosten für die öffentlichen Haushalte und für Private, Erfüllungsaufwand

Durch die Verordnung ergibt sich keine Änderung der Kosten für die öffentlichen Haushalte und kein Erfüllungsaufwand. Die Neufestlegung der Gebietskulisse zur Mietbegrenzungsverordnung füllt die bundesrechtliche Verordnungsermächtigung aus.

Die Regelungen dieser Verordnung werden sich in den bestimmten Gebieten dämpfend auf das Preisniveau auswirken, weil es die Mieterinnen und Mieter bei den Kosten für die Mietwohnung entlastet.

VI. Alternativen

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

B. Besonderer Teil

I. Ausgangslage

Mit dem Mietrechtsnovellierungsgesetz vom 21. April 2015 (BGBl. I S. 610) wurde mit der Regelung des § 556d BGB die Möglichkeit geschaffen, in Gebieten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, das heißt ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt, die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses in der Weise zu begrenzen, dass die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2 BGB) höchstens um 10 Prozent überschritten werden darf.

Nach § 556d Absatz 2 BGB sind die Landesregierungen ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Baden-Württemberg hat von dieser Ermächtigung Gebrauch gemacht. Die Mietbegrenzungsverordnung vom 29. September 2015 (GBl. S. 2015, S. 852) ist am 1. November 2015 befristet auf fünf Jahre in Kraft getreten und gilt in 68 Städten und Gemeinden.

Das Amtsgericht Stuttgart hat sich in einem Urteil vom 18. Oktober 2018, Az. 35 C 2110/18, der Rechtsprechung in anderen Ländern (Bayern, Hamburg und Hessen) angeschlossen und die Mietbegrenzungsverordnung wegen unzureichender Veröffentlichung der Begründung für unwirksam erklärt. Im Rahmen des Berufungsverfahrens hat das Landgericht Stuttgart mit Urteil vom 13. März 2019, Az.:13 S 181/18, die Entscheidung des Amtsgerichts Stuttgart bestätigt. Bei der Entscheidung des Landgerichts handelt es sich um eine Einzelfallentscheidung, deren Wirkung auf die Parteien des Ausgangsrechtsstreits beschränkt ist. Allerdings besteht aufgrund dieses Urteils eine Signalwirkung für weitere mögliche gerichtliche Prozesse im Land.

Wegen der dadurch entstandenen Rechtsunsicherheit und mit Blick darauf, dass die Situation angespannter Wohnungsmärkte in vielen Städten und Gemeinden in Baden-Württemberg fortbesteht, ist es geboten, die Mietbegrenzungsverordnung neu zu erlassen und eine neue Gebietskulisse auf der Grundlage aktualisierten

Datenmaterials zu bestimmen.

II. Rechtsgrundlagen

§ 556d Absatz 2 Satz 1 BGB ermächtigt die Landesregierungen jeweils dazu, durch Rechtsverordnung für die Dauer von höchstens fünf Jahre 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 sind dafür beispielhaft vier Kriterien aufgeführt, anhand derer die Landesregierung die Gebiete nach § 556d BGB bestimmen kann.

Ein angespannter Wohnungsmarkt kann danach insbesondere 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 erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

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

Gemäß der oben genannten Rechtsprechung, der sich im Fall der hessischen Landesverordnung der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 17. Juli 2019, Az.: VIII ZR 130/2018, angeschlossen hat, ist die amtliche Begründung zu veröffentlichen.

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

1. Einholung eines Gutachtens zur Identifikation der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten in Baden-Württemberg

Im Einklang mit den Empfehlungen der Wohnraum-Allianz Baden-Württemberg wurde ein externes Gutachten an das F+B-Institut – Forschung und Beratung für Immobilien, Wohnen und Umwelt GmbH – zur Identifizierung von Gebieten in Baden-Württemberg mit angespannten Wohnungsmärkten nach § 556d BGB in Auftrag gegeben. Das Gutachten sowie dessen Ergebnisse mit Blick auf die Gebietskulisse der neuen Landesverordnung wurden im Spitzengespräch der Wohnraum-Allianz Baden-Württemberg am 14. Oktober 2019 vorgestellt. Das Gutachten sowie die Einzeldaten aller Städte und Gemeinden zu den verwendeten Indikatoren sind im Internetauftritt des Wirtschaftsministeriums unter <https://wm.baden-wuerttemberg.de/> abrufbar.

Zur Ermittlung der angespannten Wohnungsmärkte hat das F+B-Institut 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 Neubürger, 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.

Als Datenmaterial wurden die jeweils zum aktuellsten verfügbaren Zeitpunkt vorhandenen Daten des Statistisches Landesamts Baden-Württemberg, der Bundesagentur für Arbeit, der F+B-Mietdatenbanken, der Gesellschaft für Konsumforschung und des Zensus 2011 verwendet.

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 dem anderen. Aus diesem Grund werden bei der Bestimmung eines angespannten Wohnungsmarktes die fünf Indikatoren gleichgewichtet.

Im Ergebnis identifiziert das Gutachten insgesamt 89 Städte und Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten. Die 89 Städte und Gemeinden sind in Anlage 1 in der Übersicht dargestellt, Einzeldaten zu den fünf Indikatoren dieser 89 Städte

und Gemeinden sind in Anlage 2 bis 6 enthalten.

a) Indikator 1: Wohnungsversorgungsgrad

Der Wohnungsversorgungsgrad ist ein zentraler Komplexindikator 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 2017 unter Verwendung der Bevölkerungszahl zum Stichtag 31. Dezember 2018 herangezogen.

Beim Wohnungsangebot wurde auf die Daten der Gebäude- und Wohnungsstatistik des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (Datenstand: 31. Dezember 2018) 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 3 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 Neubürger bildet das Verhältnis von Wohnungsneubau zur Haushaltsentwicklung ab. Das Verhältnis von

Wohnungsneubau zur Haushaltsentwicklung ist einer 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.

Die „neue Wohnungsnachfrage“ stellt die zusätzliche Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt resultierend aus einer positiven Haushaltsentwicklung dar und wurde aus der Differenz der Haushaltszahlen der GfK im Jahr 2013 zum Jahr 2018 ermittelt.

Das „neue Wohnungsangebot“ bildet die Wohnungsbestandsentwicklung im Zeitraum von 2013 bis einschließlich 2018 in einer Gemeinde ab und wurde aus der Differenz aus dem Wohnungsangebot 2013 und 2018 ermittelt. Als Datengrundlage dienen die Daten der Gebäude- und Wohnungsstatistik des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (Datenstand 31. Dezember 2012 und 31. Dezember 2018).

Bei der Stichtagsberechnung zur Entwicklung der Wohnungsversorgung ist die Einbeziehung des Wohnungsleerstands und der Fluktuationsreserve in Höhe von 3 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 im Jahr 2013 leer standen, zu berücksichtigen. 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. Bereits deswegen wurde bei der Mietbegrenzungsverordnung vom 29. September 2015 die Warm- und nicht die Kaltmiete zugrunde gelegt. 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 F+B-Datenbestand aus den Jahren 2017/2018 zugrunde gelegt, der auf einer umfassenden Auswertung der Wohnungsinserate für vermietete Wohnungen in den einzelnen Städten und Gemeinden beruht. In einem mehrstufigen Verfahren wurden zunächst die Angebotsmieten für verschiedene Wohnungsgrößen (bis 45 Quadratmeter, 45 Quadratmeter bis 75 Quadratmeter und größer als 75 Quadratmeter) ermittelt, die dann anhand der regionalen Verteilung des Wohnungsbestands nach Größenklassen auf der Grundlage des Zensus gewichtet wurden.

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 Sozialgesetzbuch (SGB II) verwendet, die für jeden Stadt- und Landkreis tatsächliche Kosten ausweist.

Für das Haushaltseinkommen wurde auf die aktuellen Kaufkraftdaten der GfK aus dem Jahr 2019 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 2012/2013 bis 2017/2018

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 hohem Ausgangsniveau 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 ImmoDaten GmbH, die von F+B seit dem Jahr 2005 aufbereitet werden. Für die Auswertung wurden die Wohnungsinserate für vermietete Wohnungen in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern der Jahre 2012, 2013, 2017 und 2018 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 2017, die Bevölkerung im Alter von 25 bis 29 Jahren, die Kaufkraft 2017 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 2012/2013 und 2017/2018 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 hohem Ausgangsniveau von Angebots- und

Vergleichsmieten nicht adäquat berücksichtigt werden. Die Angebotsmieten, Stand 2018, werden aus der Auswertung der angebotenen Mietwohnungen aus der Datenbank der ImmoDaten ermittelt.

Die Höhe der Vergleichsmiete wird anhand der vorliegenden Mietspiegel differenziert nach Baualtersklassen für eine Normalwohnung mittlerer Größe (65 Quadratmeter) ermittelt, wobei regionalisiert eine Gewichtung der baualtersspezifischen Mietwerte auf Basis der örtlichen Wohnungsstruktur anhand einer Fortschreibung auf Basis des Zensus 2011 und des Neubaus erfolgt. Bei Fehlen eines Mietspiegels wird ein bewährtes Schätzmodell angewandt, das insoweit auch die Ermittlung einer belastbaren durchschnittlichen Vergleichsmiete ermöglicht.

Bei den Angebotsmieten handelt es sich um die Nettokaltmieten angebotener Mietwohnungen mit einer Wohnungsgröße 45 Quadratmeter bis 75 Quadratmeter der Jahre 2017/2018. 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 dem Angebot zumindest decken, um ausgeglichen zu sein. Das heißt liegt der Wohnungsversorgungsgrad unter 100 Prozent, ist dies ein Indiz für einen angespannten Wohnungsmarkt.
- Ist bei der Wohnungsversorgung für Neubürger jeder zusätzliche Haushalt der letzten fünf 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.

- Bei der Mietbelastungsquote wird auf die durchschnittliche Mietbelastungsquote in Baden-Württemberg in Höhe von 19,6 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 25,4 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 2012/2013 und 2017/2019 der jeweiligen Stadt oder Gemeinde mit der durchschnittlichen Miethöhe in Baden-Württemberg in den Jahren 2012/2013 in Höhe von 7,36 Euro pro Quadratmeter beziehungsweise in den Jahren 2017/2018 in Höhe von 9,23 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 2,58 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 2018 mit den jeweiligen Landesdurchschnittswerten in Höhe von 9,61 Euro pro Quadratmeter (Angebotsmiete) beziehungsweise von 7,03 Euro pro Quadratmeter (Vergleichsmiete) verglichen. Liegt die absolute Höhe der

Angebotsmieten in der hier zugrundeliegenden Wohnungsgröße zwischen 45 Quadratmeter und 75 Quadratmeter unter dem Landesdurchschnitt von 9,61 Euro pro Quadratmeter, wird hilfsweise auf die absolute Höhe der Angebotsmiete im Gesamtmarkt beim Indikator 4 zurückgegriffen, die insoweit aussagekräftiger ist. Liegt die absolute Höhe sowohl der Angebots-, als auch der Vergleichsmieten der jeweiligen Stadt oder Gemeinde über der durchschnittlichen Miethöhe, ist dies ein Indiz für einen angespannten Wohnungsmarkt. Daraus ergibt sich folgende Übersicht:

Indikator	Keine Anspannungstendenz	Anspannungstendenz
	Grenzwert	Grenzwert
Wohnungs- versorgungsgrad	100 Prozent oder höher	unter 100 Prozent
Wohnungsversorgung für Neubürger	1,0 oder höher	unter 1,0
Mietbelastungsquote (Bruttowarm)	bis einschließlich 19,6 Prozent	über 19,6 Prozent
Höhe und Entwicklung Angebotsmieten 2012/13 bis 2017/18	Mietsteigerung bis einschließlich 25,4 Prozent oder absolute Höhe bis einschließlich dem gewichteten Landesdurchschnitt 2012/13 und 2017/18 (7,36 Euro pro Quadratmeter beziehungsweise 9,23 Euro pro Quadratmeter)	Mietsteigerung über 25,4 Prozent oder absolute Höhe über dem gewichteten Landesdurchschnitt 2012/13 und 2017/18 (7,36 Euro pro Quadratmeter beziehungsweise 9,23 Euro pro Quadratmeter)
Mietpreisdifferenz bzw. Höhe Angebots- und Vergleichsmiete	Mietpreisdifferenz bis einschließlich 2,58 Euro pro Quadratmeter oder absolute Angebots- und Vergleichsmiete 2017/18 bis einschließlich Landesdurchschnitt	Mietpreisdifferenz über 2,58 Euro pro Quadratmeter oder absolute Höhe der Angebots- und Vergleichsmiete 2017/18 über dem Landesdurchschnitt

Indikator	Keine Anspannungstendenz	Anspannungstendenz
	Grenzwert	Grenzwert
	(9,61 Euro pro Quadratmeter beziehungsweise 7,03 Euro pro Quadratmeter)	(9,61 Euro pro Quadratmeter beziehungsweise 7,03 Euro pro Quadratmeter)

Im Ergebnis kann für 89 Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg ein angespannter Wohnungsmarkt nachgewiesen werden. Bei 31 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 Baden-Württembergische Landesregierung

Die Methodik der Gutachter sowie die Auswahl und Gewichtung der Indikatoren sind plausibel und aussagekräftig. Der Empfehlung des F+B-Gutachtens wird nach Bewertung durch die Landesregierung vollumfänglich gefolgt.

Das Gutachten hat zu Recht die Gemeindeebene als Analyserahmen zugrunde gelegt, insbesondere auch weil die Gemeindeverteilung in Baden-Württemberg äußerst kleinteilig ist. Eine Differenzierung unterhalb der Gemeindeebene war deshalb sachlich nicht geboten. Zudem standen unterhalb der Gemeindeebene keine landesweit vergleichbaren Daten für die Untersuchung von Gemeindeteilen bezüglich der Indikatoren zur Verfügung.

Mietspiegel sind nur in bestimmten Städten und Gemeinden vorhanden. Aufgeworfen wurde die Frage, ob die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete als Grundlage für die Anwendung der Mietpreisbegrenzungsverordnung in Städten und Gemeinden, die in die Gebietskulisse aufgenommen wurden, aber in denen kein (qualifizierter) Mietspiegel vorliegt, überhaupt zumutbar ist.

Gemäß 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, kann der Vermieter Schwierigkeiten bekommen, die zulässige Miete zu ermitteln. Auch für den Mietinteressenten können Probleme entstehen, die Berechtigung der Mietforderung zu überprüfen. § 558c Absatz 4 Satz 1 BGB bestimmt bereits nach geltendem Recht, dass Städte und Gemeinden einen Mietspiegel erstellen sollen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Jedenfalls dürfte ein Bedürfnis bestehen, einen Mietspiegel zu erstellen, sobald ernsthaft erwogen wird, die entsprechende Stadt oder Gemeinde als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt auszuweisen. Es handelt sich bei der Erstellung von Mietspiegeln um eine im Ermessen der einzelnen Stadt bzw. Gemeinde liegende Aufgabe.

Nach der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 18. Juli 2019, Az.: 1 BVL 1/18, dort RN 58, zur Landesverordnung in Berlin ist grundsätzlich auch der Erlass der Mietpreisbegrenzungsverordnung in den Gebieten zulässig, in denen kein (qualifizierter) Mietspiegel vorliegt. Denn die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist nach § 558a Absatz 2 BGB auch auf andere Weise möglich. Danach kann ein Mieterhöhungsverlangen mit einem Mietspiegel, einer Auskunft aus einer Mietdatenbank, einem Gutachten eines öffentlich vereidigten Sachverständigen oder der Benennung von Entgelten von mindestens drei vergleichbaren Wohnungen begründet werden.

Entscheidend für die Anwendung der Mietpreisbegrenzungsverordnung ist nicht, ob in der jeweiligen Stadt oder Gemeinde ein Mietspiegel erstellt wurde, sondern ob ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt. Der Landesverordnungsgeber ist hierbei nach Artikel 3 Grundgesetz zur Gleichbehandlung der 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 sich deshalb bei Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht auf die Städte und Gemeinden beschränkt, die einen Mietspiegel veröffentlicht haben. Für die übrigen Städte und Gemeinden erfolgte eine Schätzung auf Basis eines seit Jahren bewährten Schätzmodells (multivariable Regressionsschätzung mit Dummy-Variablen). Bei diesem Schätzmodell wurden folgende Parameter verwendet: Mietenstufen, Bodenrichtwert, Bevölkerung 2017, 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).

Die Verwendung des Indikators der Bruttowarmmiete statt der Nettokalt- oder auch Bruttokaltmiete ist 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. Zudem stellt dies eine Fortführung der Methodik dar, die bereits für die Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg vom 29. September 2015 verwendet wurde. Auch hier ist die Bruttowarmmiete für den Indikator der Warmmietenbelastungsquote verwendet worden.

Für die Gebietskulisse der Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg vom 29. September 2015 wurden seinerzeit nur die Indikatoren Wohnungsversorgungsgrad und Mietbelastungsquote (Warmmietenbelastungsquote)

zugrunde gelegt, die kumulativ erfüllt sein mussten. Die Ergänzung um drei weitere Indikatoren und die Festlegung, dass von den fünf Indikatoren mindestens vier erfüllt sein müssen, damit der Tatbestand des angespannten Wohnungsmarkts erfüllt ist, ist sachgerecht und gut begründet. Insbesondere folgt diese Methodik enger der beispielhaften Aufzählung geeigneter Kriterien gemäß § 556d Absatz 2 Satz 3 BGB.

Der Vorschlag der Gutachter zur Festlegung der Grenzwerte erfolgt anhand des Landesdurchschnitts (also nicht Bundesdurchschnitt). Dies ist sachgerecht und stellt zur Mietbelastungsquote eine Fortführung der Methodik zur Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 29. September 2015 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 10 Prozent über dem Bundesdurchschnitt auszugehen.

Durchschnittlich wurde im Rahmen der Datenanalyse eine Mietpreisentwicklung von 25,4 Prozent in Baden-Württemberg festgestellt. Die durchschnittliche Mietenentwicklung in den letzten fünf Jahren in Deutschland weist dagegen nur eine Steigerung von knapp 12 Prozent auf. Mit Blick hierauf wurde nicht auf den Bundesdurchschnitt plus x Prozent, sondern auf den Landesdurchschnitt abgestellt, der um 13,4 Prozent über dem Bundesdurchschnitt liegt.

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 19,6 Prozent ermittelt. Für Deutschland ergibt sich aus den Daten des Statistischen Bundesamtes und des durchschnittlichen Haushalteinkommens der GfK eine durchschnittliche Mietbelastungsquote von 14 Prozent. Mit Blick hierauf wurde nicht auf den Bundesdurchschnitt plus x Prozent, sondern auf den

Landesdurchschnitt abgestellt, der um 5,6 Prozent über dem Bundesdurchschnitt liegt.

Der Grenzwert in Höhe des Landesdurchschnitts ist zu beiden Indikatoren wegen seiner höheren Transparenz und Treffsicherheit für Baden-Württemberg vorzuziehen.

Zudem wurden schärfere Differenzierungen regionaler Daten, die 2015 noch als landesweiter Durchschnitt verwendet wurden, 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 2012/2013 bis 2017/2018 wurde in einem ersten Schritt (in Anlehnung an § 556d BGB) zunächst nur die Entwicklung der Angebotsmieten zwischen 2012/2013 und 2017/2018 ermittelt. Dies würde allerdings dazu führen, dass teilweise Gemeinden mit einer hohen Ausgangsmiete 2012/2013, die bis 2017/2018 keine erhebliche Steigerungsrate aufweisen, nicht als angespannter Wohnungsmarkt identifiziert werden, obwohl die Mieten 2012/2013 und 2017/2018 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 einer Gebietskulisse der Mietpreisbremse von 89 Städten und Gemeinden (im Vergleich zu 68 Städten und Gemeinden im Jahr 2015) ist plausibel und bildet die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg zwischen 2015 und 2019 mit einer tendenziellen stärkeren Anspannung regionaler Wohnungsmärkte realistisch ab.

IV. Maßnahmen zur Verbesserung der Lage auf dem Wohnungsmarkt

Die Landesregierung hat unter enger Einbindung der Wohnraum-Allianz Baden-Württemberg verschiedene 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 sein Wohnraumförderprogramm (Wohnungsbau BW) mit dem Programmjahr 2017 unter Einbeziehung der Kompensationsmittel des Bundes erheblich aufgestockt, so dass für die Angebote der gesamten sozialen orientierten Wohnraumförderung nun – seit 2020 unter Einbeziehung der Finanzhilfen des Bundes nach Artikel 104d des Grundgesetzes – jährlich ein barwertiges Bewilligungsvolumen im Umfang von rund 250 Mio. Euro zur Verfügung steht. Die gleichzeitige Schwerpunktsetzung auf den Bereich der sozialen Mietwohnraumförderung bewirkt dort eine erhöhte Nachfrage, so dass die Antragszahlen erheblich gesteigert werden konnten.

Die Förderung zur Eigentumsbildung als zweiter klassischer Förderbereich profitiert ebenso von der Erhöhung des Bewilligungsvolumens des Wohnraumförderprogramms. Nach wie vor ist es ein Ziel der Landesregierung, gerade auch sogenannten Schwellenhaushalten den Weg ins Wohneigentum zu ebnen. Durch die Erhöhung der Einkommensgrenzen kann auch angesichts gestiegener Grundstückspreise weiteren Haushalte die Wohneigentumsbildung ermöglicht werden.

Um den Menschen einen möglichst langen Verbleib im vertrauten Wohnumfeld, insbesondere in ihrer Wohnung zu ermöglichen, wird das Modernisierungsangebot der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) aus dem Programm „Altersgerechten Umbauen“ in das Förderangebot der sozial orientierten Wohnraumförderung des Landes einbezogen und zur Erreichung dieses Modernisierungsziels mit Landesmitteln verstärkt. Hierzu werden die Darlehen der KfW als unverzinsliche Kredite ausgereicht.

Nachdem im Oktober 2019 die zusätzliche Förderlinie „Wohnungsbau BW – kommunal“ in das Förderprogramm Wohnungsbau BW aufgenommen wurde, soll dieses anknüpfend an die angestrebte Änderung der Rechtsgrundlagen im Landeswohnraumförderungsgesetz zudem um die Förderlinie „Wohnungsbau BW – Mitarbeiterwohnen“ erweitert werden. Wohnungsknappheit als Hemmnis speziell der Fachkräftegewinnung und -sicherung soll durch Gewinnung von Investoren entgegengewirkt werden, die nur bereit sind, zugunsten von Beschäftigten einzelner oder mehrerer Unternehmen, d.h. unter Einräumung speziell darauf abzielender Belegungsrechte, Sozialbindungen an neu geschaffenen Wohnraum zu begründen.

2. Städtebauförderung

Die Bundes- und Landesmittel für die Städtebauförderung werden auf hohem Niveau fortgeführt. Die Schaffung von Wohnraum genießt in Baden-Württemberg Fördervorrang. Wohnungsbestand zu modernisieren und Flächen für den Wohnungsbau zu mobilisieren, auf denen gerade auch bezahlbarer und geförderter Wohnraum entsteht, sind zentrale Anliegen der städtebaulichen Erneuerung in Baden-Württemberg. Allein im Förderprogramm 2019 wurden ca. 257 Millionen Euro für die Beseitigung städtebaulicher Missstände im Land bewilligt. Attraktive Wohn- und Lebensstandorte zu erhalten und zu schaffen ist ein wichtiges Signal für die Zukunft, um die Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsschichten und Generationen sicherzustellen.

3. Kommunalfonds Wohnraumoffensive BW

Während zusätzliche Potenziale für den Aufbau sozial gebundener Wohnungsbestände durch Ergänzungen des Förderprogramms Wohnungsbau BW um weitere Förderlinien für die Kommunen selbst sowie für Unternehmen ausgeschöpft werden sollen, bietet der Kommunalfonds Wohnraumoffensive BW eine zusätzliche finanzielle Grundlage, Wohnraum zu schaffen.

Mit der Einrichtung eines Kompetenzzentrums Wohnen BW wird eine Plattform der Vernetzung, der Information und der ergänzenden Förderung geschaffen, um den Herausforderungen einer guten Wohnraumversorgung über die bestehenden und seitens des Wirtschaftsministeriums fortzuführenden Maßnahmen hinaus in den Bereichen Planen, Bauen und Wohnen vor allem durch ergänzende nicht investive und innovative Maßnahmen gerecht zu werden.

Mit dem entstehenden Grundstücksfonds soll erreicht werden, dass auch finanzschwächere Gemeinden auf Flächen, die auf den Markt kommen, zugreifen können und ihnen damit eine vorausschauende Bodenvorratspolitik zugunsten von mehr preisgünstigem, insbesondere sozial gebundenem Wohnraum ermöglicht wird.

4. Flächenentwicklung

Ziel der Landesregierung in Baden-Württemberg ist eine bedarfsgerechte Flächenausweisung und flächeneffiziente Siedlungsentwicklung durch die Kommunen bei gleichzeitigem Vorrang der Innenentwicklung. Zur Förderung der Innenentwicklung – mit der unter anderem eine Vitalisierung von Ortskernen oder auch eine Nachverdichtung erreicht werden soll – unterstützt das Land Städte und Gemeinden mit verschiedenen Programmen. Mit dem Landesförderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ werden nicht-investive kommunale Maßnahmen, wie die Erstellung innovativer Konzepte, städtebaulicher Entwürfe und Strategien zur Innenentwicklung sowie die Durchführung von Beteiligungs- und Partizipationsprozessen, unterstützt. Ein Förderschwerpunkt ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Ziel ist die Aktivierung bestehender Leerstände und innerörtlicher Flächen oder auch von Potenzialen zur qualitätsvollen

Nachverdichtung, wie durch Aufstockungen oder Dachausbau.

Zudem wird in dem Programm der Einsatz kommunaler Flächenmanager zur Aktivierung innerörtlicher Flächenpotenziale für Wohnzwecke gefördert. Flächenmanager bündeln Prozesse der Innenentwicklung und agieren als Bindeglied zwischen Verwaltung, Grundstückseigentümern, Investoren sowie allen beteiligten Akteuren. Weiter stellt das Land den Kommunen kostenlos das Flächenmanagementtool FLOO zur Verfügung, mit dem diese auf einfache Weise ihre Innenentwicklungspotenziale erfassen und verwalten können.

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 qualitätvollen Städtebau und verfahrenstechnisch eine gute Praxis der kommunalen Bauleitplanung voraus. Aus diesem Grund 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 Wirtschaftsministerium behandelt.

Das Wirtschaftsministerium 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 2018 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 Lärmschutzfibel).

6. Verbilligte Abgabe landeseigener Grundstücke

Die Landesregierung von Baden-Württemberg hat insbesondere mit der Neufassung der seit dem Jahr 2014 bestehenden VwV Verbilligung Grundstücke, in der zum 1. Januar 2020 geltenden Fassung, ihre Bemühungen verstärkt, landeseigene Grundstücke dem sozialen Wohnungsbau zuzuführen.

Analog zur Bundesregelung gilt ein Festbetrag für die Verbilligung von 25 000 Euro pro Wohnung, wenn auf dem Grundstück Mietwohnraum im Sinne des Landeswohnraumförderungsgesetzes geschaffen wird. Ferner ist den Kommunen/Gebietskörperschaften und mehrheitlich von den Gebietskörperschaften getragenen (Wohnungsbau-)Gesellschaften oder Unternehmen, Stiftungen und Anstalten ein Erstzugriffsrecht zum in der Regel gutachterlich ermittelten Verkehrswert unter Verzicht auf ein Bieterverfahren eingeräumt.

7. Baurecht

Auf der Grundlage des Ergebnisses einer umfassenden Überprüfung der Landesbauordnung mit dem Ziel einer Erleichterung des Wohnungsbaus und der Empfehlungen der Wohnraum-Allianz wurde ein Gesetzentwurf zur Änderung der Landesbauordnung erarbeitet, der vorsieht, verschiedene bauliche Standards abzubauen (zum Beispiel Streichung der Flächen zum Wäschetrocknen) oder zu modifizieren (zum Beispiel Fahrrad-Stellplatzpflicht bei Wohnungen, Kinderspielplatzpflicht), um das Bauen billiger zu gestalten. Weitere Änderungen dienen der Beschleunigung und der Digitalisierung der baurechtlichen Verfahren. Die so geänderte Landesbauordnung ist am 1. August 2019 in Kraft getreten.

8. 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 13. November 2018 (GBl. S. 433) um weitere fünf Jahre bis zum 18. November 2023 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.

9. Genehmigungsvorbehalt bei der Zweckentfremdung von Wohnraum

In Baden-Württemberg gilt das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbotsgesetz) vom 19. Dezember 2013 (GBl. S. 484). Es ermöglicht Städten und Gemeinden mit Wohnraummangel, für jeweils höchstens fünf Jahre kommunale Satzungen zu erlassen, um die Umwandlung von Wohn- in Gewerberäume oder gewerbliche Ferienwohnungen, den Leerstand und den Abriss von Wohnungen einer Genehmigungspflicht zu unterwerfen und Verstöße mit einem Bußgeld zu sanktionieren.

C. Einzelbegründung

Zu § 1

In § 1 sind die 89 Städte und Gemeinden aufgeführt, die nach der Untersuchung des F+B-Instituts Gebiete sind, in denen im Sinn von § 556d Absatz 2 Satz BGB die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, mithin ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt.

Nach dem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 17. Juli 2019, Az.: VIII 7 R 130/18 muss die Begründung nachprüfbar Tatsachen liefern, warum die jeweilige Stadt beziehungsweise Gemeinde gerade in die Verordnung aufgenommen wurde. Es besteht ein besonderes Begründungserfordernis für die eigentumsrechtliche Beschränkung.

Das F+B-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

Die Bestimmung regelt das In- und Außerkrafttreten der Mietpreisbegrenzungsverordnung.

Die Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg vom 29. September 2015 (GBl. S. 852) ist trotz des Urteils des Landgerichts Stuttgart vom 13. März 2019, Az.: 13 S 181/18, weiter formal in Kraft, da die Entscheidung des Landgerichts keine landesweite Nichtigerklärung der Verordnung beinhaltet. Daher ist die Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg vom 29. September 2015 mit dem Neuerlass ausdrücklich aufzuheben.

Die Verordnung kann gemäß § 556d Absatz 2 Satz 1 BGB höchstens auf fünf Jahre befristet werden. Da die Landesregierung bereits von der Verordnungsermächtigung Gebrauch gemacht hat und die Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg am 1. November 2015 in Kraft getreten ist, ist die Geltungsdauer der neuen Verordnung bis zum 31. Oktober 2020 zu befristen. Dieses Datum wurde in § 2 Absatz 2 daher als Ende der Geltungsdauer gewählt. Damit wird der Ermächtigungsrahmen, für fünf Jahre eine entsprechende Verordnung zu erlassen, und damit die Restlaufzeit der bisherigen Ermächtigung vollständig ausgeschöpft.

Über die Frage einer Verlängerung über den 31. Oktober 2020 hinaus ist zu gegebener Zeit zu entscheiden.