

GESETZBLATT

FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG

2020

Ausgegeben Stuttgart, Mittwoch, 21. Oktober 2020

Nr. 36

Tag	INHALT	Seite
6. 10. 20	Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit Begrenzung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn (Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg – Mietpreisbegrenzungsverordnung BW)	803
1. 10. 20	Verordnung des Innenministeriums über die Wirtschaftsführung und das Rechnungswesen der Eigenbetriebe auf Grundlage des Handelsgesetzbuchs und der Kommunalen Doppik sowie zur Änderung der Gemeindehaushaltsverordnung und der Krankenhausrechnungsverordnung	827

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

Vom 6. Oktober 2020

Auf Grund von § 556 d 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 19. März 2020 (BGBl. I S. 541) 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, Kirch-

zarten, Konstanz, Kornwestheim, Lahr/Schwarzwald, Lauchringen, Leinfelden-Echterdingen, Leonberg, Lörach, 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, Rümmlingen, 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 § 556 d Absatz 2 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

§ 2

Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. November 2020 in Kraft und mit Ablauf des 30. Juni 2025 außer Kraft.

STUTTGART, den 6. Oktober 2020

Die Regierung des Landes Baden-Württemberg:

KRETSCHMANN

STROBL	SITZMANN
DR. EISENMANN	BAUER
UNTERSTELLER	DR. HOFFMEISTER-KRAUT
LUCHA	HAUK
WOLF	HERMANN

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

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 der zum damaligen Zeitpunkt geltenden Fassung des § 556d Absatz 2 BGB waren 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. 2015, S. 852) ist am 1. November 2015 befristet auf fünf Jahre in Kraft getreten und galt 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 bestand 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, war es geboten, die Mietbegrenzungsverordnung neu zu erlassen und eine neue Gebietskulisse auf der Grundlage aktualisierten Datenmaterials zu bestimmen.

Die Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg vom 26. Mai 2020 (GBl. S. 329) ist mit einer neuen Gebietskulisse von 89 Städten und Gemeinden am 4. Juni 2020 in Kraft getreten und hat zunächst die Restlaufzeit der Mietpreisbegrenzungsverordnung bis zum 31. Oktober 2020 ausgeschöpft.

Mit der vorliegenden Verordnung wird diese Mietpreisbegrenzungsverordnung unter Beibehaltung der Gebietskulisse neu gefasst und die Geltungsdauer im Gleichlauf mit der Kappungsgrenzenverordnung Baden-Württemberg und der Kündigungssperrfristverordnung Baden-Württemberg bis zum 30. Juni 2025 verlängert.

II. Rechtsgrundlagen

§ 556d Absatz 2 Satz 1 BGB ermächtigt die Landesregierungen dazu, durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren 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 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.

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 Datelage zu quantifizieren.

Als Datenmaterial wurden die jeweils zum aktuellsten verfügbaren Zeitpunkt vorhandenen Daten des Statistischen 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 an-

gespannten 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 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 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.

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. Deswegen wurde bereits 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 Buch Sozialgesetzbuch 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 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 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 hohen Ausgangsniveaus 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 von 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 das 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 zusätz-

lichen 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 2017/2018 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
Wohnungsversorgungsgrad	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 und 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 und absolute Angebots- und Vergleichsmiete 2017/18 bis einschließlich Landesdurchschnitt (9,61 Euro pro Quadratmeter beziehungsweise 7,03 Euro pro Quadratmeter)	Mietpreisdifferenz über 2,58 Euro pro Quadratmeter oder absolute Höhe der Angebots- und Vergleichsmiete 2017/18 über dem Landesdurchschnitt (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 ist deshalb sachlich nicht geboten. Zudem stehen 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 § 556 d 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 § 558 a 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 des Grundgesetzes (GG) 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: Mietstufen, 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 mitgehalten sind (Gefahr von Doubletten).

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. 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 tendenziell 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 sozial orientierten Wohnraumförderung nun – seit 2020 unter Einbeziehung

der Finanzhilfen des Bundes nach Artikel 104d GG – jährlich ein barwertiges Bewilligungsvolumen im Umfang von rund 250 Millionen 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, wurde das Modernisierungsangebot der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) aus dem Programm »Altersgerecht 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, konnte dieses anknüpfend an die erfolgte Änderung der Rechtsgrundlagen im Landeswohnraumförderungsgesetz zudem um die Förderlinie »Wohnungsbau BW – Mitarbeiterwohnen« erweitert werden. Wohnungsknappheit als Hemmnis speziell der Fachkräftegewinnung und -sicherung soll auf diesem Wege 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 des Kompetenzzentrums Wohnen BW wurde eine Plattform der Vernetzung, der Beratung und ergänzenden Förderung für die Kommunen geschaffen, um den Herausforderungen einer guten Wohnraumversorgung über die bestehenden und seitens des Wirtschaftsministeriums fortzuführenden Maßnahmen hinaus in den Bereichen Planen, Bauen und Wohnen gerecht zu werden. In diesem Zusammenhang ist ein Förderangebot für Kommunen geplant, das von der Kommunikation über die Erarbeitung planerischer Grundlagen und Konzepte bis hin zur Umsetzung von bezahlbarem Wohnraum und entsprechenden Flächenentwicklungen reicht.

Mit dem im Mai 2020 in Kraft getretenen Grundstücksfonds werden finanzschwächere Kommunen mit Bedarf an bezahlbarem Wohnraum unterstützt, also solche Kommunen, die aufgrund ihrer Haushaltslage zumindest vorübergehend nicht in der Lage sind, selbst aktiv zu werden. Diesen Kommunen wird mit dem Zwischenerwerb von Grundstücken durch das Land der Einstieg in eine aktive kommunale Bodenpolitik ermöglicht, zugunsten von mehr gemeinwohlorientiertem, insbesondere sozial gebundenem Wohnraum.

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, Grundstückseigentü-

mern, 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 qualitätsvollen 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 (Woh-

nungsbau-)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 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 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 § 556 d Absatz 2 Satz 2 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 bundesrechtliche Verordnungsermächtigung in § 556 d Absatz 2 BGB war ursprünglich auf höchstens fünf Jahre befristet. Aus diesem Grund hatte die Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 26. Mai 2020 (GBl. S.329) zunächst die verbliebene Restlaufzeit bis zum 31. Oktober 2020 ausgeschöpft.

Die bundesrechtliche Verordnungsermächtigung wurde durch das Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn vom 19. März 2020 (BGBl. S.541) um weitere fünf Jahre bis Ablauf des 31. Dezember 2025 verlängert. Nach § 556 d 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 2025 außer Kraft treten.

Die vorliegende Landesverordnung knüpft nahtlos an die Geltungsdauer der Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 26. Mai 2020 (GBl. S. 329) an und tritt am 1. November 2020 in Kraft.

Die Geltungsdauer wird im Gleichlauf mit der Kappungsgrenzenverordnung Baden-Württemberg und der Kündigungssperrfristverordnung Baden-Württemberg jeweils vom 16. Juni 2020 (GBl. S. 408 und GBl. S. 409) bis zum Ablauf des 30. Juni 2025 verlängert. Ein Gleichlauf dieser mieterschützenden Verordnungen ist sachgerecht und geboten.

Anlage 1 zur Mietpreisbegrenzungsverordnung

Gemeindename	Gebietskulisse	Indikatoren				
		Wohnungsversorgungsgrad 2018 Indikator 1	Wohnungsversorgung Neubürger 2018 Indikator 2	Mietbelastung (Bruttowarm) Indikator 3	Höhe und Entwicklung Angebotsmieten 2012/13 bis 2017/18 Indikator 4	Mietpreisdifferenz 2018 bzw. Angebots- und Vergleichsmieten Indikator 5
Backnang	ja	ja	ja	nein	ja	ja
Bad Bellingen	ja	nein	ja	ja	ja	ja
Bad Krozingen	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Badenweiler	ja	nein	ja	ja	ja	ja
Balgheim	ja	ja	ja	nein	ja	ja
Bietigheim-Bissingen	ja	ja	nein	ja	ja	ja
Bodelshausen	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Breisach am Rhein	ja	ja	ja	ja	ja	nein
Bretten	ja	ja	ja	nein	ja	ja
Bubsheim	ja	ja	ja	nein	ja	ja
Büdingen am Hochrhein	ja	nein	ja	ja	ja	ja
Denkendorf	ja	ja	ja	nein	ja	ja
Denzlingen	ja	nein	ja	ja	ja	ja
Dettingen an der Erms	ja	ja	nein	ja	ja	ja
Ditzingen	ja	ja	ja	nein	ja	ja
Eichstetten am Kaiserstuhl	ja	ja	ja	ja	ja	nein
Eigeltingen	ja	ja	ja	nein	ja	ja
Eislingen/Fils	ja	ja	nein	ja	ja	ja
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
Ettlingen	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Fellbach	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Filderstadt	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Fischingen	ja	ja	ja	nein	ja	ja
Freiburg im Breisgau	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Friedrichshafen	ja	ja	nein	ja	ja	ja
Grenzach-Wyhlen	ja	ja	nein	ja	ja	ja
Güglingen	ja	ja	ja	nein	ja	ja
Gundelfingen	ja	nein	ja	ja	ja	ja
Hartheim am Rhein	ja	ja	ja	nein	ja	ja
Heidelberg	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Heilbronn	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Heimsheim	ja	ja	nein	ja	ja	ja
Kandern	ja	ja	nein	ja	ja	ja
Kappel-Grafenhausen	ja	ja	ja	ja	ja	nein
Karlsruhe	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Kehl	ja	ja	ja	ja	ja	nein
Kernen im Remstal	ja	ja	nein	ja	ja	ja
Kirchheim unter Teck	ja	ja	nein	ja	ja	ja
Kirchzarten	ja	ja	nein	ja	ja	ja
Konstanz	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Kornwestheim	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Lahr/Schwarzwald	ja	ja	ja	ja	ja	nein

Anlage 1 zur Mietpreisbegrenzungsverordnung

Gemeindenname	Gebietskulisse	Indikatoren				
		Wohnungs- versorgungs- grad 2018 Indikator 1	Wohnungs- versorgung Neubürger 2018 Indikator 2	Miet- belastung (Bruttowarm) Indikator 3	Höhe und Entwicklung Angebots- mieten 2012/13 bis 2017/18 Indikator 4	Mietpreis- differenz 2018 bzw. Angebots- und Vergleichs- mieten Indikator 5
Lauchringen	ja	ja	nein	ja	ja	ja
Leinfelden-Echterdingen	ja	ja	nein	ja	ja	ja
Leonberg	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Lörrach	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Ludwigsburg	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Mannheim	ja	ja	nein	ja	ja	ja
March	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Meißenheim	ja	ja	ja	ja	ja	nein
Merzhausen	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Möglingen	ja	ja	nein	ja	ja	ja
Müllheim	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Neckarsulm	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Neuenburg am Rhein	ja	ja	nein	ja	ja	ja
Neuried	ja	ja	ja	ja	ja	nein
Nürtingen	ja	ja	nein	ja	ja	ja
Offenburg	ja	ja	ja	ja	ja	nein
Pliezhausen	ja	ja	nein	ja	ja	ja
Radolfzell am Bodensee	ja	nein	ja	ja	ja	ja
Reichenau	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Remseck am Neckar	ja	ja	ja	nein	ja	ja
Reutlingen	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Rheinfelden (Baden)	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Riegel am Kaiserstuhl	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Rümmingen	ja	ja	ja	nein	ja	ja
Schallbach	ja	ja	ja	nein	ja	ja
Schallstadt	ja	ja	ja	ja	ja	nein
Sindelfingen	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Singen (Hohentwiel)	ja	ja	ja	ja	ja	nein
St. Blasien	ja	ja	ja	ja	ja	nein
Staufen im Breisgau	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Stuttgart	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Tübingen	ja	ja	nein	ja	ja	ja
Überlingen	ja	nein	ja	ja	ja	ja
Ulm	ja	ja	nein	ja	ja	ja
Umkirch	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Waiblingen	ja	ja	ja	nein	ja	ja
Waldkirch	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Wannweil	ja	ja	nein	ja	ja	ja
Weil am Rhein	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Weingarten	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Weinheim	ja	ja	nein	ja	ja	ja
Weinstadt	ja	ja	ja	nein	ja	ja
Wendlingen am Neckar	ja	ja	nein	ja	ja	ja
Wernau (Neckar)	ja	ja	nein	ja	ja	ja
Winnenden	ja	ja	ja	nein	ja	ja

Erläuterung:

Wenn mindestens 4 von 5 Indikatoren erfüllt sind, fällt die Stadt bzw. Gemeinde in die Gebietskulisse

Anlage 2 zur Mietpreisbegrenzungsverordnung

Gemeindename	Berechnung: Indikator Wohnungsversorgungsgrad 2018				
	Haushalte	Haushalte mit 3% Fluktuations- reserve	Wohnungen	Angebots- defizit absolut	Wohnungs- versorgungs- grad in % Schwellen- wert 100%
Backnang	17.688	18.203	17.172	1.031	94,3%
Bad Bellingen	2.133	2.201	2.270	-69	103,1%
Bad Krozingen	9.350	9.619	8.955	664	93,1%
Badenweiler	2.195	2.266	2.358	-92	104,1%
Balgheim	521	536	503	33	93,8%
Bietigheim-Bissingen	20.724	21.340	20.538	802	96,2%
Bodelshausen	2.682	2.757	2.495	262	90,5%
Breisach am Rhein	6.979	7.182	6.777	405	94,4%
Bretten	13.385	13.775	12.999	776	94,4%
Bubsheim	548	562	481	81	85,6%
Büdingen am Hochrhein	722	751	953	-202	126,9%
Denkendorf	5.049	5.201	5.052	149	97,1%
Denzlingen	6.533	6.738	6.837	-99	101,5%
Dettingen an der Erms	4.456	4.586	4.348	238	94,8%
Ditzingen	11.590	11.944	11.794	150	98,7%
Eichstetten am Kaiserstuhl	1.552	1.597	1.515	82	94,9%
Eigeltingen	1.690	1.742	1.717	25	98,6%
Eislingen/Fils	9.790	10.084	9.796	288	97,1%
Emmendingen	13.713	14.109	13.189	920	93,5%
Eningen unter Achalm	5.293	5.452	5.312	140	97,4%
Esslingen am Neckar	46.701	48.090	46.299	1.791	96,3%
Ettlingen	20.296	20.893	19.900	993	95,2%
Fellbach	22.067	22.731	22.121	610	97,3%
Filderstadt	21.881	22.550	22.307	243	98,9%
Fischingen	364	374	333	41	89,0%
Freiburg im Breisgau	127.651	131.124	115.751	15.373	88,3%
Friedrichshafen	31.464	32.394	31.004	1.390	95,7%
Grenzach-Wyhlen	7.186	7.400	7.143	257	96,5%
Güglingen	2.669	2.751	2.748	3	99,9%
Gundelfingen	5.776	5.957	6.017	-60	101,0%
Hartheim am Rhein	2.018	2.079	2.027	52	97,5%
Heidelberg	90.109	92.507	79.942	12.565	86,4%
Heilbronn	62.728	64.536	60.282	4.254	93,4%
Heimsheim	2.291	2.360	2.306	54	97,7%
Kandern	3.832	3.947	3.818	129	96,7%
Kappel-Grafenhausen	2.276	2.345	2.286	59	97,5%
Karlsruhe	172.866	177.597	157.715	19.882	88,8%
Kehl	16.963	17.478	17.169	309	98,2%
Kernen im Remstal	7.474	7.695	7.370	325	95,8%
Kirchheim unter Teck	19.628	20.215	19.565	650	96,8%
Kirchzarten	4.678	4.818	4.663	155	96,8%
Konstanz	43.513	44.858	44.832	26	99,9%
Kornwestheim	16.005	16.489	16.141	348	97,9%
Lahr/Schwarzwald	21.653	22.299	21.528	771	96,5%
Lauchringen	3.548	3.657	3.626	31	99,2%
Leinfelden-Echterdingen	19.422	20.020	19.929	91	99,5%
Leonberg	23.961	24.658	23.249	1.409	94,3%
Lörrach	25.377	26.135	25.265	870	96,7%
Ludwigsburg	44.979	46.360	46.045	315	99,3%

Anlage 2 zur Mietpreisbegrenzungsverordnung

Gemeindename	Berechnung: Indikator Wohnungsversorgungsgrad 2018				
	Haushalte	Haushalte mit 3% Fluktuations- reserve	Wohnungen	Angebots- defizit absolut	Wohnungs- versorgungs- grad in % Schwellen- wert 100%
Mannheim	162.641	167.637	166.521	1.116	99,3%
March	4.389	4.517	4.283	234	94,8%
Meißenheim	1.848	1.899	1.688	211	88,9%
Merzhausen	2.758	2.838	2.664	174	93,9%
Möglingen	5.290	5.452	5.389	63	98,8%
Müllheim	8.783	9.051	8.949	102	98,9%
Neckarsulm	12.806	13.177	12.354	823	93,8%
Neuenburg am Rhein	5.436	5.598	5.394	204	96,4%
Neuried	4.421	4.546	4.164	382	91,6%
Nürtingen	19.877	20.450	19.095	1.355	93,4%
Offenburg	30.739	31.606	28.885	2.721	91,4%
Pliezhausen	4.490	4.622	4.401	221	95,2%
Radolfzell am Bodensee	15.171	15.648	15.893	-245	101,6%
Reichenau	2.487	2.563	2.534	29	98,9%
Remseck am Neckar	11.756	12.107	11.693	414	96,6%
Reutlingen	58.248	59.884	54.536	5.348	91,1%
Rheinfelden (Baden)	15.509	15.971	15.416	555	96,5%
Riegel am Kaiserstuhl	1.751	1.805	1.784	21	98,8%
Rümmingen	844	868	814	54	93,8%
Schallbach	352	362	330	32	91,2%
Schallstadt	2.884	2.969	2.828	141	95,3%
Sindelfingen	30.580	31.480	30.001	1.479	95,3%
Singen (Hohentwiel)	24.386	25.070	22.785	2.285	90,9%
St. Blasien	1.974	2.033	1.975	58	97,1%
Staufen im Breisgau	3.903	4.023	4.005	18	99,6%
Stuttgart	337.669	347.088	313.964	33.124	90,5%
Tübingen	44.024	45.275	41.701	3.574	92,1%
Überlingen	11.152	11.523	12.382	-859	107,5%
Ulm	61.767	63.645	62.615	1.030	98,4%
Umkirch	2.696	2.779	2.778	1	100,0%
Waiblingen	25.938	26.722	26.136	586	97,8%
Waldkirch	10.452	10.760	10.281	479	95,5%
Wannweil	2.660	2.737	2.568	169	93,8%
Weil am Rhein	15.320	15.754	14.477	1.277	91,9%
Weingarten	12.634	13.006	12.395	611	95,3%
Weinheim	23.277	23.948	22.351	1.597	93,3%
Weinstadt	12.603	12.992	12.964	28	99,8%
Wendlingen am Neckar	7.479	7.709	7.681	28	99,6%
Wernau (Neckar)	5.969	6.152	6.097	55	99,1%
Winnenden	13.189	13.596	13.567	29	99,8%

Anlage 3 zur Mietpreisbegrenzungsverordnung

Gemeindename	Berechnung: Indikator Wohnungsversorgung Neubürger 2018								
	Haushaltsentwicklung			Wohnungsbestandsentwicklung					Indikatorergebnis Schwellenwert 1,0
	Haus- halte 2013	Haus- halte 2018	Ver- änder- ung	Bestand 2013	Bestand 2018	Leer- stand 2013	F-Resv. 3 %	Ver- änder- ung	
Backnang	16.329	17.688	1.359	16.642	17.172	764	39	1.255	0,92
Bad Bellingen	1.793	2.133	340	2.134	2.270	133	8	261	0,77
Bad Krozingen	8.128	9.350	1.222	8.100	8.955	75	28	902	0,74
Badenweiler	1.909	2.195	286	2.286	2.358	40	3	109	0,38
Balgheim	480	521	41	485	503	19	1	36	0,88
Bietigheim-Bissingen	19.861	20.724	863	19.956	20.538	430	30	982	1,14
Bodelshausen	2.463	2.682	219	2.427	2.495	141	6	203	0,93
Breisach am Rhein	6.286	6.979	693	6.325	6.777	19	14	457	0,66
Bretten	12.451	13.385	934	12.632	12.999	185	17	535	0,57
Bubsheim	469	548	79	454	481	29	2	54	0,68
Büsing am Hochrhein	578	722	144	924	953	83	3	109	0,76
Denkendorf	4.613	5.049	436	4.830	5.052	144	11	355	0,81
Denzlingen	6.116	6.533	417	6.622	6.837	176	12	379	0,91
Dettingen an der Erms	4.299	4.456	157	4.165	4.348	192	11	364	2,32
Ditzingen	10.893	11.590	697	11.585	11.794	390	18	581	0,83
Eichstetten am Kaiserstuhl	1.414	1.552	138	1.451	1.515	0	2	62	0,45
Eigeltingen	1.569	1.690	121	1.659	1.717	42	3	97	0,80
Eislingen/Fils	9.281	9.790	509	9.434	9.796	443	24	781	1,53
Emmendingen	11.995	13.713	1.718	12.544	13.189	495	34	1.106	0,64
Eningen unter Achalm	5.077	5.293	216	5.135	5.312	188	11	354	1,64
Esslingen am Neckar	42.167	46.701	4.534	45.496	46.299	1.091	57	1.837	0,41
Ettlingen	18.853	20.296	1.443	19.522	19.900	516	27	867	0,60
Fellbach	20.709	22.067	1.358	21.558	22.121	526	33	1.056	0,78
Filderstadt	20.671	21.881	1.210	21.748	22.307	581	34	1.106	0,91
Fischingen	312	364	52	328	333	35	1	39	0,75
Freiburg im Breisgau	122.839	127.651	4.812	112.752	115.751	1.390	132	4.257	0,88
Friedrichshafen	29.064	31.464	2.400	29.220	31.004	1.281	92	2.973	1,24
Grenzach-Wyhlen	6.797	7.186	389	6.904	7.143	235	14	460	1,18
Güglingen	2.426	2.669	243	2.672	2.748	152	7	221	0,91
Gundelfingen	5.374	5.776	402	5.845	6.017	178	11	339	0,84
Hartheim am Rhein	1.902	2.018	116	1.974	2.027	0	2	51	0,44
Heidelberg	84.343	90.109	5.766	77.317	79.942	2.270	147	4.748	0,82
Heilbronn	57.335	62.728	5.393	57.881	60.282	2.196	138	4.459	0,83
Heimsheim	2.358	2.291	-67	2.283	2.306	115	4	134	-x,xx*
Kandern	3.653	3.832	179	3.732	3.818	133	7	212	1,18
Kappel-Grafenhausen	2.051	2.276	225	2.207	2.286	88	5	162	0,72
Karlsruhe	159.021	172.866	13.845	154.517	157.715	1.958	155	5.001	0,36
Kehl	15.485	16.963	1.478	16.452	17.169	439	35	1.121	0,76
Kernen im Remstal	7.447	7.474	27	7.092	7.370	339	19	598	22,15
Kirchheim unter Teck	18.864	19.628	764	18.983	19.565	572	35	1.119	1,46
Kirchzarten	4.568	4.678	110	4.505	4.663	71	7	222	2,02
Konstanz	40.130	43.513	3.383	43.060	44.832	698	74	2.396	0,71
Kornwestheim	14.758	16.005	1.247	15.794	16.141	631	29	949	0,76
Lahr/Schwarzwald	19.778	21.653	1.875	20.467	21.528	749	54	1.756	0,94

Anlage 3 zur Mietpreisbegrenzungsverordnung

Gemeindename	Berechnung: Indikator Wohnungsversorgung Neubürger 2018								
	Haushaltsentwicklung			Wohnungsbestandsentwicklung					Indikatorergebnis Schwellenwert 1,0
	Haus- halte 2013	Haus- halte 2018	Ver- änder- ung	Bestand 2013	Bestand 2018	Leer- stand 2013	F-Resv. 3 %	Ver- änder- ung	
Lauchringen	3.332	3.548	216	3.435	3.626	149	10	330	1,53
Leinfelden-Echterdingen	18.055	19.422	1.367	18.897	19.929	630	50	1.612	1,18
Leonberg	22.155	23.961	1.806	22.685	23.249	1.142	51	1.655	0,92
Lörrach	23.912	25.377	1.465	24.616	25.265	692	40	1.301	0,89
Ludwigsburg	40.785	44.979	4.194	44.848	46.045	1.174	71	2.300	0,55
Mannheim	159.806	162.641	2.835	163.965	166.521	6.499	272	8.783	3,10
March	3.969	4.389	420	4.076	4.283	164	11	360	0,86
Meißenheim	1.715	1.848	133	1.619	1.688	50	4	115	0,86
Merzhausen	2.578	2.758	180	2.504	2.664	0	5	155	0,86
Möglingen	5.139	5.290	151	5.275	5.389	221	10	325	2,15
Müllheim	8.086	8.783	697	8.583	8.949	238	18	586	0,84
Neckarsulm	11.988	12.806	818	11.990	12.354	443	24	783	0,96
Neuenburg am Rhein	4.938	5.436	498	5.076	5.394	221	16	523	1,05
Neuried	4.109	4.421	312	4.005	4.164	159	10	308	0,99
Nürtingen	19.345	19.877	532	18.624	19.095	555	31	995	1,87
Offenburg	28.969	30.739	1.770	27.951	28.885	739	50	1.623	0,92
Pliezhausen	4.389	4.490	101	4.223	4.401	187	11	354	3,50
Radolfzell am Bodensee	14.035	15.171	1.136	15.203	15.893	478	35	1.133	1,00
Reichenau	2.321	2.487	166	2.478	2.534	20	2	74	0,45
Remseck am Neckar	10.298	11.756	1.458	11.087	11.693	192	24	774	0,53
Reutlingen	54.142	58.248	4.106	52.817	54.536	1.852	107	3.464	0,84
Rheinfelden (Baden)	14.461	15.509	1.048	14.942	15.416	372	25	821	0,78
Riegel am Kaiserstuhl	1.614	1.751	137	1.720	1.784	64	4	124	0,91
Rümmingen	747	844	97	751	814	36	3	96	0,99
Schallbach	320	352	32	321	330	16	1	24	0,75
Schallstadt	2.681	2.884	203	2.730	2.828	40	4	134	0,66
Sindelfingen	28.147	30.580	2.433	28.939	30.001	707	53	1.716	0,71
Singen (Hohentwiel)	22.503	24.386	1.883	22.366	22.785	784	36	1.167	0,62
St. Blasien	1.801	1.974	173	1.975	1.975	95	3	92	0,53
Staufen im Breisgau	3.446	3.903	457	3.786	4.005	43	8	254	0,56
Stuttgart	319.238	337.669	18.431	305.132	313.964	7.347	485	15.694	0,85
Tübingen	41.793	44.024	2.231	40.205	41.701	1.291	84	2.703	1,21
Überlingen	10.319	11.152	833	11.866	12.382	328	25	819	0,98
Ulm	59.605	61.767	2.162	60.324	62.615	1.912	126	4.077	1,89
Umkirch	2.423	2.696	273	2.560	2.778	0	7	211	0,77
Waiblingen	23.299	25.938	2.639	25.379	26.136	608	41	1.324	0,50
Waldkirch	9.822	10.452	630	10.040	10.281	327	17	551	0,87
Wannweil	2.605	2.660	55	2.476	2.568	137	7	222	4,04
Weil am Rhein	14.355	15.320	965	14.171	14.477	293	18	581	0,60
Weingarten	11.676	12.634	958	11.863	12.395	365	27	870	0,91
Weinheim	22.764	23.277	513	21.745	22.351	1.085	51	1.640	3,20
Weinstadt	11.633	12.603	970	12.671	12.964	561	26	828	0,85
Wendlingen am Neckar	7.241	7.479	238	7.420	7.681	274	16	519	2,18
Wernau (Neckar)	5.826	5.969	143	5.895	6.097	205	12	395	2,76

Anlage 3 zur Mietpreisbegrenzungsverordnung

Gemeindename	Berechnung: Indikator Wohnungsversorgung Neubürger 2018								
	Haushaltsentwicklung			Wohnungsbestandsentwicklung					Indikatorergebnis Schwellenwert 1,0
	Haus- halte 2013	Haus- halte 2018	Ver- änder- ung	Bestand 2013	Bestand 2018	Leer- stand 2013	F-Resv. 3 %	Ver- änder- ung	
Winnenden	12.097	13.189	1.092	13.022	13.567	563	33	1.075	0,98

**Gemeinden mit einem negativen Ergebniswert bei der Versorgung von Neubürgern weisen eine Bevölkerungsentwicklung und gleichzeitig einem Anstieg des Wohnungsbestand auf. Dies bedeutet, dass die jeweiligen Gemeinden bei diesem Indikator als nicht angespannt ins Modell einfließen.*

Erläuterung:

F-Resv. = Fluktuationsreserve

Anlage 4 zur Mietpreisbegrenzungsverordnung

Gemeindename	Berechnung: Indikator Mietbelastung (Bruttowarm) 2018 in %						
	Bruttomiete 2018				Haushalts- einkommen 2019 (Datenstand 31.12.2017)	Wohnfläche Durchschnitt (berechnet aus Zensus)	Miet- belastung in % Schwellen- wert: Landes- durchschnitt 19,6%
	Angebots- miete NKM in Euro	BTK in Euro	HK in Euro	BWM in Euro			
Backnang	9,24	1,28	0,83	11,35	53.329	76,14	19,4%
Bad Bellingen	10,18	1,43	1,00	12,61	54.219	76,34	21,3%
Bad Krozingen	10,58	1,53	1,00	13,11	54.122	80,34	23,4%
Badenweiler	9,58	1,53	1,00	12,11	58.646	80,34	19,9%
Balgheim	8,22	1,29	1,05	10,56	73.056	79,42	13,8%
Bietigheim-Bissingen	10,94	1,28	1,10	13,32	60.117	74,65	19,8%
Bodelshausen	8,92	1,71	0,83	11,46	51.021	74,72	20,1%
Breisach am Rhein	9,02	1,53	1,00	11,55	51.932	80,34	21,4%
Bretten	8,58	1,15	1,04	10,77	55.348	82,69	19,3%
Bubsheim	8,32	1,29	1,05	10,66	75.784	79,42	13,4%
Büdingen am Hochrhein	11,11	1,22	1,07	13,40	46.890	74,49	25,5%
Denkendorf	10,64	1,74	0,83	13,21	60.339	74,10	19,5%
Denzlingen	10,02	0,97	1,00	11,99	54.047	80,78	21,5%
Dettingen an der Erms	9,31	3,40	1,37	14,08	56.017	75,95	22,9%
Ditzingen	10,60	1,28	1,10	12,98	61.623	74,65	18,9%
Eichstetten am Kaiserstuhl	9,17	1,53	1,00	11,70	55.748	80,34	20,2%
Eigeltingen	8,21	1,22	1,07	10,50	75.789	74,49	12,4%
Eislingen/Fils	9,24	0,94	0,90	11,08	48.912	77,36	21,0%
Emmendingen	9,33	0,97	1,00	11,30	50.135	80,78	21,8%
Eningen unter Achalm	9,58	3,40	1,37	14,35	59.149	75,95	22,1%
Esslingen am Neckar	10,71	1,74	0,83	13,28	55.916	74,10	21,1%
Ettlingen	9,55	1,15	1,04	11,74	56.354	82,69	20,7%
Fellbach	11,04	1,28	0,83	13,15	56.510	76,14	21,3%
Filderstadt	10,85	1,74	0,83	13,42	59.096	74,10	20,2%
Fischingen	8,99	1,43	1,00	11,42	74.697	76,34	14,0%
Freiburg im Breisgau	12,39	1,53	0,92	14,84	41.398	66,38	28,6%
Friedrichshafen	10,34	1,21	0,94	12,49	51.809	77,86	22,5%
Grenzach-Wyhlen	10,69	1,43	1,00	13,12	60.486	76,34	19,9%
Güglingen	8,52	1,07	1,03	10,62	66.101	80,46	15,5%
Gundelfingen	10,49	1,53	1,00	13,02	58.365	80,34	21,5%
Hartheim am Rhein	8,95	1,53	1,00	11,48	60.550	80,34	18,3%
Heidelberg	12,01	1,53	0,94	14,48	41.419	68,27	28,6%
Heilbronn	10,36	1,15	2,46	13,97	49.273	72,39	24,6%
Heimsheim	10,33	1,53	0,69	12,55	58.108	81,00	21,0%
Kandern	10,45	1,43	1,00	12,88	55.444	76,34	21,3%
Kappel-Grafenhausen	7,94	1,46	1,03	10,43	51.287	81,68	19,9%
Karlsruhe	10,15	1,64	0,99	12,78	44.088	71,66	24,9%
Kehl	8,27	1,46	1,03	10,76	46.517	81,68	22,7%
Kernen im Remstal	10,66	1,28	0,83	12,77	57.301	76,14	20,4%
Kirchheim unter Teck	10,14	1,74	0,83	12,71	57.355	74,10	19,7%
Kirchzarten	11,09	1,53	1,00	13,62	58.644	80,34	22,4%
Konstanz	12,69	1,22	1,07	14,98	47.723	74,49	28,1%
Kornwestheim	11,69	1,28	1,10	14,07	55.475	74,65	22,7%
Lahr/Schwarzwald	8,40	1,46	1,03	10,89	45.425	81,68	23,5%
Lauchringen	8,99	1,02	1,25	11,26	55.365	80,93	19,8%
Leinfelden-Echterdingen	12,04	1,74	0,83	14,61	62.874	74,10	20,7%
Leonberg	11,13	1,66	0,85	13,64	62.318	77,16	20,3%
Lörrach	11,76	1,43	1,00	14,19	53.751	76,34	24,2%
Ludwigsburg	11,22	1,28	1,10	13,60	55.173	74,65	22,1%
Mannheim	9,66	1,96	0,97	12,59	45.041	67,56	22,7%

Anlage 4 zur Mietpreisbegrenzungsverordnung

Gemeindename	Berechnung: Indikator Mietbelastung (Bruttowarm) 2018 in %						
	Bruttomiete 2018				Haushalts- einkommen 2019 (Datenstand 31.12.2017)	Wohnfläche Durchschnitt (berechnet aus Zensus)	Miet- belastung in % Schwellen- wert: Landes- durchschnitt 19,6%
	Angebots- miete NKM in Euro	BTK in Euro	HK in Euro	BWM in Euro			
March	10,05	1,53	1,00	12,58	54.952	80,34	22,1%
Meißenheim	7,70	1,46	1,03	10,19	50.341	81,68	19,8%
Merzhausen	12,55	1,53	1,00	15,08	63.594	80,34	22,9%
Möglingen	10,19	1,28	1,10	12,57	57.150	74,65	19,7%
Müllheim	9,89	1,53	1,00	12,42	53.521	80,34	22,4%
Neckarsulm	9,62	1,07	1,03	11,72	52.110	80,46	21,7%
Neuenburg am Rhein	9,19	1,53	1,00	11,72	56.252	80,34	20,1%
Neuried	7,83	1,46	1,03	10,32	50.389	81,68	20,1%
Nürtingen	9,83	1,74	0,83	12,40	53.666	74,10	20,5%
Offenburg	8,76	1,46	1,03	11,25	45.814	81,68	24,1%
Pliezhausen	9,60	3,40	1,37	14,37	66.752	75,95	19,6%
Radolfzell am Bodensee	10,20	1,22	1,07	12,49	54.027	74,49	20,7%
Reichenau	11,34	1,22	1,07	13,63	58.660	74,49	20,8%
Remseck am Neckar	10,78	1,28	1,10	13,16	67.840	74,65	17,4%
Reutlingen	10,02	3,40	1,37	14,79	49.963	75,95	27,0%
Rheinfelden (Baden)	11,06	1,43	1,00	13,49	56.571	76,34	21,8%
Riegel am Kaiserstuhl	9,33	0,97	1,00	11,30	52.519	80,78	20,9%
Rümmingen	10,23	1,43	1,00	12,66	71.505	76,34	16,2%
Schallbach	8,67	1,43	1,00	11,10	65.727	76,34	15,5%
Schallstadt	9,41	1,53	1,00	11,94	55.509	80,34	20,7%
Sindelfingen	11,36	1,66	0,85	13,87	56.080	77,16	22,9%
Singen (Hohentwiel)	8,85	1,22	1,07	11,14	43.351	74,49	23,0%
St. Blasien	7,68	1,02	1,25	9,95	40.903	80,93	23,6%
Staufen im Breisgau	9,76	1,53	1,00	12,29	58.842	80,34	20,1%
Stuttgart	13,52	1,91	1,22	16,65	50.592	68,21	26,9%
Tübingen	11,83	1,71	0,83	14,37	49.922	74,72	25,8%
Überlingen	10,61	1,21	0,94	12,76	59.372	77,86	20,1%
Ulm	10,39	1,58	1,11	13,08	53.820	70,22	20,5%
Umkirch	9,64	1,53	1,00	12,17	52.334	80,34	22,4%
Waiblingen	10,52	1,28	0,83	12,63	64.064	76,14	18,0%
Waldkirch	9,83	0,97	1,00	11,80	52.215	80,78	21,9%
Wannweil	9,73	3,40	1,37	14,50	52.951	75,95	25,0%
Weil am Rhein	11,04	1,43	1,00	13,47	50.974	76,34	24,2%
Weingarten	9,76	0,50	0,95	11,21	45.204	79,24	23,6%
Weinheim	9,31	1,34	1,08	11,73	55.800	81,55	20,6%
Weinstadt	10,34	1,28	0,83	12,45	62.037	76,14	18,3%
Wendlingen am Neckar	9,80	1,74	0,83	12,37	55.803	74,10	19,7%
Wernau (Neckar)	9,66	1,74	0,83	12,23	55.409	74,10	19,6%
Winnenden	9,75	1,28	0,83	11,86	58.035	76,14	18,7%

Erläuterung:

NKM = Nettokaltmiete

BTK = Betriebskosten

HK = Heizkosten

BWM = Bruttowarmmiete

Anlage 5 zur Mietpreisbegrenzungsverordnung

Gemeindename	Berechnung: Indikator Höhe und Entwicklung der Angebotsmieten 2012/2013 bis 2017/2018		
	Angebotsmieten 2012/13 Schwellenwert: Landes- durchschnitt 7,36 Euro/m ²	Angebotsmieten 2017/18 Schwellenwert: Landes- durchschnitt 9,23 Euro/m ²	Steigerung in % Schwellenwert: Landesdurchschnitt 25,4%
Backnang	7,37	9,24	25,4%
Bad Bellingen	7,91	10,18	28,7%
Bad Krozingen	8,10	10,58	30,6%
Badenweiler	7,82	9,58	22,5%
Balgheim	6,16	8,22	33,4%
Bietigheim-Bissingen	8,19	10,94	33,6%
Bodelshausen	6,48	8,92	37,7%
Breisach am Rhein	7,16	9,02	26,0%
Bretten	6,51	8,58	31,8%
Bubsheim	6,19	8,32	34,4%
Büsingen am Hochrhein	9,00	11,11	23,4%
Denkendorf	8,44	10,64	26,1%
Denzlingen	8,18	10,02	22,5%
Dettingen an der Erms	7,14	9,31	30,4%
Ditzingen	8,24	10,60	28,6%
Eichstetten am Kaiserstuhl	6,22	9,17	47,4%
Eigeltingen	6,29	8,21	30,5%
Eislingen/Fils	6,72	9,24	37,5%
Emmendingen	7,58	9,33	23,1%
Eningen unter Achalm	7,57	9,58	26,6%
Esslingen am Neckar	8,61	10,71	24,4%
Ettlingen	7,51	9,55	27,2%
Fellbach	8,89	11,04	24,2%
Filderstadt	8,51	10,85	27,5%
Fischingen	6,83	8,99	31,6%
Freiburg im Breisgau	10,58	12,39	17,1%
Friedrichshafen	8,47	10,34	22,1%
Grenzach-Wyhlen	8,05	10,69	32,8%
Güglingen	6,25	8,52	36,3%
Gundelfingen	8,63	10,49	21,6%
Hartheim am Rhein	6,75	8,95	32,6%
Heidelberg	10,20	12,01	17,7%
Heilbronn	7,29	10,36	42,1%
Heimsheim	7,32	10,33	41,1%
Kandern	7,87	10,45	32,8%
Kappel-Grafenhausen	5,94	7,94	33,7%
Karlsruhe	8,77	10,15	15,7%
Kehl	6,54	8,27	26,5%
Kernen im Remstal	8,29	10,66	28,6%
Kirchheim unter Teck	8,01	10,14	26,6%
Kirchzarten	8,46	11,09	31,1%
Konstanz	10,70	12,69	18,6%
Kornwestheim	8,42	11,69	38,8%
Lahr/Schwarzwald	6,19	8,40	35,7%
Lauchringen	6,67	8,99	34,8%
Leinfelden-Echterdingen	9,42	12,04	27,8%

Anlage 5 zur Mietpreisbegrenzungsverordnung

Gemeindename	Berechnung: Indikator Höhe und Entwicklung der Angebotsmieten 2012/2013 bis 2017/2018		
	Angebotsmieten 2012/13 Schwellenwert: Landesdurchschnitt 7,36 Euro/m ²	Angebotsmieten 2017/18 Schwellenwert: Landesdurchschnitt 9,23 Euro/m ²	Steigerung in % Schwellenwert: Landesdurchschnitt 25,4%
Leonberg	8,55	11,13	30,2%
Lörrach	8,75	11,76	34,4%
Ludwigsburg	8,85	11,22	26,8%
Mannheim	7,87	9,66	22,7%
March	7,86	10,05	27,9%
Meißenheim	5,53	7,70	39,2%
Merzhausen	10,38	12,55	20,9%
Möglingen	7,94	10,19	28,3%
Müllheim	7,51	9,89	31,7%
Neckarsulm	7,21	9,62	33,4%
Neuenburg am Rhein	7,21	9,19	27,5%
Neuried	5,41	7,83	44,7%
Nuertingen	7,78	9,83	26,3%
Offenburg	6,83	8,76	28,3%
Pliezhausen	7,74	9,60	24,0%
Radolfzell am Bodensee	8,30	10,20	22,9%
Reichenau	9,69	11,34	17,0%
Remseck am Neckar	8,23	10,78	31,0%
Reutlingen	8,09	10,02	23,9%
Rheinfelden (Baden)	7,87	11,06	40,5%
Riegel am Kaiserstuhl	7,33	9,33	27,3%
Rümmingen	7,90	10,23	29,5%
Schallbach	6,77	8,67	28,1%
Schallstadt	7,57	9,41	24,3%
Sindelfingen	8,76	11,36	29,7%
Singen (Hohentwiel)	6,82	8,85	29,8%
St. Blasien	5,61	7,68	36,9%
Staufen im Breisgau	7,85	9,76	24,3%
Stuttgart	10,38	13,52	30,3%
Tübingen	9,92	11,83	19,3%
Überlingen	9,24	10,61	14,8%
Ulm	8,82	10,39	17,8%
Umkirch	8,17	9,64	18,0%
Waiblingen	8,24	10,52	27,7%
Waldkirch	7,43	9,83	32,3%
Wannweil	7,98	9,73	21,9%
Weil am Rhein	9,32	11,04	18,5%
Weingarten	8,23	9,76	18,6%
Weinheim	7,64	9,31	21,9%
Weinstadt	8,13	10,34	27,2%
Wendlingen am Neckar	7,85	9,80	24,8%
Wernau (Neckar)	8,23	9,66	17,4%
Winnenden	7,84	9,75	24,4%

Anlage 6 zur Mietpreisbegrenzungsverordnung

Gemeindename	Berechnung: Indikator Mietpreisdifferenz 2018 bzw. Höhe von Angebots- und Vergleichsmieten 2018		
	Angebotsmieten 2017/18 45 m ² bis 75 m ² Schwellenwert: Landesdurchschnitt 9,61 Euro/m ²	Vergleichsmieten 2017/18 65 m ² Schwellenwert: Landesdurchschnitt 7,03 Euro/m ²	Mietpreisdifferenz Schwellenwert: Landesdurchschnitt 2,58 Euro/m ²
Backnang	9,35	7,22	2,13
Bad Bellingen	10,41	6,19	4,22
Bad Krozingen	10,53	8,03	2,50
Badenweiler	9,22	6,46	2,76
Balgheim	8,62	5,70	2,92
Bietigheim-Bissingen	10,76	8,01	2,75
Bodelshausen	9,15	6,43	2,72
Breisach am Rhein	8,93	7,51	1,42
Bretten	9,21	6,39	2,82
Bubsheim	8,74	5,61	3,13
Büdingen am Hochrhein	11,96	6,04	5,92
Denkendorf	10,92	7,65	3,27
Denzlingen	9,84	8,13	1,71
Dettingen an der Erms	9,84	6,33	3,51
Ditzingen	10,61	8,91	1,70
Eichstetten am Kaiserstuhl	8,53	6,62	1,91
Eigeltingen	9,03	5,94	3,09
Eislingen/Fils	9,52	6,50	3,02
Emmendingen	9,18	7,40	1,78
Eningen unter Achalm	8,61	7,31	1,30
Esslingen am Neckar	10,33	8,52	1,81
Ettlingen	9,56	7,50	2,06
Fellbach	11,07	8,66	2,41
Filderstadt	10,90	8,60	2,30
Fischingen	9,28	6,41	2,87
Freiburg im Breisgau	11,99	7,81	4,18
Friedrichshafen	10,31	7,86	2,45
Grenzach-Wyhlen	11,19	7,23	3,96
Güglingen	9,47	6,12	3,35
Gundelfingen	10,56	9,47	1,09
Hartheim am Rhein	9,24	6,54	2,70
Heidelberg	11,44	7,89	3,55
Heilbronn	10,11	7,01	3,10
Heimsheim	10,19	6,76	3,43
Kandern	10,42	6,03	4,39
Kappel-Grafenhausen	7,73	6,05	1,68
Karlsruhe	9,99	7,60	2,39
Kehl	8,50	6,43	2,07
Kernen im Remstal	10,19	7,66	2,53
Kirchheim unter Teck	10,12	7,70	2,42
Kirchzarten	11,48	6,96	4,52
Konstanz	12,64	8,60	4,04
Kornwestheim	11,78	8,30	3,48
Lahr/Schwarzwald	8,54	6,03	2,51
Lauchringen	8,71	6,11	2,60
Leinfelden-Echterdingen	11,84	10,05	1,79
Leonberg	11,20	8,64	2,56
Lörrach	11,86	7,67	4,19

Anlage 6 zur Mietpreisbegrenzungsverordnung

Gemeindename	Berechnung: Indikator Mietpreisdifferenz 2018 bzw. Höhe von Angebots- und Vergleichsmieten 2018		
	Angebotsmieten 2017/18 45 m ² bis 75 m ² Schwellenwert: Landesdurchschnitt 9,61 Euro/m ²	Vergleichsmieten 2017/18 65 m ² Schwellenwert: Landesdurchschnitt 7,03 Euro/m ²	Mietpreisdifferenz Schwellenwert: Landesdurchschnitt 2,58 Euro/m ²
Ludwigsburg	11,13	8,90	2,23
Mannheim	9,28	7,09	2,19
March	10,21	6,68	3,53
Meißenheim	7,69	5,99	1,70
Merzhausen	12,49	6,89	5,60
Möglingen	10,13	8,42	1,71
Muellheim	10,66	7,29	3,37
Neckarsulm	9,62	6,86	2,76
Neuenburg am Rhein	9,61	6,73	2,88
Neuried	7,65	6,04	1,61
Nürtingen	10,01	7,48	2,53
Offenburg	8,75	6,52	2,23
Pliezhausen	9,98	6,68	3,30
Radolfzell am Bodensee	10,28	7,47	2,81
Reichenau	11,15	6,50	4,65
Remseck am Neckar	10,78	8,62	2,16
Reutlingen	10,21	8,05	2,16
Rheinfeld (Baden)	11,77	6,68	5,09
Riegel am Kaiserstuhl	10,48	6,64	3,84
Rümmingen	9,15	6,36	2,79
Schallbach	8,93	6,27	2,66
Schallstadt	8,49	6,69	1,80
Sindelfingen	11,33	7,83	3,50
Singen (Hohentwiel)	8,94	6,55	2,39
St. Blasien	7,32	5,73	1,59
Staufen im Breisgau	9,67	6,64	3,03
Stuttgart	12,99	9,91	3,08
Tübingen	11,59	9,55	2,04
Überlingen	10,57	7,52	3,05
Ulm	10,24	7,60	2,64
Umkirch	10,02	6,63	3,39
Waiblingen	10,46	7,67	2,79
Waldkirch	9,95	7,46	2,49
Wannweil	9,99	6,34	3,65
Weil am Rhein	10,76	7,51	3,25
Weingarten	9,74	7,83	1,91
Weinheim	9,18	7,43	1,75
Weinstadt	10,36	7,94	2,42
Wendlingen am Neckar	10,11	7,53	2,58
Wernau (Neckar)	9,65	6,96	2,69
Winnenden	9,79	7,70	2,09

Erläuterung:

Der Indikator ist auch dann erfüllt, wenn die absolute Höhe der Angebotsmiete 2017/2018 nach Indikator 4 über dem dortigen Landesdurchschnitt liegt und die absolute Höhe der Vergleichsmiete 2017/2018 nach Indikator 5 über dem dortigen Landesdurchschnitt liegt.