

Gutachten zur Identifizierung von Gebieten in Baden-Württemberg mit angespannten Wohnungsmärkten

Endbericht zur Mietpreisbegrenzungsverordnung
nach § 556d Abs. 2 BGB

Kontakt:

Thorsten Hühn
T +49 40 280 810 17
thorsten.huehn@
fub-iges.com

**F+B IGES Housing Research
GmbH**

Bei den Mühren 1
20457 Hamburg

Hamburg, August 2026

Inhalt

1.	Problemdarstellung und Untersuchungsgegenstand	5
2.	Rechtliche Rahmenbedingungen	7
2.1	Gemeinden und Gemeindeteile	8
2.2	Annahme der Anspannung bei Vorliegen von Kriterien	8
2.2.1	Erfüllung des Kriteriums	9
2.2.2	Wertigkeit der Kriterien	10
2.3	Entscheidung und Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete	10
3.	Vorgehensweise	12
4.	Datengrundlage für Indikatorenauswahl	14
4.1	Datenrecherche und -aktualisierung	14
4.2	Operationalisierung der gesetzlichen Kriterien	15
4.2.1	Wohnungsversorgungsgrad 2030	16
4.2.2	Wohnungsversorgung 2023 – Verhältnis von Wohnungsneubau zur Haushaltsentwicklung bzw. Hochschulstandorte mit Studierenden	19
4.2.3	Mietbelastungsquote (Bruttowarm) 2023	22
4.2.4	Höhe und Entwicklung der Angebotsmieten 2017/18 bis 2022/23	24
4.2.5	Mietpreisdifferenz 2023 bzw. Höhe der Angebots- und Vergleichsmieten	26
5.	Identifikation der Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt	28
5.1	Analyseverfahren – Nutzwertanalyse	28
5.2	Kategorisierung der Indikatoren	28
5.3	Gewichtung der Indikatoren	32
5.4	Grenzwert für die Gebietskulisse	33
6.	Ergebnis	35
7.	Anlage: Indikatorensteckbriefe	43

Tabellen

Tabelle 1:	Operationalisierung der Modellindikatoren (Komplexindikatoren)	
	16	
Tabelle 2:	Beispielrechnung Wohnungsversorgungsgrad	19
Tabelle 3:	Beispielrechnung Wohnversorgung ohne Berücksichtigung des Leerstands und der Fluktuationsreserve	21
Tabelle 4:	Beispielrechnung Wohnversorgung unter Berücksichtigung des Leerstands und der Fluktuationsreserve	22
Tabelle 5:	Beispielrechnung zur Mietbelastungsquote (Bruttowarm)	24
Tabelle 6:	Grenzwerte für die fünf berücksichtigten Indikatoren	32
Tabelle 7:	Gewichtungskoeffizienten der Indikatoren	33
Tabelle 8:	Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt	37

Abbildungen

Abbildung 1	Überblick der Vorgehensweise
-------------	------------------------------

1. Problemdarstellung und Untersuchungsgegenstand

Vor dem Hintergrund vielerorts steigender Neuvermietungspreise wurden in das Bürgerliche Gesetzbuch unter anderem in den Jahren 2013 und 2015 verschiedene mieterschützende Vorschriften aufgenommen. So insbesondere die Ermächtigung an die Landesregierungen zur Absenkung der sog. Kappungsgrenze in § 558 Abs. 3 BGB, die Ermächtigung zur Verlängerung der Kündigungssperrfrist in § 577a BGB und die Ermächtigung zur Mietpreisbremse in § 556d Abs. 2 BGB. Allen diesen Rechtsgrundlagen zum Erlass mieterschützender Verordnungen ist gemein, dass sie das Vorliegen eines sog. „angespannten Wohnungsmarkt“ erfordern. In dem § 556d Abs. 2 Satz 2 und 3 BGB wurde der Begriff des angespannten Wohnungsmarktes näher legaldefiniert.

Im Rahmen einer Verlängerung der Geltungsdauer der baden-württembergischen Verordnungen zur Mietpreisbremse, Kappungsgrenze und Kündigungssperrfrist (über den 30. Juni 2025 hinaus) hat die L-Bank als Förderbank und Wohnraumförderer des Landes Baden-Württemberg den Auftrag erhalten, zur Fortschreibung der Gebietskulisse angespannter Wohnungsmärkte eine neue Untersuchung der Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg zu koordinieren.

Dies muss durch Erhebung und Auswertung aktuellen Datenmaterials geschehen. Das Gutachten soll als Grundlage zur Begründung einer Gebietskulisse für die Anwendung verschiedener rechtlicher Instrumente dienen. Die L-Bank hatte die FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH (im folgenden FUB IGES) mit der Erstellung eines entsprechenden Gutachtens beauftragt. Im Rahmen des Gutachtens vom August 2025 wurde eine Gebietskulisse erarbeitet, mit der angespannte Wohnungsmärkte in den Gemeinden des Bundeslandes Baden-Württemberg identifiziert werden, und die den baden-württembergischen Verordnungen zur Mietpreisbremse, zur Kappungsgrenze und zur Kündigungssperrfrist vom 16. Dezember 2025 zugrunde gelegt wurde.

Diese Landesverordnungen wurden bis 31. Dezember 2026 befristet. Die neue Landesregierung hat sich im Rahmen des Koalitionsvertrags vom Mai 2026 verständigt, die Mietpreisbremse mit angepasster Gebietskulisse, die die Lebensrealität abbildet, nochmals zu verlängern. Das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen hat die F+B IGES Housing Research GmbH (im folgenden F+B IGES; früher FUB IGES) mit einer weiteren Aktualisierung des Gutachtens mit dem Ziel beauftragt, die Gebietskulisse bedarfsgerecht anzupassen. Im Zuge der vorliegenden Anpassung dieses Gutachtens wird eine Ergänzung zum Indikator 2 vorgenommen, mit welcher die Wohnungsversorgung in Gemeinden, die Hochschulstandorte mit Studierenden sind, sachgerechter abgebildet wird. Diese Anpassung soll einer möglichen Verlängerung der Verordnungen über den 31. Dezember 2026 hinaus zugrunde gelegt werden. Die Datengrundlage der bisherigen Indikatoren des Modells zur Ermittlung von Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt in Baden-Württemberg wird in diesem Zusammenhang nicht aktualisiert und basiert auf den Datenrecherchen der FUB IGES im Rahmen der Erstellung des Gutachtens aus dem Jahr 2025.

Die Gebietskulisse basiert auf einem Analysemodell, dem sogenannte Komplexindikatoren zugrunde liegen. Diese Komplexindikatoren setzen sich aus verschiedenen Einzelindikatoren zusammen und bilden die gesetzlichen Kriterien des § 556d Abs. 2 BGB ab. Das Ergebnis des Gutachtens ist die datengestützte sowie auf einem statistischen Verfahren beruhende Identifizierung von Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt in Baden-Württemberg.

2. Rechtliche Rahmenbedingungen

Die Anspannung von Wohnungsmärkten ist Gegenstand verschiedener rechtlicher Regelungen im BGB. Eine besonders ausführliche Regelung ist in § 556d Abs. 2 Satz 2 und 3 BGB zur Mietpreisbremse enthalten, die daher nachfolgend als Grundlage für die Ermittlung solcher Gebiete zugrunde gelegt wird. Für die Umsetzung der Mietpreisbremse ist nach den gesetzlichen Grundlagen das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes in einer Gemeinde oder eines Teils davon erforderlich. Ein angespannter Wohnungsmarkt liegt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Das vorliegende Gutachten und die erarbeitete Gebietskulisse dienen nicht für die Ausgestaltung der sozialen Wohnraumförderung. Hierfür wird ein ergänzendes Gutachten mit einer eigenen Gebietskulisse erarbeitet.

Zur Bestimmung der räumlichen Geltung der Landesverordnungen zur Mietpreisbremse ist nach den Vorschriften und der mittlerweile auf dieser Grundlage ergangenen Rechtsprechung eine sorgsame Überprüfung der Eignung, der Erforderlichkeit und der Angemessenheit der Gebietsbestimmung notwendig. Auch gemäß der Rechtsprechung in Baden-Württemberg sind diese Anforderungen zu erfüllen. Hierzu ist nach den Gesetzesbegründungen, der Rechtsprechung und der Literatur eine tatsächliche statistische Erhebung zielführend. Bei dieser statistischen Erhebung ist besonderes Augenmerk auf die plausible Abgrenzung der ausgewiesenen Gebiete zu richten. Maßgebliche Kriterien sind dabei Nachfrage- und Angebots-Indikatoren sowie Indikatoren über das Marktergebnis, wozu Preis- oder Leerstands-Indikatoren zählen. Die Anspannung der örtlichen Wohnungsmärkte ist dabei aus einer Gesamtschau der Indikatoren unter Berücksichtigung der individuellen Gegebenheiten der Gemeinde abzuleiten.

Als Orientierung für die dabei anzusetzenden Vergleichsebenen und Kriterien zur Bestimmung eines Gebiets mit angespanntem Wohnungsmarkt stellt § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB die konkretesten Kriterien auf. Demnach liegt ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt insbesondere dann vor, wenn:

- gemäß Nr. 1 die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
- gemäß Nr. 2 die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
- gemäß Nr. 3 die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
- gemäß Nr. 4 geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

Diese vom Gesetz enumerierten Merkmale lassen sich auf der Grundlage weiterer Daten und Indikatoren noch ergänzen. Die Datenlage in den Gemeinden ist dabei zu berücksichtigen. Zudem soll berücksichtigt werden, ob die zulässige Miete mit zumutbarem Aufwand ermittelt werden kann. Insbesondere ergeben sich dabei

Probleme, wenn vor Ort kein Mietspiegel vorliegt. Mietaufstellungen der Verbände, Angebotsmieten oder Mietspiegel aus vergleichbaren Gemeinden können dabei aber berücksichtigt werden.

Im Einzelnen waren für das Gutachten folgende Anforderungen an die statistische Erhebung näher zu konkretisieren.

2.1 Gemeinden und Gemeindeteile

Nach der Legaldefinition kann sich die statistische Untersuchung sowohl auf Gemeinden als auch auf Gemeindeteile beziehen. In der vorliegenden Untersuchung wurde aus sachlichen wie auch aus praktischen Gründen auf die Gemeinde in ihren politischen Grenzen abgestellt. In sachlicher Hinsicht ist in der Fachwissenschaft zwar der Wohnungsmarkt einer Gemeinde grundsätzlich unterteilbar. Sachlich aber ist dies für das Bundesland Baden-Württemberg und die dort befindlichen Gemeinden nicht anzunehmen. Denn die Gemeindeverteilung in Baden-Württemberg ist äußerst kleinteilig. Für kleine Gemeinden liegt daher mit Blick auf die für den Wohnungsmarkt hauptsächlich maßgebliche infrastrukturelle Anbindung von Orten untereinander bereits eine übermäßig ausgeprägte sachliche Differenzierung vor. Aber auch bei größeren Gemeinden und kreisfreien Städten in Baden-Württemberg ist angesichts deren Größe und infrastruktureller Verflechtung sachlich von einem zusammenhängenden Wohnungsmarkt auszugehen.¹ Daher war schon aus sachlichen Gründen von einer Differenzierung unterhalb der Gemeindeebene abzusehen. Aber auch aus praktischer Hinsicht, insbesondere aus Gründen der Datenverfügbarkeit, musste eine Analyse unterhalb der Gemeindeebene unterbleiben.² Denn unterhalb der Gemeindeebene lagen flächendeckend keine vergleichbaren Daten vor.

2.2 Annahme der Anspannung bei Vorliegen von Kriterien

Die in § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB aufgeführten Kriterien sind zur Bestimmung der Anspannung des Wohnungsmarktes als Nachfrage-, Angebots- und Marktkriterien aussagekräftig. Sie werden anders als in der Gesetzesbegründung in der vorliegenden Studie durchweg als Kriterien bezeichnet. Sie müssen indes durch tatsächliche sozio-ökonomische Indikatoren operationalisiert werden. Nach den Vorstellungen des Gesetzgebers sollten angespannte Wohnungsmärkte nicht gemäß starren Vorgaben bestimmt werden. Ob im Einzelfall eines oder mehrere dieser Kriterien ausreichen oder trotz Vorliegens der Indikatoren eine Anspannung zu verneinen ist, soll sich aus einer Gesamtschau unter Berücksichtigung der individuellen Gegebenheiten ergeben. Nach der Begründung können auch andere als die genannten Indikatoren im Einzelfall aussagekräftig sein, wie zum Beispiel das Mietniveau oder die Anzahl der Transferleistungsempfänger in dem betroffenen

¹ Vgl. insoweit auch BVerfG, Entscheidung vom 18.7.2019, Aktz. 1 BvL 1/18, 1 BvL 4/18, 1 BvR 1595/18, Rn. 116 für ganz Berlin.

² Vgl. auch Gesetzesbegründung, BT-Drucksache 18/3121, S. 29, Abs. 1.

Gebiet. Nach der Gesetzesbegründung müssen nicht zu allen Indikatoren gem. Nr. 1 bis 4 Erhebungen vorliegen.

Aus der fachwissenschaftlichen Sicht ist anzunehmen, dass eine Gemeinde sämtliche Merkmale eines angespannten Wohnungsmarktes erfüllt, wenn die Indikatoren sämtlich vorliegen. Denn in diesem Fall ist der Markt durch

- ein Angebotsdefizit,
- eine große Nachfrage, die bereits mehr ausgibt als der bundes- oder landesweite Durchschnitt, und
- als Marktergebnis durch hohe Mieten gekennzeichnet.

Aus dem Gesetz und der Gesetzesbegründung lässt sich daher gemäß dem Wortlaut und systematisch vom Sinn und Zweck herannehmen, dass ein angespannter Wohnungsmarkt jedenfalls dann vorliegt, wenn alle Kriterien erfüllt sind.

2.2.1 Erfüllung des Kriteriums

Des Weiteren war zu fragen, wann die jeweiligen Kriterien zur Annahme eines angespannten Wohnungsmarktes erfüllt sind. Für die Kriterien und die operationalisierten Komplexindikatoren im Modell waren daher im Einzelnen Grenzwerte aus dem Gesetz, aus den gesetzlichen Materialien und ggf. ergänzend aus den fachwissenschaftlichen Grundsätzen abzuleiten.

- Nach dem Wortlaut des § 556d Abs. 2 S. 3 Nr. 1 BGB ist für die Annahme des Kriteriums ein im Vergleich zum bundesweiten Durchschnitt „deutlich stärkerer...“ Anstieg der Mieten in der Gemeinde erforderlich. Gemäß dem Wortlaut ist daher anzunehmen, dass nicht lediglich ein irgendwie gearteter höherer Anstieg ausreicht. Vielmehr ist ein sogenannter deutlich stärkerer Anstieg erforderlich. Eine solche deutliche Ausprägung kann nur im Hinblick auf den sachlichen Indikator ermittelt werden. Denn in einem Fall ist ein Übersteigen von z. B. drei Prozentpunkten viel, in einem anderen wenig. Im Hinblick auf den deutlich stärkeren Anstieg bei den Mieten ist maßgeblich, welches Ausgangsniveau vorlag und welche (absolute) Änderung eingetreten ist. Im Hinblick auf unterschiedliche Mietensteigerungen ist eine fast zehn Prozentpunkte höhere Steigerung als deutlich anzusehen.
- Nach dem Wortlaut des § 556d Abs. 2 S. 3 Nr. 2 BGB ist zudem ein „deutliches Übersteigen“ der bundesweiten Mietbelastungsquote erforderlich. Demgemäß gilt vorstehend erörtertes hier entsprechend. Im Hinblick auf deutlich höhere Mietbelastungsquoten sind höhere Quoten von fünf Prozentpunkten als deutlich anzusehen.
- Gemäß § 556d Abs. 2 S. 3 Nr. 3 BGB ist ein Wachstum der Wohnbevölkerung erforderlich, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird. Bei diesem Indikator reicht es für die

Annahme aus, dass die wachsende Nachfrage nicht mit entsprechenden Neubauzahlen bzw. zu schaffendem Wohnraum gedeckt wird. Bei diesem Kriterium ist daher ausreichend, wenn das Wachstum Bevölkerung auch nur geringfügig über der Neubautätigkeit liegt.

- Nach § 556d Abs. 2 S. 3 Nr. 4 BGB muss ein geringer Leerstand bei großer Nachfrage vorliegen. Ansonsten sind dem Gesetzeswortlaut keine weiteren Anforderungen zu entnehmen. Ein geringer Leerstand wird in der Fachwissenschaft angenommen, wenn der Leerstand unter drei Prozent sinkt. Eine sogenannte Fluktuationsreserve von drei Prozent oder darüber wird gemeinhin als notwendig für das Funktionieren des Wohnungsmarktes angesehen. Eine große Nachfrage liegt vor, wenn die notwendige Fluktuationsreserve von drei Prozent unterschritten ist.

2.2.2 Wertigkeit der Kriterien

Die Legaldefinition in § 556d Abs. 2 Satz 3 BGB stellt die dort genannten Kriterien alle in eine Reihe und hebt keines hervor. Auch der Gesetzesbegründung ist nicht zu entnehmen, dass einem Kriterium mehr Gewicht zugemessen werden sollte als dem anderen. Aus fachwissenschaftlicher Sicht lassen sich auch nicht ohne Weiteres Maßstäbe ableiten, die für die Bestimmung eines angespannten Wohnungsmarktes ein Kriterium von den genannten hervorhebt. Aus diesem Grunde geht F+B IGES bei der Bestimmung eines angespannten Wohnungsmarktes davon aus, dass die Kriterien/Indikatoren gleichgewichtet anzuwenden sind.

2.3 Entscheidung und Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Nach der Begründung zu der gesetzlichen Regelung soll bei der Entscheidung, ob eine Gemeinde oder ein Teil der 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.

In der Praxis wird auf angespannten Wohnungsmärkten auch nach Inkrafttreten der Regelung der Vermieter im Angebot der Wohnung die zu vereinbarende Miete vorgeben. Steht kein örtlicher Mietspiegel zur Verfügung, so hat er Schwierigkeiten, die zulässige Miete zu ermitteln. Auch für den Mietinteressenten entstehen dann Probleme, die Berechtigung der Mietforderung zu überprüfen. Orientierung können in diesen Fällen Vergleichsmietdatenbanken von Vermieter- oder Mieterverbänden sowie vergleichbare statistische Erhebungen zur ortsüblichen Vergleichsmiete bieten. Die aufgeführten praktischen Probleme sollten bei der Abwägung, ob solche Gebiete auszuweisen sind, berücksichtigt werden. Der § 558c Absatz 4 Satz 1 BGB bestimmt bereits nach geltendem Recht, dass Gemeinden einen Mietspiegel erstellen sollen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Neu wurde durch die bundesrechtliche Mietspiegelreform mit Wirkung ab 1. Juli 2022 in § 558c Absatz 3 Satz 2 BGB

ergänzt, dass für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern Mietspiegel zu erstellen sind. Jedenfalls dürfte ein Bedürfnis bestehen, einen Mietspiegel zu erstellen, sobald ernsthaft erwogen wird, die entsprechende Gemeinde als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt auszuweisen. In Baden-Württemberg besteht hierzu die Besonderheit, dass bereits zum Inkrafttreten der Mietspiegelreform alle Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern nicht nur einen einfachen, sondern einen qualifizierten Mietspiegel erstellt haben. Hintergrund hierfür ist unter anderem das spezielle Förderprogramm des Landes Baden-Württemberg für Kooperationsprojekte mehrerer Gemeinden zur gemeinsamen Erstellung qualifizierter Mietspiegel.

Allerdings ist nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts grundsätzlich auch der Erlass der Mietpreisbegrenzungsverordnung in Gebieten rechtlich zulässig, in denen kein (qualifizierter) Mietspiegel vorliegt. Denn die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist den Mietern und Vermietern auch auf andere Weise möglich.³

³ Vgl. BVerfG, Entscheidung vom 18.7.2019, aktz. 1 BvL 1/18, 1 BvL 4/18, 1 BvR 1595/18, Rn. 58.

3. Vorgehensweise

Die Festlegung der Gebietskulisse zur Mietpreisbegrenzungsverordnung nach § 556d ff. BGB für das Bundesland Baden-Württemberg wurde in mehreren Arbeitsschritten vorgenommen. Nachfolgend sind die einzelnen Arbeitsschritte kurz erläutert:

- **Schritt 1: Datenrecherche und -aktualisierung**
Umfassende Recherche und Aufnahme der bisherigen themen- und sachbezogenen Indikatoren, die Indizien für einen angespannten Wohnungsmarkt sein können (Kapitel 4.1).
 - **Schritt 2: Datenplausibilisierung**
Überprüfung der Datenverfügbarkeit der ausgewählten Indikatoren. Insbesondere auch die Überprüfung der räumlichen Vergleichbarkeit und Abdeckung (Kapitel 4.1).
 - **Schritt 3: Operationalisierung von den Kriterien durch Indikatoren**
Umfangreiche statistische Analysen zu den einzelnen ausgewählten Indikatoren und Verdichtung des Indikatoren-Sets auf die wesentlichen Indikatoren für die Identifikation angespannter Wohnungsmärkte (Kapitel 4.2).
 - **Schritt 4: Berechnungsverfahren**
Auswahl des Auswertungsmodells zur Ermittlung der Gemeinden mit einem angespannten Wohnungsmarkt. Zur Festlegung der Gemeinden, welche in die Mietpreisbegrenzungsverordnung aufgenommen werden sollten, wurde wie beim letzten Gutachten von FUB IGES das Nutzwertanalysemodell verwendet. Hierbei handelt es sich um ein anerkanntes Verfahren, welches auf Basis von statistischen Daten eine zielführende Unterscheidung einzelner Gemeinden ermöglicht. Der Vorteil der Nutzwertanalyse ist, die einfache Überprüfbarkeit der Modellannahmen durch Externe sowie auch die Rechtsprechung (Kapitel 5).
 - **Schritt 5: Kategorisierung der Indikatoren**
Festlegung der Grenzen der Kategorie für jeden Indikatoren, d. h. ab welchem Wert des Indikators wird eine angespannte Wohnungsmarktsituation angenommen. Grundlage für die Festlegung der jeweiligen Grenzwerte ist eine Analyse der Durchschnittswerte für Baden-Württemberg unter Berücksichtigung der gesetzlichen Rahmenbedingungen gemäß § 556d Absatz 2 BGB (Kapitel 5.2).
-

- Schritt 6: Gewichtung der Indikatoren

Festlegung der für die Nutzwertanalyse notwendigen Gewichte für die einzelnen Indikatoren. Durch die Gewichtung erfolgt eine Zusammenfassung der ausgewählten Indikatoren zu einem abschließenden Punktwert für jede Gebietseinheit. Dieser Punktwert ist die Basis für die endgültige Festlegung, ob eine Anspannung auf dem Mietwohnungsmarkt vorliegt oder nicht (Kapitel 5.3).

- Schritt 7: Grenzwert für die Gebietskulisse

Festlegung und Definition für die Grenzwerte für die Ermittlung der Gemeinden in Baden-Württemberg, für die auf Basis der statistischen Analysen und der vorliegenden Indikatoren ein angespannter Wohnungsmarkt angenommen wird (Kapitel 5.4).

Einen Überblick über die Vorgehensweise bietet das nachfolgende Diagramm.

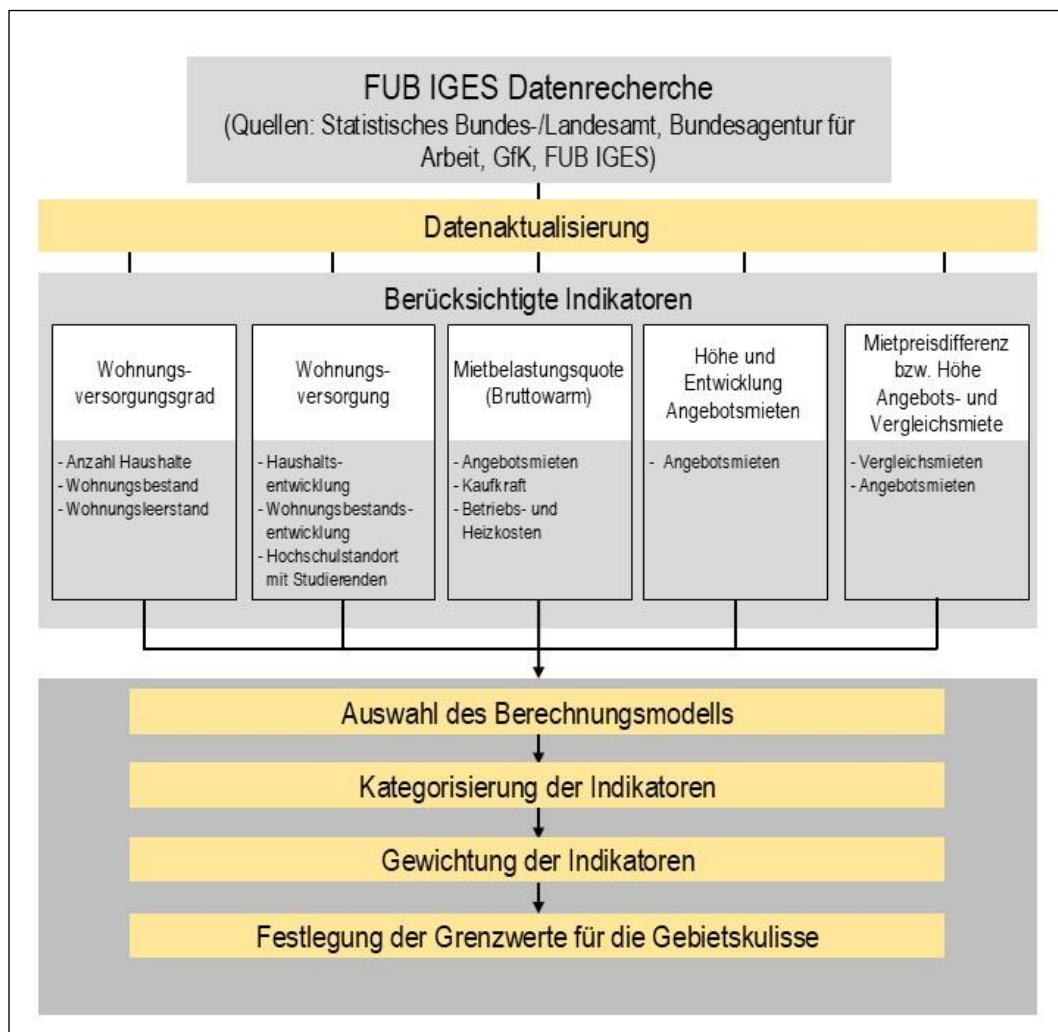


Abb. 1 Überblick der Vorgehensweise

4. Datengrundlage für Indikatorenauswahl

Um die gesetzlichen Rahmenbedingungen für die Festlegung einer Gebietskulisse zur Mietpreisbegrenzungsverordnung in Baden-Württemberg zu erfüllen, wurden von FUB IGES umfangreiche Datenanalysen durchgeführt. Gemäß den Vorgaben des Auftraggebers wurden die bisher verwendeten Indikatoren aus den landesweit verfügbaren statistischen Datenquellen aktualisiert und aufgrund neuerer Datenquellen entsprechend im Modell angepasst. Die bisher verwendeten Indikatoren sind immer noch geeignet, um das Vorliegen der Eingriffskriterien nach § 556d ff. BGB und damit das Vorliegen eines angespannten Wohnungsmarktes abzubilden.

4.1 Datenrecherche und -aktualisierung

Damit die regionalen Wohnungsmärkte auf Ebene der Gemeinden in Baden-Württemberg erneut abgebildet und bewertet werden konnten, sind die bisher verwendeten Indikatoren aktualisiert worden. Aus diesem Grund wurden die bisher verwendeten Datenquellen zum Aufbau des Datenpools herangezogen und die Datenverfügbarkeit und Datenplausibilität geprüft. Hierzu wurden die folgenden Datenquellen genutzt:

- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
- Statistisches Bundesamt
- Bundesagentur für Arbeit
- FUB IGES Mietdatenbanken
- Gesellschaft für Konsumforschung (GfK)

Die verwendete Datengrundlage orientierte sich an den sachbezogenen Indikatoren des vorherigen Gutachtens und der Verfügbarkeit und Aktualität der vorliegenden Daten für die einzelnen Gemeinden in Baden-Württemberg. Aufgrund der Datenverfügbarkeit wurden, wie in der Vergangenheit auch, Indikatoren in die Auswahl einbezogen, die auf einer größeren regionalen Ebene vorlagen, z. B. auf Ebene der Stadt- und Landkreise, aber einen direkten Sachbezug zur Fragestellung aufwiesen.

Die Indikatoren wurden in einer einheitlichen Datentabelle aufgenommen. Anschließend wurde sowohl eine statistische als auch eine sachbezogene Analyse des vorhandenen Datenmaterials durchgeführt. Die wichtigsten Kriterien bei der Auswahl der zentralen Indikatoren waren, neben dem thematischen Bezug, die direkte Verfügbarkeit und die regionale Differenzierung (Gemeindeebene). Dabei ist es notwendig, dass alle verwendeten Daten auf Ebene der 1.101 Gemeinden in Baden-Württemberg vorliegen (ohne gemeindefreie Gebiete ohne Bevölkerung und Wohnungsbestand).

Zur Erhöhung der Aussagekraft wurden Einzelindikatoren zu aussagekräftigeren Komplexindikatoren zusammengezogen bzw. entsprechende Berechnungen vorgenommen. Hierdurch wurde verhindert, dass das spätere Modell durch eine Vielzahl von Einzelindikatoren gebildet wird.

Die für das Modell ausgewählten Komplexindikatoren werden in Kapitel 4.2 näher erläutert (Datenquelle, Einzelindikatoren, Berechnungsmethode).

4.2 Operationalisierung der gesetzlichen Kriterien

Bei der Überprüfung und Plausibilisierung der verfügbaren Daten wurden insgesamt fünf Komplexindikatoren ermittelt, die sachlich und mit Blick auf die Legaldefinition für die Identifizierung angespannter Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg geeignet sind:

- Wohnraumversorgungsgrad 2023
- Verhältnis von Haushalten zum Wohnungsbestand (Kapitel 4.2.1)
- Wohnungsversorgung 2023
- Verhältnis von Wohnungsneubau zur Haushaltsentwicklung oder Hochschulstandort mit Studierenden (Kapitel 4.2.2)
- Mietbelastungsquote (Bruttowarm) 2023
- Verhältnis von Bruttowarmmiete zum Haushaltseinkommen (Kapitel 4.2.3)
- Höhe und Entwicklung von Angebotsmieten 2017/18 bis 2022/23
- Entwicklung der Angebotsmieten in den letzten fünf Jahren sowie alternativ absolute Höhe der Angebotsmiete (Kapitel 4.2.4)
- Absolute Höhe der Angebots- und Vergleichsmieten sowie Mietpreisdifferenz 2023
- Differenz zwischen Angebots- und Vergleichsmieten sowie alternativ absolute Höhe der Angebots- und Vergleichsmiete (Kapitel 4.2.5)

Bei der Auswahl der Komplexindikatoren wurde drauf geachtet, dass die gesetzlichen Kriterien wie bisher hinreichend durch die gewählten Komplexindikatoren abgebildet werden. Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht die Operationalisierung der Modellindikatoren.

Tabelle 1: Operationalisierung der Modellindikatoren (Komplexindikatoren)

Indikator \ Gesetzliches Kriterium	Überdurchschnittlich stark steigende Mieten	Mietbelastung	unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung	geringer Leerstand bei großer Nachfrage
Wohnungsversorgungsgrad 2023		X		(X)
Wohnungsversorgung 2023 oder Hochschulstandorte mit Studierenden			X	X
Mietbelastungsquote (Bruttowarm) 2023	(X)	X		
Entwicklung und Höhe Angebotsmieten 2017/18 bis 2022/23	X	(X)		
Mietpreisdifferenz 2023 (Angebots- versus Vergleichsmieten) bzw. Höhe Angebots- und Vergleichsmieten	X	(X)		

Nachfolgend werden die Datenquellen und ihre Nutzung für die ausgewählten fünf Komplexindikatoren und deren Teilindikatoren ausführlich erläutert. Des Weiteren werden die Hypothesen, die der Aufnahme zu Grunde liegen, sowie der Bezug zu den Eingriffskriterien der Ermächtigungsgrundlage dargestellt.

4.2.1 Wohnungsversorgungsgrad 2030

Der Wohnungsversorgungsgrad ist ein zentraler Komplexindikator für die regionale Situation auf dem Wohnungsmarkt. Er bildet das in § 556d Absatz 2 Satz 3 Nr. 3 BGB aufgeführte Kriterium ab, die „ausreichenden Versorgung mit Mietwohnungen“. Zusätzlich kann davon ausgegangen werden, dass wenn eine sehr hohe Wohnungsunterversorgung nachgewiesen werden konnte, auch das Kriterium der „besonderen Gefährdung“ erfüllt wird.

Der Wohnungsversorgungsgrad wird als Verhältnis der Wohnungsnachfrage (Anzahl Haushalte) zum Wohnungsangebot (inklusive Fluktuationsreserve) abgebildet. Auch wenn durch diesen Komplexindikator die Situation auf den gesamten regionalen Wohnungsmärkten betrachtet wird und nicht nur der von der Rechtsverordnung betroffene Mietwohnungsmarkt, ist eine Unterversorgung ein Indiz für einen angespannten Wohnungsmarkt. Auch eine sektorale Anspannung im Eigentumswohnungsmarkt hat Auswirkungen auf den Mietwohnungsmarkt, da mögliche Ausgleichsbewegungen nicht mehr möglich sind. Dies bedeutet, potenzielle

Erwerber von Eigentum verbleiben, mangels entsprechender Angebote, länger in ihren Mietwohnungen und bedingen somit eine zusätzliche Anspannung im Mietwohnungsmarkt.

Wohnungsnachfrage 2023

Für die Wohnungsnachfrage wurden als Datengrundlage die Haushaltszahlen der GfK 2024 herangezogen. Diese Zahlen liegen kleinräumig für alle Gemeinden Baden-Württembergs vor. Bei den Haushaltszahlen handelt es sich um eine anerkannte Datenbasis, die bereits seit Jahren durch die GfK in Zusammenhang mit der Ermittlung des Kaufkraftpotentials aufbereitet wird.

Es wurde wie bisher auf die Daten der GfK abgestellt, da keine Haushaltszahlen vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg mehr bereitgestellt oder berechnet werden. Die Haushaltszahlen der GfK basieren auf der Mikrozensususerhebung. Daneben wären auch noch Haushaltszahlen aus dem Zensus 2022 (Mai 2022) verfügbar, aber aufgrund der dort gewählten Berechnungsart (Haushalt = Wohnung) weniger geeignet. Für die Ermittlung der Nachfrage durch Haushalte sind die Daten über die wirtschaftenden Haushalte aus dem Mikrozensus besser geeignet.

Bei der Haushaltsberechnung im Zensus 2022 wird auf die sogenannte Wohnhaushalte abgestellt. Dieser Definition liegt das Konzept zugrunde, dass eine Wohnung immer nur von einem Haushalt bewohnt wird. Bei der Verwendung der Wohnhaushalte kann es somit niemals zu einem Nachfrageüberhang kommen. Es kann auf dem regionalen Wohnungsmarkt nur zu einer ausgeglichenen Situation oder Leerstand kommen.

Demgegenüber wird im Rahmen der Mikrozensususerhebung auf die Wirtschaftshaushalte und nicht auf Wohnhaushalte abgestellt. Bei den Wirtschaftshaushalten gilt, dass Personen nur dann einen gemeinsamen Haushalt bilden, wenn sie sowohl gemeinsam wohnen als auch gemeinsam wirtschaften. Das bedeutet, dass eine Wohnung von mehreren Wirtschaftshaushalten bewohnt werden kann, beispielsweise bei einer Wohngemeinschaft. Der große Vorteil der Verwendung von Wirtschaftshaushalten ist, dass die tatsächliche Nachfrage regional abgebildet wird. In angespannten Wohnungsmärkten ist die Bildung von Wohngemeinschaften oder der Verbleib der jungen Erwerbstätigen im elterlichen Haushalt notwendig, da kein ausreichendes Angebot für eine eigene Haushaltbildung zur Verfügung steht.

Im Modell wurde die Haushaltszahl für das Jahr 2023 verwendet. Die von der GfK vorliegenden Haushaltszahlen wiesen den Datenstand 31.12.2022 auf. Auf dieser Grundlage wurde unter Verwendung der aktuellen Bevölkerungszahl mit dem Stichtag 31.12.2023 die Haushaltszahl für alle Gemeinden in Baden-Württemberg berechnet. Die Berechnung erfolgte auf Basis der durchschnittlichen regionalen Haushaltgröße, die aus den Haushaltszahlen der GfK und der Bevölkerung zum 31.12.2022 gebildet wurde. Für die Berechnung der Haushaltszahlen 2023 wurde diese durchschnittliche Haushaltgröße konstant gehalten, da eine wesentliche Änderung innerhalb eines Jahres nicht zu erwarten ist.

Zu den aktuellen Haushaltszahlen wurde eine Fluktuationsreserve von 3 % des Wohnungsbestands 2023 hinzugerechnet. Die Fluktuationsreserve in Höhe von 3 % des Wohnungsangebotes ist für einen funktionierenden Wohnungsmarkt notwendig, um Umzugsketten, Modernisierungen und Renovierungen realisieren zu können.

Wohnungsangebot 2023

Beim Wohnungsangebot wurde auf die Daten der Gebäude- und Wohnungsstatistik des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg (Datenstand 31.12.2023) zurück-griffen.

Die Daten liegen für alle Gemeinden des Landes Baden-Württemberg vor und umfassen alle sektoralen Teilmärkte. D. h. es wurde nicht nur auf den Mietwohnungsbestand abgestellt, da dieser in der amtlichen Statistik aktuell nicht flächendeckend verfügbar ist. Die aktuelle Zahl zum Mietwohnungsangebot in allen Städten und Gemeinden findet sich lediglich in den Ergebnissen des Zensus 2022. Eine Fortschreibung des Mietwohnungsbestands war nicht sinnvoll, da auch die Wohnungsnachfrage nicht entsprechend valide differenziert aufbereitet werden kann.

Wie bei der Wohnungsnachfrage gilt auch für das Wohnungsangebot, dass der Mangel an entsprechenden Angeboten in einem sektoralen Wohnungsteilmarkt direkte Auswirkungen auf den anderen Wohnungsteilmarkt hat.

Fluktuationsreserve

Die Fluktuationsreserve ist für das Funktionieren des Wohnungsmarktes von Relevanz und resultiert aus Leerständen, um Umzüge und Baumaßnahmen im Bestand zu gewährleisten. In der Fachliteratur wird eine Fluktuationsreserve von 3 % oder ein Wohnungsleerstand von 3 % für das Funktionieren eines Wohnungsmarktes erforderlich ist. Die Fluktuationsreserve bezieht sich auf das Wohnungsangebot und wird bei der Saldierung von Angebot und Nachfrage rechnerisch zu den Haushalten hinzugezählt.

Berechnungsmethode

Zur Berechnung des Wohnungsversorgungsgrads wurde der Wohnungsbestand 2023 ins Verhältnis zu den Haushalten 2023 inklusive Fluktuationsreserve gesetzt. Bei einem Wohnungsversorgungsgrad von 100 % liegt eine vollständige Bedarfsdeckung vor. Wohnungsangebot und -nachfrage sind ausgeglichen. Für Werte unter 100 % besteht ein Nachfrageüberhang und es kann eine Anspannung auf den regionalen Wohnungsmarkt identifiziert werden. Demgegenüber kann bei Werten über 100 % ein Angebotsüberhang festgestellt werden der tendenziell auf eine Entspannung auf den Wohnungsmarkt hinweist.

Tabelle 2: Beispielrechnung Wohnungsversorgungsgrad

Jahr	Wohnungs- angebot	Fluktuati- onsreserve von 3%	Anzahl Haushalte	Anzahl Haushalte mit Fluktu- ationsre- serve	Wohnungs- versor- ungsgrad absolut	Wohnungs- versor- ungsgrad in %
2023	10.500	315	10.000	10.315	185	102 %

4.2.2 Wohnungsversorgung 2023 – Verhältnis von Wohnungsneubau zur Haushaltsentwicklung bzw. Hochschulstandorte mit Studierenden

Das Verhältnis von Wohnungsneubau zur Haushaltsentwicklung ist einer der im Gesetz aufgeführten möglichen Kriterien zur Identifikation von angespannten Wohnungsmärkten. Zusätzlich ist 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.

Dieses Kriterium wird daher mit dem Indikator Wohnungsversorgung 2023 abgebildet. Der Indikator berücksichtigt das Verhältnis der Wohnungsbestandsentwicklung (Wohnungsneubau) und der Haushaltsentwicklung. Zusätzlich wurde bei der Betrachtung einer ausreichenden Versorgung auch der im Basisjahr vorhandene Wohnungsleerstand sowie auch hier eine Fluktuationsreserve von 3 % des daraus ermittelten verfügbaren Wohnungsangebots für neue Haushalte berücksichtigt.

Aufgrund der festgestellten Datenbereinigungen in der Bevölkerungszahl in den letzten fünf Jahren durch das Statistische Landesamt, konnten die bisherigen Datenquellen nicht im Gutachten verwendet werden, da sonst für fast alle Gemeinden eine ausreichende Wohnungsversorgung festgestellt würde. Daher wurde bei der Aktualisierung auf die Ergebnisse des Zensus 2011 und 2022 zu den Haushaltszahlen und den Wohnungsbestand abgestellt, da es sich hierbei um eine anerkannte und valide Datenbasis handelt. Bei den Daten aus dem Zensus 2022 handelt es sich um eine hochwertige Datengrundlage im Bezug zum betrachteten Sachverhalt, da es sich dabei um die Wohnhaushalte (Haushalt = Wohnung) und nicht um die wirtschaftenden Haushalte (mehrere unabhängig wirtschaftende Personen in einer Wohnung = mehrere Haushalte) handelt wie im Kapitel 4.2.1.

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

Dies kann eine Beeinflussung der Ergebnisse der Versorgung von Neubürgern bedeuten. Daher ist es erforderlich, mit der gesonderten Feststellung von Hochschulstandorten mit Studierenden einen zusätzlichen steuernden Indikator in die Ermittlung der Wohnraumversorgung mit aufzunehmen. Es wurde jedoch davon abgesehen einen Mindestanteil festzulegen, da der Grenzwert nur schwer verifizierbar ist. Daher wird für alle Gemeinden die Hochschulstandorte mit Studierenden (Datenbasis Wintersemester 2022/23, Statistisches Bundesamt) sind, eine Anspannungstendenz bei der Wohnungsversorgung 2023 angenommen.

Die Zahl der eingeschriebenen Studierenden ist nicht identisch mit der Zahl der Studierenden, die tatsächlich Wohnungen auf dem regionalen Wohnungsmarkt nachfragen, aber es ist ein guter Indikator für eine potenzielle zusätzlich Nachfrage. Durch die Ausweichbewegungen auf benachbarte Kommunen, das Wohnen bei den Eltern oder die neuen Möglichkeiten des mobilen Studierens kann die Nachfrage nach Wohnungen sicherlich an den Universitätsstandorte etwas verringert sein.

Neue Wohnungsnachfrage

Die „neue Wohnungsnachfrage“ stellt die zusätzliche Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt dar, die aus einer positiven Haushaltsentwicklung resultiert. Die „neue Wohnungsnachfrage“ wurde aus der Differenz, der aus dem Zensus 2011 und 2022 ermittelten Haushaltszahl berechnet.

Die zusätzliche Nachfrage repräsentiert hierbei nicht nur die Nachfrage durch Zuwanderung, sondern auch die mögliche Bildung neuer Haushalte innerhalb der Gemeinden (z. B. Haushaltsgründungen junger Erwachsener, Haushaltsteilung durch Trennungen).

Neues Wohnungsangebot

Der zweite Bestandteil des Indikators „Wohnungsversorgung“ ist das „neue Wohnungsangebot“. Mit dem „neuen Wohnungsangebot“ wird die Wohnungsbestandsentwicklung im Zeitraum von Zensus 2011 bis 2022 abgebildet.

Wohnungsl Leerstand

Da mit dem Indikator „Wohnungsversorgung“ das verfügbare Wohnungsangebot abgebildet werden soll, ist die Einbeziehung des Wohnungsl Leerstands und der Fluktuationsreserve von besonderer Bedeutung.

Aufgrund der aktuellen Zensusergebnisse 2022 konnte in diesem Gutachten auf den marktbedingten Leerstand 2022 zurückgegriffen werden und nicht auf eine Fortschreibung des Leerstands auf Basis des Zensus 2011. Es wurden, wie im letzten Gutachten die Wohnhaushalte berücksichtigt

Fluktuationsreserve

Für den Ansatz der Fluktuationsreserve gilt das im Kapitel 4.2.1 erörterte Berechnungsverfahren.

Berechnungsmethode

Zur Berechnung des Wohnversorgungsgrads wird die Veränderung des Wohnungsbestands ins Verhältnis zur Entwicklung der Haushalte gesetzt und dem marktaktiven Leerstand aus dem Zensus 2022 und einer Fluktuationsreserve von 3 % saldiert. Wenn der verfügbare Wohnungsbestand der Anzahl der zusätzlichen Haushalte entspricht, ist eine ausreichende Versorgung der Haushalte gegeben. Ist die Anzahl Haushalte stärker angewachsen als der Wohnungsbestand, besteht ein Nachfrageüberhang und der Wohnungsmarkt ist als angespannt zu werten. Wenn der Wohnungsbestand stärker angewachsen ist als die Zahl der Haushalte, hat sich der Wohnungsmarkt entspannt.

Bei Gemeinden die Hochschulstandorte mit Studierenden sind, wurde unabhängig von der ermittelten Wohnraumversorgung angenommen, dass eine Unterversorgung vorhanden ist.

Beispielrechnung:

Bei der Berechnung des Wohnversorgungsgrads ohne Einbeziehung des Wohnungsleerstands wird bei einer stichtagsbezogenen Betrachtung der Versorgungsgrad nicht korrekt dargestellt (vgl. Tab. 4.3). Bei der Berechnung des Wohnversorgungsgrads ohne Berücksichtigung des Wohnungsleerstands kann es zu einer Unterversorgung der Haushalte kommen, wenn die Anzahl der Haushalte stärker zunimmt als der Wohnungsbestand. Das Beispiel in Tab. 4.3 geht von einer positiven Haushaltsentwicklung von 1.000 Haushalten und einer Neubautätigkeit von 500 Wohnungen aus. Es wird deutlich, dass es ohne die Berücksichtigung des Wohnungsleerstands zu einer negativen Wohnungsmarktbilanz (-500 Wohneinheiten) und somit zu einer Unterversorgung der Haushalte, beschrieben durch die Wohnungsverorgung (0,5), kommt.

Tabelle 3: Beispielrechnung Wohnversorgung ohne Berücksichtigung des Leerstands und der Fluktuationsreserve

Jahr	Wohnungsangebot	Fluktuationsreserve von 3%	Anzahl Haushalte	Bilanz	Wohnungsverorgung
2011	10.000		9.000	10.315	185
2022	10.500		10.000		
	500		1.000	-500	0,500

Die Beispielrechnung in Tab. 4.4 zeigt hingegen, dass die Einbeziehung des Wohnungsleerstands und der Fluktuationsreserve bei der Stichtagsbetrachtung der Wohnversorgung notwendig ist, um die tatsächliche Wohnversorgung auf den regionalen Wohnungsmärkten abzubilden. Bei der Wohnversorgung müssen alle Wohnungen berücksichtigt werden, die den Haushalten im betrachteten Zeitraum zur Verfügung stehen. Das bedeutet, dass nicht nur die Wohnungen, die aufgrund von Neubautätigkeit hinzukommen, sondern auch die Wohnungen, die im Jahr

2022 leer stehen, berücksichtigt werden müssen. In dem angeführten Beispiel in Tab. 4.4 erhöht sich somit das verfügbare Wohnungsangebot von 500 auf 1.100 Wohnungen. Von dem verfügbaren Wohnungsangebot wird die notwendige Fluktuationsreserve von 3 % abgezogen. Im Ergebnis stehen den 1.000 neuen Haushalten 1.067 Wohnungen und somit eine ausreichende Versorgung mit Wohnraum gegenüber. Das Ergebnis zeigt sich im Indikator Wohnversorgung. Der Wert ist mit 1,067 größer 1 und deutet somit auf eine ausreichende Wohnversorgung der Haushalte bei diesem Indikator hin.

Tabelle 4: Beispielrechnung Wohnversorgung unter Berücksichtigung des Leerstands und der Fluktuationsreserve

Jahr	Wohnungs- angebot	Leerstand	Fluktuati- onsreserve von 3%	Anzahl Haushalte	Bilanz	Wohnungs- versorgung
2011	10.000			9.000		185
2022	10.500	600		10.000		
	500	600	-33	1.000	+67	1,067

4.2.3 Mietbelastungsquote (Bruttowarm) 2023

Unter der Mietbelastungsquote (Bruttowarm) wird das Verhältnis von verfügbarem Nettoeinkommen zur Brutto-Warmmiete verstanden. Die Bruttowarmmiete setzt sich aus der Nettokaltmiete, den kalten Betriebskosten und den Kosten für Heizung- und Warmwasser zusammen. Dabei wird die durchschnittliche Wohnungsgröße mit der durchschnittlichen Bruttowarmmiete multipliziert und anschließend mit dem Haushaltseinkommen ins Verhältnis gesetzt. 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 stehen.

In der Regel wird in Deutschland die Mietbelastungsquote auf Basis der Bruttokaltmiete ausgewiesen. Analysen zeigen jedoch, dass auch die Kosten für Heizung und Warmwasser deutliche regionale Unterschiede aufweisen und ebenfalls ein wichtiger Faktor bei Betrachtung der Mietsituation darstellen. Die Mieter differenzieren in der Regel nicht nach den einzelnen Bestandteilen der Miete, sondern sehen nur die Gesamtbelastung. Vor diesem Hintergrund wurde beim Indikator Mietbelastungsquote auf die Bruttowarmmiete abgestellt.

Als Grundlage für die Ermittlung der monatlichen Mietbelastung (Bruttowarm) werden die FUB IGES Angebotsmieten pro Quadratmeter Wohnfläche verwendet (Berechnung siehe unter 4.2.4).

Kalte Betriebskosten und Kosten für Heizung und Warmwasser

Da es keine umfassenden Statistiken zu den kalten Betriebskosten und Kosten für Heizung und Warmwasser auf Ebene der Gemeinden gibt, wurden die aktuellen Angaben der Bundesagentur für Arbeit auf Ebene der Stadt- und Landkreise verwendet. Im Rahmen der Auswertung der Sozialstatistik SGB II werden für jeden Stadt- und Landkreis monatlich Auswertungen vorgenommen. Neben den Zahlungen an die Hilfebedürftigen werden auch die tatsächlichen kalten Betriebskosten und Kosten für Heizung und Warmwasser ausgewiesen. Diese aktuellen Mietkennwerte auf Ebene der Stadt- und Landkreise dienen als regionalspezifische Grundlage für die Berechnung der Mietbelastung pro Quadratmeter für jede Gemeinde.

Durchschnittliche Wohnungsgröße

Für die durchschnittliche Wohnungsgröße wurde auf eine Sonderauswertung aus dem Zensus 2022 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg abgestellt. Im Rahmen der Sonderauswertung erfolgte eine Unterteilung der durchschnittlichen Wohnungsgröße in der Gemeinde nach vermieteten Wohnungen, selbstgenutzten Wohnungen und sonstiger Wohnraumnutzung.

Haushaltseinkommen 2023

Für das Haushaltseinkommen wurde auf die zum 31.12.2023 normierten Kaufkraftdaten der GfK aus dem Jahre 2024 zurückgegriffen. Die Daten liegen für alle Gemeinden in Baden-Württemberg vor und bilden das Haushaltseinkommen ab. Die GfK bereitet seit Jahren für alle Gemeinden in Deutschland diese Daten auf.

Berechnungsmethode

Die Angebotsmieten werden mit den kalten Betriebskosten (BTK) und den Kosten für Heizung und Warmwasser (HK) addiert um die Bruttowarmmiete (BWM) zu ermitteln (vgl. Tab. 4.6). In einem nächsten Schritt wurde die jährliche Bruttowarmmiete durch die Multiplikation mit der durchschnittlichen Wohnungsgröße mit der Anzahl der Monate eines Jahres multipliziert. Abschließend wird die errechnete jährliche Mietbelastung mit dem jährlichen Haushaltseinkommen verrechnet. Der sich daraus ergebende prozentuale Anteil der Miete am Haushaltsnettoeinkommen ist die Mietbelastungsquote (Bruttowarm), welche im Modell verwendet wird.

Tabelle 5: Beispielrechnung zur Mietbelastungsquote (Bruttowarm)

Berechnung Bruttomiete 2023				Haushalts- einkom- men (Kaufkraft) in €	Durchschn. Wohnflä- che in m ²	Miet- belastung in %
Angebots- miete NKM in €/m ²	BTK in €/m ²	HK in €/m ²	BWM in €/m ²			
7,50	0,80	1,15	9,45	53.000	83,00	17,8 %

4.2.4 Höhe und Entwicklung der Angebotsmieten 2017/18 bis 2022/23

Die FUB IGES Angebotsmieten basieren auf den Angebotsdaten der Immo-Info Immobilien-Marktinformation GmbH (nachfolgend Immo-Info GmbH), die von FUB IGES für einen langen Zeitraum aufbereitet deutschlandweit zur Verfügung stehen. Gegenüber der im vergangenen Gutachten verwendeten Daten der Immo-Daten GmbH, zeichnen sich die Daten der Immo-Info GmbH durch eine bessere Datenqualität und einen höheren Marktumfang aus. Die Daten der Immo-Info GmbH berücksichtigen insbesondere auch alle Veränderungen im Angebotsverhalten, während bei der Immo-Daten GmbH keine Innovation mehr erkennbar ist.

Für die Auswertung wurden die Wohnungsinserate für vermietete Wohnungen in Ein- und Zweifamilien- als auch Mehrfamilienhäusern der Jahre 2017, 2018, 2022 und 2023 herangezogen. Dabei wurde zum einen wie gesetzlich normiert auf die Entwicklung der Angebotsmieten abgestellt. Zum anderen wurde aber auch alternativ die absolute Höhe der Angebotsmieten als Indikator für einen angespannten Wohnungsmarkt betrachtet. Dies war deswegen erforderlich, da ansonsten Gebiete mit hohen Ausgangsniveaus von Angebotsmieten, die also mit Blick auf das verfügbare Einkommen nur noch geringe Steigerungen zulassen, nicht adäquat berücksichtigt worden wären.

Angebotsmieten und Teilmärkte

Die Daten der Angebotsmieten wurden in einem mehrstufigen Verfahren geprüft und analysiert. Dabei wurden in einem ersten Schritt die Daten zu den abgestimmten Teilmärkten der Wohnungsgrößen bis 45 m², 45 m² bis 75 m² und größer als 75 m² geprüft. Um gerade in Kleinstgemeinden eine breitere Datenbasis zu erhalten, wurden die Inserate der Jahre 2017 und 2018 sowie 2022 und 2023 jeweils zusammengefasst. Sofern in einer Gemeinde dennoch weniger als zehn Wohnungsinserate vorlagen, wurde eine Schätzung der Angebotsmiete vorgenommen. Die Nicht-Ausweisung von Mietwerten mit weniger als zehn Fällen ist bei der Erstellung von Mietspiegeln ein übliches und anerkanntes Vorgehen.

Die fehlenden Mietwerte bei Gemeinden mit weniger als zehn Inseraten für die Jahre 2017/18 oder 2022/23 wurden mit Hilfe eines Schätzverfahrens auf Basis einer multivariaten Regression geschätzt. Als Schätzgrundlage wurden die aktuellen Wohngeld-Mietenstufen, der Bevölkerungsstand 2023, die Bevölkerung im Alter

von 25 bis 29 Jahren und die Kaufkraft 2024 sowie die Miethöhe der drei Wohnungsgrößenklassen bis 45 m², 45 m² bis 75 m² und mehr als 75 m² herangezogen.

Abschließend wurden die geschätzten Werte mehrfach geprüft. Dieses Verfahren wurde bereits erfolgreich beim letzten Gutachten angewandt.

Im Ergebnis lag für jede Gemeinde in Baden-Württemberg für die Jahre 2017/18 und 2022/23 für jeden Teilmarkt der Wohnungsgrößen bis 45 m², 45 m² bis 75 m² und mehr als 75 m² eine Angebotsmiete vor.

Berechnungsmethode

Zur Bildung einer durchschnittlichen Angebotsmiete 2017/2018 und 2022/2023 für jede Gemeinde wurde der gewichtete Mittelwert auf Basis der Ergebnisse der drei Teilmärkte berechnet. Als Grundlage für die Gewichtung diente die Verteilung nach Größenklassen im Zensus 2022. Aufgrund der abweichenden Größenklassen im Zensus waren Interpolationen notwendig. Ein durchschnittlicher Mietwert aus den drei Größenklassen ohne Gewichtung würde zu deutlich höheren Mietwerten führen, da die kleinen Wohnungen mit den hohen Mietwerten einen höheren Einfluss auf die Durchschnittsmiete hätten.

Die absolute Höhe der Angebotsmiete wurde gemäß vorstehender Berechnung als gewichteter Mittelwert der drei Teilmärkte angesetzt. Die Angebotsmietenentwicklung wurde auf dieser Grundlage als prozentuale Entwicklung für die Erhebungszeitpunkte 2017/18 zu 2022/23 berechnet und im Modell verwendet.

Unternehmensbefragung

Neben den FUB IGES Angebotsmieten wurde durch FUB IGES eine Befragung der Mitgliedsunternehmen des „vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.“ durchgeführt. Der Befragungszeitraum erstreckte sich von Ende August bis Mitte Oktober 2024. Ziel der Befragung war es die Vermarktungstätigkeit über Inserate und die durchschnittlichen Mieten der Genossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen zu erheben und Erkenntnisse über die Angebotspraxis dieser Unternehmen zu gewinnen.

Hierzu wurden die Unternehmen befragt, in welchen Portalen ihre Wohnungen angeboten werden oder ob sich die Interessenten bei den Unternehmen auf eine Wohnung gezielt bewerben müssen. Hintergrund war die Fragestellung, ob die Inserate bzw. angebotenen Wohnungen der vbw Mitgliedsunternehmen in den FUB IGES Angebotsmieten enthalten sind. Es hat sich gezeigt, dass der Großteil der Unternehmen die eigenen Wohnungen in öffentlich zugänglichen Internetportalen, wie z.B. ImmobilienScout 24 oder Immowelt, inserieren.

Auf Grundlage der Erhebung konnten die erhobenen Mietkennwerte nicht immer zweifelsfrei einer Gemeinde zugeordnet werden. Zum Teil, da oftmals nur Angaben für die Gemeinde gemacht wurden, in der sich der Hauptsitz befindet.

Die Daten zur Unternehmensbefragung wurden zur Plausibilisierung der Angebotsmieten herangezogen. Eine direkte Einbeziehung der Daten war aus mehreren Gründen nicht sachgerecht. Zum einen wäre nur eine Hinzufügung von

Datensätzen zu den Angebotsmieten aus dem Jahr 2023 möglich. Da aber die Entwicklung der Angebotsmieten mittels eines Stichtagsverhältnis betrachtet wird und valide Daten aus dem Jahr 2017 nicht zur Verfügung stehen, ist diese Einbeziehung nicht sinnvoll. Darüber hinaus standen die Daten nicht flächendeckend für alle Gemeinden Baden-Württembergs zur Verfügung, sodass die Angebotsmietenentwicklung nicht mit einer einheitlichen Datenbasis hätte dargestellt werden können. Vor diesem Hintergrund wurde darauf verzichtet, die Daten der Unternehmensbefragung als Datenergänzung bzw. als Anpassungskoeffizienten heranzuziehen. Dieses entspricht der im vorherigen Gutachten angewendeten Praxis.

4.2.5 Mietpreisdifferenz 2023 bzw. Höhe der Angebots- und Vergleichsmieten

Bei der Mietpreisdifferenz zwischen den Angebots- und Vergleichsmieten wird die Differenz zwischen Bestandsmietverträgen (Vergleichsmieten) und Angebotsmieten ermittelt. Die Mietpreisdifferenz ist also Ausdruck des Verhältnisses von Bestandsmieten zu Neumieten. Hohe Differenzen weisen hier auf angespannte Wohnungsmärkte hin. Die Mietpreisdifferenz wurde auf Grundlage einer Auswertung der angebotenen Mietwohnungen auf Basis der aufbereiteten Immo-Info-Daten und den aus den vorliegenden Mietspiegeln abgeleiteten Vergleichsmieten ermittelt. Zusätzlich wurde alternativ auch auf die überdurchschnittliche Höhe der Angebots- und Vergleichsmieten abgestellt. Denn ansonsten hätten Gebiete, die analog zu vorstehenden Ausführungen hohe Ausgangsniveaus von Angebots- oder Vergleichsmieten aufweisen, nicht adäquat berücksichtigt werden können.

Vergleichsmieten 2023

Bei den Vergleichsmieten wertet FUB IGES bereits seit mehreren Jahren die vorliegenden Mietspiegel differenziert nach neun Baualtersklassen für eine „Normalwohnung“ (65 m², normale bzw. mittlere Ausstattung, normaler Instandhaltungsgrad, mittlerer, baualtersgemäßer energetischer Gebäudezustand, normale bzw. mittlere Wohnlage) für ganz Deutschland aus. In die Analyse gehen nur Mietspiegel ein, die zum Zeitpunkt der Berechnung maximal vier Jahre alt waren. Alle Mietspiegel werden durch eine an den gesetzlichen Vorgaben des § 558d BGB orientierte Indexfortschreibung auf Basis des Lebenshaltungskosten-index für Deutschland auf einen einheitlichen Stichtag normiert.

Insgesamt lagen für 262 Gemeinden in Baden-Württemberg zum Zeitpunkt der letzten Aktualisierung des FUB IGES- Mietspiegelindex für die neun Baualtersklassen Nettokaltmieten pro Quadratmeter Wohnfläche vor. Die Zahl der Gemeinden mit Mietspiegeln hat sich in den letzten Jahren fast verdoppelt. Hintergrund hierfür ist unter anderem das spezielle Förderprogramm des Landes Baden-Württemberg für qualifizierte Mietspiegel (vgl. oben 2.3). Für die restlichen 839 Gemeinden erfolgte eine Schätzung auf Basis eines seit Jahren bewährten Schätzmodells (multivariable Regressionsschätzung mit Dummy-Variablen). Beim Schätzmodell werden die folgenden Parameter verwendet: Mietenstufen (Dummy-Variable mit sechs Ausprägungen), Bodenrichtwert, Bevölkerung 2023, Bevölkerung der

Altersgruppe 25 bis 29 Jahre. Nach Abschluss der Schätzung lagen für 1.101 Gemeinden neun Mietwerte vor.

Zur Bildung einer durchschnittlichen Vergleichsmiete nettokalt erfolgte eine Gewichtung der baualtersspezifischen Mietwerte auf Basis der örtlichen Wohnungsstruktur nach Baualter. Grundlage hierfür ist eine Fortschreibung des Wohnungsbestands nach Baualtersklassen.

Angebotsmieten 2023

Bei der Angebotsmiete handelt es sich um die Nettokaltmiete angebotener Mietwohnungen mit einer Wohnungsgröße 45 m² bis 75 m² der Jahre 2022/23 (Berechnungsmethodik siehe unter 4.2.4). Um die Vergleichbarkeit der beiden Teilmärkte bei den Angebots- und Vergleichsmieten zu ermöglichen, wurde nicht auf die durchschnittliche Angebotsmiete insgesamt abgestellt, sondern auf den Teilmarkt der Wohnungen mit einer Wohnungsgröße zwischen 45 m² bis 75 m². Somit liegt die Vergleichsmiete innerhalb der verwendeten Angebotsmiete.

Berechnungsmethode

Die Höhe der Angebots- und Vergleichsmieten wurde nach der vorstehenden Art und Weise ermittelt. Auf dieser Grundlage wurde auch die absolute Mietpreisdifferenz zwischen der Angebots- und der Vergleichsmiete sowie die Überschreitung der Vergleichsmiete durch die Angebotsmiete in Prozent berechnet und im Modell verwendet.

5. Identifikation der Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt

Nach der Auswahl der für den Sachverhalt geeigneten und validen Indikatoren ist es notwendig ein geeignetes Berechnungsverfahren zur Identifizierung der angespannten Wohnungsmärkte gemäß § 556d ff BGB festzulegen.

Wie im vorherigen Gutachten wurde im Rahmen der Fortschreibung auf das bewährte Verfahren der Nutzwertanalyse abgestellt, welches die gesetzlichen Grundlagen gemäß § 556d ff. BGB zur Ermittlung angespannter Wohnungsmärkte berücksichtigt.

5.1 Analyseverfahren – Nutzwertanalyse

Die Nutzwertanalyse ist ein Verfahren zur Auswahl komplexer Handlungsalternativen auf Basis von Indikatoren, welche durch weitestgehend qualitative Einschätzungen zu einer Entscheidungstheorie führen. Durch die Verdichtung zu einer kompakten Kennzahl kann eine Entscheidungsfindung vorgenommen werden, ohne dabei die Transparenz der Ableitung zu verlieren.

Der Nachteil der Nutzwertanalyse ist, dass die im Modell festgelegten Grenzen der Kriterien, der Gewichtungen und der endgültigen Auswahlgrenzen nicht auf einer reinen statistischen Ableitung, sondern auf einer sinnvollen und fundierten Begründung für den Sachverhalt beruhen. Diese teilweise subjektive Festlegung ermöglicht es jedoch die in der gesetzlichen Grundlage des § 556d Absatz 2 BGB festgelegten Grundlagen direkt im Modell abzubilden und mit entsprechenden Begründungen und Erläuterungen zu untermauern (vgl. Kapitel 2.2.1).

Wichtig bei der Anwendung der Nutzwertanalyse ist, nur die wichtigen und zentralen Indikatoren für die Aussage in die Berechnung aufzunehmen, welche für das Ergebnis relevant sind. Die Ausschlusskriterien für einzelne Indikatoren werden nicht im Rahmen des Verfahrens vorgenommen. Im Rahmen der Aktualisierung wird auf die im vergangenen Gutachten bewährten Indikatoren zurückgegriffen.

Die Nutzwertanalyse ermöglicht eine hohe Transparenz in allen Verfahrensschritten und eine hohe Nachvollziehbarkeit der Ergebnisse bzw. die Möglichkeit, die Ergebnisse auf Basis der vorliegenden Indikatoren und Modellannahmen selbstständig nachzurechnen.

5.2 Kategorisierung der Indikatoren

Für die Anwendung der Nutzwertanalyse musste für die fünf Indikatoren jeweils Kategorien gefunden werden, die einen angespannten Wohnungsmarkt indizieren. Hierdurch werden die einzelnen Indikatoren miteinander vergleichbar, da jeder Indikator identische Werte enthält.

Für die Ermittlung der angespannten Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg erfolgt eine Differenzierung nach zwei Kategorien. Bei der Kategorisierung wird ein Grenzwert festgelegt, ab wann bei einem Indikator ein kritischer Wert erreicht

wird. D. h. wie hoch muss ein Wert sein muss, damit für die betreffende Gemeinde für den Indikator ein Indiz auf einen angespannten Wohnungsmarkt angenommen werden kann. Liegt der Wert für den Indikator oberhalb der Grenze, wird ein Wert von 1 und unterhalb der Grenze von 0 angenommen.

Die Festlegung der Grenzbereiche für die fünf Indikatoren erfolgt sachbezogen bzw. gemäß den gesetzlichen Rahmenbedingungen und orientiert sich hauptsächlich am Durchschnittswert für Baden-Württemberg unter Berücksichtigung des deutlich niedrigeren Bundesdurchschnitts. Nachfolgend sind die im Modell festgelegten Grenzwerte mit der entsprechenden Begründung für die Festlegung aufgeführt.

Wohnungsversorgungsgrad 2023

Der Wohnversorgungsgrad ist ein Indikator für das Verhältnis zwischen der Nachfrage (Haushalte) und dem vorhandenen Angebot inklusive einer Fluktuationsreserve (Wohnungen).

Im Rahmen der Modellanalyse wird daher festgelegt, dass das Verhältnis zwischen der Nachfrage und dem Angebot mindestens ausgeglichen ist. D. h. liegt der Verhältniswert unter 1, wird ein angespannter Wohnungsmarkt angenommen.

Wohnungsversorgung 2023

Verhältnis von Wohnungsneubau zur Haushaltsentwicklung

Die Wohnungsversorgung der in den elf Jahren zwischen den Zensuserhebungen 2011 und 2022 zusätzlich entstandenen Nachfrage mit dem Wohnraum unter Berücksichtigung einer Fluktuationsreserve ist eines der in der Rechtsverordnung aufgeführten Kriterien mit einer entsprechenden sachgerechten Erweiterung (vgl. Kapitel 4.2.2).

Durch das Berechnungsverfahren wird jeder zusätzliche Haushalt der elf Jahren zwischen den Zensuserhebungen 2011 und 2022 mit einer Wohnung versorgt, wenn die Zahl der zusätzlichen Haushalte mindestens identisch ist mit der Zahl des vorhandenen Wohnungsangebotes. D. h. liegt der Verhältniswert unter 1 oder es handelt sich um eine Gemeinde, die Hochschulstandort mit Studierenden ist, wird ein angespannter Wohnungsmarkt angenommen.

Mietbelastungsquote (Bruttowarm) 2023

Die Mietbelastungsquote (Bruttowarm) ist ein Indikator dafür, wie viel Einkommen die Haushalte für die Miete in einer Gemeinde aufbringen müssen. In der Regel wird in Deutschland die Mietbelastungsquote auf Basis der Bruttokaltmiete ausgewiesen. Umfangreiche Analysen zeigen jedoch, dass auch die Kosten für Heizung und Warmwasser regionale Unterschiede aufweisen und ebenfalls einen wichtigen Faktor bei Betrachtung der Mietsituation darstellen. Die Mieter differenzieren in der Regel nicht nach den einzelnen Bestandteilen der Miete, sondern sehen nur die Gesamtbelastung.

Nach der Legaldefinition des § 556d Abs. 2 S. 3 Nr. 1 und 2 BGB sind die Indikatoren Mietensteigerungen und Mietbelastungsquote in Relation zu den bundesweiten durchschnittlichen Steigerungen bzw. Quoten zu setzen. Dies ist grundsätzlich

möglich, aber die hieraus folgenden sachlichen Ergebnisse sind nicht immer aussagekräftig für den regionalen Wohnungsmarkt in den einzelnen Bundesländern. Denn ein in Beziehung setzen zum bundesweiten Durchschnitt führt regelmäßig dazu, dass fast alle Gemeinden in Baden-Württemberg das Merkmal erfüllen. Dies hat seine Ursache darin, dass auch die Bundesländer in die Berechnung des Durchschnittswertes eingehen, die traditionell niedrigere Ausgangsniveaus und Steigerungsraten aufweisen. Dies bedeutet, dass die Differenzierung innerhalb des Bundeslandes bei Messungen anhand des Bundesdurchschnitts nur schwerlich möglich ist, da die Bedeutung der landesweiten Steigerung bzw. des landesweiten Niveaus im Vergleich zu den anderen Bundesländern in den Vordergrund rückt.

Für Baden-Württemberg wurde eine Mietbelastungsquote (Bruttowarm) von durchschnittlich 20,8 % ermittelt. Auf Basis der vorliegenden Informationen aus der Fachserie 5, Heft 1 aus dem Jahr 2022 des Statistischen Bundesamtes (aktuellste Datengrundlage) und des durchschnittlichen Haushaltseinkommens der GfK ergibt sich für Deutschland eine durchschnittliche Mietbelastungsquote (Bruttowarm) von 17,4 %. Damit liegt die durchschnittliche Mietbelastungsquote (Bruttowarm) um 3,4 Prozentpunkte deutlich über dem Bundesdurchschnitt (vgl. Kapitel 4.2.3).

Im Rahmen des Modells wurde festgelegt, dass die Mietbelastungsquote (Bruttowarm) oberhalb des Landesdurchschnitts von 20,8 % liegen muss, damit ein angespannter Wohnungsmarkt angenommen werden kann.

Höhe und Entwicklung der Angebotsmieten 2017/18 bis 2022/23

Die Angebotsmietenentwicklung der letzten fünf Jahre zeigt die Dynamik auf den regionalen Wohnungsmärkten in Baden-Württemberg. Durchschnittlich wurde im Rahmen der Datenanalyse eine Mietpreisentwicklung von 1,89 €/m² oder 20,5 % in Baden-Württemberg festgestellt. In Deutschland ergibt sich eine Mietpreisentwicklung im gleichen Zeitraum von 1,69 €/m² oder 21,2 %. Die Betrachtung der absoluten Mietpreisentwicklung zeigt jedoch, dass die Mietpreisentwicklung in Baden-Württemberg über den bundesdeutschen Durchschnitt liegt. Daher wurde wie im bisherigen Gutachten zur Identifikation einer Anspannungstendenz auf den Durchschnitt in Baden-Württemberg abgestellt.

Neben der Mietpreisentwicklung wurde auch die (absolute) Miethöhe im Modell entsprechend berücksichtigt. Denn ein hohes Ausgangsniveau lässt regelmäßig nur noch geringere prozentuale Steigerungen zu. So beträgt bei einer Mietpreissteigerung von 2 Euro/m² in fünf Jahren die Mietpreisentwicklung bei einer Ausgangsmiete von 10 €/m² nur 20 %, während bei einer Ausgangsmiete von 6 €/m² die Entwicklung 33 % beträgt. Damit würde eine Gemeinde mit einer hohen Ausgangsmiete möglicherweise nicht als angespannter Wohnungsmarkt identifiziert werden. Zudem ist ein hohes Mietpreisniveau sachlich bereits ein wichtiger Indikator für eine entsprechende Anspannungssituation auf dem regionalen Mietwohnungsmarkt.

Ein angespannter Wohnungsmarkt wird angenommen, wenn die Mietentwicklung über 20,5 % ist oder die durchschnittliche Miethöhe in den Jahren 2017/18 und

2022/23 oberhalb der durchschnittlichen Angebotsmiete in Baden-Württemberg lag.

Mietpreisdifferenz

Die Mietpreisdifferenz ist ein Vergleich zwischen der Miete der derzeit am Mietwohnungsmarkt angebotenen Wohnung und der Vergleichsmiete, also der Bestandsmiete. Die Mieten der derzeitig angebotenen Mietwohnungen beeinflussen die zukünftige Miethöhe der Bestandswohnungen. Eine hohe Differenz zwischen der Angebots- und Vergleichsmiete ist somit ein wichtiger Indikator, um auch die Mietpreissituation für die Zukunft in einem gewissen Rahmen in die Analyse einzubeziehen. Bei einer bereits bestehenden überdurchschnittlichen Angebots- und Vergleichsmiete auf dem regionalen Wohnungsmarkt ergibt sich teilweise nur eine unterdurchschnittliche Mietpreisdifferenz. Damit würde eine Gemeinde mit einer hohen Angebots- und Vergleichsmiete nicht als angespannter Wohnungsmarkt identifiziert. Zudem ist ein hohes Mietpreisniveau bereits ein wichtiger Indikator für eine entsprechende Anspannungssituation auf dem regionalen Mietwohnungsmarkt.

Im Rahmen des Modells wurde daher festgelegt, dass die Differenz der Angebots- und Vergleichsmieten oberhalb des Landesdurchschnitts von 3,19 Euro/m² liegen muss. Zudem gilt der Wohnungsmarkt als angespannt, wenn die Höhe der Angebots- und der Vergleichsmieten 2023 oberhalb der jeweiligen Durchschnittswerte in Baden-Württemberg lagen.

Zusammenfassung der Grenzwerte

Die nachfolgende Tabelle zeigt noch einmal die im Rahmen der Modellanalyse angesetzten Grenzwerte für die fünf Indikatoren sowie die Anzahl der jeweils betroffenen Gemeinden auf.

Tabelle 6: Grenzwerte für die fünf berücksichtigten Indikatoren

Indikator	keine Anspannungstendenz		Anspannungstendenz	
	Grenzwert	Anteil Gemeinden	Grenzwert	Anteil Gemeinden
Wohnungsversorgungsgrad 2023	1 oder höher	58 %	unter 1	42 %
Wohnungsversorgung – Haushaltsentwicklung im Verhältnis zur Bestandsentwicklung in den letzten elf Jahren <u>oder</u> Hochschulstandorte mit Studierenden	1 oder höher <u>und</u> kein Hochschulstandort mit Studierenden	71 %	unter 1 <u>oder</u> Hochschulstandort mit Studierenden	29 %
Mietbelastungsquote (Bruttowarm) 2023	bis 20,8 %	77 %	über 20,8 %	23 %
Entwicklung und Höhe Höhe und Entwicklung Angebotsmieten (insgesamt) 2017/18 bis 2022/23	bis 20,5 % bzw. unter dem gewichteten Landesdurchschnitt 2017/18 und 2022/23 (9,23 €/m ² bzw. 11,12 €/m ²)	26 %	über 20,5 % bzw. über dem gewichteten Landesdurchschnitt 2017/18 und 2022/23 (9,23 €/m ² bzw. 11,12 €/m ²)	74 %
Mietdifferenz bzw. Höhe Angebotsmieten (Wohnungen von 45 m ² bis 75 m ²) und Vergleichsmieten 2023	bis 3,19 €/m ² bzw. Angebots- und die Vergleichsmiete 2023 liegen unter dem Landesdurchschnitt (8,38 €/m ² bzw. 11,57 €/m ²)	69 %	über 3,19 €/m ² bzw. Angebots- und die Vergleichsmiete 2023 liegen über dem Landesdurchschnitt (8,38 €/m ² bzw. 11,57 €/m ²)	31 %

5.3 Gewichtung der Indikatoren

Zur Verdichtung der einzelnen Einschätzungen und Beurteilungen der fünf ausgewählten Indikatoren muss im Rahmen einer Nutzwertanalyse eine entsprechende Gewichtung vorgenommen werden. Eine statistische Analyse, die eine differenzierte Gewichtung der fünf Indikatoren begründet hätte, hat keine aussagekräftigen Ergebnisse für eine unterschiedliche Gewichtung der fünf Indikatoren ergeben.

Vor dem Hintergrund der Methodenkonstanz sowie der intensiven Analysen bei der Auswahl der zentralen Indikatoren für die Identifikation von angespannten Wohnungsmärkten in Baden-Württemberg wird von einer einheitlichen Gewichtung ausgegangen (vgl. Kapitel 2.2.2). Somit geht jeder Indikator mit dem Gewicht von 20 % in das Gesamtergebnis ein.

Damit ergeben sich die folgenden Gewichtungskoeffizienten für die Ermittlung des Gesamtergebnisses für die Gemeinden in Baden-Württemberg:

Tabelle 7: Gewichtungskoeffizienten der Indikatoren

Indikator		Modellegewicht
1	Wohnversorgungsgrad 2023	20,0 %
2	Wohnungsversorgung – Haushaltsentwicklung im Verhältnis zur Bestandsentwicklung in den letzten fünf Jahren oder Hochschulstandort mit Studierenden	20,0 %
3	Mietbelastungsquote (Bruttowarm) 2023	20,0 %
4	Höhe und/oder Entwicklung Angebotsmieten 2017/18 bis 2022/23	20,0 %
5	Differenz Angebots- zu Vergleichsmieten und/oder Höhe Angebots- und Vergleichsmieten 2023	20,0 %
Insgesamt		100,0 %

5.4 Grenzwert für die Gebietskulisse

Abschließend erfolgte die Festlegung der Gebietskulisse für die Ermittlung von angespannten Wohnungsmärkten in Baden-Württemberg.

Aus der Nutzwertanalyse ergibt sich für jede Gemeinden ein Punktwert, wobei maximal 100 Punkte und minimal 0 Punkte erreicht werden können. Aufgrund der einheitlichen Gewichtung können sich aus dem Modell nur sechs Ausprägungen ergeben. Die nachfolgende Übersicht zeigt die Verteilung der möglichen Ausprägungen in den 1.101 Gemeinden in Baden-Württemberg:

- 0 Punkte 9 %
- 20 Punkte 28 %
- 40 Punkte 32 %
- 60 Punkte 19 %
- 80 Punkte 10 %
- 100 Punkte 2 %

Für eine entsprechende Begrenzung der Miethöhe muss die Punktzahl für die Einstufung in eine Gebietskulisse mit einem angespannten Wohnungsmarkt deutlich über dem Durchschnitt liegen.

Aus der statistischen Analyse der Punktschumen der 1.101 Gemeinden ergeben sich statistische Maßzahlen, die für die Ableitung der notwendigen Punktzahl für die Aufnahme einer Gemeinde in die Gebietskulisse herangezogen werden, kann.

▪ Arithmetisches Mittel	39,7 Punkte
▪ Median	40,0 Punkte
▪ Standardabweichung	24,0 Punkte
▪ Mittelwert + eine Standardabweichung	63,7 Punkte
▪ Mittelwert + zwei Standardabweichungen	87,7 Punkte

Die Standardabweichung ist ein gängiges Maß für die Ermittlung der Streuung einer Merkmalsverteilung. Bei einer Normalverteilung der Werte würden z. B. durch die Berücksichtigung der einfachen Standardabweichung, also Mittelwert plus/minus Standardabweichung, rund zwei Drittel der Gemeinden, die innerhalb dieser Grenze liegen, erfasst.

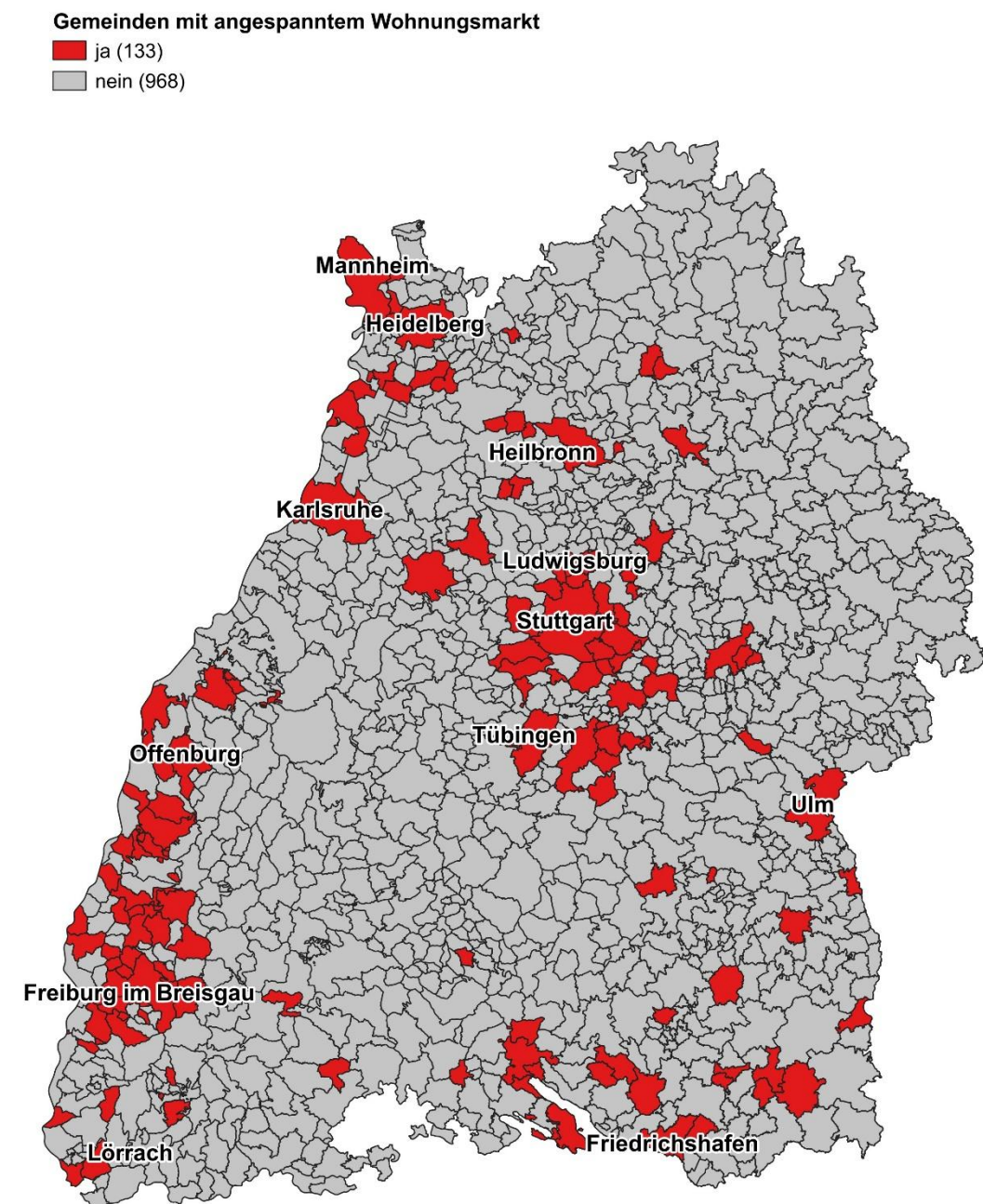
Aufgrund der sehr heterogenen Verteilung der Punktwerte in den 1.101 Gemeinden in Baden-Württemberg erfüllt nach der Einschätzung von FUB IGES diese statistische Ableitung nicht die gesetzlichen Anforderungen, die eine Einstufung einer Gemeinde als einen angespannten Wohnungsmarkt rechtfertigen. Daher sollte der Grenzwert deutlich höher angesetzt werden. Nach der Einschätzung von FUB IGES ist eine Ableitung auf Basis des Mittelwertes zuzüglich von zwei Standardabweichungen eine sachgerechtere Punktzahl.

Unter der Berücksichtigung dieser Punktzahl, der Modellkonstanz und der Modellkonstellation müssen die Gemeinden modellbedingt mindestens 80 Punkte erreichen, d. h. vier der fünf Indikatoren weisen damit auf einen angespannten Wohnungsmarkt hin.

6. Ergebnis

Bei dem für Baden-Württemberg angewendeten Modell wurden die gesetzlichen Eingriffskriterien (ausreichende Versorgung, angemessene Bedingungen und besondere Gefährdung) sowie die in § 556d Absatz 2 BGB erwähnten Kriterien für alle Gemeinden berücksichtigt. Auf Basis der ausgewählten relevanten, sachbezogenen Indikatoren und der sachlich gestützten Gewichtungskoeffizienten wurde für jede Gemeinde ein Punktwert ermittelt, der für eine Ableitung, ob ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt, herangezogen werden kann.

Insgesamt kann unter Berücksichtigung der notwendigen Punktzahl von mindestens 80 Punkten für 133 Gemeinden ein angespannter Wohnungsmarkt nachgewiesen werden (vgl. Karte 1 und Tabelle 6.1). Für diese Gemeinden kann eine derzeitige und zukünftige Wohnungsmarktmenge gemäß § 556d BGB unterstellt werden, welche die Einführung einer Begrenzung der Miethöhe bei Wiedervermietung auf höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete rechtfertigt. Davon in 26 Gemeinden weisen alle fünf Indikatoren auf einen angespannten Wohnungsmarkt hin, so dass die erreichte Punktzahl der Maximal-Punktzahl von 100 Punkten entspricht.

Karte 1 Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt

Datenquelle Verwaltungsgrenzen: LGL, www.lgl-bw.de,
Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0

Quelle: F+B IGES Housing Research GmbH 2026

Tabelle 8: Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt

Kreis	Gemeinde	Wohnungsver-sorgung		Wohn-kosten	Wohnungs-marktsituation		Punkte insge-samt
		Insge-samt	Neu-bürger oder Hoch-schul-stand-ort	Miet-belas-tung	Höhe oder Entw. Ange-bots-mie-ten	Miet-preis-diff. oder Höhe	
Stuttgart	Stuttgart	20	20	20	20	20	100
Böblingen	Böblingen	20	0	20	20	20	80
	Holzgerlingen	20	0	20	20	20	80
	Leonberg	20	0	20	20	20	80
	Sindelfingen	20	0	20	20	20	80
	Steinenbronn	0	20	20	20	20	80
Esslingen	Altbach	20	0	20	20	20	80
	Denkendorf	20	0	20	20	20	80
	Esslingen am Neckar	20	20	20	20	20	100
	Kirchheim un-ter Teck	20	20	0	20	20	80
	Neuhausen auf den Fildern	20	20	0	20	20	80
	Nürtingen	20	20	20	20	20	100
	Wernau (Neckar)	20	0	20	20	20	80
	Filderstadt	20	0	20	20	20	80
	Ostfildern	20	0	20	20	20	80
Göppingen	Eislingen/Fils	20	20	20	20	0	80
	Göppingen	20	20	0	20	20	80
	Salach	20	20	0	20	20	80

Kreis	Gemeinde	Wohnungsver-sorgung		Wohn-kosten	Wohnungs-marktsituation		Punkte insge-samt
		Insge-samt	Neu-bürger oder Hoch-schul-stand-ort	Miet-belas-tung	Höhe oder Entw. Ange-bots-mie-ten	Miet-preis-diff. oder Höhe	
Ludwigsburg	Asperg	20	0	20	20	20	80
	Kornwestheim	20	0	20	20	20	80
	Ludwigsburg	20	20	20	20	20	100
	Möglingen	20	0	20	20	20	80
	Korntal-Mün-chingen	20	0	20	20	20	80
Rems-Murr-Kreis	Backnang	20	0	20	20	20	80
	Fellbach	20	0	20	20	20	80
	Korb	20	20	0	20	20	80
	Schwaikheim	20	20	0	20	20	80
	Kernen im Remstal	20	20	0	20	20	80
Heilbronn	Heilbronn	20	20	20	20	20	100
Landkreis Heilbronn	Ellhofen	20	20	0	20	20	80
	Güglingen	20	20	0	20	20	80
	Ittlingen	20	20	0	20	20	80
	Jagsthausen	20	0	20	20	20	80
	Kirchardt	20	20	0	20	20	80
	Massenbach-hausen	20	20	0	20	20	80
	Pfaffenhofen	20	0	20	20	20	80
	Widdern	20	20	0	20	20	80
Hohenlohe-kreis	Pfedelbach	20	20	0	20	20	80
Karlsruhe	Karlsruhe	20	20	20	20	20	100
Landkreis Karlsruhe	Philippsburg	20	0	20	20	20	80
	Graben-Neu-dorf	20	0	20	20	20	80

Kreis	Gemeinde	Wohnungsver-sorgung		Wohn-kosten	Wohnungs-marktsituation		Punkte insge-samt
		Insge-samt	Neu-bürger oder Hoch-schul-stand-ort	Miet-belas-tung	Höhe oder Entw. Ange-bots-mie-ten	Miet-preis-diff. oder Höhe	
	Oberhausen-Rheinhausen	20	20	20	20	0	80
Heidelberg	Heidelberg	20	20	20	20	20	100
Mannheim	Mannheim	20	20	20	20	0	80
Neckar-Odenwald-Kreis	Schwarzach	20	20	20	20	0	80
Rhein-Neckar-Kreis	Dielheim	20	20	20	20	0	80
	Heddesheim	20	20	20	20	0	80
	Neulußheim	20	20	20	20	0	80
	Reilingen	20	20	0	20	20	80
	Wiesloch	20	20	20	20	0	80
	St. Leon-Rot	20	0	20	20	20	80
	Edingen-Neckarhausen	20	0	20	20	20	80
Pforzheim	Pforzheim	20	20	20	20	0	80
Enzkreis	Mühlacker	20	20	0	20	20	80
Freiburg	Freiburg i. Br.	20	20	20	20	20	100
Breisgau-Hoch-schwarzwald	Bad Krozingen	20	0	20	20	20	80
	Bötzingen	20	20	20	20	20	100
	Eisenbach (Hochschwarz-wald)	20	0	20	20	20	80
	Gottenheim	20	0	20	20	20	80
	Gundelfingen	20	0	20	20	20	80
	Heitersheim	20	0	20	20	20	80
	Kirchzarten	0	20	20	20	20	80
	Merzhausen	20	20	20	20	20	100
	Pfaffenweiler	20	20	20	20	0	80

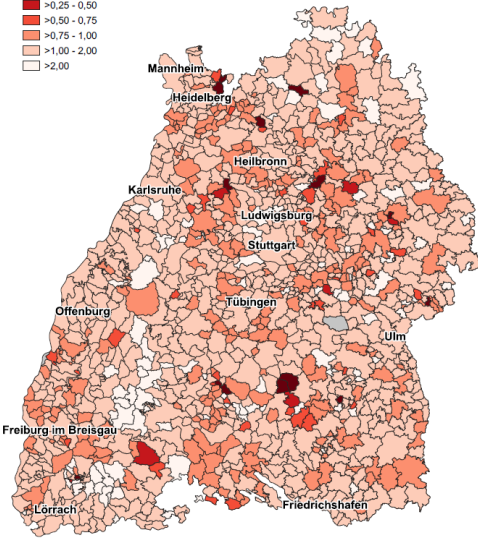
Kreis	Gemeinde	Wohnungsver-sorgung		Wohn-kosten	Wohnungs-marktsituation		Punkte insge-samt
		Insge-samt	Neu-bürger oder Hoch-schul-stand-ort	Miet-belas-tung	Höhe oder Entw. Ange-bots-mieten	Miet-preis-diff. oder Höhe	
	Schallstadt	20	0	20	20	20	80
	Stegen	20	0	20	20	20	80
	Umkirch	0	20	20	20	20	80
	Wittnau	20	20	0	20	20	80
	Ehrenkirchen	20	0	20	20	20	80
	March	20	20	20	20	20	100
	Vogtsburg im Kaiserstuhl	20	20	20	20	0	80
Emmendingen	Emmendingen	20	20	20	20	20	100
	Kenzingen	20	0	20	20	20	80
	Malterdingen	20	20	20	20	0	80
	Riegel am Kaiserstuhl	20	0	20	20	20	80
	Sasbach am Kaiserstuhl	20	20	20	20	0	80
	Teningen	20	0	20	20	20	80
	Rheinhausen	20	20	20	20	20	100
	Freiamt	20	20	20	20	0	80
	Waldkirch	20	0	20	20	20	80
Ortenaukreis	Achern	20	0	20	20	20	80
	Friesenheim	20	0	20	20	20	80
	Kehl	20	20	20	20	0	80
	Kippenheim	20	0	20	20	20	80
	Lahr/Schwarzwald	20	20	20	20	0	80
	Mahlberg	20	20	20	20	0	80
	Meißenheim	20	20	20	20	0	80
	Offenburg	20	20	20	20	20	100

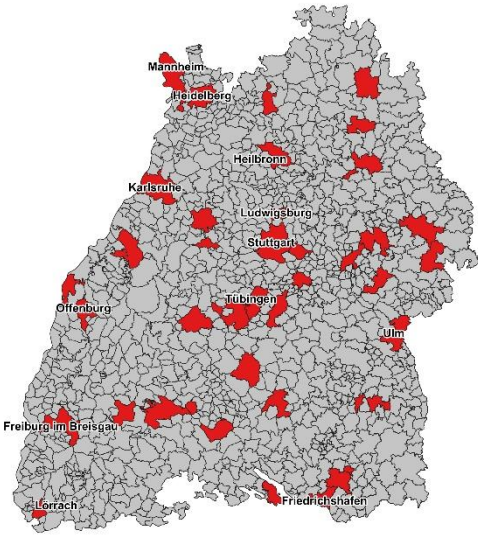
Kreis	Gemeinde	Wohnungsver-sorgung		Wohn-kosten	Wohnungs-marktsituation		Punkte insge-samt
		Insge-samt	Neu-bürger oder Hoch-schul-stand-ort	Miet-belas-tung	Höhe oder Entw. Ange-bots-mie-ten	Miet-preis-diff. oder Höhe	
	Sasbach	20	0	20	20	20	80
	Schutterwald	20	0	20	20	20	80
	Kappel-Grafenhausen	20	20	20	0	20	80
Tuttlingen	Mahlstetten	20	20	20	20	0	80
Konstanz	Konstanz	0	20	20	20	20	80
	Mühlingen	20	20	20	20	0	80
	Reichenau	20	0	20	20	20	80
	Stockach	20	20	0	20	20	80
	Mühlhausen-Ehingen	20	0	20	20	20	80
	Bodman-Ludwigshafen	0	20	20	20	20	80
Lörrach	Bad Bellingen	20	0	20	20	20	80
	Lörrach	20	20	20	20	20	100
	Utzenfeld	20	20	0	20	20	80
	Weil am Rhein	20	0	20	20	20	80
	Wembach	20	20	20	20	0	80
	Malsburg-Marzell	0	20	20	20	20	80
	Häg-Ehrsberg	20	0	20	20	20	80
Waldshut	Wutach	20	20	20	20	0	80
Reutlingen	Dettingen an der Erms	20	0	20	20	20	80
	Eningen u. Achalm	20	0	20	20	20	80
	Hülben	20	20	20	20	0	80
	Metzingen	20	20	20	20	20	100
	Reutlingen	20	20	20	20	20	100

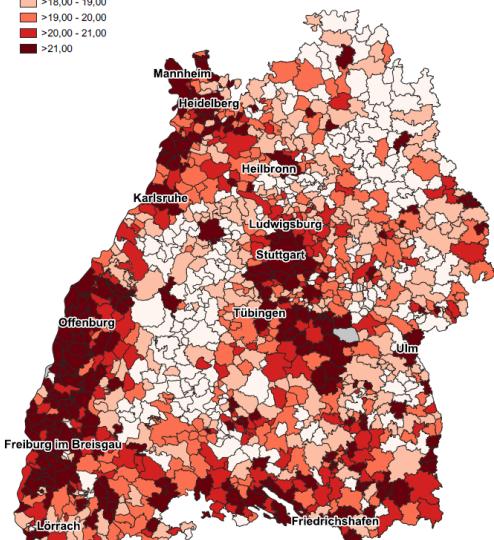
Kreis	Gemeinde	Wohnungsver-sorgung		Wohn-kosten	Wohnungs-marktsituation		Punkte insge-samt
		Insgesamt	Neu-bürger oder Hochschul-stand-ort	Miet-belas-tung	Höhe oder Entw. Ange-bots-mieten	Miet-preis-diff. oder Höhe	
	Riederich	20	0	20	20	20	80
	Zwiefalten	20	20	20	20	20	100
	Lichtenstein	20	0	20	20	20	80
Tübingen	Tübingen	20	20	20	20	20	100
Ulm	Ulm	20	20	20	20	20	100
Alb-Donau-Kreis	Dietenheim	20	0	20	20	20	80
	Merklingen	20	20	0	20	20	80
	Untermarchtal	20	20	20	20	0	80
Biberach	Bad Schussen-ried	20	0	20	20	20	80
	Maselheim	20	0	20	20	20	80
Bodensee-kreis	Frickingen	20	0	20	20	20	80
	Friedrichshafen	20	20	20	20	20	100
	Heiligenberg	20	0	20	20	20	80
	Meckenbeuren	20	0	20	20	20	80
	Deggenhauser-tal	20	20	0	20	20	80
Ravensburg	Aitrach	20	20	20	20	20	100
	Baienfurt	20	20	20	20	20	100
	Hoßkirch	20	20	20	20	0	80
	Kißlegg	20	20	20	20	20	100
	Vogt	20	20	20	20	20	100
	Weingarten	20	20	20	20	20	100
	Wolfegg	20	20	20	20	0	80

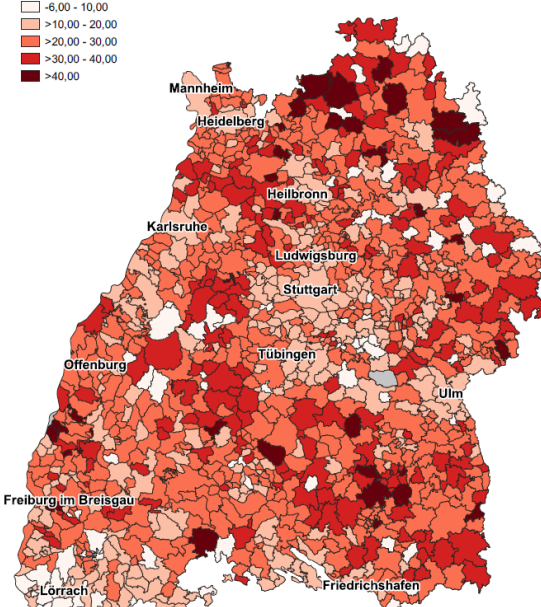
7. Anlage: Indikatorensteckbriefe

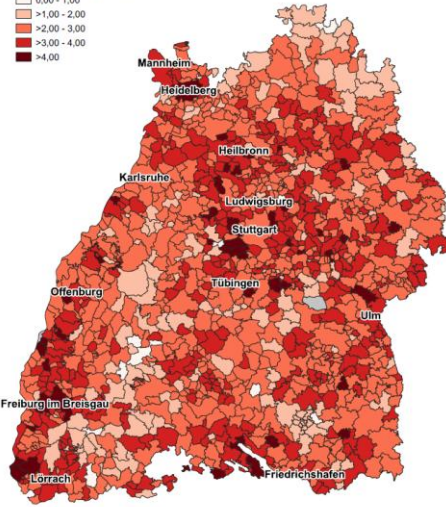
Wohnungsversorgungsgrad					
Datenquelle	Statistisches Landesamt Baden-Württemberg und GfK				
Anmerkungen:	Die im Modell verwendeten Daten auf Ebene der Gemeinden werden auf Basis der Haushalte (GfK, normiert auf 31.12.2023) und der Daten zum Wohnungsbestand 31.12.2023 (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg) berechnet und gehen als Verhältniswert ins Modell ein.				
Hypothese:	Mit dem Wohnungsversorgungsgrad wird das Verhältnis zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage zu einem bestimmten Stichtag ausgedrückt. Bei einem Wohnungsversorgungsgrad von 100 % liegt eine vollständige Bedarfsdeckung vor. Wohnungsangebot und -nachfrage sind ausgeglichen. Bei Werten unter 100 % besteht ein Nachfrageüberhang und bei Werten über 100 % ein Angebotsüberhang.				
Kategorien:	Kategorie	Wertbereich von (über)	Wertbereich bis einschl.	Verteilung Gemeinden	
	1	0 %	95 %	136	
	2	95 %	100 %	330	
	3	100 %	105 %	348	
	4	105 %	110 %	198	
	5	110 %		89	
Regionale Verteilung:	Wohnungsversorgungsgrad 2023 Verhältnis zwischen Wohnungsangebot- und Nachfrage 0,0 - 95,0 >95,0 - 100,0 >100,0 - 105,0 >105,0 - 110,0 >110,0 Datenquelle Verwaltungsgrenzen: LGL, www.lgl-bw.de, Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0				
Beurteilung	Der Indikator ist gut geeignet, um die aktuelle Marktanspannung auf den regionalen Wohnungsmärkten abzubilden, da das derzeitige Verhältnis von Wohnungsangebot und -nachfrage abgebildet wird.				

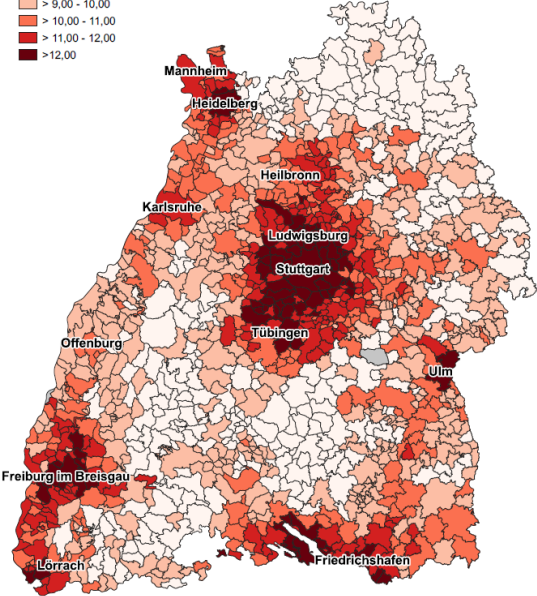
Wohnungsversorgung - Verhältnis Wohnungsneubau zu Haushaltsentwicklung					
Datenquelle	Statistisches Landesamt Baden-Württemberg				
Anmerkungen:	Die im Modell verwendeten Daten auf Ebene der Gemeinden zu den Haushalten und zum Wohnungsbestand aus dem Zensus 2011 und 2022 werden miteinander ins Verhältnis gesetzt und gehen als Anteilswert ins Modell ein.				
Hypothese:	Der Indikator wird aus der absoluten Veränderung der Haushalte und des verfügbaren Wohnungsbestands gebildet (2011 bis 2022). Dabei wird der verfügbare Wohnungsbestand zur Haushaltsentwicklung unter Berücksichtigung des markaktiven Leerstands und einer Fluktuationsreserve ins Verhältnis gesetzt. Wenn der verfügbare Wohnungsbestand den zusätzlichen Haushalten entspricht, ist ein ausreichendes Wohnungsangebot für neue Haushalte vorhanden. Ist die Anzahl Haushalte stärker angewachsen als der Wohnungsbestand, besteht ein Nachfrageüberhang und die Anspannung des Wohnungsmarkts nimmt zu.				
Kategorien:	Kategorie	Wertbereich von (über)	Wertbereich bis einschl.	Verteilung Gemeinden	
	1	0,00	0,25	15	
	2	0,25	0,50	7	
	3	0,50	0,75	34	
	4	0,75	1,00	240	
	5	1,00	2,00	694	
	6	2,00		111	
Regionale Verteilung:	Wohnungsversorgung Neubürger 2023 Wohnungsversorgung Neubürger 0,00 - 0,25 >0,25 - 0,50 >0,50 - 0,75 >0,75 - 1,00 >1,00 - 2,00 >2,00  Datenquelle: Verwaltungsgrenzen: LGL, www.lgl-bw.de Datenlizenz: Deutschland – Namensnennung – Version 2.0				
Beurteilung	Mit diesem Indikator kann die Wohnungsmarktentwicklung in den letzten Jahren abgebildet werden und ist ein Indiz dafür, ob ein Wohnungsmarkt als angespannt charakterisiert werden kann.				

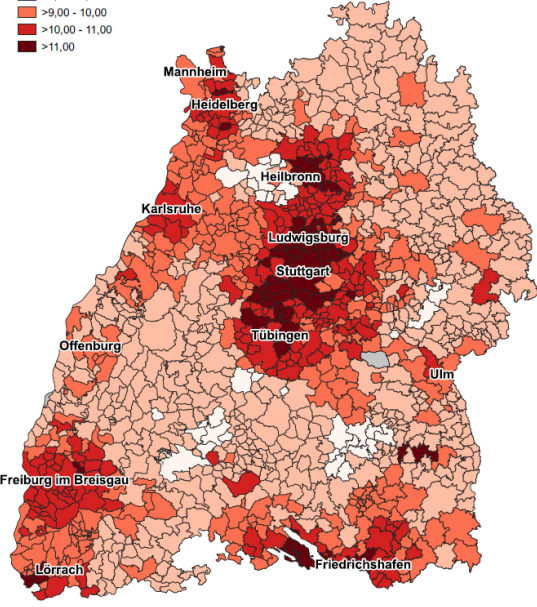
Hochschulstandorte mit Studierenden Wintersemester 2022/23				
Datenquelle	Statistisches Bundesamt			
Anmerkungen:	Die Gemeinden die Hochschulstandorte mit Studierenden im Wintersemester 2022/23 aufweisen, basieren auf den Angaben des Statistischen Bundesamtes. Im Modell wird nur berücksichtigt, ob eine Gemeinde ein Hochschulstandort mit Studierenden ist oder nicht. Es erfolgt keine Differenzierung nach dem Anteil an der Bevölkerung.			
Hypothese:	Studierende bilden häufig auch aufgrund des fehlenden verfügbaren Wohnraums auf den regionalen Wohnungsmärkten Wohngemeinschaften. Daher ist die Nachfrage nach Wohnraum auf den Wohnungsmärkten mit Studierenden häufig höher, als dieses durch die Zahlen im Zensus abgebildet wird. Dies kann eine Beeinflussung der Ergebnisse der Versorgung von Neubürgern bedeuten. Daher ist es erforderlich, mit der gesonderten Feststellung von Hochschulstandorten mit Studierenden einen zusätzlichen steuernden Indikator in die Ermittlung der Wohnraumversorgung mit aufzunehmen.			
Kategorien:	Kategorie	Hochschulstandort mit Studierende	Verteilung Gemeinden	
	1	ja	41	
	2	nein	1.060	
Regionale Verteilung:	Hochschulstandort mit Studierenden ■ ja (41) ■ nein (1.060)  Datenquelle: Verwaltungsgrünzon: UGL, www.tgl-ber.de, Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0			
Beurteilung	Die Hochschulstandorte mit Studierenden sind ein wichtiger Indikator für die aktuelle Wohnraumversorgung auf den regionalen Wohnungsmärkten, da durch die Studierenden eine zusätzliche Nachfrage entsteht.			

Mietbelastung (Bruttowarm)					
Datenquelle	FUB IGES-Angebotsmieten, GfK-Kaufkraftdaten, Bundesagentur für Arbeit				
Anmerkungen:	Als Datenbasis wurden die FUB IGES Angebotsmieten (2022/23) und die Daten der Bundesagentur für Arbeit zur „Wohn- und Kostensituation SGB II (Monatszahlen)“ für die Betriebs- und Heizkosten herangezogen. Aus dieser Datenbasis wurde die Bruttowarmmiete berechnet. Das Haushaltseinkommen wurde durch die GfK-Kaufkraftdaten (normiert auf 31.12.2023) abgebildet. Anschließend wird auf Basis der Bruttowarmmiete und der Kaufkraft pro Haushalt die Mietbelastungsquote berechnet.				
Hypothese:	Die Mietbelastung ist ein zentraler Indikator für den Grad der Wohnungsver-sorgung. Je höher die Mietbelastungsquote eines Haushalts ist, desto weniger Einkommen steht für die sonstige Lebensführung zur Verfügung. Bei hohen Mietbelastungsquoten ist die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet.				
Kategorien:	Kategorie	Wertbereich von (über)	Wertbereich bis einschl.	Verteilung Ge-meinden	
	1	0,0	18,0	269	
	2	18,0	19,0	251	
	3	19,0	20,0	203	
	4	20,0	21,0	157	
	5	21,0		221	
Regionale Verteilung:	Mietbelastungsquote (Bruttowarmmiete) 2023 Mietbelastungsquote in % 0,00 - 18,00 >18,00 - 19,00 >19,00 - 20,00 >20,00 - 21,00 >21,00  Datenquelle Verwaltungsgrenzen: LGL, www.lgl-bw.de, Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0				
Beurteilung	Die Mietbelastung ist ein wichtiger Indikator für die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen.				

Angebotsmietenentwicklung					
Datenquelle	FUB IGES-Angebotsmieten				
Anmerkungen:	Die FUB IGES Angebotsmieten basieren auf den Angebotsdaten der Immo-Info GmbH für angebotene Wohnungen. Es wurde der Durchschnitt der Angebotsmieten für die Jahre 2017/18 und 2022/23 verwendet und auf dieser Basis die Entwicklung berechnet.				
Hypothese:	Die Entwicklung der Angebotsmieten in den letzten fünf Jahren zeigt die Dynamik auf dem regionalen Mietwohnungsmarkt. Eine hohe positive Entwicklung der Angebotsmieten deutet auf eine Anspannungssituation auf dem jeweiligen Mietwohnungsmarkt hin, wodurch die ausreichende Versorgung zu angemessenen Bedingungen derzeit und kurzfristig gefährdet ist. Daneben ist die Entwicklung der Angebotsmieten in den letzten fünf Jahren entscheidend für die Mietpreissituation in den nächsten fünf Jahren, da diese Mieten einen erheblichen Bestandteil bei der Bildung der zukünftigen Vergleichsmieten darstellen.				
Kategorien:	Kategorie	Wertbereich von (über)	Wertbereich bis einschl.	Verteilung Gemeinden	
	1	-6,0	10,0	75	
	2	10,0	20,0	281	
	3	20,0	30,0	519	
	4	30,0	40,0	191	
	5	40,0		35	
Regionale Verteilung:	Entwicklung der Angebotsmieten 2023 Entwicklung der Angebotsmieten in % □ -6,00 - 10,00 ■ >10,00 - 20,00 ■ >20,00 - 30,00 ■ >30,00 - 40,00 ■ >40,00  Datenquelle Verwaltungsgrenzen: LGL, www.lgl-bw.de, Datenlizenz: Deutschland – Namensnennung – Version 2.0				
Beurteilung	Die Entwicklung der Angebotsmieten ist ein wichtiger Indikator für die Marktanspannung auf den regionalen Wohnungsmärkten.				

Mietpreisdifferenz					
Datenquelle	FUB IGES-Vergleichsmiete und FUB IGES-Angebotsmieten				
Anmerkungen:	Die FUB IGES-Vergleichsmieten 2023 basieren auf der FUB IGES-Mietspiegel-Datenbank, die in einer mehrjährigen Forschungsarbeit aufgebaut wurde und kontinuierlich aktualisiert wird. Die FUB IGES Angebotsmieten 2023 basieren auf den Angebotsdaten der Immo-Info GmbH, die von FUB IGES bereits seit mehreren Jahren aufbereitet werden. Um ein möglichst hohes Maß an Vergleichbarkeit sicherzustellen, wurden die Angebotsmieten der Wohnungen 45 m ² bis 75 m ² herangezogen, da sich die Vergleichsmiete auf eine Referenzgröße von 65 m ² bezieht.				
Hypothese:	Die Mietpreisdifferenz zwischen der Vergleichsmiete und der Angebotsmiete ist ein wichtiger Indikator für die Dynamik auf dem regionalen Wohnungsmarkt. Eine hohe positive relative Mietpreisdifferenz zeigt eine hohe Dynamik auf, so dass davon auszugehen ist, dass die Mieten entsprechend angepasst werden. Hierdurch verringert sich das Angebot an Wohnungen zu angemessenen Bedingungen, d.h. Haushalte mit einem geringen Einkommen haben es schwerer auf dem Wohnungsmarkt entsprechenden finanzierbaren Wohnraum zu finden.				
Kategorien:	Kategorie	Wertbereich von (über)	Wertbereich bis einschl.	Verteilung Gemeinden	
	1	0,00	1,00	10	
	2	1,00	2,00	155	
	3	2,00	3,00	548	
	4	3,00	4,00	339	
	5	4,00		49	
Regionale Verteilung:	Mietpreisdifferenz 2023 Differenz zwischen Angebot- und Vergleichsmieten in Euro pro qm 0,00 - 1,00 >1,00 - 2,00 >2,00 - 3,00 >3,00 - 4,00 >4,00  Datenquelle: Verwaltungsgrenzen: LGL, www.lgl.bw.de, Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0				
Beurteilung	Die Mietpreisdifferenz ist ein wichtiger Indikator für die aktuelle und auch zukünftige Wohnungsmarktsituation.				

Alternativindikator Höhe der Angebotsmiete 2023					
Datenquelle	FUB IGES-Angebotsmieten				
Anmerkungen:	Die FUB IGES Angebotsmieten basieren auf den Angebotsdaten der Immo-Info GmbH, die von FUB IGES bereits seit Jahren aufbereitet werden. Für die Auswertung wurden die Wohnungsinserate der Jahre 2022 und 2023 herangezogen und die Teilmärkte für die Wohnungsgrößen bis 45 m ² , 45 m ² bis 75 m ² und mehr als 75 m ² berücksichtigt. Das Ergebnis der Angebotsmiete 2023 ist der gewichtete Mittelwert aus den Teilmärkten und der Angebote aus den Jahren 2022 und 2023.				
Hypothese:	Die Angebotsmieten sind ein wichtiger Indikator für die aktuelle Mietpreissituation auf den regionalen Wohnungsmärkten, weil die aktuell auf dem Wohnungsmarkt geforderten Mietpreise aufgezeigt werden. Je höher die Angebotsmiete in einer Gemeinde ist, umso schwieriger ist für Haushalte sich mit Wohnungen zu tragbaren Mieten zu versorgen				
Kategorien:	Kategorie	Wertbereich von (über)	Wertbereich bis einschl.	Verteilung Gemeinden	
	1	0,00	9,00	271	
	2	9,00	10,00	378	
	3	10,00	11,00	219	
	4	11,00	12,00	155	
	5	12,00		78	
Regionale Verteilung:	FUB IGES Angebotsmieten 2023 Angebotsmiete in Euro pro qm 0,00 - 9,00 > 9,00 - 10,00 > 10,00 - 11,00 > 11,00 - 12,00 > 12,00  Datenquelle Verwaltungsgrenzen: LGL, www.lgl-bw.de, Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0				
Beurteilung	Die Angebotsmieten sind ein wichtiger Indikator für die aktuelle Mietpreissituation auf den regionalen Wohnungsmärkten.				

Alternativindikator Höhe der Vergleichsmiete 2023					
Datenquelle	FUB IGES-Vergleichsmieten				
Anmerkungen:	Die Vergleichsmieten 2023 basieren auf den FUB IGES-Mietspiegel-Datenbank, die in einer mehrjährigen Forschungsarbeit aufgebaut wurde und kontinuierlich aktualisiert wird.				
Hypothese:	Die Höhe der Vergleichsmiete zeigt die derzeitige Mietsituation der Haushalte auf den regionalen Wohnungsmärkten auf. Eine hohe Vergleichsmiete zeigt, dass die Mieterhaushalte bereits eine hohe Mietbelastung haben. Zusätzlich ist sie Indikator für eine angespannte Marktlage, da ein hohes Vergleichsmietniveau sich in der Regel nur ergibt, wenn die Nachfrage das Angebot über einen längeren Zeitraum hinweg übersteigt.				
Kategorien:	Kategorie	Wertbereich von (über)	Wertbereich bis einschl.	Verteilung Gemeinden	
	1	0,00	8,00	35	
	2	8,00	9,00	519	
	3	9,00	10,00	281	
	4	10,00	11,00	208	
	5	11,00		58	
Regionale Verteilung:	FUB IGES Vergleichsmieten 2023 Vergleichsmiete in Euro pro qm 0,00 - 8,00 >8,00 - 9,00 >9,00 - 10,00 >10,00 - 11,00 >11,00  Datenquelle Verwaltungsgrenzen: LGL, www.lgl-bw.de, Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0				
Beurteilung	Die Vergleichsmiete ist ein wichtiger Indikator zur Bewertung der regionalen Wohnungsmärkte in Bezug auf Bestandsmietverträge.				