



Stadt Walldorf  
Herrn Bürgermeister Matthias Renschler  
Nußlocher Straße 45  
69190 Walldorf

BM <i>gr</i>	1	2
<b>EINGANG</b>		
17. Mai 2023 <i>Ja</i>		
<b>Stadt Walldorf</b>		
3	4	Wifo

16.05.2023

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Renschler,

die SPD-Fraktion beantragt, die Verwaltung möge eine Aktualisierung der **Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201a des BauGB vom 19. Juli 2022** für Walldorf erwirken.

### Begründung:

Wir halten die Aktualisierung für wichtig, da die Klassifizierung Walldorfs als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201a des BauGB die Anwendbarkeit verschiedener Instrumente zur Erleichterung und Förderung des Wohnungsbaus bei uns eröffnet und wir uns eine entsprechende Klassifizierung erwarten. Die Datengrundlage, auf der die Klassifizierung beruht, ist unserer Ansicht nach aufgrund der sehr dynamischen Entwicklung am Wohnungsmarkt als veraltet zu bewerten.

Mit freundlichen Grüßen

*Andrea Schröder-Ritzrau*

*Manfred Zuber*

1. Bekanntgabe im GR am 13.06.23

2. FB 4 zur weiteren Bearbeitung

### Hintergrund

**Zitat** aus der Verordnung der Landesregierung zur Bestimmung der Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201a des BauGB vom 19. Juli 2022:

... Mit dem Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802) wurde § 201a in das BauGB eingefügt. Danach sind die Landesregierungen ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gebiete zu bestimmen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. In solchermaßen bestimmten Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten wird nach § 201a Satz 2 BauGB die Anwendbarkeit verschiedener Instrumente zur Erleichterung und Förderung des Wohnungsbaus eröffnet.

Dazu zählen im Einzelnen **die Möglichkeit zur Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts an bestimmten brachliegenden oder unbebauten Grundstücken** (§ 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB), die **erleichterte Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplans** (§ 31 Absatz 3 BauGB) sowie die **erweiterte Anwendbarkeit des Baugebots zugunsten von Wohnbebauung** (§ 175 Absatz 2 Satz 2, § 176 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 BauGB)...

In der Verordnung werden 89 baden-württembergische Städte und Gemeinden von 1114 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.

Dabei wurden die Daten und Erkenntnisse herangezogen, die im Zusammenhang mit dem Erlass der Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg vom 6. Oktober 2020 (GBl. S. 803) auf der Grundlage von § 556d des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) in der Fassung vom 19. März 2020 erhoben wurden, da die Tatbestandsvoraussetzungen für deren Erlass identisch mit denen nach § 201a BauGB sind.

Die Daten, die zur Klassifizierung herangezogen wurden basieren auf dem Gutachten der F&B Berater zur Identifizierung von Gebieten in Baden-Württemberg mit angespannten Wohnungsmärkten im Auftrag der Landeskreditbank Baden-Württemberg, Dezember 2019, das mit einer **Datengrundlage von 2017, 2018** arbeitet.

Von den 54 Gemeinden und Städten des Rhein-Neckar-Kreis wurde nur Weinheim in die Rubrik *'angespannter Wohnungsmarkt'* eingeordnet. In der Klassifizierungen waren bereits 2019 (Datengrundlage 2017/2018) weitere 6 Städten und Gemeinden mit jeweils drei erfüllten Kriterien nahe an der Einordnung zu *'angespannter Wohnungsmarkt'* – Dossenheim, Eppelheim, Ladenburg, Leimen, Plankstadt, **Walldorf**.

#### Zitat aus Verordnung: Bewertungsmatrix

Indikator	Kelne 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)

Gemeindename	Modellergebnis	Indikatorwerte				
	Gebietskategorie 2019	Wohnungsversorgungsgrad 2018	Versorgung Neubürger 2013 bis 2018	Warm-Mietbelastungsquote	Höhe und Entwicklung Angebotsmieten 2012/13 bis 2017/18	Mietpreisdifferenz bzw. Angebots- und Vergleichsmieten
Weinheim	ja	ja	nein	ja	ja	ja
Dossenheim	nein	nein	nein	ja	ja	ja
Eppelheim	nein	nein	nein	ja	ja	ja
Ladenburg	nein	nein	ja	nein	ja	ja
Lelmen	nein	ja	ja	ja	nein	nein
Plankstadt	nein	ja	nein	ja	ja	nein
Walldorf	nein	ja	nein	nein	ja	ja
Aglastershausen	nein	ja	nein	nein	ja	nein
Bruehl	nein	ja	nein	ja	nein	nein
Edingen-Neckarhausen	nein	ja	nein	ja	nein	nein
Heddesbach	nein	nein	nein	ja	ja	nein
Hockenheim	nein	nein	nein	ja	ja	nein
Ketsch	nein	ja	nein	nein	ja	nein
Sandhausen	nein	ja	nein	ja	nein	nein
Spechbach	nein	nein	nein	ja	ja	nein
Walbstadt	nein	ja	nein	nein	ja	nein
Wiesloch	nein	ja	nein	ja	nein	nein
Hernsbach	nein	ja	nein	ja	nein	nein
Altusshelm	nein	ja	nein	nein	nein	nein
Angelbachtal	nein	nein	nein	nein	ja	nein
Bammental	nein	ja	nein	nein	nein	nein
Dielheim	nein	ja	nein	nein	nein	nein
Eberbach	nein	nein	nein	nein	ja	nein
Epfenbach	nein	nein	nein	nein	ja	nein
Eschelbronn	nein	nein	nein	nein	ja	nein
Galberg	nein	nein	ja	nein	nein	nein
Ilvesheim	nein	ja	nein	nein	nein	nein
Laudenbach	nein	ja	nein	nein	nein	nein
Malsch	nein	ja	nein	nein	nein	nein
Meckesheim	nein	ja	nein	nein	nein	nein
Muehlhausen	nein	ja	nein	nein	nein	nein
Neulussheim	nein	ja	nein	nein	nein	nein
Oftersheim	nein	ja	nein	nein	nein	nein
Reichartshausen	nein	nein	nein	nein	ja	nein
Schoenau	nein	nein	nein	nein	ja	nein
Schoenbrunn	nein	nein	nein	nein	ja	nein
Sinsheim	nein	ja	nein	nein	nein	nein
St. Leon-Rot	nein	ja	nein	nein	nein	nein
Reilingen	nein	ja	nein	nein	nein	nein
Helligkreuzsteinach	nein	nein	nein	nein	nein	nein
Helmstadt-Bargen	nein	nein	nein	nein	nein	nein
Hirschberg an der Bergstrasse	nein	nein	nein	nein	nein	nein
Lobbach	nein	nein	nein	nein	nein	nein
Mauer	nein	nein	nein	nein	nein	nein
Neckarbischofsheim	nein	nein	nein	nein	nein	nein
Neckargemuend	nein	nein	nein	nein	nein	nein
Neldenstein	nein	nein	nein	nein	nein	nein
Nussloch	nein	nein	nein	nein	nein	nein
Wiesloch	nein	nein	nein	nein	nein	nein
Wilhelmsfeld	nein	nein	nein	nein	nein	nein
Zuzenhausen	nein	nein	nein	nein	nein	nein
Schriesheim	nein	nein	nein	nein	nein	nein
Schwetzingen	nein	nein	nein	nein	nein	nein

Quelle: Gutachten zur Identifizierung von Gebieten in Baden-Württemberg mit angespannten Wohnungsmärkten im Auftrag der Landeskreditbank Baden-Württemberg Endbericht Teil 1 zur Mietbegrenzungsverordnung nach § 556d Abs. 2 BGB.