

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2015 / V 00104	Ausfertigungen: Amt für Vermessung und Liegenschaften, BSU, DEZ1, DEZ2, DEZ3, DEZ4, PL, SOZ
Dienststelle: Amt für Vermessung und Liegenschaften Aktenzeichen: AVL Di	20.04.2015, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen): <input type="checkbox"/> BM Krezer _____ <input checked="" type="checkbox"/> EBM Dr. Köhler _____ <input type="checkbox"/> BM Hauswald _____ <input checked="" type="checkbox"/> Oberbürgermeister _____	

Betreff: Wohnungspolitisches Maßnahmenpaket der Landesregierung- Anhörung zur Gebietskulisse, Stellungnahme der Stadt Friedrichshafen				
Anlage: Schreiben des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft vom 05. März 2015 Stellungnahme der Stadt Friedrichshafen vom 11. Juli 2014				
Medien: Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens 1 Arbeitstag vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.				
<input type="checkbox"/> MS Office 2003 Dateien (inkl. ppt, .mpp)	<input checked="" type="checkbox"/> .pdf-, htm- Dateien	<input type="checkbox"/> DVD	<input type="checkbox"/> Video (VHS)	<input type="checkbox"/> Folien (ungeeignet)

Referent und Zeitdauer: Herr Büchler / Herr Dietz, ca. 10 min.

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Gemeinderat	27.04.2015	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.): GR, DS-Nr. 2013/V00239/1, 10.02.2014 – Wohnungsbericht (Seite 94 Nr. 5)
--

<u>FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN</u>		<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Kosten:	<input type="checkbox"/> einmalige Kosten	Betrag:	EUR
	<input type="checkbox"/> jährliche Folgekosten:	Personalkosten Betrag:	EUR
		Sachkosten Betrag:	EUR
Zuschüsse bzw. Beiträge:	<input type="checkbox"/> einmalige Einnahme(n)	Betrag:	EUR
	<input type="checkbox"/> laufende (jährlich)	Betrag:	EUR
MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:			
<input type="checkbox"/> Städt. Haushalt	<input type="checkbox"/> VWH	<input type="checkbox"/> VMH	Fipo:
<input type="checkbox"/> Stiftungs-Haushalt	<input type="checkbox"/> VWH	<input type="checkbox"/> VMH	Fipo:
Zur Verfügung stehende Mittel (Planansatz und Haushaltsausgabereist lfd. Jahr):			EUR
Noch bereitzustellen:			EUR
Deckungsvorschlag:			EUR

Beschlussantrag:

1. Der Aufnahme der Stadt Friedrichshafen in die Gebietskulisse für die Landesverordnung zur Kappungsgrenze / Verlängerung der Kündigungssperrfrist wird zugestimmt.
2. Der Aufnahme der Stadt Friedrichshafen in die Gebietskulisse für die Landesverordnung zur Mietpreisbremse wird zugestimmt.

Begründung:

1. Sachverhalt

Im Mai 2014 wurde auf Bundesebene das zweite wohnungspolitische Maßnahmenpaket beschlossen. Inhalt des Pakets ist die Absenkung der Kappungsgrenze von derzeit 20 Prozent auf 15 Prozent sowie eine Verlängerung der allgemeinen Kündigungssperrfrist bei Wohnungsumwandlung von derzeit drei auf fünf Jahre.

Voraussetzung für die Anwendung ist die Feststellung, dass bei der jeweiligen Gemeinde ein sogenannter angespannter Wohnungsmarkt vorliegt. Hierzu sind die Länder aufgerufen, auf Basis einer landesweit einheitlichen und aktuellen Datengrundlage, eine Verordnung zu erlassen, in welcher die betroffenen Gemeinden aufgeführt sind.

Herr Minister Dr. Schmid hat für Baden-Württemberg den Kriterienkatalog mit den wohnungswirtschaftlichen Verbänden und den kommunalen Landesverbänden abgestimmt und im Frühjahr 2014 dem Kabinett vorgestellt. Datengrundlage sind demnach die fortgeschriebenen Daten des Statistischen Landesamtes aus dem Zensus 2011. Als wichtigster Indikator gilt der sogenannte Wohnungsversorgungsgrad. Dieses quantitative Moment wird im Verhältnis der Zahl der Wohnungen und der Zahl der Haushalte einer Gemeinde erhoben. Dieses Verhältnis sagt – unabhängig von der

tatsächlichen Verteilung – aus, wie viele Wohnungen für die Nutzung durch private Haushalte zur Verfügung stehen.

Rechnerisch wurde hierzu die Zahl der Wohnungen um eine Fluktuations- und Leerstandsquote von 3 % bereinigt. Die Zahl der Haushalte hingegen um eine Quote von 5 % für umzugs- und teilungswillige Haushalte sowie potentiellen Zuzug erhöht. Wird in diesem Schritt eine Unterschreitung des somit ermittelten Wohnungsversorgungsgrades von 100 Prozent ermittelt, wird eine Anspannung des örtlichen Wohnungsmarktes angenommen.

Ein weiterer Indikator – die zweite Ebene – soll die Frage nach angemessenen Bedingungen beurteilen. Hierfür wird das Haushaltsnettoeinkommen nach Maßgabe des GfK (Gesellschaft für Konsumforschung – GfK SE) mit der Warmmietbelastung in Vergleich gebracht. Das ermittelte Ergebnis ist die Warmmietbelastungsquote. Sofern bei dieser Prüfung ein Wert erreicht wird, der den Landesdurchschnitt von 18 % übersteigt, wird eine überdurchschnittliche Warmmietbelastungsquote festgestellt.

Beide Indikatoren rechtfertigen, bei zutreffendem Ergebnis, die Aufnahme in die Rechtsverordnung im Sinne des § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB sowie des § 577a Abs. 2 Satz 1 BGB.

2. Ausgangslage

Mit der Neufassung des mietrechtlichen Rahmens und der damit einhergehenden Ermächtigung der Länder zum Erlass einer Rechtsverordnung im Mai 2013, wurde der Sachverhalt erstmals im Wohnungsbericht 2013 der Stadt Friedrichshafen thematisiert. Die innerhalb des Berichtes festgestellte Wohnungsversorgungslage hat die Verwaltung zu der Zielempfehlung geführt, die Aufnahme in die Verordnung anzustreben.¹

§ 558

Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

(3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze). Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.

§ 577a

Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung

(2) Die Frist nach Absatz 1 oder nach Absatz 1a beträgt bis zu zehn Jahre, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 2 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete und die Frist nach Satz 1 durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens zehn Jahren zu bestimmen.

Mit Schreiben des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft vom 20. Juni 2014 wurden alle Gemeinden in Baden-Württemberg ersucht, an der landesweiten Abfrage der gemeindlichen Angaben zu den Entscheidungskriterien für die Gebietskulisse teilzunehmen. Das Dezernat IV hat diese Stellungnahme mit Schreiben vom 11. Juli 2014 abgegeben. Gemäß der Darstellung im Wohnungsbericht 2013 wurde die Stellungnahme mit einer positiven Empfehlung versehen.

¹ Wohnungsbericht 2013 der Stadt Friedrichshafen – Seite 94 /95

3. Ergebnis des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft

Mit Schreiben des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft vom 3. März 2015 wurde die Stadt Friedrichshafen über das Ergebnis der Erhebung in Kenntnis gesetzt.

Die Ergebnisse beider Indikatoren führten dazu, dass Friedrichshafen in den Kreis der Gemeinden mit einem angespannten Wohnungsmarkt aufgenommen werden kann.

Weitere Gemeinden im Umfeld, bei denen die Aufnahmekriterien ebenfalls erfüllt sind, sind Ravensburg, Weingarten, Konstanz, Radolfzell und Singen.

Insgesamt wurden vom Ministerium 45 Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg als Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt identifiziert.

Beim Wertungskriterium 1 – die angemessene Versorgung mit Mietwohnraum / Wohnungsversorgungsgrad – wurde für Friedrichshafen ein Wert von 99,56 % ausgewertet.

Beim Wertungskriterium 2 – die angemessenen Bedingungen auf dem Wohnungsmarkt / Warmmietbelastungsquote – wurde für Friedrichshafen ein Wert von 20,0 % festgestellt.

3.1 Wohnungsversorgungsgrad

Beim Wohnungsversorgungsgrad werden, wie bereits unter Nr. 1 ausgeführt, die Anzahl der Haushalte mit der Anzahl der Wohnungen in Relation gesetzt. Der nunmehr festgestellte Wert liegt nahe der 100 % - Grenze, welche eine Vollversorgung mit Wohnraum vermuten lässt. Allerdings muss in diesem Zusammenhang berücksichtigt werden, dass Friedrichshafen bis ins Jahr 2030 als Wachstumsregion geführt wird (weiterführende Erhebungen liegen derzeit noch nicht vor) und dass bereits im Wohnungsbericht auf Basis des Zensus eine Leerstandsquote von 3,1 % festgestellt wurde. Dazu kommen 1,6 % Ferien- und Freizeitwohnungen, welche dem Wohnungsmarkt nicht zur dauerhaften Nutzung zur Verfügung stehen.

3.2 Warmmietbelastungsquote

Für die Ermittlung dieser Quote wurde auf Basis der landesweiten Durchschnittswerte Werte erhoben. Für den Vergleich war eine durchschnittliche Landeswohnfläche sowie Werte für Betriebskosten erforderlich. Die durchschnittliche Wohnfläche im Land liegt gemäß dem Ministerium bei 74,76 m², der Wert für Betriebskosten, gemäß Mieterbund, im Jahr 2013 bei 2,65 Euro/m².

Zu dem Wert für Betriebskosten wurden die Angebotsmieten² abzgl. 10 % aus „Immodaten“ addiert. Der damit gebildete Wert liefert die erste Rechengröße für die Ermittlung der Warmmietbelastungsquote.

Weiterhin ist für den Vergleich das durchschnittliche monatliche Haushaltsnettoeinkommen erforderlich. Dieser Wert liegt im Landesschnitt bei 4.077 Euro und für Friedrichshafen bei 3.999 Euro.

Die Werte wurden, aufgrund der höheren Differenziertheit, nicht beim Statistischen Landesamt erhoben sondern bei der GfK. Deren Auswertung ermöglicht eine differenzierte Betrachtung nach Postleitzahlen, was insbesondere für größere Städte von Interesse sein kann.

Rechnung:

3.999 Euro * 20 % = 799,80 Euro Warmmiete

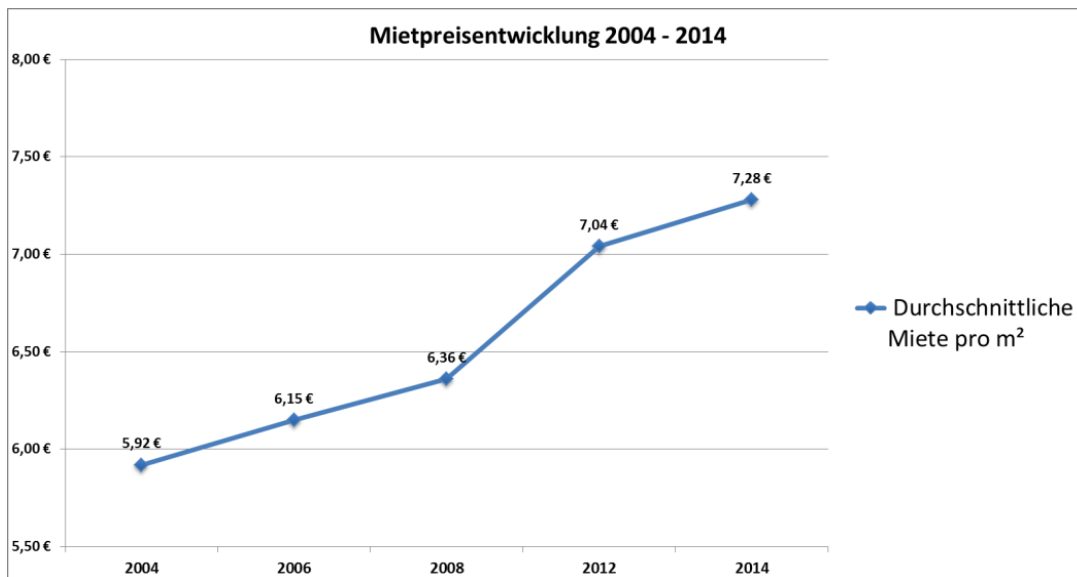
799,80 Euro / 74,76 m² = 10,70 Euro/m² Warmmiete

10,70 Euro/m² - 2,65 Euro/m² Betriebskostenanteil = 8,05 Euro/m² Nettokaltmiete

Der Wert von 8,05 Euro/m² stellt somit eine Angebotsmiete abzgl. 10 % dar.

Ein Wert, der auf dem Friedrichshafener Wohnungsmarkt einen realen Bezug hat!

² Angebotsmieten sind Mieten, welche bei Neu- oder Wiedervermietung erhoben werden. Diese Mieten dürfen maximal 20 % oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen (§ 5 WiStG)



4. Ergebnis und Auswirkungen

Die Reduzierung der Kappungsgrenze von 20 % auf 15 % hat eine zentrale Auswirkung im Mieterhöhungsverfahren. Bis dato hat der Vermieter die Möglichkeit die Miete innerhalb eines Erhöhungsverlangens um bis zu 20 % bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete – in Friedrichshafen i.d.R. bestimmt durch den qualifizierten Mietspiegel – zu erhöhen.

Eine solche Mieterhöhung setzt folgerichtig eine Differenz zur ortsüblichen Vergleichsmiete um mindestens 20 % voraus. Warum es zu dieser Differenz gekommen ist kann mehrere Gründe haben:

- Verzicht auf Mieterhöhungen aufgrund unterschiedlichster Motive (Vermietung an Verwandtschaft, auskömmliche Miete, Unkenntnis der örtlichen Mieten, Vermeidung von Streit u.ä.)
- Langfristiges Mietverhältnis mit gutem Mieter
- Sprunghafte Entwicklung der Wohnungsmieten

Vermieter, die bis dato eine regelmäßige Anpassung vorgenommen haben und damit an der ortsüblichen Vergleichsmiete oder in deren Nähe vermietet haben sind von der Reduzierung nur dann betroffen, wenn es eine sprunghafte Entwicklung der Wohnungsmieten gibt. Sofern eine Sprung von mehr als 15 % innerhalb der Dreijahresfrist vorkommt, sollte es sich auf der einen Seite um eine Ausnahme handeln und auf der anderen Seite die Notwendigkeit einer mieterschützenden Deckelung rechtfertigen.

Die Verlängerung der Kündigungssperrfrist bei Umwandlung von Wohnungen in Eigentumswohnungen bewirkt einen effektiven Schutz des aktuellen Mieters. Wohnungen, welche hiervor betroffen sind befinden sich vorrangig im Eigentum von größeren Vermietern. In Friedrichshafen z.B. bei den Mietwohnungsbeständen der SWG vorzufinden. Diese Einheiten sind als gesamtes Haus im Grundbuch geführt. Es existiert nicht für jede Wohnung ein separates Wohnungsgrundbuch. Weiterhin ist keine Aufteilung nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) erfolgt.

Eine nachträgliche Umwandlung in Eigentumswohnungen geschieht vorzugsweise anlässlich eines geplanten Verkaufs. Derartige Verkaufsvorgänge bergen für die Mieter die Gefahr einer Eigenbedarfskündigung durch den neuen Eigentümer. Um diesen Mietern eine längere Sicherheit zu ermöglichen und ggf. ein längeres Zeitfenster für die Wohnungssuche zu verschaffen, ist die Verlängerung der Kündigungssperrfrist das probate Mittel.

5. Das wohnungspolitische Maßnahmenpaket im regionalen Vergleich

In der Region Bodensee und Oberschwaben wurde neben Friedrichshafen auch in Ravensburg, Weingarten, Radolfzell, Konstanz und Singen ein angespannter Wohnungsmarkt festgestellt. Diese Feststellung des Ministeriums entspricht den Informationen, die der Stadt Friedrichshafen vorliegen.

6. Gebietskulisse des Landes Baden-Württemberg für die Verordnung zur „Mietpreisbremse“

Aus dem politischen Raum ist zu entnehmen, dass die Gemeinden, welche in die Gebietskulisse zur Landesverordnung zur Kappungsgrenze / Verlängerung der Kündigungssperrfrist aufgenommen werden auch in die noch zu erlassende Verordnung zur sogenannten Mietpreisbremse aufgenommen werden. Diese Gebietskulisse soll gegenüber der aktuellen Festlegung sogar noch um weitere Gemeinden ausgedehnt werden. Eine entsprechende Anhörung wird den betroffenen Gemeinden noch im ersten Halbjahr zugehen.

Dieser zweite Schritt hat eine ungleich breitere Auswirkung auf den Wohnungsmarkt. Entgegen der derzeit zulässigen Praxis, bei Neu- und Wiedervermietungen bis zu 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete zu verlangen (Angebotsmieten) darf die neue Miete nur noch 10 % über dem ortsüblichen Niveau liegen. Ausgenommen hiervon sind der Wohnungsneubau und umfassend sanierte Wohnungen.

Zur Eingrenzung der in den letzten Jahren stark ansteigenden Mieten, sieht die Verwaltung auch diese Verordnung als erforderlich an.

Letztlich wird der Mietspiegel 2016, der auf Basis einer erneuten Umfrage erstellt werden wird, die Rückmeldung über den Anstieg seit der letzten Erhebung im Jahr 2011/2012 geben.

Fazit:

Eine Einbeziehung der Stadt Friedrichshafen in die Rechtsverordnungen, ist mit Blick auf die wohnungswirtschaftliche Situation und der mittelfristigen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt aus Sicht der Verwaltung sachgerecht und wünschenswert.