

## **Kleine Anfrage**

**des Abg. Dr. Hans-Ulrich Rülke FDP/DVP**

**und**

## **Antwort**

**des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft**

### **Offenlegung Kriterien Mietpreisbremse**

Kleine Anfrage

Ich frage die Landesregierung:

1. Nach welchen Kriterien hat sie die Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg ausgewählt, nach denen mit Kabinettsbeschluss vom 10. Juni 2015 das bundesweite „Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG)“ durch Verordnung zur Anwendung kommen soll?
2. In welcher Weise und durch wen wurde die Erhebung der den Kriterien zugrunde liegenden Daten durchgeführt?
3. Entspricht es den Tatsachen, dass die Weitergabe dieser Daten an betroffene Verbände und Organisationen bislang verweigert wurde?
4. Mit welcher Begründung wurde die Weitergabe dieser Daten verweigert?

29.06.2015

Dr. Rülke FDP/DVP

### Begründung

Bei den betroffenen Städten und Gemeinden, aber auch in damit befassten Vereinen und Verbänden herrscht momentan Unklarheit darüber, nach welchen Kriterien die Landesregierung beschlossen hat, in 68 Kommunen die sogenannte „Mietpreisbremse“ einzuführen. Im Sinne von Transparenz und der bevorstehenden Auswertung der bis zum 10. August von den Gemeinden einzubringenden Stellungnahmen sollte über die Kriterien Klarheit herrschen, die zur Aufnahme in dieses Verzeichnis führen.

### Antwort

Mit Schreiben vom 21. Juli 2015 Nr. 6-4444.3/31 beantwortet das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft die Kleine Anfrage wie folgt:

*1. Nach welchen Kriterien hat sie die Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg ausgewählt, nach denen mit Kabinettsbeschluss vom 10. Juni 2015 das bundesweite „Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG)“ durch Verordnung zur Anwendung kommen soll?*

Zu 1.:

Die sog. Mietpreisbremse ist nach ihrer bundesgesetzlichen Grundlage in § 556 d Abs. 2 BGB auf Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten begrenzt. Die Landesregierung hat eine Gebietskulisse mit Städten und Gemeinden ermittelt, in denen diese Voraussetzungen erfüllt sind. Dabei wurde folgendes Verfahren angewendet:

Die Berechnungen zum Wohnungsversorgungsgrad (Verhältnis des Wohnungsbestandes zu den Wohnhaushalten) bilden die Grundlage der Ermittlung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten.

Zurückgegriffen wurde dabei auf die Daten des Statistischen Landesamtes der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011 in der Fortschreibung der Daten mit Bezugsdatum 31. Dezember 2013.

Für die Berechnung des Wohnungsversorgungsgrades wurden bei den Daten des Statistischen Landesamtes folgende Korrekturen vorgenommen:

- Der Wohnungsbestand wurde um die wohnungswirtschaftlich anerkannte Fluktuationsreserve von drei Prozent reduziert.
- Die Zahl der Wohnhaushalte wurde um fünf Prozent erhöht, um dem Umstand der Existenz mehrerer wirtschaftlicher Haushalte in einer Wohnung gerecht zu werden.
- Für eine für Vergleichsberechnungen hinreichend verlässliche Aussage zum Wohnungsversorgungsgrad ist eine Mindestmenge an Datensätzen erforderlich, sodass die Gemeinden mit einem Wohnungsbestand von weniger als 2.000 Wohnungen nicht berücksichtigt wurden.

In diesem ersten Schritt wurde eine Anspannung des örtlichen Wohnungsmarktes bei einer Unterschreitung des Wohnungsversorgungsgrades von 100 Prozent angenommen. Bei einem günstigeren Verhältnis wurde dagegen nicht von einer Anspannung ausgegangen.

Bei den so herausgefilterten 129 Städten und Gemeinden wurde in einem zweiten Schritt das folgende – flächendeckend verfügbare – ergänzende Kriterium herangezogen:

Vergleich der Warmmietenbelastungsquote (Anteil der Warmmiete am monatlichen Haushaltsnettoeinkommen) für eine Wohnung mit einer dem Landesdurchschnitt entsprechenden Wohnfläche von 74,76 m<sup>2</sup> in der Stadt/der Gemeinde mit dem Landesdurchschnittswert für Baden-Württemberg von gerundet 18 Prozent zum 31. Dezember 2013.

Die Berechnung der Warmmietenbelastungsquote beruht auf folgenden Einzeldaten:

- durchschnittliche örtliche Angebotsmiete pro Quadratmeter Wohnfläche,
- Betriebskostenpauschale von 2,65 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche,
- durchschnittliche Wohnfläche in Baden-Württemberg von 74,76 Quadratmetern,
- durchschnittliches vor Ort verfügbares monatliches Haushaltsnettoeinkommen.

Dieses weitere Kriterium hat dazu geführt, dass im Ergebnis in 68 Städten und Gemeinden der Wohnungsmarkt als angespannt anzusehen ist. Die so ermittelten Städte und Gemeinden sollen vorbehaltlich der Erkenntnisse aus der laufenden Anhörung als Gebiete im Sinne des § 556 d Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches bestimmt werden.

*2. In welcher Weise und durch wen wurde die Erhebung der den Kriterien zugrunde liegenden Daten durchgeführt?*

Zu 2.:

Die Daten zum Wohnungsbestand und zu der Anzahl der Haushalte stammen aus der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011. Das Statistische Landesamt hat dabei die fortgeschriebenen Daten mit Bezugsdatum 31. Dezember 2013 übermittelt.

Die Daten zur durchschnittlichen örtlichen Angebotsmiete hat das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft bei der Firma „IDN ImmoDaten GmbH“ für alle Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg für den Betrachtungszeitraum Dezember 2013 erworben. Die Firma wertet kontinuierlich über 100 Quellen auf Inserate von Wohnungen in Tageszeitungen und Online-Börsen aus und kann daher bis auf die Gemeindeebene Daten zu den durchschnittlichen Angebotsmieten ermitteln.

Die Grundlage für die Ermittlung der Betriebskostenpauschale bildet der Betriebskostenspiegel für Baden-Württemberg 2013/2014 des Deutschen Mieterbundes.

Die Größe einer durchschnittlichen Mietwohnung in Baden-Württemberg hat das Statistische Landesamt aufgrund der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011 ermittelt.

Die Daten zum durchschnittlichen monatlichen Haushaltsnettoeinkommen stammen von der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) zum Stichtag 1. Januar 2014.

*3. Entspricht es den Tatsachen, dass die Weitergabe dieser Daten an betroffene Verbände und Organisationen bislang verweigert wurde?*

Zu 3.:

Das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft führt bis zum 10. August 2015 – in Abstimmung mit dem Städtetag Baden-Württemberg – mit den betroffenen Städten und Gemeinden, den kommunalen Landesverbänden sowie den wohnungswirtschaftlichen Verbänden ein qualifiziertes Anhörungsverfahren durch. Dabei wurden allen betroffenen Städten und Gemeinden die individuellen Berechnungsgrundlagen für die Aufnahme in die Gebietskulisse übersandt. In dem Anhörungsverfahren wurde um ein – mit eigenem Datenmaterial und Berechnungen unter-

legtes – Votum zum örtlichen Wohnungsmarkt gebeten. Auch die in den Entwürfen der Rechtsverordnungen nicht vorgesehenen Städte und Gemeinden haben die Möglichkeit erhalten, sich zu einer möglichen Aufnahme in die Gebietskulisse qualifiziert zu äußern.

*4. Mit welcher Begründung wurde die Weitergabe dieser Daten verweigert?*

Zu 4.:

Die Rechtsverordnung zur Mietpreisbremse kann nur in Gebieten Anwendung finden, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum in besonderem Maße gefährdet ist. Deshalb hat das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft bei der Ermittlung der betroffenen Gebiete – soweit verfügbar – landesweite Daten des Statistischen Landesamtes in ihrer höchstmöglichen Aktualität zugrunde gelegt. Weiter wurden gleichfalls landesweit mit einer Differenzierung bis auf Gemeindeebene verfügbare Datenbanken externer Anbieter herangezogen. Nur dadurch ist gewährleistet, dass für die Annahme einer Anspannung des örtlichen Wohnungsmarktes ein einheitlicher Maßstab angewendet wird. Soweit externes Datenmaterial herangezogen wurde, ist das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft an die dem Erwerb zugrundeliegenden Inhouse-Lizenzen mit Einschränkungen hinsichtlich einer Veröffentlichung *in ihrer Gesamtheit* gebunden.

In Vertretung

Hofelich

Staatssekretär