

Kleine Anfrage

des Abg. Daniel Born SPD

und

Antwort

des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau

Wohnungsmarkt in der Stadt Eppelheim – Gutachten zur Identifizierung von Gebieten in Baden-Württemberg mit angespannten Wohnungsmärkten

Kleine Anfrage

Ich frage die Landesregierung:

1. Wie stellt sich der Wohnungsversorgungsgrad (Verhältnis von Haushalten zum Wohnungsbestand) in der Stadt Eppelheim dar (unter Angabe von Anzahl der Haushalte, Wohnungsbestand, Wohnungsleerstand), der im Gutachten zur Identifizierung von Gebieten in Baden-Württemberg mit angespannten Wohnungsmärkten zugrunde gelegt wurde?
2. Wie stellt sich die Wohnungsversorgung (Verhältnis von Wohnungsneubau zu Haushaltsentwicklung) in der Stadt Eppelheim dar (unter Angabe von Haushaltsentwicklung und Wohnungsbestandsentwicklung), die im o. g. Gutachten zugrunde gelegt wurde?
3. Wie stellt sich die Mietbelastungsquote (bruttowarm) (Verhältnis von Bruttowarmmiete zum Haushaltseinkommen) in der Stadt Eppelheim dar (unter Angabe von Angebotsmieten, Kaufkraft, Betriebs- und Heizkosten), die im o. g. Gutachten zugrunde gelegt wurde?
4. Wie stellen sich die Höhe und Entwicklung von Angebotsmieten (Entwicklung der Angebotsmieten in den letzten fünf Jahren sowie alternativ absolute Höhe der Angebotsmiete) in der Stadt Eppelheim dar, die in o. g. Gutachten zugrunde gelegt wurden?
5. Wie stellt sich die Mietpreisdifferenz bzw. Höhe von Angebots- und Vergleichsmiete in der Stadt Eppelheim dar, die im o. g. Gutachten zugrunde gelegt wurde?

22. 10. 2019

Born SPD

Eingegangen: 22.10.2019/Ausgegeben: 22.11.2019

Drucksachen und Plenarprotokolle sind im Internet abrufbar unter: www.landtag-bw.de/Dokumente

Der Landtag druckt auf Recyclingpapier, ausgezeichnet mit dem Umweltzeichen „Der Blaue Engel“.

Begründung

In der Sitzung der Wohnraumallianz am 14. Oktober 2019 wurde ein Gutachten zur Identifizierung von Gebieten in Baden-Württemberg mit angespannten Wohnungsmärkten vorgestellt. Die vorliegende Kleine Anfrage hat zum Ziel, die einzelnen Daten für die Stadt Eppelheim in Erfahrung zu bringen.

Antwort

Mit Schreiben vom 15. November 2019 Nr. 5-2730.07/34 beantwortet das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau die Kleine Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung:

Im Anschluss an das Spitzengespräch der Wohnraum-Allianz am 21. März 2019 wurde gemäß der dortigen Empfehlung über die L-Bank ein Gutachten zur Identifizierung von Gebieten in Baden-Württemberg mit angespannten Wohnungsmärkten in Auftrag gegeben. Das beauftragte Institut F+B – Forschung und Beratung für Immobilien, Wohnen und Umwelt GmbH – hat das erstellte Gutachten sowie dessen Ergebnisse mit Blick auf die Gebietskulisse einer neuen Landesverordnung zur Mietpreisbremse im Spitzengespräch der Wohnraum-Allianz am 14. Oktober 2019 vorgestellt.

1. Wie stellt sich der Wohnungsversorgungsgrad (Verhältnis von Haushalten zum Wohnungsbestand) in der Stadt Eppelheim dar (unter Angabe von Anzahl der Haushalte, Wohnungsbestand, Wohnungsleerstand), der im Gutachten zur Identifizierung von Gebieten in Baden-Württemberg mit angespannten Wohnungsmärkten zugrunde gelegt wurde?

Zu 1.:

Für die Stadt Eppelheim ergibt sich ein Wohnungsversorgungsgrad von 103,6 Prozent. Ab einem Wohnungsversorgungsgrad von 100 Prozent liegt eine vollständige Bedarfsdeckung der Wohnungsnachfrage vor.

Auf der Grundlage der Haushaltszahlen der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) zum Stichtag 31. Dezember 2017 wurde unter Verwendung der Bevölkerungszahl zum Stichtag 31. Dezember 2018 und der durchschnittlichen Haushaltsgröße die aktuelle Anzahl von 7.398 Haushalten in der Stadt Eppelheim ermittelt. Unter Berücksichtigung einer in Fachkreisen anerkannten Fluktuationsreserve von 3 Prozent ergibt sich eine bereinigte Anzahl von 7.635 Haushalten. Die Fluktuationsreserve ist für das Funktionieren des Wohnungsmarktes von Relevanz und resultiert aus Leerständen, um Umzüge und Baumaßnahmen im Bestand zu gewährleisten. Der hiernach erforderliche Leerstand in Höhe von 3 Prozent wird bei der Saldierung von Angebot und Nachfrage rechnerisch zu den Haushalten hinzugezählt.

Dieser Wohnungsnachfrage von 7.635 Haushalten stand auf der Grundlage der Gebäude- und Wohnungsstatistik des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (Stand 31. Dezember 2018) eine Anzahl von 7.912 Wohnungen gegenüber.

Aus der Differenz zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot ergibt sich für die Stadt Eppelheim ein Überangebot von 277 Wohnungen, somit ein Wohnungsversorgungsgrad von 103,6 Prozent.

2. Wie stellt sich die Wohnungsversorgung (Verhältnis von Wohnungsneubau zu Haushaltsentwicklung) in der Stadt Eppelheim dar (unter Angabe von Haushaltsentwicklung und Wohnungsbestandsentwicklung), die im o. g. Gutachten zugrunde gelegt wurde?

Zu 2.:

Für die Stadt Eppelheim ergibt sich eine Wohnungsversorgung für Neubürger in Höhe von 1,18 unter Berücksichtigung des Wohnungsneubaus zwischen 2013 und

2018 sowie unter Berücksichtigung von Leerstand und der Fluktuationsreserve. Ab einer Wohnungsversorgung von 1,0 wird der Bedarf an Wohnungen für zusätzliche Haushalte durch ein ausreichendes Wohnungsangebot für neue Haushalte gedeckt.

Für die Haushaltsentwicklung wurde die neue Wohnungsnachfrage in Form der Differenz zwischen der Anzahl von Haushalten im Jahr 2013 und im Jahr 2018 auf der Basis der GfK-Daten errechnet. Hiernach stieg die Anzahl der Haushalte in der Stadt Eppelheim von 7.104 im Jahr 2013 auf 7.398 im Jahr 2018, somit um 294 Haushalte.

Für die Wohnungsbestandsentwicklung wurde entsprechend die Differenz zwischen der Anzahl von Wohnungen im Jahr 2013 und im Jahr 2018 auf der Basis der Daten des Statistischen Landesamtes errechnet. Hiernach stieg das Wohnungsangebot in der Stadt Eppelheim von 7.811 im Jahr 2013 auf 7.912 im Jahr 2018, somit um 101 Wohnungen.

Bei der Stichtagsberechnung zur Entwicklung der Wohnungsversorgung ist die Einbeziehung des Wohnungsleerstands und der Fluktuationsreserve notwendig, um die tatsächliche Wohnungsversorgung auf den regionalen Wohnungsmärkten abzubilden. Bei der Wohnungsbestandsentwicklung sind daher nicht nur die Wohnungen, die aufgrund Neubautätigkeit hinzukommen, sondern auch die Wohnungen, die im Jahr 2013 leer stehen, zu berücksichtigen. Der Leerstand im Jahr 2013 für die Stadt Eppelheim wurde anhand der fortgeschriebenen Daten aus dem Zensus 2011 in Höhe von 258 Wohnungen ermittelt, die rechnerisch dem Wohnungsangebot im Jahr 2018 hinzugezählt werden, was einen Wohnungszuwachs von insgesamt 359 Wohnungen bedeutet. Die Fluktuationsreserve in Höhe von 3 Prozent, absolut 11 Wohnungen, wird von diesem Wohnungszuwachs wieder abgezogen, verbleibt also ein bereinigter Wohnungszuwachs von 348 Wohnungen.

Die Gegenüberstellung des Zuwachses an Haushalten zwischen 2013 und 2018 in Höhe von 294 Haushalten und des Zuwachses an Wohnungen in Höhe von 348 Wohnungen ergibt eine Wohnungsversorgung für Neubürger in Höhe von 1,18.

3. Wie stellt sich die Mietbelastungsquote (bruttowarm) (Verhältnis von Bruttowarmmiete zum Haushaltseinkommen) in der Stadt Eppelheim dar (unter Angabe von Angebotsmieten, Kaufkraft, Betriebs- und Heizkosten), die im o. g. Gutachten zugrunde gelegt wurde?

Zu 3.:

Für die Stadt Eppelheim ergibt sich eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) in Höhe von 23,8 Prozent. Diese liegt damit über dem Landesdurchschnitt von 19,6 Prozent.

Anhand der Kaufkraftdaten der GfK zum Stichtag 31. Dezember 2017 wurde für die Stadt Eppelheim ein durchschnittliches Haushaltseinkommen in Höhe von 49.516 Euro ermittelt.

Die Bruttowarmmiete setzt sich aus der Nettokaltmiete, den Betriebskosten und den Heiz- und Warmwasserkosten zusammen.

Für die Nettokaltmiete wurden die Angebotsmieten pro Quadratmeter Wohnfläche gemäß dem F+B-Datenbestand aus den Jahren 2017/2018 zugrunde gelegt, der auf einer umfassenden Auswertung der Wohnungsinserate für vermietete Wohnungen in den einzelnen Gemeinden beruht. In einem mehrstufigen Verfahren wurden zunächst die Angebotsmieten für verschiedene Wohnungsgrößen (bis 45 qm, 45 qm bis 75 qm und größer als 75 qm) ermittelt, die dann anhand der regionalen Verteilung des Wohnungsbestands nach Größenklassen auf der Grundlage des Zensus gewichtet wurden. Für die Stadt Eppelheim ergibt sich hieraus eine durchschnittliche Angebotsmiete in Höhe von 9,64 Euro je qm.

Die kalten Betriebskosten und die Kosten für Heizung und Warmwasser weisen deutliche regionale Unterschiede auf. Daher wurden hierfür regionalisierte Daten auf der Grundlage einer Auswertung der Sozialstatistik SGB II verwendet, die für jeden Stadt- und Landkreis tatsächliche Kosten ausweist. Für die Stadt Eppelheim

wurden kalte Betriebskosten in Höhe von 1,34 Euro je qm sowie Kosten für Heizung und Warmwasser in Höhe von 1,08 Euro je qm ermittelt.

Hiernach ergibt sich eine Bruttowarmmiete für die Stadt Eppelheim in Höhe von 12,06 Euro je qm. Multipliziert mit der durchschnittlichen Wohnfläche für die Stadt Eppelheim von 81,55 qm ergibt sich eine durchschnittliche Bruttowarmmiete in Höhe von jährlich 11.801,92 Euro. Dies ins Verhältnis gesetzt zum durchschnittlichen Haushaltseinkommen in Höhe von 49.516 Euro ergibt eine Mietbelastungsquote von 23,8 Prozent.

4. Wie stellen sich die Höhe und Entwicklung der Angebotsmieten (Entwicklung der Angebotsmieten in den letzten fünf Jahren sowie alternativ absolute Höhe der Angebotsmiete) in der Stadt Eppelheim dar; die im o. g. Gutachten zugrunde gelegt wurde?

Zu 4.:

Für die Stadt Eppelheim betrug die durchschnittliche Angebotsmiete 8,35 Euro je qm in den Jahren 2012/2013 sowie 9,64 Euro je qm in den Jahren 2017/2018. Dies entspricht einer Steigerung in fünf Jahren um 15,4 Prozent, die damit unter dem Landesdurchschnitt von 25,4 Prozent liegt.

Wie bereits zu Ziff. 3 erläutert, wurden in einem mehrstufigen Verfahren zunächst die Angebotsmieten für verschiedene Wohnungsgrößen (bis 45 qm, 45 qm bis 75 qm und größer als 75 qm) ermittelt, die dann anhand der regionalen Verteilung des Wohnungsbestands nach Größenklassen auf der Grundlage des Zensus gewichtet wurden.

Im Vergleich hierzu betrug die absolute Höhe der Angebotsmiete im landesweiten Durchschnitt 7,36 Euro je qm in den Jahren 2012/2013 sowie 9,23 Euro in den Jahren 2017/2018, somit jeweils unter den Durchschnittswerten in der Stadt Eppelheim.

5. Wie stellt sich die Mietpreisdifferenz bzw. Höhe von Angebots- und Vergleichsmiete in der Stadt Eppelheim dar; die im o. g. Gutachten zugrunde gelegt wurde?

Zu 5.:

Für die Stadt Eppelheim beträgt die Mietpreisdifferenz zwischen den Angebotsmieten (bei Neuvermietung) und den Vergleichsmieten (in Bestandsmietverträgen) 1,23 Euro je qm in den Jahren 2017/2018 und liegt damit unter dem Landesdurchschnitt von 2,58 Euro je qm.

Die Höhe der Angebotsmiete wird abweichend von Ziff. 3 und 4 beim Vergleich nach Ziff. 5 lediglich für die Wohnungsgrößen zwischen 45 qm und 75 qm ermittelt, denn eine entsprechende landesweite Datenbasis für die Vergleichsmieten gibt es nicht unterteilt nach Wohnungsgrößen, sondern nur nach Baualtersklassen. Die durchschnittliche Angebotsmiete hiernach betrug in der Stadt Eppelheim 9,36 Euro je qm in den Jahren 2017/2018.

Die Höhe der Vergleichsmiete wird anhand der vorliegenden Mietspiegel differenziert nach Baualtersklassen für eine „Normalwohnung“ mittlerer Größe (65 qm) ermittelt, wobei regionalisiert eine Gewichtung der baualtersspezifischen Mietwerte auf Basis der örtlichen Wohnungsstruktur anhand einer Fortschreibung auf Basis des Zensus 2011 und des Neubaus. Bei Fehlen eines Mietspiegels wird ein bewährtes Schätzmodell angewandt, das auch insoweit die Ermittlung einer belastbaren durchschnittlichen Vergleichsmiete ermöglicht.

Da die Stadt Eppelheim über keinen Mietspiegel verfügt, wurde die geschätzte Vergleichsmiete für die Berechnung der Mietpreisdifferenz zugrunde gelegt. Die durchschnittliche Höhe der Vergleichsmiete betrug hiernach 8,13 Euro je qm in den Jahren 2017/2018, und damit über dem Landesdurchschnitt von 7,03 Euro je qm.

Die Mietpreisdifferenz in den Jahren 2017/2018 für die Stadt Eppelheim zwischen der durchschnittlichen Angebotsmiete von 9,36 Euro je qm und der durchschnittlichen Vergleichsmiete von 8,13 Euro je qm beträgt 1,23 Euro je qm oder 15,1 Prozent.

In den Jahren 2017/2018 lag die absolute Höhe der Angebotsmiete in der Stadt Eppelheim in der hier zugrunde gelegten Wohnungsgröße zwischen 45 qm und 75 qm mit 9,36 Euro je qm unter dem Landesdurchschnitt von 9,61 Euro je qm. Allerdings ist für die absolute Höhe der Angebotsmiete (ohne Relation zur Vergleichsmiete) die zu Ziff. 4 zugrunde gelegte durchschnittliche Angebotsmiete im Gesamtmarkt aussagekräftiger, die für die Stadt Eppelheim mit 9,64 Euro je qm über dem Landesdurchschnitt in Höhe von 9,23 Euro liegt.

Die absolute Höhe der Vergleichsmiete liegt mit 8,13 Euro je qm über dem Landesdurchschnitt von 7,03 Euro je qm.

Somit liegt zwar die Mietpreisdifferenz unter dem Landesdurchschnitt, jedoch liegen die absolute Höhe sowohl der Angebotsmiete als auch der Vergleichsmiete über dem Landesdurchschnitt, was für die Erfüllung des Alternativindikators genügt.

Im Gesamtbild der fünf Einzelindikatoren Ziff. 1 bis Ziff. 5, die zur Identifizierung angespannter Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg geeignet sind, deuten die Indikatoren 3, 4 und 5 auf einen angespannten Wohnungsmarkt in der Stadt Eppelheim hin, dagegen nicht die Indikatoren 1 und 2. Gemäß den Empfehlungen des Gutachtens sollten nur Gemeinden in die Gebietskulisse aufgenommen werden, bei denen mindestens vier der fünf Indikatoren erfüllt sind; hiernach ist die Stadt Eppelheim nicht in die Gebietskulisse aufzunehmen.

Dr. Hoffmeister-Kraut
Ministerin für Wirtschaft,
Arbeit und Wohnungsbau