

Kleine Anfrage

des Abg. Andreas Kenner SPD

und

Antwort

des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau

Wohnungsmarkt in Wernau – 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 Wernau 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 Wernau 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 Wernau 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 Wernau dar, die im o. g. Gutachten zugrunde gelegt wurden?
5. Wie stellt sich die Mietpreisdifferenz bzw. Höhe von Angebots- und Vergleichsmiete in Wernau dar, die im o. g. Gutachten zugrunde gelegt wurde?

18. 11. 2019

Kenner SPD

Eingegangen: 18.11.2019/Ausgegeben: 18.12.2019

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 Wernau in Erfahrung zu bringen.

Antwort

Mit Schreiben vom 11. Dezember 2019 Nr. 5-2730.02/29 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 Wernau 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 Wernau ergibt sich ein Wohnungsversorgungsgrad von 99,1 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 5.969 Haushalten in der Stadt Wernau ermittelt. Unter Berücksichtigung einer in Fachkreisen anerkannten Fluktuationsreserve von 3 Prozent ergibt sich eine bereinigte Anzahl von 6.152 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 bezieht sich auf das Wohnungsangebot und wird bei der Saldierung von Angebot und Nachfrage rechnerisch zu den Haushalten hinzugezählt.

Dieser Wohnungsnachfrage von 6.152 Haushalten stand auf der Grundlage der Gebäude- und Wohnungsstatistik des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (Stand 31. Dezember 2018) eine Anzahl von 6.097 Wohnungen gegenüber.

Aus der Differenz zwischen Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot ergibt sich für die Stadt Wernau ein Angebotsdefizit von 55 Wohnungen, somit ein Wohnungsversorgungsgrad von 99,1 Prozent.

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

Zu 2.:

Für die Stadt Wernau ergibt sich eine Wohnungsversorgung für Neubürger in Höhe von 2,76 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 Wernau von 5.826 im Jahr 2013 auf 5.969 im Jahr 2018, somit um 143 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 Wernau von 5.895 im Jahr 2013 auf 6.097 im Jahr 2018, somit um 202 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 Wernau wurde anhand der fortgeschriebenen Daten aus dem Zensus 2011 in Höhe von 205 Wohnungen ermittelt, die rechnerisch dem Wohnungsangebot im Jahr 2018 hinzugezählt werden, was einen Wohnungszuwachs von insgesamt 407 Wohnungen bedeutet. Die Fluktuationsreserve in Höhe von 3 Prozent, absolut 12 Wohnungen, wird von diesem Wohnungszuwachs wieder abgezogen, verbleibt also ein bereinigter Wohnungszuwachs von 395 Wohnungen.

Die Gegenüberstellung des Zuwachses an Haushalten zwischen 2013 und 2018 in Höhe von 143 Haushalten und des Zuwachses an Wohnungen in Höhe von 395 Wohnungen ergibt eine Wohnungsversorgung für Neubürger in Höhe von 2,76.

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

Zu 3.:

Für die Stadt Wernau ergibt sich eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) in Höhe von 19,6 Prozent. Diese liegt damit auf der Höhe des Landesdurchschnitts von 19,6 Prozent, womit der Indikator als erfüllt gilt.

Anhand der Kaufkraftdaten der GfK zum Stichtag 31. Dezember 2017 wurde für die Stadt Wernau ein durchschnittliches Haushaltseinkommen in Höhe von 55.409 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 Wernau ergibt sich hieraus eine durchschnittliche Angebotsmiete in Höhe von 9,66 Euro je qm.

Die kalten Betriebskosten und die Kosten für Heizung und Warmwasser weisen deutliche regionale Unterschiede auf. Daher wurde 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 Wernau wurden kalte Betriebskosten in Höhe von 1,74 Euro je qm sowie Kosten für Heizung und Warmwasser in Höhe von 0,83 Euro je qm ermittelt.

Hiernach ergibt sich eine Bruttowarmmiete für die Stadt Wernau in Höhe von 12,23 Euro je qm. Multipliziert mit der durchschnittlichen Wohnfläche für die Stadt Wernau von 74,10 qm ergibt sich eine durchschnittliche Bruttowarmmiete in Höhe von jährlich 10.874,92 Euro. Dies ins Verhältnis gesetzt zum durchschnittlichen Haushaltseinkommen in Höhe von 55.409 Euro ergibt eine Mietbelastungsquote von 19,6 Prozent.

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 Wernau dar, die im o. g. Gutachten zugrunde gelegt wurden?

Zu 4.:

Für die Stadt Wernau betrug die durchschnittliche Angebotsmiete 8,23 Euro je qm in den Jahren 2012/2013 sowie 9,66 Euro je qm in den Jahren 2017/2018. Dies entspricht einer Steigerung in fünf Jahren um 17,4 Prozent, die damit unter dem Landesdurchschnitt von 25,4 Prozent liegt.

Wie bereits zu Ziffer 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 Wernau.

Somit liegt zwar die Steigerung der Angebotsmieten unter dem Landesdurchschnitt, jedoch liegt die absolute Höhe der Angebotsmieten sowohl in den Jahren 2012/2013 als auch in den Jahren 2017/2018 über dem Landesdurchschnitt, was für die Erfüllung des Alternativindikators genügt.

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

Zu 5.:

Für die Stadt Wernau beträgt die Mietpreisdifferenz zwischen den Angebotsmieten (bei Neuvermietung) und den Vergleichsmieten (in Bestandsmietverträgen) 2,69 Euro je qm in den Jahren 2017/2018 und liegt damit über dem Landesdurchschnitt von 2,58 Euro je qm.

Die Höhe der Angebotsmiete wird abweichend von Ziffer 3 und 4 beim Vergleich nach Ziffer 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 Wernau 9,65 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 Wernau über keinen Mietspiegel verfügt, wurde die geschätzte Vergleichsmiete für die Berechnung der Mietpreisdifferenz zugrunde gelegt. Die durchschnittliche Höhe der Vergleichsmiete betrug hiernach 6,96 Euro je qm in den Jahren 2017/2018.

Die Mietpreisdifferenz in den Jahren 2017/2018 für die Stadt Wernau zwischen der durchschnittlichen Angebotsmiete von 9,65 Euro je qm und der durchschnittlichen Vergleichsmiete von 6,96 Euro je qm beträgt 2,69 Euro je qm.

In den Jahren 2017/2018 lag die absolute Höhe der Angebotsmiete in der Stadt Wernau sowohl in der hier zugrunde gelegten Wohnungsgröße zwischen 45 qm und 75 qm mit 9,65 Euro je qm als auch bei der zu Ziffer 4 zugrunde gelegten Angebotsmiete im Gesamtmarkt mit 9,66 Euro je qm jeweils über dem Landesdurchschnitt von 9,61 Euro bzw. 9,23 Euro je qm. Dagegen lag die absolute Höhe der Vergleichsmiete mit 6,96 Euro je qm unter dem Landesdurchschnitt von 7,03 Euro je qm.

Zusammenfassend liegt die Mietpreisdifferenz über dem Landesdurchschnitt. Unabhängig davon, dass nur die absolute Höhe der Angebotsmiete, nicht aber die absolute Höhe der Vergleichsmiete über dem Landesdurchschnitt liegt, ist daher der Alternativindikator erfüllt.

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

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