



# Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR FINANZEN UND WIRTSCHAFT

Ministerium für Finanzen und Wirtschaft  
Baden-Württemberg • Pf. 10 14 53 • 70013 Stuttgart

Stadt Heidelberg  
Marktplatz 10  
69117 Heidelberg

Stuttgart 5. März 2015

Name Marcus Wiedmann

Telefon 0711 123-2428

Telefax 0711 123-2174

E-Mail Marcus.Wiedmann@mfw.bwl.de

Gebäude Theodor-Heuss-Strasse 4

Aktenzeichen 67-4444/24

(Bitte bei Antwort angeben!)

## **Wohnungspolitisches Maßnahmenpaket Anhörung zur Gebietskulisse**

Anlage

Sehr geehrte Damen und Herren,

die auf eine Entspannung des Mietwohnungsmarkts zielenden Maßnahmen der Landesregierung sollen sobald wie möglich durch ein weiteres wohnungspolitisches Maßnahmenpaket ergänzt werden. Dieses umfasst zum einen die Absenkung der allgemeinen Kappungsgrenze für Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen von 20 Prozent auf 15 Prozent innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren und zum anderen die Verlängerung der allgemeinen Kündigungssperrfrist bei Umwandlungen vermieteter Wohnungen in Eigentumswohnungen. Hintergrund sind die Ermächtigungen zugunsten der Länder in § 558 Abs. 3 BGB sowie § 577a Abs. 2 BGB, in diesen Bereichen Rechtsverordnungen zu erlassen.

Die Voraussetzung für die Anwendung der beiden Rechtsverordnungen ist jeweils das Vorliegen einer besonderen Gefährdung einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen, woraus sich die Notwendigkeit der Ermittlung einer entsprechenden Gebietskulisse für das Landesgebiet ergibt.

Das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft ist bei der Ermittlung der Gebietskulisse folgendermaßen vorgegangen:

Der Wohnungsversorgungsgrad, das ist das Verhältnis des Wohnungsbestandes zu den Wohnhaushalten, bildet 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 auf den 31. Dezember 2013. In diesem ersten Schritt wurde bei einer Unterschreitung eines Wohnungsversorgungsgrades von 100 Prozent eine Anspannung des örtlichen Wohnungsmarktes angenommen. Bei einem günstigeren Verhältnis wurde dagegen nicht von einer Anspannung ausgegangen.

Diese Auswertung hat zu dem Ergebnis geführt, dass in der Stadt/Gemeinde **Heidelberg** ein Wohnungsversorgungsgrad von **98,16 Prozent** besteht.

Bei den so herausgefilterten Städten und Gemeinden wurden in einem zweiten Schritt folgende flächendeckend verfügbaren ergänzenden Kriterien miteinbezogen:

- Vergleich der Warmmietenbelastungsquote, d.h. Anteil der Warmmiete am monatlichen Haushaltsnettoeinkommen, in der Stadt/Gemeinde mit dem Landesdurchschnittswert für Baden-Württemberg von gerundet 18 Prozent zum 31. Dezember 2013.
- Vergleich des durchschnittlichen monatlichen Haushaltsnettoeinkommens der Einwohner der Stadt/Gemeinde mit dem Landesdurchschnittswert für Baden-Württemberg von 4.077 Euro zum 31. Dezember 2013.

Das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft hat für die Stadt/Gemeinde **Heidelberg** eine Warmmietenbelastungsquote von **28,2 Prozent** bei einem durchschnittlichen monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von **3.220 Euro** festgestellt. Selbst bei einem über dem Landesdurchschnitt liegenden monatlichen Haushaltsnettoeinkommen ergibt sich bei einem entsprechend hohen örtlichen Mietniveau eine überdurchschnittliche Warmmietenbelastungsquote.

Diese beiden weiteren Kriterien rechtfertigen die Einschätzung, in insgesamt 45 Städten und Gemeinden des Landes den Wohnungsmarkt als angespannt anzusehen und diese Kommunen als Gebiete im Sinne des § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB sowie des § 577a Abs. 2 Satz 1 BGB zu bestimmen.

Die Landesregierung hat deshalb das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft durch Beschluss des Ministerrats vom 3. März 2015 beauftragt, die betroffenen Städte und Gemeinden zu der Absicht anzuhören, sie in den Geltungsbereich der o.a. Rechtsverordnungen aufzunehmen.

Sie werden gebeten, den beiliegenden Erhebungsbogen zur Wohnraumversorgung in **Heidelberg** auszufüllen und mit einem begründeten Votum zu versehen, ob und ggf. unter welchen weitergehenden innergemeindlichen gebietlichen Beschränkungen Sie den Erlass einer Kappungsgrenzenverordnung und/oder einer Kündigungssperrfristverordnung auf der Gemarkung **Heidelberg** für erforderlich halten.

Ihrer Stellungnahme sehen wir bis zum

**15. April 2015**

per Post - unmittelbar an das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft, Referat 67, Schlossplatz 4, 70173 Stuttgart - oder

per Email unter [Marcus.Wiedmann@mfw.bwl.de](mailto:Marcus.Wiedmann@mfw.bwl.de) entgegen.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Wiedmann unter der Telefonnummer 0711-123-2428.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dr. Meyberg

**Ministerium für Finanzen und Wirtschaft  
Baden-Württemberg**

**5. März 2015**

**Wohnungspolitisches Maßnahmenpaket 2014/2015  
Anhörungsbogen zur Aufnahme in die Gebietskulisse**

**Name der Gemeinde / Anschrift der Gemeindeverwaltung:**

**Angaben zur Bevölkerungsentwicklung (jeweils mit Stichtag):**

- Einwohnerzahl
- Anzahl der Haushalte
- Erwarteter Zuwachs oder Rückgang der Einwohnerzahl innerhalb der nächsten fünf Jahre

**Angaben zum Mietwohnungsbestand (jeweils mit Stichtag):**

- Anzahl der Mietwohnungen insgesamt
- Anzahl der mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen

**Kommunale Satzungen:**

- Sind durch bestehende Bebauungspläne Flächen für bislang noch nicht fertiggestellte Wohnbebauung festgesetzt?
  - Anzahl der erwarteten neuen Wohneinheiten insgesamt
  - davon Anzahl der erwarteten neuen Wohneinheiten für den Geschosswohnungsbau
  - davon Anzahl der erwarteten neuen Wohneinheiten für den sozialen Wohnungsbau
- Sind Bebauungspläne für zusätzliche Wohnbebauung in Vorbereitung?
  - Anzahl der dort erwarteten neuen Wohneinheiten insgesamt
  - davon Anzahl der dort erwarteten neuen Wohneinheiten für den Geschosswohnungsbau
  - davon Anzahl der dort erwarteten neuen Wohneinheiten für den sozialen Wohnungsbau

**Stellungnahme der Gemeinde:**

Halten Sie den Erlass einer Kappungsgrenzenverordnung / Kündigungssperrfristverordnung auf dem Gebiet Ihrer Gemeinde für erforderlich? Sehen Sie ggf. Gründe, den räumlichen Geltungsbereich der genannten Verordnungen aufgrund von Unterschieden in den für den Wohnungsmarkt wesentlichen Umständen auf Teile des Gemeindegebiets zu begrenzen? Bitte begründen Sie Ihr Votum (ggf. auf gesondertem Blatt).

**Ansprechpartner der ausfüllenden Gemeindeverwaltung:**

**Datum, Unterschrift**