



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 2. Juni 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 67-4444.3/31

(Bitte bei Antwort angeben!)

Mietpreisbremse Anhörung zur Gebietskulisse

Anlage

Sehr geehrte Damen und Herren,

die auf eine Entspannung des Mietwohnungsmarkts zielenden Maßnahmen der Landesregierung sollen sobald wie möglich durch die Umsetzung der Mietpreisbremse auf Landesebene ergänzt werden. In der Folge des Erlasses einer Rechtsverordnung nach § 556d Abs. 2 BGB darf die Miete über Wohnraum, der in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um zehn Prozent übersteigen. Im Unterschied zu dem bereits durchgeführten Anhörungsverfahren zur Kappungsgrenze/Verlängerung der Kündigungssperrfrist in bestehenden Mietverhältnissen, betrifft das nun eingeleitete Anhörungsverfahren zur Mietpreisbremse neue Mietverhältnisse.

Die Voraussetzung für die Anwendung der Rechtsverordnung ist 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 als das Verhältnis des Wohnungsbestandes zu den Wohnhaushalten, bildet die Grundlage der Ermittlung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten. Zurückgegriffen wurde 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.

Für die Berechnungen des Wohnungsversorgungsgrades wurden bei den Daten des Statistischen Landesamtes folgende Anpassungen vorgenommen:

- Der Wohnungsbestand wurde um die wohnungswirtschaftlich weitgehend 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.

Diese Auswertung hat zu dem Ergebnis geführt, dass in der **Stadt Heidelberg** ein Wohnungsversorgungsgrad von **98,16 Prozent** besteht. Dieser Wohnungsversorgungsgrad beruht auf den vom Ministerium für Finanzen und Wirtschaft berechneten Einzelwerten von **74 997 Wohnungen** und **76 404 Haushalten**.

Bei den so herausgefilterten Städten und Gemeinden wurde in einem zweiten Schritt das folgende - flächendeckend verfügbare - ergänzende Kriterium 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.

Für die Berechnung der Warmmietenbelastungsquote in der **Stadt Heidelberg** ist das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft von folgenden Werten ausgegangen:

- Durchschnittliche örtliche **Angebotsmiete** pro m²: **10,57 Euro**.
Im Unterschied zu den Rechtsverordnungen zur Kappungsgrenze/Verlängerung der Kündigungssperrfrist werden bei der Rechtsverordnung zur Mietpreisbremse neue Mietverhältnisse betrachtet, so dass die durchschnittlichen örtlichen Angebotsmieten Berücksichtigung gefunden haben.
- Betriebskostenpauschale pro m²: 2,65 Euro.
- Durchschnittliche Wohnfläche in Baden-Württemberg: 74,76 m².
- Durchschnittliches **monatliches Haushaltsnettoeinkommen** in der **Stadt Heidelberg**: **3.220 Euro**.
(Landesdurchschnittswert Baden-Württemberg: 4.077 Euro)

Das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft hat für die **Stadt Heidelberg** eine Warmmietenbelastungsquote von **30,7 Prozent** festgestellt.

Diese beiden Kriterien lassen in insgesamt 68 Städten und Gemeinden des Landes den Wohnungsmarkt als angespannt und infolgedessen diese Kommunen als Gebiete im Sinne des § 556d Abs. 2 BGB ansehen. Für eine Aufnahme in die Gebietskulisse ist sowohl ein Wohnungsversorgungsgrad von unter 100 Prozent als auch eine über dem Landesdurchschnitt von 18 Prozent liegende Warmmietenbelastungsquote erforderlich.

Die Landesregierung hat das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft durch Beschluss des Ministerrats vom 27. Mai 2015 beauftragt, die betroffenen Städte und Gemeinden zu der Absicht anzuhören, sie in den Geltungsbereich der o.a. Rechtsverordnung 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 Mietpreisbremsenverordnung auf der Gemarkung **Heidelberg** für erforderlich halten.

Sofern Sie bereits im Rahmen des Anhörungsverfahrens zum wohnungspolitischen Maßnahmenpaket Ihre Daten zur Wohnraumversorgung übermittelt haben, werden Sie gebeten, lediglich ein begründetes Votum zur Aufnahme in die Gebietskulisse sowie Angaben zur eventuellen Existenz eines örtlichen Mietspiegels zu übersenden.

Ihrer Stellungnahme sehen wir bis zum

10. August 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 entgegen.

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

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dr. Meyberg