

KLEINE ANFRAGE

der Abgeordneten Ulrike Berger, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt

und

ANTWORT

der Landesregierung

1. Aufgrund welcher Kriterien weist die Landesregierung durch Rechtsverordnung Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt [nach § 556d (2) BGB] aus?

Die Bestimmung und Abgrenzung der Gebiete nach Maßgabe des § 556d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) erfordert eine sorgsame Überprüfung der Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit der Gebietsbestimmung. Die Kriterien zur Definition eines angespannten Marktes orientieren sich an den Indikatoren des § 556d Absatz 2 BGB und den in der gefestigten Rechtsprechung entwickelten Gesichtspunkten.

Ob im Einzelfall einer oder mehrere Indikatoren ausreichen oder trotz Vorliegens solcher Indikatoren eine Anspannung zu verneinen ist, kann sich nur aus einer Gesamtschau unter Berücksichtigung der individuellen Gegebenheiten ergeben. Angesichts der Heterogenität des Wohnungsmarktes in Mecklenburg-Vorpommern werden Gebietsbestimmungen jedoch stets Einzelfallentscheidungen sein, um den Besonderheiten der lokalen Mietmärkte angemessen Rechnung zu tragen.

2. Wie genau definiert die Landesregierung den Begriff „Leerstand“?
 - a) Sind damit nur Wohnungen mit Vermietungsabsicht oder auch Wohnungen ohne Vermietungsabsicht gemeint?
 - b) Inwiefern berücksichtigt die Landesregierung bei der Definition die Höhe der Nachfrage [siehe § 556d (2) Satz 3 Punkt 4]?

Zu 2 und a)

Die Landesregierung verwendet die Definition aus der Zensuserhebung 2011. Eine Wohnung gilt als leer stehend, wenn diese am Erhebungsstichtag weder vermietet ist noch vom Eigentümer selbst genutzt wird und auch keine Ferien- und Freizeitwohnung ist. Wenn die Wohnung wegen Umbau/Modernisierung - bei Weiterbestehen des Mietverhältnisses - vorübergehend nicht genutzt werden kann, gilt diese Wohnung nicht als leer stehend.

Zu b)

Die Erfassung des Leerstandes erfolgt nach objektiven Kriterien [siehe Beantwortung der Frage 2 a)]. Die Höhe der Wohnungsnachfrage ist keines dieser Kriterien und hat keinen Einfluss auf die Ermittlung des Wohnungsleerstandes.

3. Nach welchen Kriterien misst die Landesregierung die „durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte“ im Vergleich zum „bundesweiten Durchschnitt“ entsprechend § 556d (2) Satz 3 Punkt 2?
Wird dabei seitens der Landesregierung das der Bevölkerung zur Verfügung stehende Einkommen berücksichtigt?

Unter Berücksichtigung der in Frage 1 erläuterten Gesamtschau vergleicht die Landesregierung die Entwicklung der Mieten in Mecklenburg-Vorpommern und Deutschland mit der Inflationsrate und der Entwicklung des zur Verfügung stehenden Haushaltseinkommens. § 556d BGB zählt die durchschnittliche Belastung der Haushalte, nicht der Bevölkerung, beispielhaft auf. Da das der Bevölkerung zur Verfügung stehende Einkommen nicht definiert ist, erfolgt insoweit keine Berücksichtigung.

4. Muss der jeweilige angespannte Wohnungsmarkt eine bestimmte Mindestgröße umfassen?
Können auch einzelne Stadtteile als angespannter Wohnungsmarkt ausgewiesen werden?

§ 556d Absatz 2 Satz 2 BGB bestimmt zwar, dass angespannte Wohnungsmärkte auch in einem Teil der Gemeinde liegen können. In der amtlichen Begründung wird aber darauf hingewiesen, dass bei der Entscheidung, ob nur Teilgebiete herangezogen werden, zu berücksichtigen ist, ob die zulässige Miete für die Vertragsparteien mit zumutbarem Aufwand ermittelt werden kann.

Hier werden regelmäßig Mietspiegel heranzuziehen sein, die aber höchst selten für Teilgebiete einer Gemeinde erarbeitet werden. Im Übrigen haben sich sogar die Stadtstaaten Berlin und Hamburg für eine einheitliche, ihr gesamtes Gemeindegebiet umfassende Verordnung entschieden.

5. Wie hoch sind die finanziellen Mittel, die seitens der Bundesregierung für die Förderung des sozialen Wohnungsbaus in Mecklenburg-Vorpommern im Jahr 2016 bzw. im Jahr 2017 zur Verfügung gestellt werden?

Der Bund stellt zweckgebundene Mittel für den sozialen Wohnungsbau nach dem Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz zur Verfügung. Die Länder haben dieser Zweckbindung zugestimmt. Der auf Mecklenburg-Vorpommern entfallende Anteil beträgt in 2016 und 2017 jeweils 20,572 Mio. Euro (siehe 0604 892.03 und 892.04 MG 12 im Doppelhaushalt 2016/2017).