

Stadt Friedrichshafen · Postfach 2440 · 88014 Friedrichshafen

Ministerium für Finanzen und Wirtschaft
Baden-Württemberg
Referat 67
Schlossplatz 4
70173 Stuttgart

Stadtverwaltung

**Amt für Vermessung und Liegenschaften
Sachgebiet Wohnungsverwaltung**

Technisches Rathaus
Charlottenstraße 12
88045 Friedrichshafen

Telefon 07541 203-4250
Telefax 07541 203-84250

Ansprechpartner: Herr Dietz

E-mail: j.dietz@friedrichshafen.de
www.friedrichshafen.de

Unser Zeichen: AVL 52.20.00 / Di

Datum: 11.07.2014

Wohnungspolitisches Maßnahmenpaket 2014/2015: Landesweite Abfrage von gemeindlichen Aufgaben zu den Entscheidungskriterien der Gebietskulisse
Aktenzeichen: 6-4444/24

Schreiben des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft vom 20.06.2014

Sehr geehrter Herr Dr. Meyberg,

um das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft bei der Erarbeitung der Entscheidungsgrundlagen für den Erlass der beiden Rechtsverordnungen zu unterstützen, nimmt die Stadt Friedrichshafen zu Buchstabe B – „Qualitative Analyse“ unter Nr. 3 der Anlage zu dem Schreiben vom 20.06.2014 wie folgt Stellung.

Die Stadt Friedrichshafen hat jüngst den Wohnungsbericht 2013 aufgelegt, auf welchen wir in der nachfolgenden Stellungnahme Bezug nehmen. Die entscheidenden Kriterien sind darin abgebildet.

Nr. 3 Buchstabe a) Mietniveau und Entwicklungsprognose der ortsüblichen Vergleichsmiete

Die erforderlichen Angaben sind im Wohnungsbericht 2013, auf Seite 32 ff „Teil B II. Niveau, Strukturen und Entwicklung der Mieten in Friedrichshafen“ ausgearbeitet.

Die Stadt Friedrichshafen verfügt seit 1993 über Mietspiegel, ab 2001 über qualifizierte Mietspiegel. Eine direkte Vergleichbarkeit der Mietspiegel ist durch einen Strukturwechsel vom Tabellenmietspiegel zum Regressionsmietspiegel im Jahr 2004 allerdings nicht gegeben. Weiterhin wurden im Mietspiegel 2012 erstmalig energetische Differenzie-



rungsmerkmale erhoben und ausgewertet. Hierdurch hat sich die Bewertung von Altbauwohnungen nochmals um ein weiteres Merkmal erweitert.

Der Mietspiegel 2012 steht unter www.mietspiegel.friedrichshafen.de kostenlos zum Download zur Verfügung.

Zum August 2014 wird eine Fortschreibung des Mietspiegels auf Basis der allgemeinen Marktentwicklung vorgenommen. Diese Steigerung liegt bei 3,5 % auf die Tabelle 1.

Der reale Wohnungsmarkt zeigt hingegen eine deutlich größere Steigerung, insbesondere bei den Angebotsmieten, auf. Diese kann jedoch erst bei der Neuerhebung der Daten für das Jahr 2016 abgebildet werden. Wir rechnen mit einer Steigerung im zweistelligen Prozentbereich.

Nr. 3 Buchstabe b) Mietenentwicklung und Entwicklung der allgemeinen Lebenshaltungskosten

Im Vergleich zur Entwicklung der allgemeinen Lebenshaltungskosten steigen die Mieten im Bodenseeraum überproportional an. Allein zwischen den Mietspiegeln 2008 und 2012 liegen 11 % Steigerungsrate in der Tabelle 1.

Die Steigerung der Betriebskosten ist hier nicht eingerechnet.

Die logische Konsequenz aus den steigenden Wohnkosten zeichnet sich in der drastischen Steigerung von Anträgen auf einen Wohnberechtigungsschein.

2013 wurden 37 % mehr Wohnberechtigungsscheine ausgestellt als im vorangegangenen Jahr.

Nr. 3 Buchstabe c) Situation für besondere Gruppen von Wohnungssuchenden

Wir verweisen auf Seiten 45 ff „Teil C Obdachlosigkeit“ und Seiten 73 ff „Teil F Unterbringung von Menschen auf der Suche nach Schutz und Heimat“ des Wohnungsberichtes.

Aktuell zeichnet sich eine Verschärfung der Problematik ab. Durch die Steigerung der Asylbewerberzahlen nimmt auch die Zahl der verpflichtenden Anschlussunterbringungen zu. Hierzu fehlt es an geeignetem Wohnraum.

Es ist mit einem Konflikt zwischen der Wohnraumversorgung von Obdachlosen und Asylbewerbern zu rechnen, welcher den bereits stark angespannten Wohnungsmarkt noch weiter verschärfen wird.

Nr. 3 Buchstabe c) Wartezeit der Vermittlung einer Sozialwohnung

Die Stadt Friedrichshafen verfügt am Bestand der geförderten Mietwohnungen über 472 Benennungsrechte, was einer Quote von 79 % entspricht.

In den vergangenen beiden Jahren konnten hierüber 66 Wohnungssuchende mit adäquatem Wohnraum versorgt werden.

Dennoch sind aktuell ca. 300 Wohnungssuchende bei uns gemeldet. Die Zahl der Wohnungssuchenden nimmt analog der gestiegenen Anzahl der Wohnberechtigungsscheine stetig zu. Dem gegenüber ist es nicht möglich die Personen und Haushalte aufgrund der geringen Fluktuation in einem angemessenen Zeitraum zu versorgen.

Abhängig von der Fallgestaltung und dem Freiwerden von Wohnraum sind Wohnungssuchende bereits seit über einem Jahr erfolglos gemeldet. Dieser Trend wird sich in der Zukunft noch verschlimmern.

Weitere Zahlen entnehmen Sie bitte dem Wohnungsbericht 2013 auf Seite 68 „Teil E III. Berechtigter Personenkreis / Wohnungssuchende“.

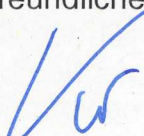
Fazit:

Mit Blick auf die dargestellte Situation würde es die Stadt Friedrichshafen begrüßen, in die zu erstellende Rechtsverordnung des Landes aufgenommen zu werden.

Gerne bieten wir Ihnen ein persönliches Gespräch mit unserer Fachabteilung, Amt für Vermessung und Liegenschaften – Sachgebiet Wohnungsverwaltung, an. Ansprechpartner ist

Herr Jürgen Dietz
Tel. 07541 / 203-4250
j.dietz@friedrichshafen.de

Mit freundlichen Grüßen


Dr.-Ing. Köhler
Erster Bürgermeister



Anlagen:
Wohnungsbericht 2013
Mietspiegel 2012