

Stellungnahme der Stadt Offenburg zum Erlass einer Kappungsgrenzenverordnung / Kündigungssperrfristverordnung auf dem Gebiet der Stadt Offenburg

Aus Sicht der Stadt Offenburg ist die Einbeziehung der Stadt Offenburg in den Anwendungsbereich der Rechtsverordnung der Kappungsgrenzenverordnung sowie der verlängerten Kündigungssperrfrist nicht erforderlich.

Im Nachfolgenden begründen wir unsere Einschätzung.

1. Datengrundlagen des Landes

Voraussetzung für die Anwendung der beiden Maßnahmen des wohnungspolitischen Maßnahmenpakets ist eine „Gefährdung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen“. Dies macht die Ermittlung einer entsprechenden Gebietskulisse durch das Land erforderlich. Grundlage dieser Ermittlung bildete das Verhältnis des Wohnungsbestands zu den Wohnhaushalten (Wohnungsversorgungsgrad). Liegt dieser unter 100%, wird von einem angespannten Wohnungsmarkt ausgegangen.

Für Offenburg wurde ein Wert von 99,17% ermittelt, der nur unwesentlich unterhalb der Schwelle eines 100-prozentigen Wohnungsversorgungsgrads liegt. Angesichts der großen Unschärfe bei den Ausgangsdaten aus dem Zensus 2011 muss nach den Regeln der Statistik davon ausgegangen werden, dass Offenburg mit dem vom Ministerium für Finanzen und Wirtschaft ermittelten Wohnungsversorgungsgrad von 99,17 % doch deutlich innerhalb der Vertrauensgrenzen liegt. Somit wäre die Stadt Offenburg gar nicht in die Gebietskulisse aufzunehmen gewesen.

Des Weiteren haben wir an einigen Stellen Zweifel an der methodischen Plausibilität der Berechnungen. So scheint unter anderem der Bereinigungsfaktor für die Berechnung der Zahl der Wohnhaushalte (pauschaler Zuschlag um 5%) nicht begründet und willkürlich angesetzt. Ebenso schätzen wir die Aussagekraft der vom Land ermittelten Warmmietenbelastungsquote als gering ein, da hier diverse Quellen und Bezugsgrößen verrechnet werden, ohne sich durchgängig auf die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort zu beziehen. Auch scheint uns der Landesdurchschnittswert von 18% für die Warmmietenbelastungsquote zu niedrig angesetzt.

2. Entwicklungen auf dem lokalen Wohnungsmarkt

Werden diese methodischen Mängel außer Acht gelassen, anerkennen wir, dass man aus den auf Landesebene vorliegenden Zahlen einen „gering“ angespannten Wohnungsmarkt in Offenburg vermuten könnte.

Ergänzt man die vom Land übermittelten Daten jedoch – wie in der Anhörung angefragt - um die lokalen Daten zur Entwicklung der jüngeren und geplanten Wohnbauentwicklung in Offenburg, wird ersichtlich, dass die Stadt Offenburg bereits nachhaltige Maßnahmen zur Sicherstellung von ausreichendem und bezahlbarem Wohnraum in die Wege geleitet hat. Seit Erhebung der Daten aus dem Zensus 2011 ist zum einen weiterer Wohnraum in erheblichem Umfang geschaffen worden. Zum

anderen hat die Stadt Offenburg durch die Ausübung ihrer kommunalen Planungshoheit verstärkt Bebauungspläne für den Geschosswohnungsbau zur Rechtskraft gebracht bzw. in die Wege geleitet. Betrachtet man den Zeitraum seit dem Zensus 2011 bis in fünf Jahren, also bis 2020, so wurden bzw. werden in etwa 2.000 neue Wohneinheiten geschaffen, davon die Mehrzahl im Geschosswohnungsbau, wie die folgende Tabelle darstellt.

<i>Flächen für bislang noch nicht fertig-gestellte Wohnbebauung in bestehenden Bebauungsplänen</i>	
Anzahl der erwarteten neuen Wohneinheiten insgesamt	1.500
davon Anzahl der erwarteten neuen Wohneinheiten für den Geschosswohnungsbau	1.400
davon Anzahl der erwarteten neuen Wohneinheiten für den sozialen Wohnungsbau	100
<i>Flächen für Wohnbebauung in Bebauungsplänen in Vorbereitung</i>	
Anzahl der erwarteten neuen Wohneinheiten insgesamt	500
davon Anzahl der erwarteten neuen Wohneinheiten für den Geschosswohnungsbau	300
davon Anzahl der erwarteten neuen Wohneinheiten für den sozialen Wohnungsbau	50

Um sicherzustellen, dass hierin auch eine deutliche Quote an Mietwohnungen enthalten ist, vereinbart die Stadt Offenburg mit den jeweiligen Investoren durch das Instrument der Städtebaulichen Verträge einen Mietwohnungsanteil für neu zu errichtende Geschosswohnungsbauten. Allein die städtische Wohnbaugesellschaft, die GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG sowie die SOKA-Bau aus Wiesbaden werden über 700 Mietwohnungen, davon ca. 150 Sozialmietwohnungen errichten.

Darüber hinaus hat die Stadt Offenburg bereits die Beauftragung einer fundierten Wohnraumbedarfsanalyse in die Wege geleitet. Diese Wohnraumbedarfsanalyse wird über die Daten des Zensus 2011 hinausgehen und Bevölkerungsentwicklung, Bestandsentwicklung sowie künftige Bedarfe verschiedener Haushalts- und Einkommensgruppen vor Ort erheben und gegenüberstellen. Mit solchen methodisch fundierten Daten wird es uns möglich sein, Bestand und Bedarf abzugleichen – zum Beispiel, welche Wohnungsgrößen und welche Wohnformen für die einzelnen Bevölkerungsgruppen benötigt werden. Auf dieser Grundlage kann die Stadt Offenburg zielgerichtet ihre kommunale Wohnungspolitik fortschreiben und den örtlichen Gegebenheiten angepasste Instrumente entwickeln und einsetzen.

Zusammenfassend sehen wir für die Stadt Offenburg keinen belegbaren angespannten Wohnungsmarkt und halten daher die Anwendung der Instrumente des wohnungspolitischen Maßnahmenpakets für derzeit nicht erforderlich.

Sollten aus der Wohnraumbedarfsanalyse neue Erkenntnisse zur Wohnraumversorgungsquote entstehen, so werden wir uns zu einem späteren Zeitpunkt um eine Aufnahme in die Gebietskulisse bemühen.

Diese Stellungnahme gilt vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats am 11. Mai 2015.

Edith Schreiner