

Von: Metz Paulus [mailto:metz@stadtbergen.de]

Gesendet: Freitag, 7. Juni 2019 13:20

Betreff: Verspätete Antwort-Neuerlass der Mieterschutzverordnung - **Wichtigkeit:** Hoch

Sehr geehrte Frau Staatssekretärin Trautner, liebe Nina,

gerne teile ich Dir die Einschätzung der Stadt Stadtbergen zu den Überlegungen der Bayerischen Staatsregierung auf Neuerlass der Mieterschutzverordnung und Aufnahme unserer Stadt in die Liste der Orte mit angespanntem Wohnungsmarkt mit.

Im Stadtgebiet Stadtbergen bieten die kreiseigene Wohnungsbaugesellschaft, größere Immobilienfirmen und die Stadt selbst über 1000 Wohnungen zu günstigen Mieten (teilweise noch mit Sozialbindung) auf dem Wohnungsmarkt an. Daneben ist unser Stadtgebiet überwiegend durch eigengenutztes Wohneigentum (meist Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser) geprägt. Grundlage für die jetzt anstehenden Entscheidungen ist ein Gutachten, welches über rein verfügbare statistische Daten erstellt wurde und die Basis für die politischen Entscheidungen darstellen soll. Keinen Einfluss in die Grundlagen und Datenlage finden Wohnungsangebote, welche im Familienkreis ohne Neubautätigkeit im bestehenden Gebäudebestand ermöglicht werden. Daneben erfolgten und erfolgen aktuell größere Nachverdichtungs- und Neubaumaßnahmen im Geschosswohnungsbau in Stadtbergens Stadtteilen. Zusätzliche weitere Neubauten sind geplant.

Uns ist sicherlich bewusst, dass diese Bautätigkeiten den Wohnungsdruck in Stadtbergen nicht lindern werden. Die Attraktivität unserer Stadt als Wohnort westlich der Stadt Augsburg ist zu hoch. Daneben macht uns unser soziales und infrastrukturelles Angebot gerade für Familien interessant.

Verschärft hat sich die Wohnsituation in Stadtbergen allerdings mit Eintritt der Flüchtlingswelle im Jahr 2015. Diese Belastung für den Stadtberger Wohnungsmarkt hält ungebrochen an. Während in anderen kreisangehörigen Gemeinden die Flüchtlingsunterkünfte aufgelöst wurden und dort damit aus diesem Bereich keine Wohnungsanfragen mehr erfolgen, setzt sich die Wohnungssuche anerkannter bzw. geduldeter Flüchtlinge im Stadtgebiet Stadtbergen fort.

Letztlich stellt sich die Frage, ob die Wohnraumprobleme in Stadtbergen durch die vorgesehene Verordnung gelöst bzw. beseitigt werden können. Dem ist aus unserer Sicht nicht so. Letztlich kann unsere Aufnahme in den Kreis der Kommunen mit angespannter Wohnraumsituation dazu führen, dass potentielle Bauherren von Investitionen abgeschreckt werden, da bei unseren extrem hohen Grundstückspreisen keine Wirtschaftlichkeit mehr sichergestellt werden kann. Verstehe mich nicht falsch, wir wollen nicht die Mietpreisspirale nach oben unbegrenzt fortsetzen und Immobilienspekulanten in Stadtbergen freien Lauf lassen, wir sehen lediglich den eingeschlagenen Weg der Mietpreissbremse für Stadtbergen als nicht geeignet an. Vielmehr sollte

der Staat über eigene steuerliche bzw. finanzielle Anreize die Investitionstätigkeit in Wohnraum fördern. Selbst unsere WBL ist finanziell nicht in der Lage, alle möglichen Bauplanungen in die Realität umzusetzen. Hier würde eine entsprechende finanzielle Unterstützung zielgerichtet eingesetzt werden und es könnte preisgünstiger Wohnraum angeboten werden.

Als weitere Belastung für die Stadt Stadtbergen sehen wir, dass zur Überwachung der Einhaltung der Ordnungsregelungen, insbesondere der Mietpreisbremse im Ort, Kontrollmechanismen und vor allem entsprechende Datengrundlagen eingeführt werden müssen. Insbesondere sehen wir hier auch das Erfordernis der Erstellung und Pflege eines Mietpreisspiegels. Der Hinweis des Gesetzgebers und Gutachters auf die Anwendbarkeit eines Mietspiegels aus der Nachbarkommune und das Fehlen einer Verpflichtung zur eigenen Erstellung desselben gehen völlig fehl. Die Wohnlagen im Stadtgebiet Stadtbergen sind mit den angrenzenden Wohnlagen der Stadt Augsburg nicht vergleichbar. Ein Heranziehen der Mietspiegeldaten der Stadt Augsburg bei der Beurteilung der ortsüblichen Mietsituation Stadtbergens würde ein völlig falsches Bild zeichnen.

Rein vorsorglich möchten wir darauf hinweisen, dass für Stadtbergen mit der Neuregelung weitere bürokratische Vorgaben verbunden wären, welche zusätzlichen Aufwand erfordern. Nach der Durchführungsverordnung Wohnrecht (DVWoR) bestünde danach eine Meldepflicht von Amts wegen über die örtliche Wohnungsversorgung. Die hierzu erforderlichen Wohnraumdaten werden bei der Stadt bisher nicht vorgehalten!

Du siehst selbst, dass unsere Ansicht, Stadtbergen sollte nicht in der Mieterschutzverordnung als Ort mit angespannten Wohnverhältnissen aufgenommen werden, objektiv begründet ist.

Wir hoffen, dass der Gesetzgeber unserer Einschätzung folgt.

P.S.: Interessant wäre allerdings, ob die Kosten für die Erstellung des Mietspiegels über die Konnexität getragen werden?

Mit freundlichen Grüßen

Paulus Metz

Erster Bürgermeister

Fachbereich 1 - Zentrale Steuerung

Stadtbergen

natürlich.nah.dran

Stadt Stadtbergen | Oberer Stadtweg 2 | 86391 Stadtbergen

Paulus Metz | Fachbereich 1

metz@stadtbergen.de | www.stadtbergen.de

Tel: +49 (821) 2438 - 131 | Fax: +49 (821) 2438 - 107