Hinweis des Oberbürgermeisters m.d.B. um unbedingte Beachtung:

Die Beantwortungen von Anfragen sind nicht erst am jeweiligen Sitzungstag des zuständigen Ausschusses bzw. Stadtrates zuzustellen, um eine ausreichende Befassung der Fraktion mit den Antworten gewährleisten zu können.

(dieser Hinweis erscheint nicht auf den Druckdokument!

Geschäftsbereich II Plauen, den 25.09.2020

Bürgermeisterin

Herrn Oberbürgermeister

Ralf Oberdorfer

- im Hause -

(Stadtrat und Fraktion eintragen)

Anfrage von Herrn Stadtrat Stubenrauch, SPD/Grüne/Initiative-Fraktion

Sitzung des Stadtrates vom 22.09.2020, TOP 4. Anfragen (§ 20 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Stadt Plauen), öffentlicher Teil

Anfragetext Wie hoch ist der prozentuale Anteil an Mietverhältnissen im Vergleich zu Eigentumswohnungen in der Stadt Plauen?

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

o.g. Anfrage an die Stadtverwaltung beantworte ich wie folgt:

Bei der Beantwortung der Frage wird sich zunächst auf den prozentualen Anteil an Mietwohnungen beschränkt. Eine Ermittlung der bestehenden Mietverhältnisse ist nicht möglich. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Anzahl der Mietverhältnisse in Mietwohnungen nur unwesentlich über der Anzahl der Mietwohnungen selbst liegt. In der Regel besteht für eine Mietwohnung ein Mietverhältnis. Nur bei Untermietverträgen und Wohngemeinschaften bestehen mehrere Mietverhältnisse.

Einen ersten Anhaltspunkt liefern uns die ZENSUS-Ergebnisse vom 9. Mai 2011. Hierbei betrachtet die Statistik jedoch das Verhältnis von Mietwohnungen und Eigentümerwohnungen, d. h. auch Ein- und Zweifamilienhäuser fallen unter die letztere Kategorie. Zudem betrachtet der ZENSUS nur bewohnte WE. 6.006 leerstehende WE und herrenlose Wohngebäude bleiben unberücksichtigt. Unter Beachtung dieser Punkte ergibt sich ein Verhältnis von 1:3,5, d. h. auf eine Eigentümerwohnung kommen 3,5 Mietwohnungen.

Im Vergleich zur Gebäude- und Wohnraumerhebung des Jahres 1995 (Verhältnis 1:5,5) hat die Anzahl an Mietwohnungen um rund 1.860 WE abgenommen, während im gleichen Zeitraum die Anzahl der Eigentümerwohnungen um ca. 2.400 WE stieg.

ZENSUS-Ergebnisse vom 9. Mai 2011

40.931 reine WE				
davon 6.006 leerstehende WE				
34.925 bewohnte WE	2011	1995		
davon 27.221 Mietwohnungen	77,9%	84,6%	-6,7%	
7.704 Eigentümerwohnungen	22,1%	15,4%	+6,7%	
Verhältnis	1:3,5	1:5,5		

Mit der Fortschreibung des Fachkonzeptes „Wohnen“ 2019/20 ergab sich eine neue Datengrundlage. Über die kommunale Statistikstelle wurde ein Gesamtwohnungsbestand von 45.764 WE ermittelt. Der deutliche Anstieg ergibt sich aus Neu- und Umbaumaßnahmen sowie der Hinzurechnung herrenloser und ruinöser Wohngebäude. Nach Abzug der leerstehenden Wohnungen (7.757 WE) verbleiben 38.007 bewohnte WE.

Über den Abgeschlossenheitsnachweis lassen sich für den Zeitraum 2011-2019 insgesamt 935 neue Eigentumswohnungen ermitteln. Die Mehrzahl hiervon entstand durch die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen (659 WE). Die restlichen 276 WE entfallen auf Neubaumaßnahmen und den Umbau von Nichtwohngebäuden zu Wohngebäuden. Im gleichen Zeitraum entstanden 363 neue Eigenheime.

Somit dürfte die Anzahl der Eigentümerwohnungen bei nunmehr knapp über 9.000 WE liegen. Dies entspricht einem Anteil von 23,7% - Tendenz: weiter steigend. Der Anteil der Mietwohnungen liegt demzufolge bei rund 76,3%.

Ein Großteil der Eigentümerwohnungen entfallen auf den Ein- und Zweifamilienhaussektor. Doch in den zurückliegenden zehn Jahren hat sowohl die absolute Anzahl als auch der prozentuale Anteil an klassischen Eigentumswohnungen deutlich zugenommen. Die Zuwachszahlen betragen jährlich ca. 75 WE. Dabei handelt es sich jedoch nicht – wie wohnungspolitisch gewollt – um die Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum, sondern vordergründig um die Möglichkeit einer Kapitalanlage.

Wie eine Stichprobenanalyse aus dem Schloßberggebiet ergab, bewegt sich der Anteil selbstgenutzten Wohneigentums bei Eigentumswohnungen in Plauen im niedrigen, einstelligen Prozentbereich. Über 90% der vorhandenen Eigentumswohnungen stellen Kapitalanlagen von Investoren, zumeist aus den Altbundesländern, dar. Diese werden dann wieder vermietet. Somit bestehen Mietverhältnisse nicht nur im Bereich der Mietwohnungen, sondern in deutlicher Mehrzahl auch bei den Eigentumswohnungen.

Abschließend kann relativ verlässlich eingeschätzt werden, dass bei Mehrfamilienhäusern der prozentuale Anteil an Mietverhältnissen im Bereich der (und nicht im Vergleich zu den) Eigentumswohnungen deutlich über 90% liegt.

Im Jahre 2021 wird in der Bundesrepublik Deutschland erneut eine ZENSUS-Erhebung durchgeführt. Diese dürfte wieder aktuellere und belastbarere Aussagen liefern. Allerdings werden die ZENSUS-Ergebnisse den Kommunen erst mit einer zwei- bis dreijährigen Verzögerung zur Verfügung gestellt.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Kerstin Wolf