Thüringer Landtag
5. Wahlperiode

Drucksache 5/4841
09.08.2012

K l e i n e A n f r a g e

des Abgeordneten Kuschel (DIE LINKE)

und

A n t w o r t

des Thüringer Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Verkehr

Städte machen Wohnen teurer?

Die **Kleine Anfrage 2392** vom 19. Juni 2012 hat folgenden Wortlaut:

Die Gemeinden haben, auch aufgrund landespolitischer Entscheidungen, die Hebesätze für die Grundsteuern A und B und die Gewerbesteuer erhöht. In der Öffentlichkeit verstärkt sich der Eindruck, dass die Gemeinden das Wohnen teurer machen würden (vgl. Thüringer Allgemeine vom 8. Juni 2012).
Für die Steigerungen der Wohnkosten dürften nach Einschätzung des Fragestellers andere Faktoren, vor allem die Energiekosten ausschlaggebend sein.
Das Land beeinflusst mit der Bereitstellung von Landesfördermitteln des Stadtumbaus auch die Wohnsituation und die Wohnkosten (Nettokaltmiete und Betriebskosten). Im Zusammenhang mit der Prüfung der Wirksamkeit dieser landespolitischen Maßnahmen müsste die Landesregierung auch daran interessiert sein, die Entwicklung der Wohnkosten zu analysieren.

Ich frage die Landesregierung:

1. Wie entwickelte sich nach Kenntnis der Landesregierung die Miete pro Quadratmeter für vermietete Wohnräume in Thüringen seit dem Jahr 2004 (bitte Einzelaufstellung nach Jahren und Landkreisen bzw. kreisfreien Städten)?

2. Wie entwickelte sich der Hebesatz für die Grundsteuer B in den Thüringer Gemeinden seit dem Jahr 2004 und welche Auswirkungen hatte dies nach Kenntnis der Landesregierung auf die Entwicklung der Betriebskosten und welchen Anteil an den Wohnkosten nimmt die Grundsteuer B ein (bitte Einzelaufstellung nach Jahren und Landkreisen bzw. kreisfreien Städten)?

3. Wie entwickelten sich, nach Kenntnis der Landesregierung, die Kosten für Strom und Gas seit dem Jahr 2004 für private Haushalte und welche Auswirkungen hatte dies nach Kenntnis der Landesregierung auf die Entwicklung der Betriebskosten und welchen Anteil an den Wohnkosten nehmen nach Kenntnis der Landesregierung die Kosten für Strom und Gas ein (bitte Einzelaufstellung nach Jahren und Landkreisen bzw. kreisfreien Städten)?

4. Sollten der Landesregierung keine Informationen vorliegen, wie erfolgt dann eine Prüfung der Wirksamkeiten der Fördermaßnahmen? Mit welchen Maßnahmen will die Landesregierung gegebenenfalls die Erkenntnisse über die Wirksamkeit der Fördermaßnahmen verbessern bzw. erlangen?

Druck: Thüringer Landtag, 20. August 2012

Das **Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr** hat die Kleine Anfrage namens der Landesregierung mit Schreiben vom 6. August 2012 wie folgt beantwortet:

Zu 1.:
Im 1. Thüringer Wohnungsmarktbericht wurde die Entwicklung der Mietpreise unter Betrachtung der Angebotspreise (inserierte Preise) ermittelt. Bis zum Jahre 2004 waren die Mietpreise im landesweiten Mittel nahezu stabil. Mietwohnungen neueren Baualters (Baujahr 2000 oder später) wurden für rund 5,50 Euro/Quadratmeter inseriert; bis Ende des Jahres 2008 bewegten sich diese Neuvertragsmieten allenfalls leicht nach oben. Ab dem Jahr 2009 hat sich die Mietpreisentwicklung beschleunigt. Am deutlichsten macht sich diese Entwicklung in den demografisch weniger schrumpfenden Wachstumsregionen (Jena, Erfurt, Saale-Holzland-Kreis) bemerkbar.

Die Mietpreisentwicklung für ältere Mietwohnungen (Baujahr vor 2000) verläuft ähnlich, allerdings auf einem etwas niedrigeren Niveau.

Weitere Einzelheiten können der folgenden Tabelle entnommen werden:

kreisfreie Stadt, Landkreis	Mittlere jährliche Veränderung der Angebotsmieten in Prozent	
Jahr	2004 bis 2008	2008 bis 2010
Thüringen gesamt	0,5	1,0
kreisfreie Städte		
Erfurt	1,0	3,8
Gera	2,0	0,8
Jena	1,9	4,8
Suhl	1,2	1,7
Weimar	0,2	1,4
Eisenach	0,0	1,9
Landkreise		
Landkreis Eichsfeld	1,8	2,8
Landkreis Nordhausen	- 0,8	- 0,4
Wartburgkreis	1,8	- 0,8
Unstrut-Hainich-Kreis	0,7	0,0
Kyffhäuserkreis	0,4	- 1,0
Landkreis Schmalkalden-Meiningen	- 0,7	- 1,2
Landkreis Gotha	1,4	- 1,3
Landkreis Sömmerda	1,8	3,3
Landkreis Hildburghausen	- 6,2	- 4,2
Ilm-Kreis	1,2	1,5
Landkreis Weimarer Land	0,2	0,6
Landkreis Sonneberg	0,5	1,6
Landkreis Saalfeld-Rudolstadt	- 1,8	0,2
Saale-Holzland-Kreis	1,4	5,7
Saale-Orla-Kreis	- 1,2	0,7
Landkreis Greiz	0,4	- 0,1
Landkreis Altenburger Land	- 1,7	- 2,1

Quelle: empirica, Wohnungsmarktbericht Thüringen

Zu 2.:
Die Entwicklung der Hebesätze für die Grundsteuer B in den Landkreisen und kreisfreien Städten in den Jahren von 2004 bis 2011 in Thüringen stellt sich wie folgt dar:

kreisfreie Stadt, Landkreis	Hebesatz der Grundsteuer B in Prozent							
Jahr	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Thüringen gesamt	330	341	342	335	336	335	346	383
kreisfreie Städte	371	404	405	375	375	375	402	432
Erfurt	370	420	420	370	370	370	420	420
Gera	370	420	420	370	370	370	370	490
Jena	380	400	400	380	380	380	420	460
Suhl	350	380	380	380	380	380	380	390
Weimar	390	390	390	390	390	390	390	390
Eisenach	350	350	350	370	370	370	390	400
Landkreise	315	319	320	321	322	322	326	367
Landkreis Eichsfeld*	324	324	324	324	324	323	323	348
Landkreis Nordhausen*	311	338	340	339	340	338	340	387
Wartburgkreis*	303	305	306	306	308	308	312	362
Unstrut-Hainich-Kreis*	300	301	301	302	302	302	315	357
Kyffhäuserkreis*	321	321	324	325	325	326	327	376
Landkreis Schmalkalden-Meiningen*	309	309	310	310	310	309	315	364
Landkreis Gotha*	343	344	345	345	346	345	344	373
Landkreis Sömmerda*	311	311	311	326	326	326	342	365
Landkreis Hildburghausen*	309	310	311	310	310	310	317	374
Ilm-Kreis*	312	327	328	328	328	328	336	381
Landkreis Weimarer Land*	326	326	343	343	353	353	353	374
Landkreis Sonneberg*	305	306	306	306	306	306	327	340
Landkreis Saalfeld-Rudolstadt*	319	320	319	319	319	319	325	369
Saale-Holzland-Kreis*	312	315	315	317	318	318	319	375
Saale-Orla-Kreis*	308	308	308	308	308	308	310	377
Landkreis Greiz*	307	310	315	316	316	316	318	346
Landkreis Altenburger Land*	329	333	334	334	335	334	334	362

* Die Werte der einzelnen Landkreise sind gewogene Durchschnittswerte, die sich aus den Hebesätzen der kreisangehörigen Gemeinden und Städte berechnen.
Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

Es ist davon auszugehen, dass Veränderungen der jeweiligen Hebesätze der Grundsteuer B unmittelbare Auswirkungen auf die Betriebskosten haben, da die Grundsteuer durch den Vermieter im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umgelegt werden kann und in der Regel auch umgelegt wird. Eine

allgemeingültige Aussage zum Anteil der Grundsteuer B an den Wohnkosten kann von der Landesregierung nicht getroffen werden, da die Höhe der jeweiligen Umlage auch durch andere Faktoren, wie der Grundstücksgröße und der Anzahl der Mietparteien, wesentlich beeinflusst wird.

Im Wohngeld- und Mietenbericht 2010 der Bundesregierung wird der Anteil der öffentlichen Lasten/Grundsteuer an den kalten Betriebskosten 2009 mit 0,19 Euro/Quadratmeter Wohnfläche beziffert. Zu diesem Zeitpunkt betrugen die gesamten kalten Betriebskosten im Bundesdurchschnitt 1,60 Euro/Quadratmeter Wohnfläche.

Zu 3.:
Der Strompreis in Thüringen entwickelte sich wie folgt (Bruttobetrag in Cent/Kilowattstunde [ct/kWh]):

2004	2005*	2006*	2007*	2008*	2009	2010	2011	2012
19,52	20,88	21,34	22,37	23,68	25,39	25,92	27,60	29,16

Quelle:
* Allgemeiner Stromvergleich für Niederspannungskunden der WIBERA Wirtschaftsberatung AG, Durchschnittspreise für 4 Abnahmefälle bis 7 000 kWh/Jahr.
Die übrigen Werte wurden anhand der WIBERA-Werte analog der bundesweiten Entwicklung für den Abnahmefall 3 500 kWh/Jahr ermittelt (Quelle hierfür; Wikipedia) und sind daher nur angenommen.

Der Gaspreis in Thüringen entwickelte sich wie folgt (Bruttobetrag in ct/kWh):

2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
4,88	5,64	6,63	6,59	7,69	6,48	6,44	6,68

Quelle: Energiemagazin "Brennstoffspiegel"; Abnahmefall 33 540 kWh/Jahr; Stichtag für die Preiserfassung: Mitte Oktober des jeweiligen Jahres

Eine Einzelaufstellung nach Landkreisen und kreisfreien Städten ist nicht möglich, da die Versorgungsunternehmen bundes- bzw. landesweit agieren und die jeweiligen Haushalte Strom- und Gaslieferverträge zu unterschiedlichen Konditionen schließen können.

Pauschale Aussagen zum Anteil der Strom- und Gaskosten an den Wohnkosten können durch die Landesregierung nicht getroffen werden. Neben der Preisentwicklung werden diese Kostenbestandteile maßgeblich vom Verbrauchsverhalten des jeweiligen Mieters, der Gebäudeenergieeffizienz und weiteren Faktoren beeinflusst.

Zu 4.:
Die Förderprogramme, insbesondere im Bereich der Städte- und Wohnungsbauförderung, werden regelmäßig auf ihre Wirksamkeit, Effizienz und Nachhaltigkeit hin überprüft. Neben den gesetzlich vorgegebenen Prüfungsvorgaben der Verwendungsnachweisprüfung und des Controllings, wurden programmspezifische Kontroll- und Steuerinstrumente eingeführt, wie z. B. das Monitoring zum Programm "Stadtumbau-Ost" und das neu errichtete Energieeffizienzmonitoring der Wohnungsbauförderprogramme.

In Vertretung

Klaan
Staatssekretärin