

Vorlage Nr.: KT/556/2019

Anlage 1 SPD Antrag vom 18.12.2018

2 Sachstandsbericht

Az.:

Datum: 21.02.2019



Main-Tauber-Kreis.de

Betreff:

Mietwohnungsbau im Main-Tauber-Kreis - Antrag der SPD-Fraktion vom 18.12.2018

Sachstandsbericht

Beratungsfolge	Termin	Status
Kreistag	03.04.2019	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Vom Bericht über den Mietwohnungsbau im Main-Tauber-Kreis wird Kenntnis genommen.

Der Vorsitzende des Kreistages

Landrat Reinhard Frank

1. Sachverhalt

AUSGANGSSITUATION

Die SPD-Kreistagsfraktion hat mit Schreiben vom 18. Dezember 2018 (**Anlage 1**) einen Antrag auf Berichterstattung über die regionale Wohnsituation im Main-Tauber-Kreis beantragt.

Zur Begründung werden Beschwerden von Bürgerinnen und Bürgern angeführt, die nur noch schwierig bezahlbaren Wohnraum finden. Insbesondere würde dies auf Menschen mit einer Beeinträchtigung zutreffen.

Im Antrag der SPD-Kreistagsfraktion wird deshalb gefordert, zu den im Landkreis zuständigen Stellen Kontakt aufzunehmen und zu berichten.

VORBEMERKUNG

Vorab wird informiert, dass der Mitwohnungsbau durch die Kommunen oder Baugesellschaften erledigt wird. Die Landkreisverwaltung hat selbst keine gesetzlichen Zuständigkeiten für den Mietwohnungsbau. Das Landratsamt Main-Tauber-Kreis ist nur in folgenden Bereichen im Zusammenhang mit Wohnen tätig:

- für die beratende Wohnbauförderung
- für die Antragsbearbeitung Wohngeld
- für 15 Städte/Gemeinden im Landkreis (ohne Bad Mergentheim, Tauberbischofsheim und Wertheim) als Baugenehmigungsbehörde

SACHSTANDSBERICHT

Die Landkreisverwaltung hat aufgrund des erwähnten Antrags zu den im Main-Tauber-Kreis tätigen Baugesellschaften und Baugenossenschaften, den Städten und Gemeinden, dem Sozialdezernat sowie dem Deutschen Mieterbund Main-Tauber e.V. Kontakt aufgenommen.

Die Befragungen und Ermittlungen haben ergeben, dass innerhalb des Main-Tauber-Kreises

- in einigen Städten und Gemeinden Bedarf bis hoher Bedarf an Mietwohnungen besteht. Dieser Bedarf ist gegenwärtig kaum noch zu decken.
- In zahlreichen Städten und Gemeinden wird vor allem der private Wohnungsbau vorangebracht. Dieser wiederum schafft durch den Umzug in den neuen Wohnraum vergleichsweise günstigere Mietwohnungen in den Altbeständen.
- Die Baugenossenschaften und Baugesellschaften projektieren nur verhalten neuen Mietwohnungsbau; die Projekte müssen sich rechnen.
- Ein echter Bedarf für den sozialen Mietwohnungsbau kann aufgrund der hierzu notwendigen Wohnberechtigungsscheine nicht abgeleitet werden.
- Die Städte und Gemeinden haben sich zum seniorengerechten bzw. barrierefreien Wohnen nicht ausdrücklich geäußert; die neuen Bauvorhaben, z.B. in Wertheim oder Bad Mergentheim, sind barrierefrei und seniorengerecht. Das Sozialdezernat sieht qualitativen Bedarf für barrierefreies bzw. seniorengerechtes Wohnen; der Bedarf ist allerdings nicht quantifizierbar.

Aufgrund der Gespräche wird sehr deutlich, dass für den Mietwohnungsbau **Investoren** benötigt werden. Diese sind derzeit kaum ausfindig zu machen, da die Entwicklung der Baukosten und die Mieteinnahmen nicht mehr in Einklang zu bringen sind.

Die Landeswohnbauförderung hilft im ländlichen Raum nicht, da bei Inanspruchnahme 1/3 unter dem durchschnittlichen Mietzinssatz innerhalb des Main-Tauber-Kreises geblieben werden muss. Der durchschnittliche Mietzinssatz liegt nach wie vor zwischen 5,50 Euro/m² bis 6,50 Euro/m². Bei Inanspruchnahme der Landeswohnbauförderung würde sich eine Miete von rd. 4,00 Euro/m² ergeben; die Baukosten erfordern eine Miete von rund 8,00 Euro/m² bis 10,00 €/m².

Das Ergebnis der Erhebung ist im beigefügten Bericht zusammengefasst.

Die Stellungnahmen Deutscher Mieterbund Main-Tauber und Liga der freien Wohlfahrtspflege Main-Tauber lagen zum Redaktionsschluss des Berichts noch nicht vor. So Informationen eingehen, wird im Kreistag ergänzend berichtet.

FAZIT

Aufgrund der durchgeführten Ermittlungen ist festzustellen, dass im Main-Tauber-Kreis ein angespannter Mietwohnungsmarkt besteht. Dieser aber über die bestehenden Bauinitiativen städtischer, privater und öffentlicher Wohnbaugesellschaften noch einigermaßen regulierbar erscheint. Diese Bauprojekte helfen auch jungen Familien oder Zuzugswilligen, die in einem Arbeitsverhältnis (Gewinnung von Fachkräften) stehen. Der Wohnraum für Arbeitskräfte zeigt auch den größten Bedarf auf.

Der aufgrund Neubauten frei werdende Wohnraum kann auch von sozial Schwächeren genutzt werden.