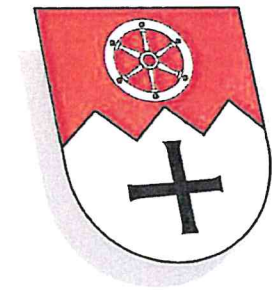


Anlage 2 zur Vorlage KT 556/2019

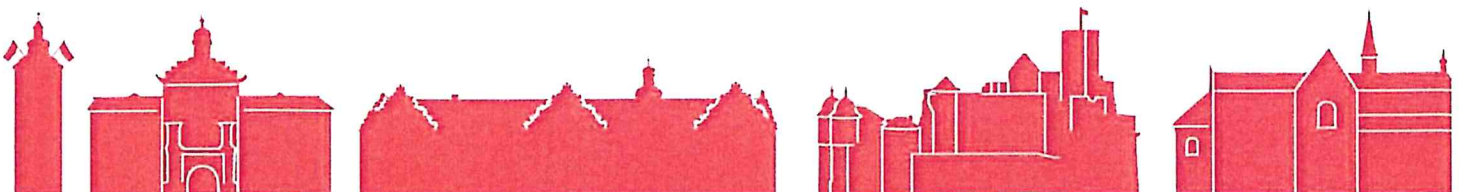


Main-Tauber-Kreis.de

Mietwohnungsbau Main-Tauber-Kreis

Sachstandsbericht

Februar 2019



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Sachstandsbericht Mietwohnungsbau Bund, Land und Main-Tauber-Kreis	3 – 8
Umfrage bei den Institutionen und Baugenossenschaften im Main-Tauber-Kreis	9 – 10
Wohnbauförderung im Main-Tauber-Kreis	10
Umfrage bei den Bürgermeisterämtern im Main-Tauber-Kreis zum Mietwohnungsbau	11 – 12
zum sozialen Mietwohnungsbau	11 – 12 13
Barrierefreies/seniorengerechtes Wohnen/Wohngeld	14 – 15
Deutscher Mieterbund Main-Tauber e.V. Liga der freien Wohlfahrtspflege Main-Tauber	16
Fazit	17
Anlagen	18 – 29

Mietwohnungsbau im Main-Tauber-Kreis

AUSGANGSSITUATION

Die SPD-Kreistagsfraktion hat mit Schreiben vom 18. Dezember 2018 einen Bericht über die regionale Wohnsituation innerhalb des Main-Tauber-Kreises beantragt. Begründet wird dieses Vorhaben mit zunehmenden Beschwerden und Hinweisen von Bürgerinnen und Bürgern über ein zu geringes Angebot an bezahlbarem Wohnraum.

Der Antrag der SPD-Kreistagsfraktion ist diesem Bericht als **Anlage 1** beigelegt.

GENERELLES FÜR DEUTSCHLAND

In der Stuttgarter Zeitung vom 18. Dezember 2018 wird berichtet: „Im Kampf gegen steigende Mieten und Wohnungspreise gab es laut Baubranche auch in diesem Jahr nicht genug Neubau.“ „Wir durften im laufenden Jahr rund 300.000 Wohnungen erstellen“, sagte Reinhard Quast, Präsident des Zentralverbands des Deutschen Baugewerbes. Im vergangenen Jahr waren knapp 285.000 Wohnungen fertiggestellt worden. Im nächsten Jahr werde die Zahl auf 315.000 – 320.000 steigen, sagte Quast. Union und SPD hatten im Koalitionsvertrag vereinbart, bis 2021 rund 1,5 Mio. neue Wohnungen zu schaffen. Gleichmäßig aufs Jahr gerechnet entspräche das 375.000 Wohnungen. Nötig sind aus Sicht der Baubranche weitere steuerliche Erleichterungen, mehr günstiges Bauland und Typenhäuser, die nur einmal entwickelt und genehmigt werden müssen, aber vielfach gebaut werden können.

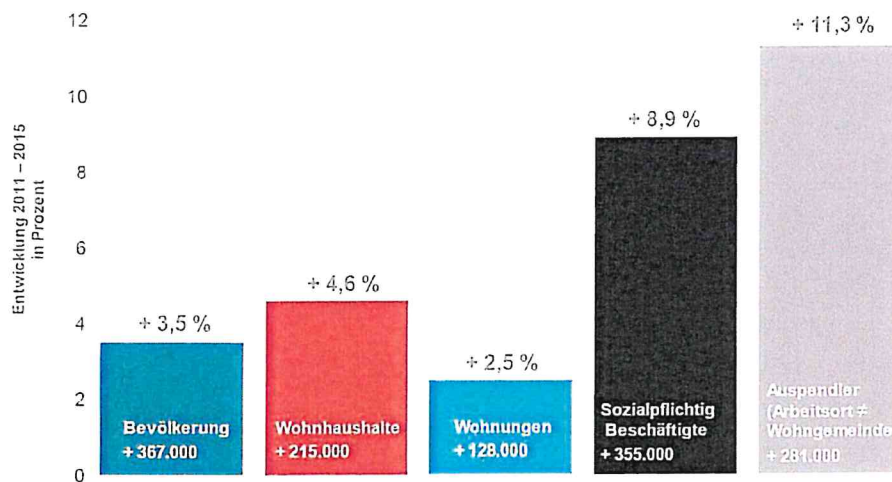
Für Bauherren wird es unterdessen immer teurer. Nach einem Plus von 3,6 % im Vorjahr kostete Bauen in diesem Jahr weitere 4,5 % mehr, so der Präsident des Hauptverbands der Deutschen Bauindustrie, Peter Hübner. Darin spiegelt sich die hohe Nachfrage: Wohnungen gelten angesichts niedriger Zinsen als gute Geldanlage..... Die Auftragsbücher der Baufirmen sind derzeit so voll wie nie.

PROGNOS-STUDIE ZUM WOHNRAUMBEDARF IN BADEN-WÜRTTEMBERG

Prognos berichtet in einer Studie vom 4. Oktober 2017, dass sich die Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg durch unterschiedliche Entwicklungsdynamiken von Wohnungsangebot und Nachfrage auseinanderentwickelt haben und in einem deutlichen Ungleichgewicht befinden. Bedingt durch den Bevölkerungsanstieg, die Zuwanderung aus dem Bundesgebiet sowie Ausland sowie dem Trend zu kleineren Haushalten (Ein- und Zwei-Personen-Haushalte), ist die Wohnungsnachfrage in Baden-Württemberg in den letzten Jahren deutlich angestiegen. Während im Zeitraum 2011 – 2015 die Bevölkerung um 370.000 Einwohner bzw. plus 3,6 % zugenommen hat und sich damit im bundesweiten Maßstab (D: +2,3%) und

im Vergleich der Flächenländer (Bayern +3,2%) weit überdurchschnittlich entwickelte, nahm auch die Zahl der Wirtschaftshaushalte (+5,1%) bzw. Wohnhaushalte (+4,6%) in Baden-Württemberg überdurchschnittlich zu. Begleitet wurden die Demografie- und Wohnungsmarktentwicklung in Baden-Württemberg in den letzten Jahren von einem deutlichen Beschäftigungsanstieg. Im Zeitraum 2011 – 2015 nahm die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten landesweit von rund 4 Mio. um 355.000 auf 4,35 Mio. zu. Durch den Beschäftigungsanstieg um rund 8,9 % kam es zu einem deutlichen Anstieg der Arbeitsplatzdichte in Baden-Württemberg.

Gegenüberstellung ausgewählter Entwicklungsindikatoren von Wohnungsangebot und -nachfrage in Baden-Württemberg 2011-2015 in %



Quelle: Eigene Berechnungen nach Statistischem Landesamt Baden-Württemberg sowie Bundesagentur für Arbeit (2017)

Die Entwicklung des Wohnungsangebotes blieb im Vergleich deutlich zurück. Im erwähnten Zeitraum von 2011 – 2015 wurden über Baufertigstellungen 149.000 neue Wohnungen realisiert. Durch Bestandsabgänge (Abriss, Umnutzung) von rund 21.000 Wohnungen wurde das Wohnungsangebot im erwähnten Zeitraum um 128.000 Wohnungen landesweit erweitert. Dies entspricht einer Angebotserweiterung von rund 2,5% bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand von 5,19 Mio. Wohnungen in Baden-Württemberg. Die Fertigstellungsintensität von Wohnungen in Baden-Württemberg ist damit unterdurchschnittlich und führt zu einer Verknappung von Wohnraum.

In Fortfolge **typisiert und charakterisiert** Prognos die regionalen Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg. Es wird unterschieden zwischen

Typ A

Sehr angespannter Wohnungsmarkt (1.010 Wohnungen je 1.000 Haushalte) **mit sehr starkem Arbeitsmarkt bzw. überdurchschnittlicher Arbeitsplatzdichte.**

Typ B

Im Vergleich unter den Landkreisen **sehr angespannter Wohnungsmarkt** (1.058 Wohnungen je 1.000 Haushalte) mit **sehr starkem Arbeitsmarkt bzw. hoher Arbeitsplatzdichte**.

Typ C

Im Vergleich unter den Landkreisen **sehr angespannter Wohnungsmarkt** (1.056 Wohnungen je 1.000 Haushalte) mit **geringer Arbeitsplatzdichte**.

Typ D

Entspannte Wohnungsmärkte (1.086 Wohnungen je 1.000 Haushalte) mit **überdurchschnittlicher Arbeitsplatzdichte**.

Typ E

Entspannte Wohnungsmärkte (1.080 Wohnungen je 1.000 Haushalte) mit **unterdurchschnittlicher Arbeitsplatzdichte**.

Nähere Ausführungen zu den Wohnungsmarkttypen sind in der **Anlage 2** festgehalten.

Der Main-Tauber-Kreis ist dem **Typ D – entspannte Wohnungsmärkte mit überdurchschnittlicher Arbeitsplatzdichte** - zugeordnet.

Für alle Landkreise und festgestellten Typen ist je nach Ergebnis in unterschiedlicher Intensität folgendes festzustellen:

- Bis 2040 ist mit einem Anstieg der Bevölkerung und damit der Haushalte und der Wohnungsnachfrage zu rechnen.
- Es ergibt Neubaubedarf u.a. für
 - die Fachkräftebedarfssicherung. Hier ist eine Erweiterung des Wohnungsangebots notwendig.
- Ebenso ist die Erweiterung des Wohnungsangebotes im Innenbereich und die Aktivierung von Wohnbauflächen im Außenbereich angezeigt.
- Der Bestand sozialer Wohnungen ist in Baden-Württemberg stark rückläufig. Ausgehend von 137.000 Wohnungen im Jahr 2002 kam es zu einem Rückgang auf 60.000 preisgebundene Wohnungen im Jahr 2015. Durch das Auslaufen von Belegungsrechten ist langfristig bis 2030 mit einem Wegfall von rund 22.000 gebundenen Mietwohnungen auf insgesamt 39.000 Wohnungen im Bestand zu

rechnen. Vor diesem Hintergrund ist eine Verstärkung und Verstetigung der sozialen Wohnraumförderung über einen längeren Zeitraum von entscheidender Bedeutung.

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels stellt auch die Bereitstellung von **altersgerechtem Wohnraum** ein zunehmend wichtiges Thema dar. Bereits im Status Quo besteht entsprechend einer modellgestützten Berechnung des Bestands sowie des Bedarfs an altersgerechtem Wohnraum Baden-Württemberg eine deutliche Unterversorgung von rund 220.000 altersgerecht ausgestatteten Wohnungen. Der Bedarf wird sich durch einen zukünftig steigenden Anteil der über 65-jährigen in Baden-Württemberg von 19,8% im Jahr 2015 auf 27,4% im Jahr 2040 zudem weiter erhöhen. Perspektivisch wird sich der Bedarf von altersgerechtem Wohnraum im Jahr 2040 auf rund 486.000 Wohnungen in Baden-Württemberg belaufen.

In verdichteten Ballungsräumen ist auch eine stärkere Vernetzung der Wohn- und Gewerbeflächenpolitik mit der Verkehrspolitik notwendig.

SITUATION IM MAIN-TAUBER-KREIS

Auch im Main-Tauber-Kreis zeichnet sich ein wachsender Bedarf an Mietwohnungen ab. Die Landkreisverwaltung hat deshalb mit

- **einzelnen Städten und Gemeinden** sowie für den
- **Mietwohnungsbau zuständigen Institutionen** (Kreisbau Main-Tauber, Stadtentwicklungsgesellschaft Wertheim, Baugenossenschaften etc.) Gespräche geführt.
- Ebenso wurden alle Bürgermeisterämter im Main-Tauber-Kreis über eine **Umfrage** gebeten, zum Thema **Mietwohnungsbau**

eine Stellungnahme abzugeben. Befragt wurden zudem der Mieterverein Baden-Württemberg im Main-Tauber-Kreis und das Sozialdezernat des Landratsamtes.

Die Auswertung dieser Gespräche

- mit Bürgermeistern am 1. August 2018 wird auf Seite 7 und Seite 8
- mit den Institutionen und Genossenschaften auf Seite 9 und Seite 10
- die Umfrage der Städte/Gemeinden ab Seite 11 bis Seite 13

vorgelegt.

- Die Stellungnahme des Sozialdezernats kann auf Seite 14 und Seite 15
- Die Stellungnahme des Mieterbundes Main-Tauber e.V. auf Seite 16

nachgelesen werden.

Ergebnis der Besprechung mit Bürgermeistern der Städte Boxberg, Grünsfeld, Lauda-Königshofen, Kilsheim, Weikersheim sowie Architekt Lauber am 1.8.2018 im Landratsamt Main-Tauber-Kreis

- Die Wohnungsbaugesellschaften benötigen Grundstücke und die Städte und Gemeinden sind angehalten, Grundstücke möglichst preiswert oder im Wege der Erbpacht zur Verfügung zu stellen. Der Weg der Erbpacht ist jeweils mit der Kommunalaufsicht im Einzelfall zu besprechen.
- Für den Mietwohnungsbau – auch für Eigentumswohnungen – wird ein guter Weg bei einer seriellen Bauweise (geringe Nebenkosten, ein Grundstück steht preiswert zur Verfügung) gesehen. Beim Mietwohnungsbau sollte auf seniorengerechte Einrichtungen, wie z.B. Aufzug, geachtet werden.
- Die Kreisbau Main-Tauber soll sich intensiver für den Mietwohnungsbau im Landkreis engagieren.
- Benötigt werden Investoren. Investoren lassen sich bei einer großräumigen Suche anhand von Bauschildern erfolgreich ermitteln.
- Die Bebauungspläne – für zwei- oder mehrgeschossige Gebäude – müssen in den Kommunen entsprechend angepasst werden.
- Das Thema Werkwohnungen soll mit Unternehmen erarbeitet werden. Die Bürgermeister/innen werden gebeten, in ihrem Zuständigkeitsbereich Unternehmer anzusprechen (die Bürgermeister/innen möchten dies selbst erledigen).
- Beim Denkmalschutz wünschen sich die Rathäuser Unterstützung und schnellere Entscheidungen. Eine mehrmonatige Wartezeit auf eine Entscheidung des Landesdenkmalamtes bereitet erhebliche Probleme (häufig lokales Problem).
- Die Kommunalaufsicht wird um jeweils individuelle Unterstützung bei der Vermarktung von Immobilien unter Wert gebeten. Hier geht es primär um die Innerortentwicklung und schwierig zu veräußernde aber leerstehende Gebäude.
- Von der Landespolitik wünschen sich die Kommunen schlagkräftige Instrumente für die Ortskernentwicklung; wie können hemmende Sachverhalte wie beispielsweise Erbgemeinschaften, Stockwerkeigentum, gelöst werden.
- Die Rathauschefs wünschen sich zudem eine flexiblere Handhabung bei den ELR-Rückflüssen; über die Rückflüsse sollte wieder das Regierungspräsidium und nicht das Ministerium Ländlicher Raum entscheiden. Die Entscheidungen gehen dann schneller und sind auch unterjährig möglich.

- Die Landkreispolitik wird gebeten, die Landeswohnbauförderung speziell auf den ländlichen Raum auszurichten. Im ländlichen Raum gibt es geringere ortsübliche Mietsätze; bei Inanspruchnahme der Landeswohnbauförderung 1/3 unter diesem durchschnittlichen Mietpreis zu bleiben, ist nicht umsetzbar.
- Seitens der Kommunalpolitik wird gewünscht, Abbruchmaterial günstiger auf den Bauschuttdeponien entsorgen zu können.
- Die lokalen Banken (Volksbank und Sparkasse Tauberfranken) sollen selbst auch als Investor einsteigen und nicht nur Objekte finanzieren.
- Die Kreisbau soll sich intensiver in den Mietwohnungsbau kreisweit einbringen.

UMFRAGE BEI DEN INSTITUTIONEN UND BAUGENOSSENSCHAFTEN

Die Umfrage erfolgte an die Baugenossenschaften:

Baugenossenschaft Tauberbischofsheim
 Gemeinnützige Baugenossenschaft Lauda
 Hollerbach Bau GmbH
 Kreisbau Main-Tauber und
 Stadtentwicklungsgesellschaft Wertheim

Siehe auch **Anlage 3**.

Über die Umfrage wurde ermittelt, ob durch die Baugenossenschaften/Institutionen gegenwärtig im Main-Tauber-Kreis Bauvorhaben umgesetzt werden oder vorgesehen sind. Außerdem wurde nach dem im Eigentum der Baugenossenschaften bestehenden Wohnraum (Anzahl der Wohnungen) gefragt.

Baugenossenschaft Tauberbischofsheim (Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim):

Es wurde mitgeteilt, dass die Baugenossenschaft Tauberbischofsheim keine gemeinnützige Wohnbaugesellschaft mehr ist. Dies wurde schon in den 1980er Jahren geändert. Seitdem ist die Familienheim Buchen-Tauberbischofsheim ein übliches Bauträgerunternehmen, welches Renditen zu erwirtschaften hat.

Im Main-Tauber-Kreis befindet sich ein Vorhaben in der Projektierung. Das bisherige Gebäude soll abgerissen und es soll ein Neubau auf dieser Fläche entstehen. Dieser Neubau wird dann das 3-fache an Mietfläche bieten.

Da noch Mieter in dem bisherigen Gebäude wohnen, wird über die Projektierung nicht öffentlich gesprochen. Es gibt dann voraussichtlich 20 barrierefreie Wohnungen.

Zum Bestand

Die Familienheim Buchen –Tauberbischofsheim hat

176 Wohnungen im Main-Tauber-Kreis
 12 Wohnungen im Hohenlohe-Kreis
 428 Wohnungen im Neckar-Odenwald-Kreis.

Die Wohnungen im Main-Tauber-Kreis teilen sich wie folgt auf:

Boxberg	18
Schweigern	6
Külsheim	27
TBB	111, zumeist am Brenner.

Den Standort Tauberbischofsheim möchte man weiterhin pflegen und fortentwickeln.

Gemeinnützige Baugenossenschaft Lauda

Es wurde mitgeteilt, dass die Gemeinnützige Baugenossenschaft Lauda nur eine Vermietungsgenossenschaft sei. Sie bauen nicht.

Hollerbach Bau GmbH (Baugenossenschaft Buchen/TBB)

Es laufen derzeit folgende Bauprojekte:

- Wertheim, Am Bildacker, Anlage mit 2 Wohngebäuden á 12 Wohnungen.
- Unterwittighausen, Brunnengasse 4, Wohnhaus mit 4 Wohnungen und einer Praxis.
- Nähere Ausführungen – insbesondere zum Wohnungsbestand - erfolgten nicht.

Kreisbau Main-Tauber

- Die Kreisbau eG kann kreisweit agieren; hat dies aber wegen anderer Wohnungsbaugesellschaften im Landkreis nicht getan. Es sind deshalb bisher nur Wohnprojekte in Bad Mergentheim, Niederstetten, Weikersheim und einige wenige Projekte in Wertheim entwickelt.
- Die Kreisbau erstellt nur sich rechnende Wohnanlagen; so auch im Gespräch am 16.11.2018 im Landratsamt.
- Die Baukosten sind überdurchschnittlich angestiegen; zur Zeit bei rd. 2.100 €/m² bis 2.300 €/m² (ohne Grundstück). Die Kosten sind weiter steigend! Dies erfordert mindestens 8,00 €/m² Miete; vs. 10,00 €/m².
- Die durchschnittliche Wohnraummiete im Main-Tauber-Kreis beläuft sich auf 5,50 €/m² bis 6,50 €/m².
- Die Wohnbauförderung des Landes fordert, dass die ortsübliche Miete um 33% unterschritten werden muss; dies führt zu Mieten um 4,00 Euro/m² und hilft derzeit im ländlichen Raum nicht.

Stadtentwicklung Wertheim GmbH

- Nur auf die Gemarkung Wertheim ausgerichtet.
- Sonst vergleichbare Situation wie bei der Kreisbau Main-Tauber eG.
- Die STEG Wertheim setzt auf **serielles Bauen**.
- Die Stadt Wertheim stellt die Grundstücke für das serielle Bauen gestundet zur Verfügung; wird die Wohnung gekauft, fällt der Grundstückspreis an.
- Derzeit sind/werden im Stadtteil „Bestenheider Höhe“ rund 300 Wohnungen errichtet.
- Die STEG Wertheim legt für diese Wohnungen eine Laufzeit von 20 Jahren bis 25 Jahren für die Refinanzierung der Investition zu Grunde.
- In Wertheim findet nach vielen Jahren wieder Geschosswohnungsbau statt; durch den Weggang der Amerikaner (es kamen rd. 1.000 Wohnungen auf den Markt) war Geschosswohnungsbau lange Zeit nicht erforderlich.

WOHNBAUFÖRDERUNG IM MAIN-TAUBER-KREIS

Mietwohnungsbau	2017	kein Projekt
	2018	2 Projekte (in Creglingen) für Wohnberechtigungs-scheininhaber
Privater Wohnbau	2017	19 Projekte
	2018	13 Projekte (3,32 Mio. € Förderdarlehen)
	2018	7 Ergänzungsförderungen (6 Jahre nach Darlehenszusage Kinderzuwachs = 98.000 € Zuschuss)

UMFRAGE BEI DEN BÜRGERMEISTERÄMTERN IM MAIN-TAUBER-KREIS ZUM ALLGEMEINEN MIETWOHNUNGSBAU (23.10.2018)

Gefragt wurde:

1. Einschätzung der örtlichen Situation

Besteht Mietwohnungsbaubedarf? Hierbei bitten wir auch, gegebenenfalls aus der Wirtschaft an ihr Haus herangetragene Wünsche, Mietwohnungsbau für zu gewinnende Facharbeitskräfte anzugehen, aufzulisten.

2. Laufender Mietwohnungsbau – wie viele Wohnungen entstehen voraussichtlich bis Sommer 2019? Welche Bauvorhaben sind bekannt?

3. Laufende Bauanträge für den privaten Geschosswohnungsbau

Wie viele Wohnungen konnten in 2018 neu erstellt werden?

Wie viele Anträge mit welcher Wohnungsanzahl befinden sich in Vorbereitung?

4. Bestehen Leerstände, die gegebenenfalls zu Wohnraum umgewandelt werden könnten?

Bitte die leerstehenden Liegenschaften auflisten.

Die Antworten sind in der **Anlage 3** dargestellt. Zusammengefasst ergibt sich folgendes Bild:

Mietwohnungsbedarf

- in 15 Städten/Gemeinden wird Mietwohnungsbedarf bis hin zu hohem Mietwohnungsbedarf gesehen
- in Niederstetten besteht gewisses Interesse
- in Werbach wird kein Bedarf gesehen
- die Antwort der Gemeinde Ahorn steht noch aus

Laufender Mietwohnungsbau

- in 8 Kommunen laufen Mietwohnungsbauprojekte
- in 7 Kommunen sind keine Mietwohnungsbauprojekte vorgesehen
- eine Kommune konnte keine Angaben zu Mietwohnungsbauprojekten tätigen (Bad Mergentheim)
- in der Mehrheit der Kommunen findet privater Wohnungsbau (Eigennutzung) statt
- in einer Kommune findet kein Mietwohnungsbau statt (Werbach)
- bei einer Kommune steht die Antwort aus (Ahorn)

Privater Geschosswohnungsbau

- in 11 Gemeinden wird privater Geschosswohnungsbau erstellt
- in 5 Gemeinden gibt es keinen privaten Geschosswohnungsbau
- von 1 Gemeinde wurden hierzu keine Informationen gegeben (Weikersheim)
- von 1 Gemeinde fehlt die Antwort (Ahorn)

Gebäudeleerstände

- in 9 Gemeinden gibt es leerstehende Gebäude im Privateigentum
- in 3 Gemeinden besteht Leerstand in öffentlichen Gebäuden bzw. in öffentlichem Eigentum (Bahnhof Lauda, Lagerhaus Wittighausen, Niederstetten)
- in 2 Gemeinden gibt es keinen baulichen Leerstand bzw. baulicher Leerstand ist nicht bekannt
- in 3 Gemeinden wurden hierzu keine Angaben getätigt
- eine Gemeinde hat nicht geantwortet (Ahorn)

UMFRAGE BEI DEN BÜRGERMEISTERÄMTERN ZU SOZIALEM MIETWOHNUNGSBAU

Für die Belegung von sozialen Mietwohnungen ist ein sog. Wohnberechtigungsschein notwendig. Diese Wohnberechtigungsscheine werden durch die Bürgermeisterämter ausgestellt. Die Landkreisverwaltung hat mit Schreiben vom 16. November 2018 die Städte und Gemeinden zur Anzahl der ausgestellten **Wohnberechtigungsscheine** im Jahr 2017 und 2018 befragt. Die Umfrage ergibt folgendes Bild:

- Von 10 Kommunen erfolgte keine Antwort hierzu (es wird unterstellt, dass kein Wohnberechtigungsschein ausgestellt wurde).
- 4 Kommunen haben eine Fehlanzeige angezeigt (Boxberg, Igersheim, Kulsheim, Wittighausen)

Wohnberechtigungsscheine wurden ausgestellt von:

- Creglingen 2017 und 2018 = 8
- Lauda-Königshofen 2017 und 2018 = 8
- Weikersheim 2017 und 2018 = 5
- Wertheim 2018 = 5

Aufgrund dieses Umfrageergebnisses geht die Landkreisverwaltung davon aus, **dass der soziale Mietwohnungsbau innerhalb des Landkreises keine bedeutende Rolle spielt.**

Bedarf wird im allgemein üblichen Mietwohnungsbau gesehen.

BARRIEREFREIES BZW. SENIORENGERECHTES WOHNEN – EINSCHÄTZUNG SOZIALDEZERNAT

- Es wird Bedarf an barrierefreiem/seniorengerechtem Wohnraum gesehen.
- Wohnraumbedarf besteht auch für Menschen mit Behinderungen.
- Der Bedarf für barrierefreies (seniorengerechtes) Wohnen und Wohnen für Menschen mit Behinderung kann nicht quantifiziert werden. Hierzu wären umfassende Erhebungen notwendig.
- Die Stellungnahme des Sozialdezernats ist als **Anlage 6** beigefügt.

WOHNGELD

Die Fallzahlen der Wohngeldempfänger aller drei Wohngeldstellen im Landkreis sind relativ stabil; dies ist aber im Zusammenhang mit der Wohngeldobergrenze zu sehen. Daraus lässt sich der Bedarf für Mietwohnraum nicht ableiten.

Der Fallzahlenvergleich Wohngeld zeigt:

1. Empfängerhaushalte von Wohngeld/Lastenzuschuss im Kreis (alle 3 Wohngeldstellen) zum Stichtag:

31.12.2018	635
31.12.2017	702
31.12.2016	763
31.12.2015	633
31.12.2014	691

2. Die Wohngeldobergrenze (Betrag der Miete zuzüglich der „kalten Nebenkosten, d.h. Mietkosten ohne Heizung) liegen aktuell bei:

ANZAHL DER ZUM HAUSHALT GEHÖRIGEN FAMILIENMITGLIEDER	MIETSTUFEN (MIETE UND BELASTUNG)					
	I	II	III	IV	V	VI
1	312	351	390	434	482	522
2	378	425	473	526	584	633
3	450	506	563	626	695	753
4	525	591	656	730	811	879
5	600	675	750	834	927	1.004
jedes weitere Mitglied im Haushalt	71	81	91	101	111	126

Bis zu den oben genannten Beträgen werden die tatsächlichen Mietkosten der Antragsteller auf Wohngeld/Lastenzuschuss in der Wohngeldberechnung maximal berücksichtigt. Zu beachten ist, dass die Städte Wertheim, Bad Mergentheim und Tauberbischofsheim der Mietstufe II zugeordnet sind, während die übrigen Städte und Gemeinden der Mietstufe I angehören.

Insofern würde z.B. ein Haushalt mit 3 Personen in Lauda maximal Mietkosten in Höhe von 450 € berücksichtigt bekommen, währenddessen bei einem 3-Personen-HH in TBB max. 506 € berücksichtigt werden können.

STELLUNGNAHME DEUTSCHER MIETERBUND MAIN-TAUBER e.V.

Bis zum Redaktionsschluss dieses Sachstandsberichts lag die Stellungnahme des Deutschen Mieterbundes Baden-Württemberg – Main-Tauber e.V. – nicht vor.

So eine Nachricht eingeht, wird darüber in der Kreistagssitzung informiert.

- Siehe Schreiben vom 22.02.2019, Eingang LRA am 27.02.2019 (**Anlage 8**).

STELLUNGNAHME LIGA DER FREIEN WOHLFAHRTSPFLEGE MAIN-TAUBER

Wie vorstehend; so ein Bericht eingeht, wird im Kreistag informiert.

- Siehe Stellungnahme vom 01.04.2019 (**Anlage 9**).

FAZIT

- Entlang der Tauberachse besteht in der Mehrheit der Städte und Gemeinden eine rege Nachfrage nach **Mietwohnungen**. In den Seitentälern und auf den Höhen ist der Bedarf verhaltener. Gegenwärtig dominiert der **private Wohnungsbau**. Es folgt privater **Geschosswohnungsbau**. Mietwohnungen werden nur vereinzelt errichtet.
- Die **Leerstände** in den Städten und Gemeinden befinden sich überwiegend in Privatbesitz. Hauseigentümer zeigen derzeit wenig Bereitschaft, Wohnungen zu vermieten oder leerstehende Gebäude zu veräußern. Eventuell kann in diesem Bereich über den Leuchtturm „Energieeffizienz“ und die Aktivitäten aus dem Klimaschutzkonzept ein neuer Impuls für die Vermietung bzw. Veräußerung gesetzt werden. Im Rahmen dieser Kampagne sind auch lokale Energieversorgungsunternehmen und Banken bzw. die Sparkasse eingebunden. Thema: Quartiersentwicklung. Auch das ELR unterstützt in diesem Bereich spürbar.
- Die in den Städten und Gemeinden für den Mietwohnungsbau zur Verfügung stehenden **Grundstücke** werden der Kreisbau Main-Tauber offeriert. Dort wird geprüft, in welchem Umfang Mietwohnungsbau umgesetzt werden kann.
- Einzelne Städte und Gemeinden forcieren gegenwärtig über eigene Gesellschaften bzw. über Privatinitiativen den privaten Geschosswohnungsbau (STEG Wertheim, Architekturbüro Lauber, Qualitätshaus Bäumlisberger Bad Mergentheim).
- Einzelne Städte/Gemeinden werden wegen Werkwohnungen mit den örtlichen Unternehmen sprechen.
- Eine verstärkte Nachfrage für **seniorengerechtes Wohnen** wurde aus dem Umfrageergebnis bei den Kommunen nicht deutlich. Ergänzend wurde auch das Sozialdezernat befragt. Das Sozialdezernat sieht qualitativen Bedarf für barrierefreies/seniorengerechtes Wohnen und Wohnen für Menschen mit Behinderung. Um den Bedarf quantifizieren zu können, bedarf es einer gutachterlichen Erhebung.
- Wohnberechtigungsscheine für den sozialen Mietwohnungsbau werden nur in sehr geringer Anzahl beantragt. Daraus lässt sich kein Bedarf für sozialen Mietwohnungsbau ableiten.
- Beispiele für bezahlbaren Wohnraum zeigen die beigefügten Artikel aus der Zeitschrift Kommunal (01-02/2019), **Anlage 4 und 5**. Diese Beispiele unterstellen nicht, dass es vergleichbare Projekte in Baden-Württemberg oder in Städten und Gemeinden innerhalb des Landkreises gibt.
- Den Bedarf für ein kreisweites Förderprogramm „Mietwohnungsbau“ sieht die Landkreisverwaltung derzeit nicht oder noch nicht. Im Sinne des Subsidiaritätsprinzips und der kommunalen Selbstverwaltung sind bei gleichbleibendem Sachverhalt zunächst die Kommunen vorrangig gefordert.



Fraktion im Kreistag

Vorsitzende Ute Schindler-Neidlein, Lichtel 27, 97993 Creglingen, Tel.: 07939-1257

Anlage 1

Herrn Landrat
Reinhard Frank
Gartenstraße
97941 Tauberbischofsheim

Lichtel, den 18.12.2018

Antrag auf Berichterstattung über die regionale Wohnsituation

Sehr geehrter Herr Landrat Frank,

der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist landauf landab Thema.

Wir bitten daher um Berichterstattung und Behandlung dieses Themas im Kreistag Main-Tauber.

Wahrnehmbar sind Beschwerden von Bürgerinnen und Bürgern, die sich darüber klagen, dass es auch bei uns schwierig sei, bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Insbesondere scheint ein Problem zu bestehen bei Menschen, die eine Beeinträchtigung haben.

Die LIGA-Verbände schildern hier besondere Schwierigkeiten.

Einzubeziehen sind in die Analyse die Bedarfe an besonderen Wohnformen, bspw. für ältere Menschen.

Erforderlich ist eine Analyse der aktuellen Situation in den verschiedenen Raumschaften des Landkreises.

Die regionalen Akteure sollten hierzu eingebunden werden.

Dazu zählen auf der Angebotsseite die kommunalen und gemeinnützigen

Wohnungsbaugesellschaften sowie die relevanten privaten Anbieter.

Auf der Nachfrageseite wären einzubeziehen die Verbände der LIGA und die Mietervereine.

Nach Analyse und Berichterstattung sollten die erkennbaren Defizite reduziert werden.

Hierbei könnte eine Vernetzung und idealerweise gemeinsames Handeln der o.g. Akteure aus heutiger Sicht helfen, evtl. Problemlagen zu reduzieren oder zu beseitigen.

Mit freundlichen Grüßen

Ute Schindler-Neidlein

Ute Schindler-Neidlein, Mail: ute-neidlein@t-online.de, Handy: 0176-45813080

Anlage 2

Wohnsituation im Main-Tauber-Kreis

Regionale Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg

Prognos typisiert und charakterisiert die regionalen Wohnungsmärkte in Baden-Württemberg wie folgt:

Typ A

581 SV-Beschäftigte je 1.000 Einwohner.

Zu dem Typ A gehören die neun kreisfreien Städte des Landes. Die Wohnungsmärkte des Typ A waren im Zeitraum von 2011 – 2015 von einem weit überdurchschnittlichen Anstieg der Wohnungsnachfrage (6,2 %) gekennzeichnet. Auf diese Landkreise entfallen 43 % des aufgelaufenen Wohnungsbedarfs..

Typ B

394 SV-Beschäftigte je 1.000 Einwohner.

Zu dem Typ B gehören 10 Landkreise (u.a. Böblingen, Rastatt, Ravensburg). Wohnungsmärkte des Typs B sind häufig Umlandkreise von Ballungszentren bzw. Großstädten sowie ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen; gekennzeichnet von einem überdurchschnittlichen Anstieg der Wohnungsnachfrage (4,7%) sowie einer überdurchschnittlichen Beschäftigungsentwicklung (9,9%). Rund 25% der aufgelaufenen Wohnungsbaulücken entfallen auf diese Gebiete.

Typ C

320 SV-Beschäftigte je 1.000 Einwohner. Zum Typ C gehören 8 Landkreise (u. a. Konstanz, Rhein-Neckar-Kreis, Tübingen), auf die 19% des aufgelaufenen Wohnungsbedarfs entfallen. Die Wohnungsmärkte des Typ C zeichnen sich durch eine im Landesvergleich durchschnittliche Wohnungsnachfrage (4,3%) mit überdurchschnittlicher Beschäftigungsentwicklung (10,1%) aus.

Typ D

394 SV-Beschäftigte je 1.000 Einwohner. Zu dem Typ D gehören 9 Landkreise (u.a. Biberach, Tuttlingen, Schwäbisch Hall) mit rund 4.200 fehlenden Wohnungen entfallen 5% des Bedarfs auf diese Landkreise. Die Kreise des Typs D verzeichneten in den letzten Jahren eine unterdurchschnittliche Dynamik der Wohnungsnachfrage (3,3%) sowie Beschäftigungsdynamik (7,9%).

Typ E

310 SV-Beschäftigte je 1.000 Einwohner.

Zu dem Typ E gehören 8 Landkreise (u.a. Waldshut, Sigmaringen, Enz-Kreis) mit rund 7.000 fehlenden Wohnungen entfallen 8% Anteil der Wohnungsbaulücke auf diese Gebiete. Ähnlich wie die Kreise des Typs D verzeichneten die Kreise des Typs E in den letzten Jahren eine unterdurchschnittliche Dynamik der Wohnungsnachfrage (3,5%) sowie Beschäftigungsdynamik (6,3%).

Meldungen der Kommunen zur Umfrage vom 23.10.2018

Mietsituation im Main-Tauber-Kreis

(Anlage 3)

Stadt / Gemeinde	1. Mietwohnungsbedarf	2. laufender Mietwohnungsbau	3. priv. Geschosswohnungsbau	4. Leerstände
Ahorn				
Assamstadt	Ja – sehr Auch aus der Wirtschaft; FeWo mit Zeitarbeitern belegt	11 Service Wohnungen, evtl. für Tagespflege	11 Wohnhäuser in 2018 erstellt. In Vorbereitung 3 Wohneinheiten	Es bestehen Leerstände in Privatbesitz; Umwandlung für Mietwohnungen sehr schwierig
Bad Mgh.	Ja	Keine Angabe möglich	54 neue Wohneinheiten 2018	Es besteht Leerstandsliste
Boxberg	Ja; häufig auch für Arbeitnehmer	27 neue Wohneinheiten in 2018, 14 neue Wohneinheiten in 2019	5 Wohnungen im Bau	Zahlreiche Leerstände in Altbauten im derzeitigen Zustand nicht vermietbar
Creglingen	Ja	3 Wohneinheiten	Keiner	Zahlreiche Leerstände sowohl im Stadtkern als auch Ortschaften. Im Stadtkern erschwert der Denkmalschutz Mietwohnungsbau
Freudenberg	Ja; Anfragen für Flüchtlinge und sozial Schwächere	Keiner. Bei der Überplanung Fa. Rauch Werk I soll Geschoss- wohnungsbau Schwerpunkt sein	Keiner	96 private Leerstände im Stadtgebiet Freudenberg; davon werden 6 zum Verkauf angeboten. Die anderen Eigentümer melden sich nicht.
Großrinderfeld	Hoher Bedarf	Keiner	Keiner	Keine Leerstände bzw. nicht bekannt
Grünselfeld	Ja, dringend auch durch Arbeitsplatzentwicklung	5-6 Mietwohnungen	Nur ehemaliger Bahnhof Grünselfeld 5 Wohnungen	Ja, primär sollen Gewerbebrachen, u.a. ehemalige Weberei Noor, ehem. Möbelhaus Seubert, ehemaliges Café Dittmann in Wohnungen umgewandelt werden
Igersheim	Ja - Mietwohnungen in allen Größen fehlen. Bedarf auch aus der Wirtschaft für Arbeitnehmer	Keine im Mietwohnbau 36 Eigentumswohnungen 8 Reihenwohnungen entstehen	Keiner	Keine; einige private Häuser haben leerstehende Wohnungen, diese stehen dem Markt nicht zur Verfügung
Königheim	Ja; für jüngere Bürger. Für ältere Bürger barrierefrei	Keine nur Einfamilienhäuser	Keiner, Grundstück vorhanden	Leerstände aus den 60iger und 70iger Jahren werden an Familien aus Osteuropa veräußert. Weiterer Leerstand ist abbruchreif
Külshheim	Starke Nachfrage in der Kernstadt. Auch für Fachkräfte	6 Wohneinheiten (geplant für 2019)	1 Geschosswohnungsbau mit 11 Wohneinheiten (geplant für 2019)	Ja, im Stadtkern und Ortschaften im Privatbesitz. Umwandlung in Wohnungen = hoher Aufwand
Lauda-Kön.	Hoher Bedarf an Mietwohnungen auch für Arbeitnehmer und anerkannte Flüchtlinge	Keiner	2 Bauvorhaben mit 29 Wohneinheiten	Empfangsgebäude Bahnhof Lauda Und ehemal. Dienstgebäude am Bahnhof
Niederstetten	Es besteht Interesse; aus der Wirtschaft keine Wünsche	Vorhaben mit 15 Wohneinheiten (Sommer 2019)	9 Wohneinheiten in 2018	Ja; z.T. in städtischer Hand sollen über Innenentwicklung in Wohnungen umgewandelt werden
TBB	Ja, großer Bedarf sowohl für Eigennutzung als auch Mietwohnungen	80 – 100 private Bauanträge für 2019 erwartet (Eigennutzung)	46 Wohnungen, davon 24 Einfamilien- u. Doppelwohnhäuser und 22 Mehrfamilienwohnhäuser	Keine Angaben
Weikersheim	Ja, heimische Wirtschaft fordert ausreichenden Wohnraum	In 2018 58 Bauplätze verkauft, 28 Wohnungen neu geschaffen, 2019 45 Wohnungen fertig gestellt, 36 Wohneinheiten geplant. Für 2020 18 Wohnungen in Geschosswohnungs- bau, 2 Doppelhäuser mit ins. 4 Wohneinheiten geplant		Keine Angaben
Werbach	Kein Bedarf an Mietwohnungen	Keine Mietwohnungen angedacht	2018 wurden 8 Einfamilien- und 1 Zweifamilienhaus errichtet. 2019 sind 3 Einfamilienhäuser angedacht.	Keine Leerstände bzw. nicht bekannt

Wertheim	Ja, nach Wohnungsmarktanalyse besteht Bedarf an Einzelbauplätzen und Geschosswohnungen		150 Wohnungen im Bau, weitere 150 Wohnungen in Planungsphase	Keine Angaben	
Wittighausen	Ja, primär wegen Bedarf aus der örtlichen Wirtschaft (ein Betrieb)	Bis Sommer 2019 voraussichtlich 4 neue Wohnungen durch Investor	2018 zwei Wohnungen im Bahnhof. Zwei Planungen von Investoren entwickeln sich derzeit; geeignete Grundstücke für den Geschosswohnungsbau vorhanden	Ehemaliges Lagerhaus	

Meldungen der Baugenossenschaften bzw. Stadtbaugesellschaften

Baugenossenschaft Lauda Baugenossenschaft TBB		Ist Vermietungsgenossenschaft, bauen nicht Derzeit kein weiterer Mietwohnungsbau, da die Baukosten zu hoch sind. Neubauten erfordern 10,00 €/m ² Miete; Mietinteressenten suchen Wohnungen bis 6,00 €/m ² Miete Haben Wohnungen im Bestand; keine näheren Angaben hierzu	Haben 125 vermietete Wohnungen in Lauda im Bestand 2018 Fertigstellung Neubau Bleistraße 6 in Tauberbischofsheim
Baugenossenschaft Buchen/TBB (Hollerbach Bau)		Haben Wohnungen im Bestand; keine näheren Angaben hierzu	Im Bau: Wertheim: 2 Wohngebäude á 12 Wohnungen Unterwittighausen: Wohnhaus mit 4 Wohnungen u. einer Praxis Neubauten nur, so es sich rechnet. Wegen hoher Baukosten gegenwärtig problematisch
Kreisbau Main-Tauber eG		Haben zahlreiche Wohnungen im Bestand; primär in Bad Mergentheim. Einzelne Wohnungen in Weikersheim, Niederstetten und Wertheim	Mietwohnungsbau läuft derzeit im Stadtteil „Bestenheider Höhe“. 150 Wohnungen (barrierefrei und seniorengerecht) im Bau 150 weitere Wohnungen (barrierefrei und seniorengerecht) kurz vor Baubeginn. Es wird auf serielles Bauen gesetzt. Die Stadt stundet den Grundstückspreis
STEG Wertheim		Haben Wohnungen im Eigentum; in der Altstadt und in Stadtteilen; keine näheren Angaben	

NRW.BANK

BEZAHLBARER UND MODERNER WOHNRAUM DURCH FÖRDERUNG

Mit Förderdarlehen können private Wohnungsbauinvestoren und kommunale Wohnungsunternehmen neuen preisgünstigen Wohnraum schaffen und Bestandswohnungen modernisieren.

Städte und Gemeinden stehen vor einer Mammutaufgabe: Sie müssen bezahlbare und attraktive Wohnungen anbieten, doch diese sind Mangelware und die Nachfrage steigt. Die Folge ist, dass Wohnungsmärkte in NRW vielerorts angespannt sind. Dafür gibt es mehrere Gründe: Immer mehr Menschen wollen in Großstädten leben, sodass mehr – auch preisgünstiger – Wohnraum benötigt wird. Zudem spielt die Zuwanderung nach NRW eine Rolle. Zeitgleich nimmt das Angebot an geförderten Mietwohnungen ab, da in den vergangenen Jahren viele ältere Bestände aus der Preisbindung gefallen sind und zu wenig neu gebaut wurde. Das Problem verschärft sich, weil Bauland in den wachsenden Regionen rar ist und die Preise dafür hoch sind. Dabei sind die Rahmenbedingungen für Investitionen in den öffentlich geförderten Wohnungsbau sowohl für private als auch für gewerbliche Investoren sehr gut. Förderbanken wie die NRW.BANK bieten eine Bandbreite an Förderangeboten, um neue preisgünstige Wohnungen zu schaffen und Bestandswohnungen barrierefrei und energieeffizient zu modernisieren.

Wie zwei kommunale Wohnungsgesellschaften bezahlbaren und modernen Wohnraum geschaffen haben, zeigen die



Städte Münster und Aachen. In Münster-Hiltrup ist mithilfe von Fördermitteln das attraktive Wohnquartier Meesenstiege mit ausreichend Freiflächen, Fußwegen und Wiesen zum Spaziergehen entstanden. Hier baute die Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH 60 neue Wohnungen. 28 öffentlich geförderte Wohneinheiten sind barrierefrei – zwei davon rollstuhlgerecht – und über zentrale Treppenhäuser mit Aufzügen erschlossen. Fast ein Drittel des Gesamtvolumens von 3,5 Millionen Euro hat die kommunale Wohnungsbaugesellschaft über die NRW.BANK finanziert. Die geförderten Bauten mit Zweibis Fünfstück-Wohnungen gehören zu einem Komplex, in dem sich auch Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser befinden

– ein gelungener Mix aus gefördertem und freifinanziertem Wohnraum. Dafür erhielt die Wohnungsgesellschaft 2017 den NRW-Landespreis für Architektur, Wohnungs- und Städtebau.

Mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus haben die Stadt Aachen und die gewoge AG in Aachen-Nord einen denkmalgeschützten Gebäudekomplex modernisiert und energetisch aufgerüstet. Neue Fenster und neue Heizungsanlagen, modernisierte Dächer und ein innovatives Energiekonzept ermöglichen in den Wohnungen, Energie einzusparen. Das schont die Umwelt und den Geldbeutel. Die Sanierung kostete 8,5 Millionen Euro. Die NRW.BANK hat das Projekt mit 4,5 Millionen Euro gefördert.

Für Investoren ist der öffentlich geförderte Wohnungsbau wegen der langen Laufzeiten und den hohen Tilgungsnachlässen attraktiv.

Auch die sozialen Aspekte spielen eine Rolle. Schließlich werden durch die Förderung bezahlbarer und qualitativ guter Wohnraum geschaffen und Quartiere gleichzeitig aufgewertet. Die NRW.BANK steht hierbei allen Kommunen in NRW als verlässlicher Partner zur Seite.

MEHR INFORMATIONEN

Service-Center

☎ 0 211 91741 - 4500

✉ info@nrwbank.de

🌐 www.nrwbank.de/wohnen

WOHNUNGSMARKT

„JUNG KAUFT ALT“

Mit diesem Slogan unterstützt die westfälische Kleinstadt Hiddenhausen junge Familien darin, Eigenheimbesitzer zu werden. Eine wirksame Strategie gegen Leerstand und zunehmende Flächenversiegelung auf dem Land.

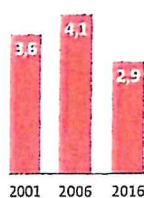


TEXT / Annette Lübbers

Vor Betim Shala liegen noch viele Wochen harter Arbeit. Im Frühjahr 2019 möchte der gebürtige Kosovo-Albaner mit seiner Frau Shpresa und dem anderthalbjährigen Töchterchen Luana in sein neues Haus im westfälischen Hiddenhausen ziehen. Die 20.000-Einwohner-Stadt ist keine gewachsene Gemeinde, sondern ein Zusammenschluss von sechs kleinen Ortschaften. Noch wohnt die kleine Familie auf 80 Quadratmetern im nahegelegenen Herford zur Miete. Jede freie Minute verbringt der frischgebackene Familienvater in Hiddenhausen, denn die 160 Quadratmeter Wohnfläche in Randlage sind derzeit noch eine einzige Baustelle: Säcke mit Baumaterialien, Maschinen und Dämmstoffe stehen dort, wo später einmal das Wohnzimmer der Familie sein soll. Staub liegt in der kalten Luft. Shpresa Shala lacht: „Mein Mann ist Zimmermann und Monteur. Für die nächsten Monate ist das hier sein ganz persönliches Spielzimmer.“ Zum neuen Domizil gehören außerdem fast 1.000 Quadratmeter Garten. Ein guter Ort, um Kinder großzuziehen. Und ein guter Ort für jemanden wie Betim Shala. „Mein Mann hat lange in Fairfax im US-Bundesstaat Virginia gelebt. Daher ist er es gewöhnt, viel Platz

LEERSTANDSQUOTE
AUF DEM DEUTSCHEN
WOHNUNGSMARKT

Angaben in Prozent



um sich zu haben. Und deshalb war es für uns auch undenkbar, auf Dauer mitten in der Innenstadt in einer kleinen Mietwohnung zu leben“, erzählt die Mutter von Luana, die selbst schon als Fünfjährige nach Deutschland kam. „Das Haupthaus ist von 1956, der Anbau von 1980. Für uns war das ein prima Angebot, weil ein Neubau einfach zu teuer gewesen wäre. Das Alter des Hauses war für uns nicht so wichtig, weil mein Mann – bis auf den Estrich – alles selber renovieren kann.“

Erleichtert wurde der jungen Familie der Hauskauf durch ein besonderes Programm, das die Stadt Hiddenhausen bereits 2007 aufgelegt hat: „Jung kauft Alt“ heißt das städtische Projekt, mit dem junge Familien angeregt werden sollen, alte Häuser zu kaufen. Maximal 1.500 Euro gibt die Stadt beim Kauf eines mindestens 25 Jahre alten Hauses jährlich dazu: 600 Euro Grundbetrag plus 300 Euro für jedes Kind. Über sechs Jahre kommt so ein hübsches Sümmchen zusammen. Den gleichen Betrag bezahlt die Stadt, wenn der neue Eigentümer anstelle des Altbaus einen Neubau errichtet. Familie Shala freut sich jedenfalls über das Engagement der Stadt und die finanzielle Entlastung.



Altbauten haben
ja oft einen großen
Charme und stehen
zudem häufig in einem
großen Garten mit
altem Baubestand.“

Ulrich Rolfsmeyer
Bürgermeister von Hiddenhausen



Wenn derzeit über den Wohnungsmarkt in Deutschland gesprochen und geschrieben wird, ist der Tenor immer derselbe: **Bezahlbarer Wohnraum ist in Deutschland knapp.** Das gilt aber längst nicht für alle Regionen, nicht einmal für alle Großstädte. Bei der letzten Erhebung im Jahr 2011 betrug die Leerstandsquote in Hamburg gerade einmal 15,8 von 1.000, in Dresden allerdings 115,5 von 1.000. In eher ländlichen, sozialökonomisch weniger guten Lagen, liegt die Leerstandsquote sogar noch höher – etwa im Erzgebirgskreis mit 136,3 von 1.000. Gerade in ländlichen Regionen versuchen viele Gemeinden dennoch, mit der Ausweisung von neuem Baugrund Familien mit Kindern anzuziehen. Eine verfehlte Politik, meint jedenfalls Ulrich Rolfsmeyer, Bürgermeister von Hiddenhausen. „2007 ergab eine Studie der Bertelsmann-Stiftung, dass die Einwohnerzahl unseres Städtchens dauerhaft von etwa 20.000 Einwohnern auf etwa 17.600 im Jahr 2030 sinken könnte. Eine Prognose, die uns zum Nachdenken angeregt hat. Wie können wir als Stadt dem demografischen Wandel entgegenwirken, Leerstand und eine weitere Flächenversiegelung verhindern?“ Also begann Andreas Homburg, Wirtschaftsförderer und Dezernent für



Zentrale Dienste, Gemeindeentwicklung und Ordnung, Zahlen zusammenzutragen: Vor elf Jahren gab es in Hiddenhausen 431 Häuser, in denen Singles oder Paare lebten, die 70 Jahre und älter waren. Ein wichtiger Indikator für den zukünftigen Leerstand. Gleichzeitig standen bereits 91 Häuser leer. Ulrich Rolfsmeyer: „Zu-Verkaufen-Schilder, wie wir sie aus amerikanischen Filmen kennen, gab es in unseren Gärten noch nicht sehr häufig. Aber es war abzusehen, dass das nicht so bleiben würde.“ Die aktuellen Zahlen bestätigen die vorhergesehene Entwicklung. Aktuell leben in 766 Häusern der Kleinstadt ein oder zwei Personen im Alter über 70 und 158 Häuser stehen zum Verkauf. Der Leerstand zieht sich durch alle Baujahre. Ulrich Rolfsmeyer freut sich besonders, wenn die älteren Häuser neue Bewohner finden: „Altbauten haben ja oft einen großen Charme und stehen zudem häufig in einem großen Garten mit altem Baubestand“, erklärt der Bürgermeister die Vorzüge der alten Häuser – gerade für Familien mit kleinen Kindern. Für die Gemeinde Hiddenhausen hat sich das Programm auf jeden Fall ausgezahlt: Im Juli 2018 hatten bereits 505 Familien die Gelder aus dem Programm „Jung kauft Alt“ abgerufen. 940 Erwachsene und 588 Kinder – davon 120 Neugeborene – fanden so ein neues Zuhause.

Gleichzeitig hat die Stadt mit dem Programm „Jung kauft Alt“ der Flächenversiegelung Einhalt geboten. Wurden in den Jahren 1969 bis 1996 in Hiddenhausen noch 149,23 Hektar neues Bauland ausgewiesen, waren es in den Jahren 2007 bis 2010



Mit dem Programm stärken wir unsere Dörfer und unsere Infrastruktur.“

Ulrich Rolfsmeyer

nur noch 0,94 Hektar. Und seitdem ist kein einziger Hektar dazugekommen. 270.000 Euro hatte die Stadt am Ende des Jahres 2017 für das Programm ausgegeben. Gut investiertes Geld, findet der Bürgermeister. „Zunächst einmal sorgen wir mit diesem Programm dafür, dass unsere Wohnviertel intakt bleiben. Denn natürlich kostet auch die bestehende Infrastruktur Geld. Wenn in einer Straße mit zehn Häusern nur noch zwei bewohnt sind, dann erhöhen sich natürlich auch die Grundkosten für die verbleibenden Hausbesitzer. Und wenn sie als Stadt neue Baugebiete ausweisen, dann brauchen sie auch dort eine neue Infrastruktur, die im Bau und im Erhalt wieder Geld kostet. Das macht städteplanerisch einfach keinen Sinn.“ Und er fügt an: „Wir in Hiddenhausen lieben unsere Dezentralität. Mit dem Programm stärken wir unsere Dörfer und unsere Infrastruktur. Gebiete mit einem konzentrierten Leerstand haben wir jedenfalls keine.“ Andreas Homburg nickt: „Eine gute Gemeinschaft entsteht dort, wo Kinder zuhause sind. Und deshalb wollen wir – auch mit diesem Programm – junge Familien halten und weitere gewinnen.“ Wie die Familie Shala aus Herford. Die jungen Eltern können es jedenfalls gar nicht erwarten, bis ihr eigenes Reich bezugsfertig ist und Töchterchen Luana im Garten spielen kann. Shpresa Shala lacht: „Wir haben demnächst nicht nur richtig viel Platz, sondern auch ein intaktes soziales Umfeld. Kindergarten und Schule sind nämlich ums Eck. Und unser bisheriges soziales Umfeld? Das müssen wir gar nicht so richtig verlassen. Denn Herford liegt ja direkt nebenan.“ ☺

Landratsamt Main-Tauber-Kreis
Sozialdezernat / Az. 423.8

Tauberbischofsheim, 05.02.2019

Aktenvermerk

Sozialer Mietwohnungsbau und Mietwohnungsbau im Main-Tauber-Kreis

Ihre Anfrage vom 31.01.2019, AZ. 790:1/1/as

Sehr geehrter Herr Müssig,

Sie stellten die Frage nach einer **Bedarfseinschätzung nach barrierefreiem bzw. seniorengerechtem Wohnen** aus Sicht des Sozialdezernats.

Ich will dazu gerne eine kurze qualitative Einschätzung abgeben, ohne eine konkrete Quantifizierung vornehmen zu können.

Ja, es gibt einen eindeutigen und erheblichen Bedarf an Wohnraum, der „seniorengerecht“ (= familienfreundlich) ist.

Dabei unterstelle ich, dass „seniorengerechter“ Wohnraum einen schwellenarmen Wohnkomfort bietet, der von Menschen in allen Generationen mit und ohne Einschränkungen gerne angenommen wird:

Also einen ebenen Hauseingang ggf. mit Rampe und Handlauf, im Geschossbau einen Aufzug, mit dem die Wohnung, der Kellerbereich etc. erreicht werden kann sowie einen schwellenfreien Wohnraum mit einem Sanitärbereich, der wiederum möglichst schwellenarm ausgestattet ist (bodenebene Dusche) oder auch ausreichende Bewegungsflächen bietet beispielsweise für den Einsatz einer Gehhilfe. Diese Ausstattung ist aktuell überwiegend bei Neubauvorhaben im Geschosswohnbau auch üblich.

Da viele ältere Menschen hier teils in beengten Wohnungen / Häusern ohne diesen schwellenarmen Wohnkomfort leben, wird ein Auszug aus der gewohnten Umgebung bei zunehmenden Gehbeschwerden oder weiterem Unterstützungsbedarf notwendig und es wird auch immer wieder vorgetragen, dass dies für die Betroffenen und Angehörigen Grund und Anlass sei, über einen Umzug in ein Pflegeheim nachzudenken.

Mit mehr seniorengerechtem Wohnraum könnten die Senioren sicherlich länger und gut in der eigenen Wohnung / im gewohnten Umfeld leben.

Als Herausforderung kommt dann allerdings noch das hohe bzw. steigende Kostenniveau solcher neuen Wohnungen hinzu. Mit einem niedrigen Renteneinkommen ist die Finanzierung häufig nicht möglich; auch die Grundsicherung im Alter deckt die Kosten nicht ohne weiteres ab. Auch geltende Wohngeldgrenzen werden überschritten.

Alternativ kommt teilweise der Umbau bzw. die Anpassung von vorhandenem Wohneigentum in Betracht. Hier gibt es seit 2018 auch Anstrengungen im Landkreis seitens des VdK KV Tauberbischofsheim und Bad Mergentheim, durch Wohnraumberatung seitens qualifizierter Ehrenamtlicher Unterstützung zu leisten (Vorschläge, was kann verbessert werden, wie kann die Finanzierung der Maßnahmen erfolgen).

Der Bedarf wird auch nicht durch sog. betreutes Wohnen für Senioren abgedeckt. Hier kommen in aller Regel zu den Mietkosten noch teils erhebliche Kosten für Grundleistungen im Bereich der Sicherheit, allgemeinen Betreuung und sog. niedrighschwelligen Unterstützungsleistungen hinzu.

Entsprechende Angebote entstehen häufig in der direkten Anbindung zu stationären Pflegeeinrichtungen (Bsp.: Wohnanlage beim Johannes-Bembe-Stift in Bad Mergentheim, Wohnungen im Adam-Rauscher-Haus, Wohnanlage Haus Heimberg, neue Wohnanlage in Boxberg etc.).

Für entsprechend zahlungskräftiges Klientel bietet das betreute Wohnung sicher eine gutes Plus zum nur seniorenfreundlichen Wohnen ohne Zusatzleistungen; häufig ist damit auch die Sicherheit verbunden, im Bedarfsfall in die Pflegeeinrichtung aufgenommen werden zu können.

Aufgrund der greifenden Marktmechanismen finden sich erfahrungsgemäß vor allem in bevorzugten Lagen / Standortkommunen Bauträger, Investoren und Anbieter der ergänzenden Leistungen.

Ergänzend kann noch auf sog. neue Wohnformen hingewiesen werden. Diese verbinden dann Wohnraum in betreuten Wohnungen, ggf. eine Pflege-Wohngemeinschaft und ambulante Pflegeangebote oder auch ein Tagespflegeangebot (vgl. Projekt Wohnen Plus in Weikersheim). Damit können Leistungen der Pflegeversicherung in größtmöglichen Umfang abgerufen werden. Dennoch wird auch hier der Eigenanteil beträchtlich sein.

Eine Bedarfsanzeige gibt es auch für den Personenkreis von Menschen mit wesentlicher Behinderung, ob körperlich bzw. mehrfach behindert oder auch psychisch chronisch krank mit körperlichen Einschränkungen, die nicht in einer besonderen Wohnform (Wohnheim, Betreuung über Tag und Nacht) leben müssen, sondern nur einen geringe(re)n Unterstützungsbedarf beim Wohnen haben. Hier unternehmen die Träger wie Caritasverband, Johannes Diakonie oder auch VOP gGmbH im konkreten Bedarfsfall auch erhebliche Überlegungen und Anstrengungen, geeigneten Wohnraum anzumieten und dann an die einzelnen Menschen beispielsweise für kleine Wohngemeinschaften weiterzuvermieten und ergänzend Betreuungsleistungen anzubieten (die dann über die Eingliederungshilfe geleistet werden).

Anders als im betreuten Wohnen für Senioren ist der überwiegende Teil der Betroffenen von Grundsicherungsleistungen abhängig, so dass die Wohnungskosten angemessen sein müssen. Dies stellt dann eine weitere Herausforderung dar.

Für evtl. Rückfragen stehe ich natürlich zur Verfügung.
Mit freundlichen Grüßen

gez. Elisabeth Krug / Sozialdezernentin

Dienstag
12. FEBRUAR 2019

SÜDWEST/KULTUR

KOMMENTAR

Peter Reinhardt
kritisiert langwierige
Verfahren

Auf Sand gebaut

Der Wohnungsmangel ist in Baden-Württemberg mit seiner wachsenden Bevölkerung das wichtigste Problem. Gemessen an der Aufgabe versagt da die Koalition von Grünen und CDU. Dreistellige Millionenbeträge werden nicht abgerufen, weil das mit viel Selbstlob bedachte Förderkonzept in der Realität nicht funktioniert. Dass sich die Regierungspartner trotzdem nicht auf eine Reform einigen können, ist ein Armutszeugnis. Die Partei von Ministerpräsident Winfried Kretschmann hat zu lange die Augen verschlossen vor dem sozialen Sprengstoff, der angesichts der Zuwanderung in diesem Thema steckt. Inzwischen erreicht der Frust über langwierige Verfahren die Mittelschicht und damit die grüne Klientel.

Es spricht einiges für die Interpretation der CDU, dass der große Koalitionspartner gerade eine programmatische Lücke schließen will und dazu dem zuständigen Ministerium einen Maulkorb umgehängt hat. Die Lehre wäre dann, dass auch die Grünen nicht immer nuredel und gut nach der besten Lösung suchen, sondern manchmal auch den eigenen Vorteil.

Die CDU hat zu lange auf eine Reform der Landesbauordnung gesetzt, die das Problem allein nicht lösen wird. Immer klarer wird, dass es ohne neue Baugebiete nicht gehen wird. Die Kommunen müssen ihre Politik überdenken. Mancher Gemeinderat ignoriert die Probleme, weil er vor den Protesten kneift.



Ministerpräsident Winfried Kretschmann und seine Grünen sind auf der Suche nach einem eigenen Baukonzept.

BILD: DPA

Wohnungsbauförderung: CDU beklagt Maulkorb für Hoffmeister-Kraut / Grün-Schwarz sucht seit Monaten gemeinsame Linie

Kretschmann bremst Ministerin

Von unserem Korrespondenten
Peter Reinhardt

STUTTGART. Grüne und CDU überziehen sich im Streit um die Wohnungsbauförderung für Baden-Württemberg wechselseitig mit heftigen Vorwürfen. „Der Ministerpräsident hat unserer Ministerin einen Maulkorb verpasst“, heißt es in der CDU-Landtagsfraktion. Regierungschef Winfried Kretschmann und seine Grünen seien auf der Suche nach einem eigenen Baukonzept. Die Kritik weist eine Sprecherin der Grünen-Fraktion zurück: „Da werden Legenden gestrickt.“ An der Landtagsfraktion liege es nicht, dass es seit Monaten keine Fortschritte bei dem Thema gibt.

Grün-Schwarz steht vor den Scherben der eigenen Politik. Schon 2017 wurden 50 der vom Land als Bauförderung zur Verfügung gestellten 250 Millionen Euro nicht abgeru-

fen. 2018 blieb das zuständige Wirtschaftsministerium sogar auf 100 Millionen Euro sitzen. Bei Haushaltsberatungen im Spätherbst blockierten die Grünen Pläne von Ressortchefin Nicole Hoffmeister-Kraut (CDU), die das Geld für den von ihr im August 2018 vorgeschlagenen Wohnungsbaufonds einsetzen will.

Kretschmann hat nach Angaben aus sicherer Quelle danach seine Ministermannschaft zum Stillhalten verpflichtet. Ein Regierungssprecher begründete Kretschmanns Direktive mit der Suche nach einer gemeinsamen Linie: „So lange beide Seiten nach einem vernünftigen Konzept suchen, macht es Sinn nicht allzu viel öffentlich zu sprechen.“ Es eine Frage von Wochen, bis man sich auf eine Lösung geeinigt habe.

Kretschmann ist nach Angaben aus Kreisen der Grünen unzufrieden mit Hoffmeister-Krauts marktorientiertem Konzept. Er vermisse inno-

vative Ideen zum Anknüpfen des Wohnungsbaus.

Auf CDU-Seite ist man dagegen der Ansicht, die Grünen würden die verordnete Stillhaltefrist zur Entwicklung eigener Ideen nutzen. „Mir ist kein Konzept der Grünen bekannt“, sagt einer ihrer Experten. Offen wagt aber niemand, Kritik an Kretschmann zu äußern.

Bürgerentscheide sind Pflicht

CDU-Fraktionschef Wolfgang Reinhardt betont: „Für eine ausreichende Wohnraumversorgung liegt der Schlüssel in der dringend notwendigen Gewinnung von Bauflächen.“ Das Land werde die Kommunen künftig mit dem von Hoffmeister-Kraut vorgeschlagenen „Kommunalfonds Wohnraumoffensive BW“ unterstützen. Er fordert, die nicht abgerufenen Gelder dafür einzusetzen. Der Fonds müsse schnell realisiert werden. „Der Wohnungsbau ist

ein Megathema“, betont der CDU-Mann.

Die Grünen hatten im Oktober 2016 bei einem Parteitag einen „Bodenfonds“ vorgeschlagen. „Beide Konzepte liegen nicht weit auseinander“, betont die Fraktionssprecherin. Intern haben die Grünen allerdings eine Beratungsagentur vorgeschlagen, wie sie in Hessen als Ansprechpartner für Kommunen und Bauwirtschaft dient.

Überfällig ist die im Sommer 2018 nach langem Streit über Fahrradstellplätze und Dachbegrünung vereinbarte Reform der Landesbauordnung (LBO). Nach einer Anhörung der Verbände läuft im Ministerium eine Überarbeitung.

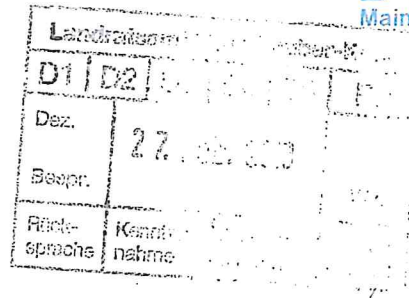
„Es darf keine weitere Zeit vertändelt werden“, fordert Reinhardt. Als „kritisches Hindernis bei der Ausweisung neuer Baugebiete“ sieht er die von Grün-Rot eingeführten verpflichtenden Bürgerentscheide.

Deutscher Mieterbund Mieterbund Main-Tauber e.V.



Mieterbund Main-Tauber e.V. · Poststraße 5 · 97877 Wertheim

Landratsamt Main-Tauber-Kreis
Jochen Müssig
Postfach 1380
97941 Tauberbischofsheim



Wertheim, 22.02.2019

Ihre Anfrage über den Mietwohnungsbau im Main-Tauber-Kreis

Sehr geehrter Herr Müssig,

Ihre Anfrage vom 06.02.2019 können wir wie folgt beantworten:

Der Deutsche Mieterbund Main-Tauber e.V. versteht sich als Interessensvertreter seiner Mitglieder und ist in erster Linie beratend tätig. Unser Einzugsgebiet erstreckt sich über den gesamten Landkreis Main-Tauber und ins Grenzgebiet der benachbarten bayerischen Landkreise. Da wir von unseren Außenstellen allgemeine Informationen über Quadratmeterpreise und ähnliches nur aus dem Einzelfall heraus erfahren, ist es für uns schwer, ein belastbares Bild über die Preisentwicklung in unserem doch sehr heterogen aufgestellten Einzugsgebiet zu geben. Da wir keine Wohnungen vermitteln fällt es uns außerdem schwer, eine belastbare Aussage zum Bedarf an Sozialwohnungen zu treffen. Worüber wir besser Auskunft geben können ist der Bereich der Großen Kreisstadt Wertheim, wo auch der Sitz unseres Vereins ist.

Der Mietpreis bewegt sich in Wertheim derzeit in einem Bereich von 5 – 6€/qm, die Tendenz geht in neu erstellten Wohnungen in Richtung 7 €/qm. Derzeit erfährt Wertheim eine rege Bauaktivität, so sind im Augenblick 150 Wohnungen im Bau, weitere 150 Wohnungen sind derzeit in der Planung und werden in den nächsten 3 – 4 Jahren auf den Markt kommen.

Wie stark der Bedarf an Wohnraum ist, lässt sich daran festmachen, dass die Wohnungen kaum angeboten werden müssen, da sie schon vor Abschluss verkauft, bzw. vermietet sind. Natürlich herrscht auch in Wertheim Bedarf an Wohnungen im unteren Preissektor, da bei älteren Mitbürgern die Tendenz besteht, ihre größeren Häuser abzustoßen und sich eine kleinere Mietwohnung anzumieten. Außerdem – wir sehen das an unserer Mitgliederentwicklung – gibt es immer mehr Menschen, die nicht in der Lage sind, auch relativ moderate Mietpreise aufbringen zu können.

Trotzdem wird es schwer sein, die hiesige führende Wohnbaugesellschaft STEG Wertheim dazu zu bewegen, Sozialwohnungen zu errichten. Dies wird damit erklärt, dass bei dem relativ niedrigen Mietpreinsniveau von 5 – 6 €/qm und den Auflagen, zu 33% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete vermieten zu müssen, trotz der staatlichen Zuschüsse nicht rentabel gebaut werden kann.

Geschäftsstelle Wertheim

Poststraße 5
97877 Wertheim
Tel. (093 42) 2 26 77 · Fax: 85 88 98
www.mieterbund-main-tauber.de

Beratungsaußenstellen

Bad Mergentheim
Tauberbischofsheim
Lauda-Königshofen

Bankverbindung:

IBAN: DE12 6739 0000 0000 7768 07
BIC: GENODE61WTH

Wie eingangs erwähnt, gelten diese Angaben für Wertheim. Wir können nur vermuten, dass die Verhältnisse in den benachbarten Städten unseres Gebietes ähnlich gelagert sind. Allerdings fehlt uns dazu der genauere Einblick, sodass diese Angaben nicht belastbar sind.

Wir hoffen, Ihnen trotzdem mit unseren Aussagen hilfreich gewesen zu sein und stehen für eventuelle Nachfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Rainer Dreikorn
1. Vorsitzender



Wohnraum im Main-Tauber-Kreis

Bezahlbar – erreichbar – akzeptabler Standard?!

Zur Komplexität des Themas Wohnraum:

Zunächst sollte angemessener Wohnraum bezahlbar sein: **max.** 5,50 – 6,00 €. Soweit Menschen ihren Unterhalt selber finanzieren können/sollen, müssen sie auch eine Chance haben, (mit öffentlichen Verkehrsmitteln) zum Arbeits- oder Ausbildungsplatz zu kommen. Weiterhin sollte sich die Wohnung in einem akzeptablen menschenwürdigen (z. B. schimmelfreien Zustand) befinden. Das Thema Wohnraum kann also nicht isoliert betrachtet werden!

Die Wohlfahrtsverbände erheben keine repräsentativen Daten für die Wohnraumsituation im Main-Tauber-Kreis und können daher nur die folgenden Tendenzen beschreiben.

Das Thema Wohnraum ist bereits seit Jahren ein Problembereich, der z. B. in der Allgemeinen Sozialberatung, der Schuldner- und der Schwangerschaftsberatung in beinahe jedem zweiten Beratungsfall eine Rolle spielt.

Zunehmend haben es folgende Gruppen schwerer, einen angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zu finden:

1) ALG II – Bezieher

Die Fälle nehmen zu, in denen die realen Mietkosten die seit 01.01.2016 geltenden Richtwerte für angemessene Unterkunftskosten bei angebotenen Wohnungen überschreiten, so dass es häufig nur möglich ist, die Differenz aus den ALG-II-Bezügen zu tragen, was aber nicht im Sinne der Sozialgesetzgebung sein kann. Hinzu kommen die in den letzten Jahren stark gestiegenen Stromkosten, da ein überdurchschnittlich großer Teil der Wohnungen im Main-Tauber-Kreis mit Strom betrieben wird. Spätestens hier beginnt dann für einige ALG-II-Bezieher die Schuldenfalle.

Feststellbar ist auch ein Zusammenhang zwischen prekären Arbeitssituationen (häufig Zeitarbeitsfirmen) und Wohnraum: Zeitarbeitsfirmen transportieren die Mitarbeitenden zum Arbeitsplatz, so dass ein Arbeitgeberwechsel häufig nicht realistisch ist, da es in der Regel keine Fahrtmöglichkeit vom Wohnort (mit bezahlbarem Wohnraum) und Arbeitsplatz gibt.

Besonders betroffen von der Wohnraumproblematik sind die Wohnsitzlosen ...

2) Menschen mit Behinderungen – sowohl körperlichen als auch psychischen – Behinderungen

In der Praxis wird es auch beim ambulant betreuten Wohnen immer schwieriger, Vermieter zu finden, die bezahlbaren Wohnraum zu vermieten bereit sind. Die Hürde besteht auch hier darin, dass dieser auf Sozialhilfeniveau geplant/gebaut und vermietet werden muss. Im gesamten Landkreis fehlen mindestens 10 bis 20 Wohneinheiten. Alleine der Caritasverband sucht händeringend 5 bis 6 zusammenhängende Wohneinheiten für das ambulant betreute Wohnen. Noch nicht enthalten sind dabei die Familien und Einzelpersonen, die alleine auf der Suche sind.

3) Familien mit mehreren Kinder (extrem: ab vier Kindern)

Kinderreiche Familien haben es nach wie vor sehr schwer, angemessenen Wohnraum zu finden. Bei vier und mehr Kindern ist es nahezu unmöglich.

4) Alleinerziehende

Der Main-Tauber-Kreis hat – im Landesschnitt – einen überdurchschnittlich großen Anteil an Alleinerziehenden. Für sie trifft der Zusammenhang Mobilität, bezahlbarer Wohnraum und notwendige Kinderbetreuung in existenzieller Weise zu. Kinder von Alleinerziehenden, die auch noch armutsgefährdet sind, haben ein dreifach höheres Risiko zum Jugendhilfefall zu werden.



5) Menschen mit Flucht- und Migrationshintergrund

Seit mindestens zwei Jahren suchen Jugendamt und Jugendhilfeträger nach bezahlbarem Wohnraum für die unbegleiteten ehemals minderjährigen Flüchtlinge. Diese Suche ist meist vergeblich – zumindest wenn die anfangs beschriebenen Kriterien eingehalten werden sollen.

Durch die Familiennachzüge der Geflüchteten steigt zudem die Nachfrage nach größeren Wohnungen und die beschriebene Problematik bei kinderreichen Familien verschärft sich.

Alleinstehende (zumeist Männer) werden durch die Wohnsitzauflage in ihrer Wohnungssuche eingeschränkt.

6) Barrierefreies/altersgerechtes Wohnen

Es liegt auf der Hand, dass die beschriebene Problematik sich auch dadurch verschärft, dass barrierefreies bzw. altersgerechtes Bauen noch einmal deutlich teuer ist, so dass bei einem steigenden Anteil älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung auch hier der Bedarf steigen wird. Besonders schwierig wird es zukünftig dann für die Bezieher kleiner Renten, womit wir quasi die Quittung, sprich Spätfolgen von prekären Arbeits-/Lebenssituationen, erhalten bzw. sozialpolitisch damit umgehen müssen.

Gesamttenenz

Das Thema bezahlbarer Wohnraum kann nicht isoliert betrachtet werden: Aufgrund des Zusammenhangs von Wohnort, ÖPNV und Arbeitsplatz kann es nicht einzelnen Kommunen zugeordnet werden.

Es ist bereits seit Jahren ein Thema, das bei einigen Betroffenen zu einer zunehmenden Resignation aufgrund jahrelanger erfolgloser Suche führt und inzwischen auch in den Mittelstand vordringt.

Zunehmend mehr Wohnungen werden von manchen Anbietern vermietet, die vor Jahren noch unvermietbar gewesen wären – es ist auffällig, wie häufig über Schimmel geklagt wird. Schwarze Schafe unter den Vermietern nehmen zu und wenden vor allem gegenüber ausländischen Mitbürgern ungesetzliche Praktiken an.

Handlungsmöglichkeiten

- Die Richtwerte für angemessene Unterkunftskosten bzw. die Zuordnung der Kommunen zu den unterschiedlichen Richtwerten sollte überprüft werden
- Die Kommunen sollten ihre ordnungspolitischen Steuerungsmöglichkeiten nutzen: Die Stadt Stuttgart verlangt zum Beispiel von Bauträgern bei größeren Vorhaben, immer auch einen bestimmten Prozentsatz von Wohnungen im Sozialen Wohnungsbau mit zu errichten.
- Da der eigentlich positive Effekt der Wohnbauförderung in BW durch die explodierenden Baupreise zunichte gemacht wird, gibt es für freie Bauträger in der Regel keine Motivation sozialen bezahlbaren Wohnraum zu bauen. Hier müssten die wenigen noch vorhandenen öffentlichen Wohnungsbauträger einspringen und auch das Stichwort Zuschuss oder kostenfreier öffentlicher Baugrund dürfte kein Hindernis sein.
- Der Landkreis könnte zumindest eine moderierende Rolle bei einem „Runden Tisch“ von Wohnungswirtschaft, Kommunen, Betroffenen und Wohlfahrtsverbänden einnehmen. Ein Versuch des Diakonischen Werkes in Bad Mergentheim etwas Derartiges zu initiieren, musste mangels Teilnehmern aus der Wohnungswirtschaft aufgegeben werden.

TBB, 01.4.19

Wolfgang Pempe

Kreisvorsitzender der Liga der freien Wohlfahrtspflege im Main-Tauber-Kreis