

Kleine Anfrage

der Abg. Sabine Wölfle SPD

und

Antwort

des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau

Wohnungssituation im Landkreis Emmendingen

Kleine Anfrage

Ich frage die Landesregierung:

1. Wie beurteilt sie die Situation an fehlendem Wohnraum in den einzelnen Gemeinden des Landkreises Emmendingen und in welchen Preiskategorien ist dieser Wohnraum einzustufen?
2. Wie hoch sind die Mieten durchschnittlich pro Quadratmeter in den einzelnen Gemeinden des Landkreises Emmendingen im Vergleich zum restlichen Land?
3. Wie wird sie auf den Siedlungsdruck in Freiburg reagieren und die umliegenden Landkreise bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum fördern?
4. Wie wird sie die Ziele der „Netto-Null“ beim Flächenverbrauch mit dem Siedlungsdruck entlang der Oberrheinschiene in Einklang bringen?
5. Werden Fördermaßnahmen durch das Landessanierungsprogramm und das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum künftig nur noch mit Schaffung von Wohnraum möglich sein?
6. Wird sie in Zukunft verstärkt den Mietwohnungsbau oder Eigenheime fördern?

06. 09. 2016

Wölfle SPD

Begründung

Es wird immer schwieriger, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Laut einer Studie der Immobilien Scout GmbH ist das Wohnen in Freiburg deutschlandweit am teuersten. Die Wohnungssuche wird daher auch auf die umliegenden Kreise ausgeweitet. Dort entstand durch die erhöhte Nachfrage ein Markt, auf dem Menschen mit geringerem Einkommen oftmals keine Chance haben.

Antwort

Mit Schreiben vom 11. Oktober 2016 Nr. 2-2731.1/178 beantwortet das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau im Einvernehmen mit dem Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz die Kleine Anfrage wie folgt:

1. Wie beurteilt sie die Situation an fehlendem Wohnraum in den einzelnen Gemeinden des Landkreises Emmendingen und in welchen Preiskategorien ist dieser Wohnraum einzustufen?

Zu 1.:

Die Landesregierung verfügt auf der Basis der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011 lediglich Kenntnis über die Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Dabei handelt es sich um die durch das Statistische Landesamt fortgeschriebenen Daten mit Stand zum 31. Dezember 2014.

Stadt/Gemeinde im Landkreis Emmendingen	Anzahl der Wohnungen
LKR Emmendingen insgesamt	74.111
Bahlingen am Kaiserstuhl	1.848
Biederbach	712
Denzlingen	6.649
Elzach, Stadt	3.289
Emmendingen, Stadt	12.743
Endingen am Kaiserstuhl, Stadt	4.268
Forchheim	633
Gutach im Breisgau	2.002
Herbolzheim, Stadt	4.679
Kenzingen, Stadt	4.174
Malterdingen	1.356
Reute	1.361
Riegel am Kaiserstuhl	1.732
Sasbach am Kaiserstuhl	1.462
Sexau	1.533
Simonswald	1.503
Teningen	5.415
Vörstetten	1.405
Weisweil	892
Wyhl am Kaiserstuhl	1.635
Rheinhausen	1.588
Freiamt	1.775
Winden im Elztal	1.335
Waldkirch, Stadt	10.122

Weitergehende Erkenntnisse und Informationen – insbesondere im Hinblick auf die Wohnungsbedarfssituation und deren Entwicklung in den jeweiligen Gemeinden des Landkreises Emmendingen sowie eine Untergliederung des dort etwa nicht zur Verfügung stehenden Wohnraums nach Preissegmenten – liegen der Landesregierung nicht vor. Derartiges Datenmaterial ist nur mit einer entsprechenden differenzierten Abfrage in den Gemeinden und daher mit vertretbarem Aufwand kurzfristig nicht erhebbar.

2. Wie hoch sind die Mieten durchschnittlich pro Quadratmeter in den einzelnen Gemeinden des Landkreises Emmendingen im Vergleich zum restlichen Land?

Zu 2.:

In der nachfolgenden tabellarischen Übersicht sind die jeweiligen durchschnittlichen Angebotsmieten (€/m²) in den Gemeinden des Landkreises Emmendingen wiedergegeben.

Als repräsentativer Vergleichswert für das „restliche Land“ wurde die durchschnittliche Angebotsmiete für Baden-Württemberg ermittelt und ebenfalls eingestellt.

Es ergibt sich, dass die errechnete durchschnittliche Angebotsmiete für Baden-Württemberg im Landkreis Emmendingen in sechs Gemeinden auch im Durchschnitt überschritten wird.

Die Landesregierung greift dabei auf einen vorhandenen Datenbestand mit Stand zum 31. Dezember 2013 zurück.

Stadt/Gemeinde im Landkreis Emmendingen	Durchschnittliche Angebotsmiete
Baden-Württemberg insgesamt	7,40
Bahlingen am Kaiserstuhl	7,61
Biederbach	5,66
Denzlingen	8,71
Elzach, Stadt	6,81
Emmendingen, Stadt	7,86
Endingen am Kaiserstuhl, Stadt	6,52
Forchheim	6,46
Gutach im Breisgau	6,91
Herbolzheim, Stadt	6,90
Kenzingen, Stadt	7,85
Malterdingen	6,99
Reute	6,51
Riegel am Kaiserstuhl	7,32
Sasbach am Kaiserstuhl	5,97
Sexau	6,53
Simonswald	6,77
Teningen	7,39
Vörstetten	8,15
Weisweil	7,64
Wyhl am Kaiserstuhl	6,08
Rheinhausen	6,44
Freiamt	5,82
Winden im Elztal	6,64
Waldkirch, Stadt	8,32

3. *Wie wird sie auf den Siedlungsdruck in Freiburg reagieren und die umliegenden Landkreise bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum fördern?*

Zu 3.:

Mit dem Landeswohnraumförderungsprogramm unterstützt die Landesregierung nicht nur die Neuschaffung, den Erwerb und die Modernisierung von Mietwohnraum, sondern vor allem auch die Begründung von Wohnungseigentum durch Haushalte, die hierbei auf staatliche Hilfe angewiesen sind. Diese sozial orientierte Eigentumsförderung wird landesweit angeboten. Sie kommt damit nicht nur im Stadtkreis Freiburg, sondern auch in den umliegenden bzw. angrenzenden Landkreisen zur Anwendung.

Ein weiterer Schwerpunkt der Fördertätigkeit nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm liegt auf der Förderung der Schaffung sozial gebundenen Mietwohnraums. Die mit der Förderung „eingekauften“ Sozialbindungen sollen gewährleisten, dass der geförderte Mietwohnraum einkommensschwächeren Haushalten vorbehalten ist und diese für die Überlassung der Mietwohnungen nur eine reduzierte Sozialmiete zu entrichten haben. Die Gemeinden, in deren Zuständigkeitsbereich sich gebundener Wohnraum befindet, sind verpflichtet, die Einhaltung der sozialen Zweckbindungen zu überwachen und damit vor allem aktuell wie künftig Sozialmieter zu schützen.

Die Gebietskulisse dieses Förderbereichs ist aktuell auf die Bedarfszentren begrenzt. Er beinhaltet somit kein landesweites Angebot, da ein entsprechender Bedarf in Gemeinden des ländlichen Raums nun erstmals reklamiert wird. Derzeit ist die Förderkulisse beschränkt auf die Verdichtungsräume des Landes (Gebietskategorie I). Das sind die Groß- und Universitätsstädte sowie etliche Gemeinden, die diesen Zentren raumschaftlich zugeordnet werden können. Hinzu kommen alle übrigen Standorte von Hochschulen (einschließlich ausgelagerter Einrichtungen von Hochschulen). Einbezogen sind weiter der Stadtkreis Baden-Baden sowie alle Großen Kreisstädte im Land. Die Gebietskulisse wurde zudem um die Gemeinden erweitert, die im Anwendungsbereich der Rechtsvorschriften des Landes zum Zweckentfremdungsverbot, zur Kappungsgrenze, zur Verlängerung der Kündigungssperrfrist und zur Mietpreisbremse liegen. Für diese Gemeinden wird eine Unterversorgung mit Wohnraum und damit insoweit eine erhebliche Mangelercheinung unterstellt.

So sind im Landkreis Emmendingen die Gemeinden Emmendingen, Denzlingen, Tenningen und Waldkirch von der Gebietskulisse umfasst. Im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald sind dies die Gemeinden Au, Bad Krozingen, Bötzingen, Gundelfingen, Heitersheim, Kirchzarten, March, Merzhausen, Müllheim, Neuenburg am Rhein und Umkirch, im Landkreis Lörrach die Gemeinden Binzen, Eimeldingen, Grenzach-Wyhlen, Inzlingen, Lörrach, Rheinfeldern, Steinen und Weil am Rhein.

Ob eine weitere Ausdehnung der Förderkulisse der allgemeinen Sozialmietwohnraumförderung erfolgt bzw. ob auch insoweit ein landesweites Angebot offeriert wird, bedarf einer Abwägungsentscheidung, deren Grundlagen im Rahmen der neu gegründeten Wohnraum-Allianz unter Federführung des Wirtschaftsministeriums mit den Teilnehmern der zuständigen Arbeitsgruppe ausführlich zu erörtern sind.

Auf die hohe und weiterhin im Steigen begriffene Nachfrage nach mietpreisgünstigem Wohnraum insbesondere in den Ballungszentren des Landes wird die Landesregierung mit verstärktem Fördereinsatz reagieren. So ist beabsichtigt, das Bewilligungsvolumen der Wohnraumförderung im Jahr 2017 deutlich zu steigern und insgesamt auf 250 Mio. Euro zu erhöhen.

Gleichzeitig werden in der Wohnraum-Allianz inhaltliche Weiterentwicklungen des Förderprogramms thematisiert, die den Antragstellern künftig zusätzliche Optionen eröffnen sollen.

Mit dem Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) hat das Land Baden-Württemberg über das Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz ein umfassendes Förderangebot gerade für die strukturelle Entwicklung ländlich geprägter Städte und Gemeinden geschaffen. Um die Innenentwicklung weiter zu

stärken, werden dort in der Programmatscheidung 2017 für den Förderschwerpunkt „Wohnen“ die Hälfte der zur Verfügung stehenden Fördermittel eingesetzt. Damit wird ein deutliches Signal für die Innenentwicklung und die Schaffung von Wohnraum gesetzt.

4. Wie wird sie die Ziele der „Netto-Null“ beim Flächenverbrauch mit dem Siedlungsdruck entlang der Oberrheinschiene in Einklang bringen?

Zu 4.:

Das Ziel, den Flächenverbrauch langfristig zu senken, hat viele gute Gründe. Nicht zuletzt geht es dabei um funktionsfähige und belebte Zentren in Städten und Gemeinden sowie eine effiziente und bezahlbare Infrastruktur.

Die Bevölkerungsprognosen gingen noch vor wenigen Jahren von einer Bevölkerungsabnahme auch in Baden-Württemberg aus. Durch die Zuwanderungen in letzter Zeit haben sich die Prognosen geändert und ganz akut besteht in vielen Städten ein Mangel an (kostengünstigem) Wohnraum.

Dies bedeutet wiederum für den Wohnungsmarkt, dass Wohnraum benötigt wird, der verschiedensten Lebenssituationen und Budgets gerecht wird. In der Regel leistet dies eher weniger der Wohnraum im Einfamilienhaus „auf der grünen Wiese“ als sozial und baulich gemischte, gut in die Siedlungsstruktur eingebundene Quartiere. Nicht zuletzt aus diesen Gründen hält die Landesregierung auch unter den derzeitigen Rahmenbedingungen einer erhöhten Wohnraumnachfrage an dem grundsätzlichen Ziel der qualitätsvollen Innenentwicklung und der bedarfsgerechten Flächeninanspruchnahme fest.

Der bedarfsgerechten Bereitstellung von Flächen für Wohnungsneubau steht dies nicht entgegen. Das Land unterstützt im Übrigen die Städte und Kommunen bei der Suche nach geeigneten Flächen durch das Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ seit der jüngsten Förderperiode nicht nur bei vorbereitenden Konzepten und Aktivierungsmaßnahmen, sondern auch durch die Förderung eines kommunalen Flächenmanagers. Im Landkreis Emmendingen sind seit 2009 fünf Fördermaßnahmen bewilligt worden. Auch durch das Landessanierungsprogramm werden die Kommunen dabei unterstützt, bereits bebaute Flächen einer zukunftsgerechten Nutzung zuzuführen. Eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik können diese Maßnahmen allerdings nicht ersetzen.

5. Werden Fördermaßnahmen durch das Landessanierungsprogramm und das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum künftig nur noch mit Schaffung von Wohnraum möglich sein?

Zu 5.:

In der Städtebauförderung wird auch im Hinblick auf das Landessanierungsprogramm die Schaffung von Wohnraum auch künftig keine zwingende Fördervoraussetzung sein. Gleichwohl greift die Städtebauförderung den bestehenden Wohnungsdruck bereits in der Ausschreibung für das Programm 2017 auf. Neben dem Grundsatz der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ist als wichtiges Ziel die Verbesserung und bedarfsgerechte Anpassung des Wohnungsbestandes verankert. Folgerichtig ist als erster Förderschwerpunkt die Schaffung von Wohnraum durch Umnutzung, Modernisierung und Aktivierung von Flächen und leerstehenden Immobilien genannt; diesem Schwerpunkt wird ein Fördervorrang eingeräumt.

Mit dem ELR werden Projekte gefördert, die lebendige Ortskerne erhalten, die zeitgemäßes Leben und Wohnen ermöglichen, die eine wohnortnahe Versorgung sichern sowie zukunftsfähige Arbeitsplätze schaffen. Die Förderung wird auf die Schwerpunkte Wohnen, Grundversorgung, Arbeiten und Gemeinschaftseinrichtungen konzentriert. Dabei ist es Aufgabe der kommunalen Selbstverwaltung, strukturelle Bedeutung, Auswirkung und Dringlichkeit der zur Programmaufnahme angemeldeten Maßnahmen und Projekte darzustellen und zu begründen.

6. *Wird sie in Zukunft verstärkt den Mietwohnungsbau oder Eigenheime fördern?*

Zu 6.:

Die beabsichtigte Ausweitung des künftigen Bewilligungsvolumens der Wohnraumförderung (siehe hierzu Antwort zu Ziff. 3) wird sich auch verstärkend auf den Verfügungsrahmen der Eigentumsförderung auswirken und damit auch dem Bau und Erwerb neuer Eigenheime zur Selbstnutzung durch die Zielgruppe der Förderung zusätzlichen Schwung verleihen.

Im Rahmen des ELR können sowohl eigengenutzte Wohnungen als auch Mietwohnungen in den Ortskernen gefördert werden. Dabei richten sich die Gemeinden mit den zur Förderung eingereichten Projekten nach dem örtlichen Bedarf und den baulichen Voraussetzungen in den Ortskernen. Um die Umnutzung von Gebäuden voranzubringen und einen Beitrag zum Erhalt ortstypischer Gebäude zu leisten, ist die Förderung von Mietwohnungen in Neubauvorhaben abgeschlossen.

Dr. Hoffmeister-Kraut

Ministerin für Wirtschaft,
Arbeit und Wohnungsbau