

Kleine Anfrage

des Abg. Stefan Herre AfD

und

Antwort

des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau

Wohnungssituation im Zollernalbkreis

Kleine Anfrage

Ich frage die Landesregierung:

1. Wie beurteilt sie die Wohnraumsituation in den einzelnen Gemeinden des Zollernalbkreises und in welchen Preiskategorien ist dieser Wohnraum einzustufen?
2. Wie hoch sind die Mieten durchschnittlich pro Quadratmeter in den einzelnen Gemeinden des Zollernalbkreises im Vergleich zum restlichen Land?
3. Wie wird sie auf den Preisdruck in Tübingen und Reutlingen reagieren und die umliegenden Städte wie Albstadt und Balingen bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum fördern?
4. Werden Fördermaßnahmen durch das Landessanierungsprogramm und das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum künftig nur noch mit Schaffung von Wohnraum möglich sein?
5. Wird sie in Zukunft verstärkt den Mietwohnungsbau oder Eigenheime fördern?
6. Sieht sie derzeit einen vermehrten Wegzug aus Tübingen und Reutlingen in den Zollernalbkreis durch Berufspendler aus Kostengründen?
7. Wie stellt sie sich im Allgemeinen vor, das ausgelaufene Wohnbauförderungsprogramm „Eigenheimzulage“ aus 2005 wiederzubeleben, um dem landesweiten Druck der immer weiter steigenden Mieten zu begegnen?

23. 11. 2016

Herre AfD

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. Auch in Tübingen und Reutlingen und in der Landeshauptstadt Stuttgart gehen die Mietpreise durch die Decke. Im Zollernalbkreis werden auf der Bundesstraße (B) 27 durch Zuzug von ehemaligen Tübingern und Reutlingern in Richtung Hechingen, Balingen und Albstadt sowie in den Zollernalbkreis vermehrt steigende Pendlerbewegungen festgestellt.

Mit dieser Kleinen Anfrage soll die tatsächliche Wohnraumsituation im Zollernalbkreis sowie ein vermehrter Zuzug durch Berufspendler aus Kostengründen erfragt und näher beleuchtet werden.

Antwort

Mit Schreiben vom 20. Dezember 2016 Nr. 2-231.1/1 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 Wohnraumsituation in den einzelnen Gemeinden des Zollernalbkreises und in welchen Preiskategorien ist dieser Wohnraum einzustufen?

Zu 1.:

Die Landesregierung verfügt aufgrund der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011 über die Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in den Städten und Gemeinden des Zollernalbkreises. Dabei handelt es sich um die durch das Statistische Landesamt fortgeschriebenen Daten mit Bezugsdatum 31. Dezember 2014.

Stadt/Gemeinde im Zollernalbkreis	Anzahl der Wohnungen
Zollernalbkreis insgesamt	88.708
Albstadt, Stadt	22.936
Balingen, Stadt	16.175
Bisingen	4.191
Bitz	1.818
Burladingen, Stadt	5.639
Dautmergen	188
Dormettingen	450
Dotternhausen	777
Geislingen, Stadt	2.686
Grosselfingen	913
Haigerloch, Stadt	4.845
Hausen am Tann	212
Hechingen, Stadt	8.900
Jungingen	702
Meßstetten, Stadt	4.770
Nusplingen	856
Obernheim	665

Stadt/Gemeinde im Zollernalbkreis	Anzahl der Wohnungen
Rangendingen	2.240
Ratshausen	356
Rosenfeld, Stadt	2.847
Schömburg, Stadt	1.975
Straßberg	1.214
Weilen unter den Rinnen	234
Winterlingen	2.917
Zimmern unter der Burg	202

Weitergehende detaillierte Erkenntnisse – insbesondere zu den Verhältnissen und Bedingungen der örtlichen Wohnungsmärkte in den einzelnen Städten und Gemeinden des Landkreises und zur Einstufung des dortigen Wohnraums in Preiskategorien – liegen der Landesregierung nicht vor. Derartiges Datenmaterial kann nur mit einer entsprechenden differenzierten Abfrage bei den Kommunen festgestellt und daher mit vertretbarem Aufwand kurzfristig nicht erhoben werden.

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

Zu 2.:

In der nachfolgenden tabellarischen Übersicht sind durchschnittliche Angebotsmieten (€/m²) in Gemeinden des Landkreises Zollernalbkreises wiedergegeben. Der Landesregierung liegen diese Daten für 16 der 25 Gemeinden des Zollernalbkreises zum Zeitpunkt 31. Dezember 2013 vor (Quelle: IDN Immodaten).

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

Es ergibt sich, dass die errechnete durchschnittliche Angebotsmiete für Baden-Württemberg in den erfassten Gemeinden des Zollernalbkreises im Durchschnitt nicht überschritten wird.

Stadt/Gemeinde im Zollernalbkreis	Durchschnittliche Angebotsmiete
Baden-Württemberg insgesamt	7,40
Albstadt, Stadt	5,99
Balingen, Stadt	6,78
Bisingen	6,20
Bitz	6,09
Burladingen, Stadt	5,49
Geislingen, Stadt	6,69
Grosselfingen	6,32
Haigerloch, Stadt	5,49
Hechingen, Stadt	6,37
Jungingen	5,86
Meßstetten, Stadt	5,30
Rangendingen	5,70

Stadt/Gemeinde im Zollernalbkreis	Durchschnittliche Angebotsmiete
Rosenfeld, Stadt	6,72
Schömburg, Stadt	6,45
Strassberg	4,61
Winterlingen	4,91

3. *Wie wird sie auf den Preisdruck in Tübingen und Reutlingen reagieren und die umliegenden Städte wie Albstadt und Balingen 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 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 in Groß- und Universitätsstädten wie Tübingen und Reutlingen, sondern auch in den umliegenden Gemeinden und 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 derzeit noch auf die Bedarfszentren begrenzt. Er beinhaltet somit kein landesweites Angebot, da ein entsprechender Bedarf in Gemeinden des ländlichen Raums nun erstmals reklamiert wurde. So ist die Förderkulisse momentan 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 Mangelerscheinung unterstellt.

Die Städte Albstadt und Balingen sind von der aktuellen Förderkulisse erfasst. Die Landesregierung strebt an, mit dem künftigen Förderprogramm diese Gebietskulisse weiter auszuweiten und die Fördermöglichkeiten im Ergebnis auf alle Städte und Gemeinden – auch im ländlichen Raum – zu erstrecken.

Gleichzeitig sind inhaltliche Weiterentwicklungen des Förderprogramms beabsichtigt, die den Antragstellern künftig zusätzliche Optionen eröffnen sollen.

Auf die hohe und weiterhin im Steigen begriffene Nachfrage nach mietpreisgünstigem Wohnraum will die Landesregierung zudem mit verstärktem Fördereinsatz reagieren. Sie beabsichtigt, das Bewilligungsvolumen der Wohnraumförderung im Jahr 2017 deutlich zu steigern und insgesamt auf 250 Mio. Euro zu erhöhen.

Neben der Wohnraumförderung sind die Städtebauförderungsprogramme seit vielen Jahren eines der zentralen Instrumente des Landes zur Schaffung und Erhalt einer zeitgemäßen Infrastruktur. Viele ganz aktuelle Herausforderungen wie die

Schaffung bezahlbaren und zeitgemäßen Wohnraums können über die Städtebauförderung durch Umnutzung, Modernisierung und Aktivierung von Flächen und leerstehenden Immobilien unmittelbar angegangen werden. Von den 25 Städten und Gemeinden des Zollernalbkreises sind 16 in den Stadterneuerungsprogrammen vertreten. Diese erhielten in den letzten 45 Jahren insgesamt rund 127 Mio. Euro an Landes- und Bundesfinanzhilfen bewilligt. Allein im Jahr 2016 wurden 1,45 Mio. Euro für die städtebauliche Erneuerung im Zollernalbkreis zur Verfügung gestellt.

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

Zu 4.:

Ziel der Städtebauförderung ist die Beseitigung oder die nachhaltige Milderung gebietsbezogener städtebaulicher Missstände. Gefördert werden Ordnungsmaßnahmen wie die Bodenordnung, Freilegung von Grundstücken, Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen, öffentliche Wege, Plätze und Parkieranlagen, Baumaßnahmen (Altbaumodernisierung, Schaffung von Gemeindebedarfs- und Folgeeinrichtung) und die vorbereitenden Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung. Es handelt sich dabei nicht um eine Projektförderung, sondern um die ganzheitliche Förderung des Erneuerungsprozesses in Sanierungsgebieten innerhalb eines Förderzeitraums von in der Regel acht bis 12 Jahren. Ein Fördervorrang wird für die Konversion bisher militärisch genutzter Flächen sowie die Schaffung von Wohnraum gewährt. Auch wenn die Städtebauförderungsprogramme der letzten Jahre ca. drei- bis vierfach überzeichnet waren, kommen die weiteren Förderschwerpunkte:

- Stärkung bestehender Zentren, Sicherung und Erhalt denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz,
- Maßnahmen zur Anpassung vorhandener Strukturen an den demografischen Wandel,
- Stabilisierung und Aufwertung bestehender Gewerbegebiete,
- Neustrukturierung und Umnutzung baulich vorgenutzter Brachflächen und
- ganzheitliche ökologische Erneuerung

in fast allen Fördergebieten zum Tragen. Dies wird auch zukünftig der Fall sein.

Mit dem Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) hat das Land Baden-Württemberg über das Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz ein umfassendes Förderangebot für die strukturelle Entwicklung ländlich geprägter Städte und Gemeinden geschaffen. Gefördert werden Projekte, die lebendige Ortskerne erhalten, die zeitgemäßes Leben und Wohnen ermöglichen und 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.

Um die Innenentwicklung deutlicher voranzubringen, wird in der Programmentcheidung 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.

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

Zu 5.:

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 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 ausgeschlossen.

6. *Sieht sie derzeit einen vermehrten Wegzug aus Tübingen und Reutlingen in den Zollernalbkreis durch Berufspendler aus Kostengründen?*

Zu 6.:

Der Landesregierung liegen keine Erkenntnisse über einen etwaigen „vermehrten“ und damit auffälligen Wegzug durch „Berufspendler“ aus Tübingen und Reutlingen mit dem Ziel der Wohnsitznahme im Zollernalbkreis „aus Kostengründen“ vor.

7. *Wie stellt sie sich im Allgemeinen vor, das ausgelaufene Wohnungsbauförderungsprogramm „Eigenheimzulage“ aus 2005 wiederzubeleben, um dem landesweiten Druck der immer weiter steigenden Mieten zu begegnen?*

Zu 7.:

Die Eigenheimzulage wurde für Neufälle mit Wirkung zum 1. Januar 2006 abgeschafft. Hintergrund war die angestrebte Sanierung der öffentlichen Haushalte, die auch durch Subventionsabbau erreicht werden sollte. Angesichts des aktuellen Mangels an bezahlbarem Wohnraum und den steigenden Immobilienpreisen in den Ballungszentren hält die Landesregierung es für notwendig, dass für junge Familien der Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums staatlicherseits erleichtert wird. Ob dies durch die Einführung eines Baukindergeldes oder wie jüngst von der Bundesbauministerin vorgeschlagen, durch staatliche Eigenkapitalzuschüsse oder andere Instrumente der Eigentumsförderung auf Bundesebene unterstützt wird, muss unter anderem im Hinblick auf das finanziell Machbare und die Zielgruppe abgewogen und entschieden werden.

In Vertretung

Schütz

Staatssekretärin