

Antrag

der Abg. Rolf Gaßmann u. a. SPD

und

Stellungnahme

des Wirtschaftsministeriums

**Wohnungsprobleme in den Groß- und Universitätsstädten
des Landes**

Antrag

Der Landtag wolle beschließen,

die Landesregierung zu ersuchen

zu berichten,

1. wie sich die Einwohnerzahl in den Groß- und Universitätsstädten des Landes von 1999 bis Ende 2001 entwickelt hat;
2. wie sich im gleichen Zeitraum die Haushaltszahlen in diesen Städten verändert haben;
3. wie viele Neubauwohnungen in den Groß- und Universitätsstädten im Zeitraum von 1999 bis 2001 fertig gestellt worden sind und wie hoch dabei der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen ist;
4. wie sich bei den Wohnungsämtern der Groß- und Universitätsstädte die gemeldeten Dringlichkeitsfälle (Notfälle bzw. Wartelisten) und die Anzahl der beantragten Wohnberechtigungsscheine im selben Zeitraum entwickelt haben;
5. ob Angaben der Maklerverbände zutreffen, dass die Mietpreise bei Neuvermietungen in den Ballungszentren stark angestiegen sind und dass sich auf eine Anzeige für eine 3 – 4-Zimmerwohnung bis zu 200 Interessenten bewerben;
6. ob Berichte von Sozialorganisationen zutreffen, dass es wegen Wohnungsknappheit für sozial Schwache äußerst schwierig geworden ist, Wohnraum zu finden und dass allgemein das Problem der Obdachlosigkeit in den Großstädten wieder zunimmt;
7. welcher prozentuale Anteil des Landeswohnungsprogramms in die baden-württembergischen Groß- und Universitätsstädte fließt, aufgeteilt nach Eigentumsmaßnahmen und Maßnahmen im Mietwohnungsbau;

8. wie die Landesregierung das Landeswohnungsprogramm zukünftig gestalten wird, damit dem besonderen Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum in den Groß- und Universitätsstädten Rechnung getragen wird.

28.06.2002

Gaßmann, Capezzuto, Gustav-Adolf Haas, Knapp, Rivoir, Schmiedel SPD

Begründung

Der im Jahre 2000 veröffentlichte Bericht der Kommission zur Untersuchung der Wohnungsversorgung in Baden-Württemberg ermittelte für die Großstädte des Landes bis zum Jahr 2010 noch einen erheblichen Wohnungsneubedarf. So sollten laut der vom Wirtschaftsministerium einberufenen Kommission bis zum Jahre 2010 in Freiburg noch 15.900 Wohnungen, in Heidelberg 9.900 Wohnungen, in Karlsruhe noch 13.000 und in Stuttgart noch 26.800 Wohnungen zur Deckung des Fehlbedarfs gebaut werden. Dabei ging die Kommission von der Prognose der Landesstatistiker aus, dass sich die Haushaltszahlen der Großstädte von 1999 bis 2010 durch Bevölkerungsverluste verringern werden.

Inzwischen haben sich die Annahmen der Statistiker hinsichtlich schrumpfender Großstädte in Baden-Württemberg als falsch erwiesen. Starke Bevölkerungswanderungen in die ökonomisch starken baden-württembergischen Städte sowie ein Trend zur Rückkehr in die Zentren der Großstädte haben zu erheblichen Wohnungsengpässen gesorgt. Damit in der Wohnungspolitik die richtigen Antworten gefunden werden, muss die Wohnungspolitik die neuen Einwohnerentwicklungen zur Kenntnis nehmen und die Bedarfsprognosen aktualisieren.

Stellungnahme *)

Mit Schreiben vom 12. August 2002 Nr. 5-2700.2/246 nimmt das Wirtschaftsministerium zu dem Antrag wie folgt Stellung:

Der Landtag wolle beschließen, die Landesregierung zu ersuchen zu berichten,

1. wie sich die Einwohnerzahl in den Groß- und Universitätsstädten des Landes von 1999 bis Ende 2001 entwickelt hat;

Die Bevölkerungszahlen der Groß- und Universitätsstädte haben sich nach Angaben des Statistischen Landesamtes wie folgt entwickelt:

Stadt	Bevölkerungsstand am 31.12. des Jahres		
	1999	2000	2001
	Anzahl		
Stuttgart	582.443	583.874	587.152
Heilbronn	119.526	119.305	120.163
Karlsruhe	277.204	278.558	279.578
Heidelberg	139.672	140.259	141.509
Mannheim	307.730	306.729	308.385
Pforzheim	117.227	117.156	118.002
Freiburg	202.455	205.102	208.294
Konstanz	78.087	78.504	79.240
Ulm	116.103	117.233	118.347
Reutlingen	110.343	110.650	111.338
Tübingen	81.128	81.347	82.444
Zusammen	2.131.918	2.138.717	2.154.452
Baden-Württemberg	10.475.932	10.524.415	10.600.906

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

2. wie sich im gleichen Zeitraum die Haushaltszahlen in diesen Städten verändert haben;

Die Haushaltszahlen dieser Städte haben sich nach Angaben des Statistischen Landesamtes wie folgt entwickelt:

Stadt ¹⁾	Privathaushalte		
	1999	2000	2001
	1.000		
Stuttgart	303,7	303	307
Sonstige Großstädte	716,5	724	729,3
Zusammen	1.020,20	1.027,00	1.036,30
Baden-Württemberg	4.718,30	4.743,80	4.782,40

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

¹⁾Auf Gemeindeebene liegen nur für **Stuttgart** Haushaltszahlen aus dem Mikrozensus vor. Die Summe der **sonstigen Großstädte** (Heilbronn, Karlsruhe, Heidelberg, Mannheim, Pforzheim, Freiburg, Ulm und Reutlingen) wurde durch Zusammenfassung von Ergebnissen nach Gemeindegrößenklassen ermittelt. Ergebnisse für die **Universitätsstädte** Konstanz und Tübingen liegen nicht vor.

*) Der Überschreitung der Drei-Wochen-Frist wurde zugestimmt.

3. wie viele Neubauwohnungen in den Groß- und Universitätsstädten im Zeitraum von 1999 bis Ende 2001 fertig gestellt worden sind und wie hoch dabei der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen ist;

Die Zahl der fertig gestellten Wohnungen und die Zahl der geförderten Wohnungen in den Groß- und Universitätsstädten haben sich nach Angaben des Statistischen Landesamtes und der Landeskreditbank Baden-Württemberg – Förderbank – wie folgt entwickelt:

Stadt	1999		2000		2001	
	fertig gestellte Wohn.	geförderte Wohn. ¹⁾	fertig gestellte Wohn.	geförderte Wohn. ¹⁾	fertig gestellte Wohn.	geförderte Wohn. ¹⁾
Stuttgart	2.091	368	1.752	391	1.103	328
Heilbronn	404	63	268	60	431	68
Karlsruhe	661	338	1.075	72	512	46
Heidelberg	546	28	376	73	344	25
Mannheim	1.120	117	971	152	616	94
Pforzheim	169	54	344	58	212	51
Freiburg	1.350	148	1.253	172	913	124
Konstanz	265	45	186	75	261	25
Ulm	553	110	689	78	277	57
Reutlingen	410	47	369	22	256	27
Tübingen	310	28	466	32	244	35
Zusammen	7.879	1.346	7.749	1.185	5.169	880
Baden-Württemberg	56.877	8.494	54.549	6.031	42.429	5.171

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
Landeskreditbank Baden-Württemberg - Förderbank

¹⁾ Neubauten, Änderungs- und Erweiterungsbauten, Erwerb von vorhandenem Wohnraum

4. wie sich bei den Wohnungsämtern der Groß- und Universitätsstädte die gemeldeten Dringlichkeitsfälle (Notfälle bzw. Wartelisten) und die Anzahl der beantragten Wohnberechtigungsscheine im selben Zeitraum entwickelt haben;

Die Zahl der registrierten Wohnungssuchenden hat sich in den Groß- und Universitätsstädten wie folgt entwickelt:

Stadt	Zahl der registrierten Wohnungssuchenden		
	1999	2000	2001
Freiburg	370	399	511
Heidelberg ¹⁾	keine Angaben	keine Angaben	keine Angaben
Heilbronn ²⁾	2.169	3.249	4.693
Karlsruhe	2.935	4.609	5.003
Konstanz ³⁾	2.610	1.931	2.753
Mannheim	3.079	2.354	2.099
Pforzheim	691	641	721
Reutlingen ⁴⁾	253	682	858
Stuttgart	3.895	3.504	3.676
Tübingen	688	623	582
Ulm	1.574	1.483	1.628
Zusammen	18.264	19.475	22.524

¹⁾ Diese Daten werden bei der Stadt Heidelberg nicht erfasst und ausgewertet

²⁾ Nur beim städtischen Wohnungsunternehmen

³⁾ Incl. Tauschanträge

⁴⁾ Bedarfsträgerliste der städtischen Wohnbaugesellschaft

Die Zahl der beantragten und ausgestellten Wohnberechtigungsscheine (-bescheinigungen) hat sich in den Groß- und Universitätsstädten wie folgt entwickelt:

Stadt	1999		2000		2001	
	beantragte Wohnber.s.	ausgestellte Wohnber.s.	beantragte Wohnber.s.	ausgestellte Wohnber.s.	beantragte Wohnber.s.	ausgestellte Wohnber.s.
Freiburg	1.684	1.684	1.802	1.802	1.898	1.898
Heidelberg	2.141	2.092	1.921	1.889	1.556	1.535
Heilbronn	1.431	1.391	1.322	1.272	1.227	1.173
Karlsruhe	1.138	1.137	838	835	917	914
Konstanz	1.109	1.109	1.174	1.174	1.195	1.195
Mannheim	5.528	5.275	5.183	4.902	5.563	5.231
Pforzheim	2.095	1.853	1.923	1.687	1.916	1.651
Reutlingen	200	182	182	166	198	190
Stuttgart	7.098	5.928	7.088	5.330	7.417	5.786
Tübingen	874	846	847	786	838	754
Ulm	1.845	1.839	1.737	1.730	1.638	1.635
Zusammen	25.143	23.336	24.017	21.573	24.363	21.962

5. ob Angaben der Maklerverbände zutreffen, dass die Mietpreise bei Neuvermietungen in den Ballungszentren stark angestiegen sind und dass sich auf eine Anzeige für eine 3 – 4 Zimmerwohnung bis zu 200 Interessenten bewerben;

Die Nettokaltmieten für Neubauwohnungen sind von 1999 bis 2001 nach Angaben des Statistischen Landesamtes landesweit um durchschnittlich 3,7 % gestiegen. Zum Vergleich: Der Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte ist im gleichen Zeitraum um 4,4 % gestiegen. In den einzelnen Groß- und Universitätsstädten ergibt sich aber ein differenziertes Bild. Soweit Angaben gemacht worden sind, sind folgende Steigerungswerte für den infrage stehenden Zeitraum genannt worden:

- Freiburg im Breisgau von 1999 bis 2001 jahresdurchschnittlich 1,22 %,
- Heidelberg von Oktober 1997 bis März 2001 jahresdurchschnittlich 3,8 %,
- Stuttgart 1998 bis 2000 jahresdurchschnittlich 2,65 %; es werden bei der anstehenden Fortschreibung des Mietspiegels weitere Mietsteigerungen erwartet,
- In Pforzheim sind die Neubaumieten dagegen nur minimal gestiegen; dort konnte teilweise sogar ein leichter Rückgang verzeichnet werden.

In einer im Juni 2002 veröffentlichten Meldung des Landesverbandes Deutscher Makler wird berichtet, „auf eine Anzeige für eine 3- bis 4-Zimmer-Wohnung meldeten sich in Ballungsräumen bis zu 200 Interessenten“. In welchem Umfang dies der Fall ist oder ob es sich nur um Einzelfälle handelt, bleibt in der Meldung offen. Jedoch bestätigen die meisten Groß- und Universitätsstädte, dass die Nachfrage nach 3- bis 4-Zimmerwohnungen das vorhandene Angebot deutlich übersteigt.

6. ob Berichte von Sozialorganisationen zutreffen, dass es wegen Wohnungsknappheit für sozial Schwache äußerst schwierig geworden ist, Wohnraum zu finden und dass allgemein das Problem der Obdachlosigkeit in den Großstädten wieder zunimmt;

Nach einer Erhebung der Liga der Freien Wohlfahrtsverbände im September 2001 hat sich die Gesamtzahl der Wohnungslosen in den Einrichtungen der Liga-Mitgliedsverbände im Vergleich zum Vorjahr um knapp 2 % erhöht. Die Zahl der Menschen, die völlig auf der Straße leben, ist gegenüber dem Vorjahr um fast 9 % gestiegen. Nach Darstellung der Liga ist der Anteil stationär untergebrachter Personen wieder angestiegen, in vielen Städten könnten die Einrichtungen diese nicht rechtzeitig in Wohnungen vermitteln. Die Sozialämter der Landkreise berichten, dass bezahlbarer Wohnraum für Sozialhilfeempfänger/-innen knapper wird.

Auch nach den Berichten vieler Groß- und Universitätsstädte hat sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt deutlich verschärft. Indikatoren seien die Voll-

belegung der Notunterkünfte und Einrichtungen der Wohnungsnotfallhilfe, steigende Hotelunterbringungen, eine zunehmende Zahl an Kündigungen, Räumungsklagen und Zwangsräumungen. Die Städte sehen sich daher vor die Aufgabe gestellt, eine steigende Zahl von Wohnungsnotstandsfällen zu versorgen. Sie sind dabei bemüht, nach Möglichkeit Obdachlosigkeit zu verhindern, haben aber das Problem zu bewältigen, dass die vorhandenen Kapazitäten weitgehend erschöpft sind.

7. welcher prozentuale Anteil des Landeswohnungsbauprogramms in die baden-württembergische Groß- und Universitätsstädte fließt, aufgeteilt nach Eigentumsmaßnahmen und Maßnahmen im Mietwohnungsbau;

Für Wohnraumförderungsmaßnahmen in den Groß- und Universitätsstädten sind nach der Bewilligungsstatistik der Landeskreditbank Baden-Württemberg – Förderbank – Bewilligungen in folgendem Umfang ausgesprochen worden:

Stadt	Wohnungen insgesamt			Eigentumsmaßnahmen			Mietwohnungsbau		
	1999	2000	2001	1999	2000	2001	1999	2000	2001
Barwerte in €									
Stuttgart	10.470.048	9.976.706	6.679.159	7.186.838	5.244.358	4.164.973	3.283.210	4.732.348	2.514.186
Heilbronn	1.243.499	1.409.114	1.487.671	930.212	1.409.114	1.388.918	313.287	0	98.752
Karlsruhe	8.859.850	1.668.389	1.080.355	3.444.943	1.621.202	1.052.914	5.414.908	47.186	27.441
Heidelberg	803.525	1.729.130	653.934	419.204	708.170	350.081	384.321	1.020.960	303.853
Mannheim	3.190.562	4.954.027	1.963.923	1.573.770	1.146.788	1.465.809	1.616.792	3.807.239	498.114
Pforzheim	1.351.302	1.735.073	1.279.720	1.149.184	722.742	1.174.299	202.118	1.012.332	105.421
Freiburg	3.547.391	3.998.811	2.914.677	2.870.542	3.131.921	2.463.176	676.849	866.890	451.502
Konstanz	1.304.617	2.588.904	422.871	1.304.617	124.696	132.541	0	2.464.208	290.329
Ulm	2.544.632	1.786.599	1.295.291	2.410.377	1.675.989	1.273.655	134.255	110.610	21.636
Reutlingen	1.060.737	507.280	677.898	1.060.737	507.280	677.898	0	0	0
Tübingen	639.329	787.149	825.910	601.965	787.149	825.910	37.365	0	0
Zusammen	35.015.494	31.141.182	19.281.408	22.952.390	17.079.410	14.970.172	12.063.104	14.061.773	4.311.235
Baden-Württemberg	190.409.970	135.776.727	114.185.283	167.085.820	117.908.389	106.982.475	23.324.150	17.868.338	7.202.807

8. wie die Landesregierung das Landeswohnungsbauprogramm zukünftig gestalten wird, damit dem besonderen Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum in den Groß- und Universitätsstädten Rechnung getragen wird.

Über die Gestaltung des Landeswohnraumförderungsprogramms 2003 wird die Landesregierung im Herbst 2002 entscheiden. Danach wird die Konzeption in der „Blauen Broschüre“ dem Landtag zur Beratung zugeleitet.

Dr. Döring
Wirtschaftsminister