

**Kleine Anfrage**

**des Abg. Tobias Wald CDU**

**und**

**Antwort**

**des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau**

**Wohnraumsituation im Stadtkreis Baden-Baden  
sowie im südlichen Landkreis Rastatt**

Kleine Anfrage

Ich frage die Landesregierung:

1. Wie beurteilt sie die Situation an fehlendem Wohnraum insbesondere im Bereich des sozialen Wohnraums im Stadtkreis Baden-Baden sowie im südlichen Landkreis Rastatt und in welche Preiskategorien ist dieser Wohnraum nach ihrem Kenntnisstand einzustufen?
2. Wie hoch sind nach ihrer Kenntnis die Mieten durchschnittlich pro Quadratmeter im Stadtkreis Baden-Baden sowie in den einzelnen Gemeinden des Landkreises Rastatt?
3. Werden Fördermaßnahmen durch das Landessanierungsprogramm und das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum künftig nur noch mit Schaffung von Wohnraum möglich sein?
4. Wird sie in Zukunft verstärkt den sozialen Wohnungsbau, den Mietwohnungsbau oder den Bau von Eigenheimen fördern?

31.01.2017

Wald CDU

## Antwort

Mit Schreiben vom 22. Februar 2017 Nr.2-2731.1/180 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 insbesondere im Bereich des sozialen Wohnraums im Stadtkreis Baden-Baden sowie im südlichen Landkreis Rastatt und in welche Preiskategorien ist dieser Wohnraum nach ihrem Kenntnisstand 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 im Stadtkreis Baden-Baden und in den Städten und Gemeinden des Landkreises Rastatt. Dabei handelt es sich um die durch das Statistische Landesamt fortgeschriebenen Daten mit Bezugsdatum 31. Dezember 2014:

| Stadtkreis/Landkreis/<br>Stadt/Gemeinde | Anzahl der Wohnungen |
|---|----------------------|
| Stadtkreis Baden-Baden                  | 29.322               |
| Landkreis Rastatt insgesamt,            | 107.094              |
| davon                                   |                      |
| Au am Rhein                             | 1.491                |
| Bietigheim                              | 2.813                |
| Bischweier                              | 1.441                |
| Bühl, Stadt                             | 13.354               |
| Bühlertal                               | 3.997                |
| Durmersheim                             | 5.857                |
| Elchesheim-Illingen                     | 1.435                |
| Forbach                                 | 2.482                |
| Gaggenau, Stadt                         | 14.094               |
| Gernsbach, Stadt                        | 6.986                |
| Hügelsheim                              | 2.072                |
| Iffezheim                               | 2.197                |
| Kuppenheim, Stadt                       | 3.821                |
| Lichtenau, Stadt                        | 2.176                |
| Loffenau                                | 1.241                |
| Muggensturm                             | 2.812                |
| Ötigheim                                | 2.058                |
| Ottersweier                             | 2.731                |
| Rastatt, Stadt                          | 23.180               |
| Sinzheim                                | 5.316                |
| Steinmauern                             | 1.308                |
| Weisenbach                              | 1.205                |
| Rheinmünster                            | 3.027                |

Weitergehende detaillierte Erkenntnisse – insbesondere zu den Verhältnissen und Bedingungen der örtlichen Wohnungsmärkte in den einzelnen Städten und Gemeinden des Stadtkreises Baden-Baden und des Landkreises Rastatt sowie 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 nicht mit vertretbarem Aufwand kurzfristig erhoben werden.

Den Bestand an sozial gebundenen Mietwohnungen bilden nach den Angaben der Städte und Gemeinden im Landkreis Rastatt am Ende des Jahres 2016 noch über 1.200 Wohneinheiten. Dieser Bestand soll bis zum Ende des Jahres 2018 nur noch 830 Mietwohneinheiten betragen, um bis Ende des Jahres 2025 auf rund 740 Wohnungen zurückzugehen. Zu beachten ist hierbei, dass die Angaben für den Landkreis Rastatt nicht abschließend sind, da nicht alle zur Auskunftserteilung aufgeforderten Gemeinden gemeldet haben.

Im Stadtkreis Baden-Baden war nach der Meldung der Stadtverwaltung am Ende des Jahres 2016 von einem gebundenen Mietwohnungsbestand von 80 Wohneinheiten auszugehen. Dieser Bestand soll bis zum Ende des Jahres 2018 auf 58 Wohneinheiten zurückgehen, jedoch auf diesem Niveau bis zum Ende des Jahres 2030 verharren.

Mit diesen Datenangaben wird das planmäßige und auch im Übrigen zu erwartende Abschmelzen des gebundenen Mietwohnungsbestandes dokumentiert. Zwischenzeitlich bindungsbegründende Förderungen konnten hierbei ebenso wenig berücksichtigt werden wie künftige vorzeitige Darlehensrückzahlungen mit bindungsverkürzender Wirkung.

*2. Wie hoch sind nach ihrer Kenntnis die Mieten durchschnittlich pro Quadratmeter im Stadtkreis Baden-Baden sowie in den einzelnen Gemeinden des Landkreises Rastatt?*

Zu 2.:

Die durchschnittliche Angebotsmiete (€/m<sup>2</sup>) im Stadtkreis Baden-Baden sowie in den einzelnen Gemeinden des Landkreises Rastatt ergibt sich aus der nachfolgenden Übersicht. Der Landesregierung liegen diese Daten zum Zeitpunkt 31. Dezember 2013 vor (Quelle: IDN Immodaten).

| Stadtkreis/<br>Stadt/Gemeinde | Durchschnittliche<br>Angebotsmiete |
|-------------------------------|------------------------------------|
| Stadtkreis Baden-Baden        | 8,75                               |
| Au am Rhein                   | 6,96                               |
| Bietigheim                    | 6,64                               |
| Bischweier                    | 6,71                               |
| Bühl, Stadt                   | 6,92                               |
| Bühlertal                     | 6,80                               |
| Durmshheim                    | 8,02                               |
| Elchesheim-Illingen           | 5,56                               |
| Forbach                       | 5,12                               |
| Gaggenau, Stadt               | 6,88                               |
| Gernsbach, Stadt              | 6,54                               |
| Hügelsheim                    | 6,20                               |
| Iffezheim                     | 8,25                               |
| Kuppenheim, Stadt             | 6,86                               |
| Lichtenau, Stadt              | 6,11                               |
| Loffenau                      | 7,20                               |
| Muggensturm                   | 6,51                               |
| Ötigheim                      | 7,56                               |
| Ottersweier                   | 8,96                               |

| Stadtkreis/<br>Stadt/Gemeinde | Durchschnittliche<br>Angebotsmiete |
|-------------------------------|------------------------------------|
| Rastatt, Stadt                | 7,21                               |
| Sinzheim                      | 8,18                               |
| Steinmauern                   | 8,74                               |
| Weisenbach                    | 6,02                               |
| Rheinmünster                  | 6,20                               |

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

Zu 3.:

Ziel der Städtebauförderung (Landessanierungsprogramm und fünf Bund-Länder-Programme) 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 Folgeeinrichtungen) 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 für 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 vorgentzter 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 Priorisierung von wohnraumbezogenen Projekten im Jahresprogramm 2017 des ELR erfolgte vor dem Hintergrund der Stärkung der Innenentwicklung der Dörfer und Städte sowie der Notwendigkeit der Schaffung von Wohnraum und der Modernisierung von Wohnungen. Daher soll im ELR-Jahresprogramm 2017 die Hälfte der Fördermittel für den Förderschwerpunkt „Wohnen“ eingesetzt werden. Dieses landespolitische Ziel lässt sich nur erreichen, wenn auch auf den Ebenen der Regierungspräsidien und der Landkreise jeweils kommuniziert wird, dass Projekte in den anderen Förderschwerpunkten nur dann zum Zuge kommen können, wenn wohnraumbezogene Projekte gefördert werden. Entscheidend für die Aufnahme von Projekten in die jeweiligen ELR-Jahresprogramme bleibt der zu erwartende Beitrag eines Projekts zur Strukturverbesserung eines Dorfes oder einer Stadt.

Durch die Schwerpunktsetzung auf die Innenentwicklung bekommt der Förderschwerpunkt Wohnen innerhalb des gesamten Förderspektrums des ELR ein stärkeres Gewicht als in den vergangenen Jahren. Inwieweit diese Schwerpunktsetzung zukünftig beibehalten oder geändert wird, hängt auch von den Erkenntnissen und Erfahrungen mit dieser Schwerpunktsetzung im ELR-Jahresprogramm 2017 ab.

*4. Wird sie in Zukunft verstärkt den sozialen Wohnungsbau, den Mietwohnungsbau oder den Bau von Eigenheimen fördern?*

Zu 4.:

Auf die derzeit hohe und weiterhin im Steigen begriffene Nachfrage nach mietpreisgünstigem Wohnraum wird die Landesregierung mit verstärktem Fördereinsatz reagieren. Sie wird das Bewilligungsvolumen im Jahr 2017 deutlich steigern und im Förderprogramm „Wohnungsbau BW 2017“ auf 250 Mio. Euro erhöhen. Dies erlaubt eine noch stärkere Konzentration auf die beiden wesentlichen Förderelemente, die soziale Mietwohnraumförderung und die sozial orientierte Förderung zur Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum.

Im Vordergrund steht die Mietwohnraumförderung, hauptsächlich in Gestalt der allgemeinen sozialen Mietwohnraumförderung, die künftig im Rahmen des Förderprogramms „Wohnungsbau BW 2017“ landesweit angeboten wird. Diese sozial orientierte Mietwohnraumförderung, die regelmäßig den Einkauf sozial gebundenen Wohnraums bezweckt, vereinigt den größten Teil des Gesamtvolumens. Gleichzeitig wurde aber auch das Bewilligungsvolumen für Eigentumsmaßnahmen erheblich aufgewertet, um noch mehr Schwellenhaushalten den Weg ins Wohneigentum zu ebnen. Hierzu soll auch beitragen, dass im Rahmen der Eigentumsförderung die unterschiedlichen Förderwerte im Land künftig beseitigt werden.

Dr. Hoffmeister-Kraut  
Ministerin für Wirtschaft,  
Arbeit und Wohnungsbau