

Kleine Anfrage

des Abg. Martin Rivoir SPD

und

Antwort

des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen

Geförderte Wohnungen in Ulm, im Alb-Donau-Kreis und im Landkreis Biberach

Kleine Anfrage

Ich frage die Landesregierung:

1. Wie viele Wohnungen existieren zum jetzigen Zeitpunkt in den oben genannten Gebietskörperschaften (aufgegliedert nach Stadt-/Landkreisen)?
2. Wie viele davon sind geförderte Wohnungen (aufgegliedert nach Stadt-/Landkreisen)?
3. Wie viele geförderte Wohnungen fallen in den nächsten fünf Jahren aus der Bindung heraus (aufgegliedert nach Jahren sowie nach Stadt-/Landkreisen)?
4. Wie viele geförderte Wohnungen sind derzeit in oben genannten Gebietskörperschaften im Bau (aufgegliedert nach Stadt-/Landkreisen)?
5. Wie viele geförderte Wohnungen sind derzeit in oben genannten Gebietskörperschaften in Planung und wann werden diese fertiggestellt (aufgegliedert nach Jahren sowie nach Stadt-/Landkreisen)?
6. Wie lange ist die durchschnittliche Dauer zwischen Antragstellung und Fertigstellung einer Wohnung in diesen Gebietskörperschaften und im Land?
7. Wie viele Wohnungen befinden sich in oben genannten Gebietskörperschaften auf landeseigenen Flächen (aufgegliedert nach Stadt-/Landkreisen)?
8. Wie viele dieser Wohnungen sind geförderte Wohnungen (aufgegliedert nach Stadt-/Landkreisen)?

9. Ist geplant, in den oben genannten Gebietskörperschaften auf landeseigenen Flächen geförderten Wohnraum zu schaffen und wenn ja, wo und in welchem Umfang?

3.12.2021

Rivoir SPD

Begründung

Auch in Ulm, im Alb-Donau-Kreis und im Landkreis Biberach ist der Mangel an bezahlbarem Wohnraum ein drängendes Problem, ohne dass erkennbar wäre, dass sich diese Situation in den nächsten Jahren entspannen würde. Daher wird mit der vorliegenden Kleinen Anfrage Auskunft über den derzeitigen Wohnungsbestand und die absehbaren Entwicklungen in den kommenden Jahren erbeten, um daraus Rückschlüsse für die politischen Handlungserfordernisse in den nächsten Jahren zu ziehen.

Antwort*)

Mit Schreiben vom 14. Januar 2022 Nr. 2-27-8/125 beantwortet das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen im Einvernehmen mit dem Ministerium für Finanzen die Kleine Anfrage wie folgt:

1. Wie viele Wohnungen existieren zum jetzigen Zeitpunkt in den oben genannten Gebietskörperschaften (aufgliedert nach Stadt-/Landkreisen)?

Zu 1.:

Die angeforderte Information zum Wohnungsbestand in den oben genannten Gebietskörperschaften umfasst sowohl geförderte als auch nicht geförderte Wohnungen. Zur vollumfänglichen Beantwortung dieser Frage wurde daher das Statistische Landesamt Baden-Württemberg um Übersendung der erforderlichen Daten ersucht.

In der nachfolgenden Tabelle werden die jeweils in den genannten Gebietskörperschaften existierenden Wohngebäude sowie die Anzahl der Wohnungen zum Stand 31. Dezember 2020 angegeben.

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

Land-/Stadtkreis	Anzahl Wohngebäude	Anzahl Wohnungen ¹ insgesamt
Ulm	20.969	63.654
Alb-Donau-Kreis	55.408	90.248
Biberach	57.144	93.859

2. *Wie viele davon sind geförderte Wohnungen (aufgegliedert nach Stadt-/Landkreisen)?*

3. *Wie viele geförderte Wohnungen fallen in den nächsten fünf Jahren aus der Bindung heraus (aufgegliedert nach Jahren sowie nach Stadt-/Landkreisen)?*

Zu 2. und 3.:

Aufgrund des dargelegten Sachzusammenhangs werden die Fragen zu den Ziffern 2 und 3 gemeinsam beantwortet.

Zur Feststellung des sozial gebundenen Mietwohnraums im Land führt das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen in regelmäßigen Abständen Erhebungen bei allen Gemeinden des Landes durch. Für die sachgerechte Behandlung der Fragen Ziffern 2 und 3 kann auf die aktuelle Abfrage der obersten Landesbehörde zurückgegriffen werden, die den Auswertungstichtag 31. Dezember 2020 zum Gegenstand hat. Aufgrund der umfassenden Beteiligung und des damit verbundenen erheblichen Aufwands zur Durchführung und Auswertung einer solchen Erhebung kann diese nicht im jährlichen Rhythmus erfolgen.

Die Gemeinden sind zur Überwachung der Einhaltung der sozialen Miet- und Belegungsbindungen verpflichtet und haben zu diesem Zweck alle sozial gebundenen Mietwohnungen sowie die Dauer dieser Bindungen und weitere bindungsrechtlich gebotene Merkmale in einer Wohnungsbindungskartei/-datei zu erfassen.

Das Ministerium hat die Gemeinden im Land im Weisungswege zur Mitteilung der dort erfassten Bestände und deren Entwicklung bis zu den Jahren 2021, 2022, 2025 und 2030 jeweils zum Stand 31. Dezember 2020 aufgefordert, um die Datenbasis insoweit zu aktualisieren.

Die Bestandsmeldungen aus den benannten Landkreisen liegen ganz überwiegend vor und konnten deshalb zur Grundlage der Beantwortung gemacht werden.

Die erfolgten Meldungen werden in der nachfolgenden Tabelle abgebildet. Angaben zum Entwicklungsstand 31. Dezember 2023, 31. Dezember 2024 und 31. Dezember 2026 können nicht übermittelt werden, da der Abfragehorizont diese Zeiträume nicht umfasste. Ergänzend wird daher der in der Erhebung gleichfalls abgebildete Entwicklungsstand zum 31. Dezember 2030 aufgeführt.

Zum besseren Verständnis der tabellarischen Darstellung ist zu beachten, dass die errechnete Summe der mitgeteilten Wohneinheiten zum 31. Dezember 2020 Auskunft über den zu diesem Zeitpunkt aktuell vorhandenen Bestand der Sozialmietwohnungen gibt, die mit Hilfe landesseitiger Förderung bis zu diesem Zeitpunkt entweder bezugsfertig baulich hergestellt oder durch Begründung von Sozialbindungen an bereits bestehenden Mietwohnungen als Sozialmietwohnungen gelten.

¹ In Wohn- und Nichtwohngebäuden, ab 2010 werden sonstige Wohneinheiten als Wohnungen gezählt.

Die Angaben zu den anschließend bezeichneten Zeitpunkten – Entwicklungszeiträumen – zum 31. Dezember 2021, 31. Dezember 2022, 31. Dezember 2025 und 31. Dezember 2030 spiegeln die kurz- und mittelfristige Entwicklung des gebundenen Mietwohnungsbestandes, hier notwendigerweise allein die Größenordnungen des künftigen Abschmelzens des Bestands wieder.

Auswertungszeitpunkt für die Angaben zu den Entwicklungszeiträumen war ebenfalls der 31. Dezember 2020. Es handelt sich mithin hierbei nicht um Prognosen. Beantragte oder erwartete Förderungen sowie künftige Baufertigstellungen waren daher ebenso wenig zu berücksichtigen wie etwa angekündigte vorzeitige Bindungsablösungen. Hierzu ist auf die nachstehende Beantwortung der Fragen Ziffern 4 bis 6 zu verweisen.

Für alle in der Tabelle ausgewiesenen Zahlenangaben gilt, dass es sich hierbei ausschließlich um die zusammengefasste Wiedergabe der gemeindlichen Mitteilungen handelt, die innerhalb der Bearbeitungsfrist übermittelt wurden.

Sozialmietwohnungsbestand 2020 und dessen Entwicklung durch Bindungsverluste					
Land-/ Stadtkreis	Gebundene Sozialmiet- wohnungen zum 31.12.2020	Gebundene Sozialmiet- wohnungen zum 31.12.2021	Gebundene Sozialmiet- wohnungen zum 31.12.2022	Gebundene Sozialmiet- wohnungen zum 31.12.2025	Gebundene Sozialmiet- wohnungen zum 31.12.2030
Ulm	2.015	-52 = 1.963	-8 = 1.955	-276 = 1.679	-247 = 1.432
Alb-Donau- Kreis	212	-24 = 188	-8 = 180	-74 = 106	-16 = 90
Biberach	524	-84 = 440	-1 = 439	-104 = 335	-15 = 320

Aufgrund des feststehenden Auswertungsstichtags zum 31. Dezember 2020 konnten die im Jahr 2021 erfolgten Baufertigstellungen und Bindungsbegründungen an bereits bezugsfertigem Wohnraum nicht berücksichtigt werden.

Die Angaben zum gebundenen Sozialmietwohnungsbestand am 31. Dezember 2021 können deshalb durch die zwischenzeitlich für das Jahr 2021 erhobenen Baufertigstellungen von Sozialmietwohnungen sowie weiteren Sozialbindungsbegründungen im Mietwohnungsbestand verlässlich ergänzt werden.

Für den Stadtkreis Ulm können zu dem in der vorstehenden Tabelle angegebenen Bestand zum 31. Dezember 2021 im Umfang von 1.963 Mietwohneinheiten, 76 Sozialmietwohneinheiten hinzuaddiert werden, die durch Baufertigstellungen und Bindungsbegründungen an bereits bezugsfertigem Mietwohnraum entstanden, so dass am Ende des Jahres 2021 dort ein Bestand in Höhe von 2.039 Sozialmietwohnungen vorlag. Dem weiteren Abschmelzen des Bestands konnte entgegengewirkt werden.

Für den Alb-Donau-Kreis können zu dem in der Tabelle angegebenen Bestand zum 31. Dezember 2021 im Umfang von 188 Mietwohneinheiten, 19 Sozialmietwohneinheiten hinzuaddiert werden, sodass am Ende des Jahres 2021 dort ein Bestand in Höhe von 207 Sozialmietwohnungen vorlag und dem Abschmelzen des Bestandes jedenfalls teilweise entgegengewirkt werden konnte.

Für den Landkreis Biberach ergeben sich insoweit keine Änderungen.

Diese Ergänzung und deren Auswirkungen im Stadtkreis Ulm und dem Landkreis Alb-Donau-Kreis werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Entwicklung Sozialmietwohnungsbestand unter Einbeziehung neuer im Jahr 2021 gebundener Sozialmietwohneinheiten					
Land-/ Stadtkreis	Gebundene Sozialmiet- wohnungen zum 31.12.2020	Gebundene Sozialmiet- wohnungen zum 31.12.2021	Gebundene Sozialmiet- wohnungen zum 31.12.2022	Gebundene Sozialmiet- wohnungen zum 31.12.2025	Gebundene Sozialmiet- wohnungen zum 31.12.2030
Ulm	2.015	-52 / +76 = 2.039	-8 = 2.031	-276 = 1.755	-247 = 1.508
Alb-Donau- Kreis	212	-24 / +19 = 207	-8 = 199	-74 = 125	-16 = 109
Biberach	524	-84 / +0 = 440	-1 = 439	-104 = 335	-15 = 320

Neben der sozialen Mietwohnraumförderung ist die Förderung selbst genutzten Wohneigentums (Eigentumsförderung) in der Wohnraumförderung von großer Bedeutung. Zur Vervollständigung der Information werden daher die in den jeweiligen Gebietskörperschaften vorhandenen und zur Selbstnutzung gebundenen Wohneinheiten tabellarisch aufgeführt.

Die Daten wurden seitens der Landeskreditbank Baden-Württemberg (L-Bank) als Bewilligungsstelle zum Stand 13. Dezember 2021 an die oberste Landesbehörde mitgeteilt.

Gemäß dem Hinweis der L-Bank gilt es zu beachten, dass sich die Bestandsangaben auf die Bewilligungen seit 2014 beziehen, da sich der Datenbestand aufgrund der Systemmigration der L-Bank rückwirkend nur bis zu diesem Zeitpunkt auswerten lässt.

Land-/ Stadtkreis	Anzahl geb. Wohnungen zur Selbst- nutzung zum 13.12.2021	Anzahl geb. Wohnungen zur Selbst- nutzung zum 13.12.2022	Anzahl geb. Wohnungen zur Selbst- nutzung zum 13.12.2023	Anzahl geb. Wohnungen zur Selbst- nutzung zum 13.12.2024	Anzahl geb. Wohnungen zur Selbst- nutzung zum 13.12.2025	Anzahl geb. Wohnungen zur Selbst- nutzung zum 13.12.2026
Ulm	37	37 (---)	37 (---)	37 (---)	35 (-2)	32 (-3)
Alb-Donau- Kreis	140	140 (---)	140 (---)	140 (---)	126 (-14)	109 (-17)
Biberach	178	178 (---)	178 (---)	173 (-5)	151 (-22)	128 (-23)

4. *Wie viele geförderte Wohnungen sind derzeit in oben genannten Gebietskörperschaften im Bau (aufgegliedert nach Stadt-/Landkreisen)?*
5. *Wie viele geförderte Wohnungen sind derzeit in oben genannten Gebietskörperschaften in Planung und wann werden diese fertiggestellt (aufgegliedert nach Jahren sowie nach Stadt-/Landkreisen)?*
6. *Wie lange ist die durchschnittliche Dauer zwischen Antragstellung und Fertigstellung einer Wohnung in diesen Gebietskörperschaften und im Land?*

Zu 4., 5. und 6.:

Aufgrund des dargelegten Sachzusammenhangs werden die Fragen zu den Ziffern 4, 5 und 6 gemeinsam beantwortet.

Die sich derzeit in Ulm, im Alb-Donau-Kreis und im Landkreis Biberach im Bau sowie in Planung befindlichen geförderten Wohnungen sind im Folgenden in tabellarischen Darstellungen abgebildet.

Die Daten wurden dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen durch die Bewilligungsstelle (L-Bank) zum Stand 13. Dezember 2021 sowohl für die soziale Mietwohnraumförderung als auch die Eigentumsförderung übermittelt.

Dabei wurde seitens der L-Bank hinsichtlich der sich in Planung befindlichen Wohneinheiten (WE) die Anzahl der Anträge zugrunde gelegt, die sich in Bearbeitung befinden oder bewilligt wurden und für die noch keine Auszahlung erfolgt ist. Ausgehend von der Anzahl an Darlehen bzw. Zuschüssen, die teilweise ausbezahlt wurden, ergibt sich die jeweilige Summe der sich im Bau befindlichen Wohneinheiten.

Soziale Mietwohnraumförderung

Stadt-/Landkreis	In Planung	Im Bau
Ulm	173 WE	64 WE
Alb-Donau-Kreis	---	---
Biberach	52 WE	59 WE
Gesamt	225 WE	123 WE

Für die soziale Mietwohnraumförderung kann darüber hinaus der Hinweis gegeben werden, dass sich die UWS Ulm und die UH eG die Errichtung von jährlich 100 sozial gebundener Wohneinheiten als nachhaltiges Ziel gesetzt haben.

Eigentumsförderung

Stadt-/Landkreis	In Planung	Im Bau
Ulm	2 WE	7 WE
Alb-Donau-Kreis	13 WE	19 WE
Biberach	14 WE	22 WE
Gesamt	29 WE	48 WE

Grundsätzlich erstreckt sich die Bauphase nach den Erfahrungswerten der L-Bank sowohl in den Gebietskörperschaften als auch im Land über durchschnittlich 18 Monate. Eine Fertigstellung derartiger Projekte erfolgt somit in der Regel über einen Zeitraum von bis zu drei Jahren. Dabei ist zu beachten, dass die ersten Planungen beim Investor bereits geraume Zeit früher beginnen, als der Antragseingang bei der L-Bank ausweist.

Ein exakter Zeitpunkt der Fertigstellung der in der Tabelle aufgeführten, sich in Planung befindlichen Wohneinheiten kann darüber hinaus nicht verbindlich mitgeteilt werden, da u. a. auch nicht vorhersehbare Variablen wie bspw. die Auslastung der Bauwirtschaft oder Umwelteinflüsse die Fertigstellung beeinflussen können.

7. *Wie viele Wohnungen befinden sich in oben genannten Gebietskörperschaften auf landeseigenen Flächen (aufgegliedert nach Stadt-/Landkreisen)?*

8. *Wie viele dieser Wohnungen sind geförderte Wohnungen (aufgegliedert nach Stadt-/Landkreisen)?*

Zu 7. und 8.:

Aufgrund des dargelegten Sachzusammenhangs werden die Fragen zu den Ziffern 7 und 8 gemeinsam beantwortet.

Den Angaben des Ministeriums für Finanzen zufolge befindet sich auf landeseigenen Flächen aufgegliedert in die Gebietskörperschaften Ulm, Alb-Donau-Kreis und den Landkreis Biberach folgender Wohnungsbestand (Stand Dezember 2021):

Stadt-/Landkreis	Anzahl Wohnungen	Davon Wohnungen mit Wohnberechtigungsschein
Ulm	334	80
Alb-Donau-Kreis		
Blaubeuren	23	0
Dietenheim	2	0
Ehingen	1	0
Langenau	1	0
Landkreis Biberach		
Biberach	26	24
Ochsenhausen	6	0
Bad Schussenried	42	35

Für 139 Wohnungen sind entsprechend obiger Tabelle nach derzeitigem Kenntnisstand des Ministeriums für Finanzen Wohnberechtigungsscheine notwendig. Die in diesem Sinne geförderten Wohnungen befinden sich im Rahmen von Erbbaurechtsüberlassungen auf landeseigenen Grundstücksflächen. Die Wohnungen selbst befinden sich im Eigentum des jeweiligen Erbbaurechtnahmers und damit in dessen Zuständigkeit und Verwaltung.

9. *Ist geplant, in den oben genannten Gebietskörperschaften auf landeseigenen Flächen geförderten Wohnraum zu schaffen und wenn ja, wo und in welchem Umfang?*

Zu 9.:

Der Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Ulm prüft regelmäßig, ob geeignete, für den Landesbedarf entbehrliche Grundstücke für den allgemeinen Wohnungsbau bereitgestellt und beispielsweise Kommunen verbilligt überlassen werden können. Zwischen dem Amt Ulm und den Kommunen findet sodann ein direkter Austausch statt. Konkrete Planungen liegen aktuell nicht vor.

Razavi

Ministerin für Landesentwicklung
und Wohnen