

Kleine Anfrage

des Abg. Andreas Kenner SPD

und

Antwort

des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen

Der Wohnungsmarkt im Wahlkreis Kirchheim

Kleine Anfrage

Ich frage die Landesregierung:

1. Wie viele Wohneinheiten existieren zum aktuellen Zeitpunkt im Wahlkreis Kirchheim?
2. Wie hat sich dieser Bestand in den vergangenen 20 Jahren entwickelt?
3. Wie stellt sich die Bedarfslage am Wohnungsmarkt im Wahlkreis Kirchheim dar?
4. Wie viele geförderte Wohneinheiten existieren aktuell im Wahlkreis Kirchheim?
5. Wie viele dieser geförderten Wohneinheiten sind Mietwohnungen?
6. Wie hat sich der Bestand geförderter Wohneinheiten im Wahlkreis Kirchheim in den vergangenen 20 Jahren entwickelt?
7. Wie stellt sich der Bestand an bezahlbarem altersgerechtem sowie an barrierefreiem Wohnraum im Wahlkreis Kirchheim dar?
8. Wie haben sich die Immobilien- und Grundstückspreise in den letzten 20 Jahren im Wahlkreis Kirchheim entwickelt?
9. Sind aus Sicht der Landesregierung im Wahlkreis Kirchheim die Bedingungen für einen Wohnraumangel, der für das Erlassen einer Zweckentfremdungssatzung im Zweckentfremdungsverbotsgesetz (ZwEWG) formuliert ist, gegeben?

16.4.2024

Kenner SPD

Eingegangen: 16.4.2024 / Ausgegeben: 29.5.2024

*Drucksachen und Plenarprotokolle sind im Internet
abrufbar unter: www.landtag-bw.de/Dokumente*

Der Landtag druckt auf Recyclingpapier, ausgezeichnet mit dem Umweltzeichen „Der Blaue Engel“.

Begründung

Die Krise am Wohnungsmarkt in Baden-Württemberg ist in aller Munde: Steigende Grundstücks- und Materialpreise sowie Zinssteigerungen führen zu einem spürbaren Rückgang von Bautätigkeit und -genehmigungen. Gepaart mit massiv angestiegenen Preisen am Mietwohnungsmarkt und einer spürbaren Knappheit an bezahlbarem Mietwohnraum im ganzen Land ist die Situation für Menschen, die zur Miete wohnen, vielerorts prekär. Es ist Ziel dieser Kleinen Anfrage, herauszufinden, wie sich die Situation konkret am Wohnungsmarkt im Wahlkreis Kirchheim gestaltet, wobei von besonderem Interesse ist, wie sich Bestand und Bedarf an bezahlbarem Mietwohnraum hier darstellen.

Antwort

Mit Schreiben vom 3. Mai 2024 Nr. MLW/26-27-133/135 beantwortet das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen die Kleine Anfrage wie folgt:

1. Wie viele Wohneinheiten existieren zum aktuellen Zeitpunkt im Wahlkreis Kirchheim?

Zu 1.:

Zur Beantwortung der Frage zu Ziffer 1 wird auf die *Anlage 1* des Statistischen Landesamtes verwiesen.

2. Wie hat sich dieser Bestand in den vergangenen 20 Jahren entwickelt?

Zu 2.:

Zur Beantwortung der Frage zu Ziffer 2 wird auf die *Anlage 1* des Statistischen Landesamtes verwiesen.

3. Wie stellt sich die Bedarfslage am Wohnungsmarkt im Wahlkreis Kirchheim dar?

Zu 3.:

Die Landesregierung verfügt nicht über gemeindebezogene Erkenntnisse zum Wohnungsbedarf im Land.

In Ermangelung aktueller Erhebungen hätten die Städte und Gemeinden des Wahlkreises Kirchheim kurzfristig um ihre jeweilige Einschätzung zum Bedarf und etwaigen Bedarfsentwicklungen ersucht werden können, wovon vor dem Hintergrund des damit verbundenen Aufwands innerhalb der gegebenen Frist abgesehen wurde.

4. Wie viele geförderte Wohneinheiten existieren aktuell im Wahlkreis Kirchheim?

5. Wie viele dieser geförderten Wohneinheiten sind Mietwohnungen?

Zu 4. und 5.:

Die Fragen zu Ziffer 4 und 5 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet. Die Einführung der elektronischen Wohnungsbindungskartei gemäß § 20 LWoFG ist aktuell in Umsetzung. Die elektronische Wohnungsbindungskartei ist seit 1. Januar 2023 im Echtbetrieb und wird aktuell mit

den Wohnungsdaten der Städte und Gemeinden befüllt. Im Wahlkreis Kirchheim liegen von den 22 Städten und Gemeinden bislang 19 Rückmeldungen vor, die ihre Daten an die MLW-Auswertungsdatenbank zugeliefert haben. Davon wurden 3 Fehlanzeigen (ohne sozial geförderten Wohnungsbestand) gemeldet und 3 Rückmeldungen stehen noch aus.

Die Städte und Gemeinden des Wahlkreises Kirchheim, die unten in der Tabelle aufgeführt sind, haben bereits an die MLW-Auswertungsdatenbank zugeliefert und haben 271 Wohnungen (185 Eigentumswohnungen und 86 Mietwohnungen) an uns gemeldet.

Für alle in der Tabelle ausgewiesenen Zahlenangaben gilt, dass es sich hierbei ausschließlich um die zusammengefasste Wiedergabe der gemeindlichen/städtischen Mitteilungen handelt.

Aktueller Stand 25. April 2024

Stadt/Gemeinde	Anzahl geförderte Wohnungen gesamt	Davon geförderter Mietwohnraum	Davon geförderter Eigentumswohnraum	Ohne geförderten Wohnraum
Altbach	34	17	17	
Baltmannsweiler	9	0	9	
Bissingen an der Teck	0	0	0	Fehlanzeige
Deizisau	1	0	1	
Dettingen unter Teck	16	0	16	
Erkenbrechtsweiler	16	0	16	
Hochdorf	18	0	18	
Holzmaden	0	0	0	Fehlanzeige
Köngen	21	21	0	
Lenningen	20	0	20	
Lichtenwald	6	0	6	
Neidlingen	0	0	0	Fehlanzeige
Notzingen	12	0	12	
Ohmden	3	0	3	
Plochingen	26	9	17	
Weilheim an der Teck	50	33	17	
Wendlingen am Neckar	24	6	18	
Oberboihingen	4	0	4	
Unterensingen	11	0	11	
Gesamt	271	86	185	3

6. *Wie hat sich der Bestand geförderter Wohneinheiten im Wahlkreis Kirchheim in den vergangenen 20 Jahren entwickelt?*

Zu 6.:

Der Landesregierung liegen dazu keine Erkenntnisse vor.

7. *Wie stellt sich der Bestand an bezahlbarem altersgerechtem sowie an barrierefreiem Wohnraum im Wahlkreis Kirchheim dar?*

Zu 7.:

Der Landesregierung liegen dazu keine Erkenntnisse vor.

8. *Wie haben sich die Immobilien- und Grundstückspreise in den letzten 20 Jahren im Wahlkreis Kirchheim entwickelt?*

Zu 8.:

Der Landesregierung liegen dazu keine Erkenntnisse vor.

9. *Sind aus Sicht der Landesregierung im Wahlkreis Kirchheim die Bedingungen für einen Wohnraummangel, der für das Erlassen einer Zweckentfremdungssatzung im Zweckentfremdungsverbotsgesetz (ZwEWG) formuliert ist, gegeben?*

Zu 9.:

Das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwEWG) vom 19. Dezember 2013, geändert durch Gesetz vom 4. Februar 2021, dient der Bekämpfung von örtlichem Wohnraummangel. Es gibt den Städten und Gemeinden die Möglichkeit, durch eine Satzung ein Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum festzulegen, soweit der Wohnraummangel nicht in absehbarer Zeit durch andere Maßnahmen beseitigt werden kann.

Die Satzungsbefugnis setzt einen Wohnraummangel voraus, d. h. die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen muss besonders gefährdet sein. Ob im Gemeindegebiet ein solcher Wohnraummangel besteht, haben die Gemeinden selbst festzustellen. An das Vorliegen eines Wohnraum mangels sind dabei hohe Anforderungen zu stellen.

Ob die Städte und Gemeinden von dieser Satzungs ermächtigung Gebrauch machen, liegt in deren Ermessen. Der Landesregierung ist nicht bekannt, ob und welche Städte und Gemeinden im Wahlkreis Kirchheim von dieser Satzungs ermächtigung Gebrauch gemacht haben.

Die in § 2 ZwEWG eingeräumte Satzungs befugnis ist aufgrund des Übermaßverbots subsidiär. Die Gemeinden haben zunächst zu versuchen, dem Wohnraum mangel mit anderen, wirtschaftlich und zeitlich vertretbaren Maßnahmen abzu helfen. Maßnahmen können beispielsweise ein Wohnraum entwicklungs konzept, ein kommunales Grundstücksmanagement, die Ausweisung neuer Baugebiete, die Aktivierung von Baulücken, oder die Nachverdichtung sein. Diese Maßnahmen müssen entsprechend dokumentiert und nachgewiesen sein.

In Vertretung

Dr. Schneider

Ministerialdirektor

Wohngebäude, Wohnungen 2002–2022 nach Anzahl der Räume
Wahlkreis 08 Kirchheim

Jahr ¹⁾	Wohngebäude ²⁾	Wohnungen ³⁾	Davon mit ... Räumen ⁴⁾						Räume ⁴⁾
			Anzahl	insgesamt	1	2	3	4	
2002	37.171	74.830	1.367	3.563	12.712	21.725	17.319	18.144	342.176
2003	37.475	75.440	1.378	3.584	12.792	21.813	17.462	18.411	345.325
2004	37.742	75.909	1.388	3.603	12.798	21.889	17.584	18.647	347.904
2005	38.042	76.460	1.398	3.618	12.847	22.004	17.692	18.901	350.816
2006	38.358	76.927	1.402	3.624	12.880	22.057	17.827	19.137	353.403
2007	38.567	77.369	1.406	3.653	12.931	22.156	17.918	19.305	355.664
2008	38.785	77.955	1.416	3.730	12.988	22.296	18.058	19.467	358.375
2009	38.924	78.285	1.419	3.755	13.023	22.373	18.129	19.586	359.989
2010	38.761	78.318	1.576	5.828	14.146	20.347	15.491	20.930	359.835
2011	39.001	78.718	1.576	5.848	14.181	20.410	15.618	21.085	361.927
2012	39.242	79.160	1.581	5.864	14.241	20.477	15.750	21.247	364.205
2013	39.416	79.513	1.590	5.881	14.286	20.529	15.871	21.356	365.936
2014	39.609	79.958	1.614	5.921	14.341	20.643	15.958	21.481	367.962
2015	39.816	80.515	1.668	5.952	14.460	20.759	16.061	21.615	370.329
2016	40.041	81.189	1.836	6.022	14.547	20.868	16.157	21.759	372.791
2017	40.231	81.622	1.863	6.050	14.622	20.971	16.228	21.888	374.704
2018	40.403	82.057	1.877	6.078	14.731	21.079	16.280	22.012	376.608
2019	40.615	82.533	1.896	6.124	14.828	21.171	16.386	22.128	378.694
2020	40.799	82.925	1.901	6.149	14.897	21.254	16.456	22.268	380.535
2021	40.964	83.478	1.911	6.253	15.040	21.347	16.552	22.375	382.757
2022	41.151	84.127	1.924	6.385	15.198	21.492	16.624	22.504	385.344

1) Jeweils Stand 31. 12. des Jahres. 1986 zurückgerechneter Bestand basierend auf den endgültigen Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 1987. 1987 Fortschreibung basierend auf Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 1987. 2010 zurückgerechneter Bestand basierend auf den endgültigen Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011. 2011 Fortschreibung basierend auf den endgültigen Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011.

2) Ab 1986 ohne Wohnheime, ab 2010 einschließlich Wohnheime. Bis 2009 einschließlich Wochenend-/Ferienhäuser mit 50 und mehr m² Wohnfläche.

3) In Wohn- und Nichtwohngebäuden, ab 2010 werden Sonstige Wohneinheiten als Wohnungen gezählt.

4) Räume mit 6 und mehr m² Wohnfläche einschließlich Küchen.

Datenquelle: Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes.