Zollernalbkreis
Landratsamt

Drucksache SKS-Nr. 17/2019
Sozialamt

öffentlich

Vorlage zur Behandlung im Schul-, Kultur- und Sozialausschuss

Sitzung am 24.06.2019

TOP 5: Bezahlbarer Wohnraum im Zollernalbkreis

A. Beschlussvorschlag:

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

B. Kosten/Finanzielle Auswirkungen: Keine

Anlagen: Anlage 1 - Bezahlbarer Wohnraum im ZAK
Anlage 2 - Bezahlbarer Wohnraum im ZAK
Anlage 3 - Bezahlbarer Wohnraum im ZAK

Zollernalbkreis
Landratsamt

Drucksache SKS-Nr. 17/2019
Sozialamt

öffentlich

Bezahlbarer Wohnraum im Zollernalbkreis

Der Zollernalbkreis hat sich zum Ziel gesetzt, das Angebot an günstigem Mietwohnraum im Landkreis zu erhöhen und sich um das Voranbringen des sozialen Wohnungsbaus im Landkreis zu kümmern. Bereits im Sommer 2016 fand eine erste Veranstaltung zum Thema „Sozialer Wohnungsbau im Zollernalbkreis“ statt und im September 2018 wurde in Kooperation mit der Liga der freien Wohlfahrtspflege eine zweite Veranstaltung mit Referenten des Wirtschaftsministeriums, dem Verband der Wohnungswirtschaft BW, dem Diakonischen Werk Württemberg - Referat Wohnungslosenhilfe durchgeführt, bei dem verschiedene Lösungsansätze andiskutiert wurden.

Ziel ist nunmehr, über die jüngsten Aktivitäten zum Thema „bezahlbarer Wohnraum im Zollernalbkreis“ zu informieren:

I. Umfrage bei den Städten und Gemeinden des Zollernalbkreises

Um sich ein besseres Bild von den Entwicklungen, Herausforderungen und möglichen Handlungsoptionen machen zu können, hat das Kommunalamt mit Mail vom 22.5.2019 nach vorausgehender Ankündigung in der Kreisverbandsversammlung und Bürgermeisterdienstversammlung am selben Tag eine Umfrage an die Kommunen des Landkreises zum Thema „bezahlbarer Wohnraum im Zollernalbkreis“ verschickt (s. Anlage 1).

Von den 25 angeschriebenen Städten und Gemeinden erfolgte von 19 eine Rückmeldung. Die Auswertung des Fragebogens ist als Anlage 2 der Sitzungsvorlage beigefügt. Beispielhaft für die Probleme in den Kommunen vor Ort wird die Rückantwort der Stadt Albstadt vom 11.6.2019 als Anlage 3 beigefügt.

Aus den Rückmeldungen lässt sich entnehmen, dass der Großteil der Städte und Gemeinden den Landkreis in dieser Thematik in einer koordinierenden Rolle sehen. Auch einer direkten oder indirekten finanziellen Beteiligung an Förderprogrammen steht die Mehrheit der Städte und Gemeinden ablehnend gegenüber.

Ein schwieriger und dadurch sicherlich aufzugreifender Punkt ist, dass der Großteil der in den Städten und Gemeinden vorhandenen Leerstände in privatem Eigentum steht, so dass es den Städten und Gemeinden sehr schwer fällt, hier etwas zu bewegen.

II. Förderprogramme

Das zentrale Wohnraumförderungsprogramm des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau „Wohnungsbau BW 2018/2019“ ist im April 2018 in Kraft getreten. Gefördert wird neben dem Neubau auch der Erwerb neuen sozial gebundenen Mietwohnraums. Zudem können Änderungs- und Erweiterungsmaßnahmen zur Schaffung gebundenen Mietwohnraums einschließlich eines gegebenenfalls vorherigen Erwerbs unterstützt werden. Diese schließen nun notwendige Begleitmaßnahmen ein. Die Kreisverwaltung unterstützt die Kommunen beratend bei der Antragsstellung und informiert über aktuelle Entwicklungen.

Daneben fördert das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau ganz aktuell Kooperationsprojekte zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel. Laut Ministerium haben lediglich 46 Kommunen einen qualifizierten (wissenschaftlich erstellten) Mietspiegel, was die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete extrem schwierig macht (Quelle: Staatsanzeiger vom 2.2.2018). Im Rahmen des Förderprogramms sind Kooperationsprojekte bei einem Zusammenschluss von mindestens zwei Gemeinden förderfähig. Die kooperierenden Gemeinden müssen gemeinsam eine Einwohnerzahl von mindestens 10.000 Einwohnern haben. Die Förderung erfolgt in Form eines Zuschusses mit einem Festbetrag von 0,50 € pro Einwohner der kooperierenden Gemeinden, wobei die maximale Fördersumme bei 50.000 € liegt. Die Förderung ist bis zum 31.12.2019 befristet.

Derzeit erstellen die Städte Hechingen und Haigerloch sowie die Gemeinden Jungingen und Rangendingen gemeinsam einen qualifizierten Mietspiegel. Qualifizierte Mietspiegel sind ein wichtiges Instrument für die Transparenz des Wohnungsmarktes, da die im Mietspiegel bezeichneten Entgelte, die ortsübliche Vergleichsmiete widerspiegeln sollen.

III. Aktivitäten der Wohn- und Kreisbaugenossenschaft

Auch die Rolle der Wohn- und Kreisbaugenossenschaft bei der Schaffung von bezahlbaren Wohnraum wurde immer wieder angefragt, weshalb die Kreisverwaltung ein Gespräch mit den Vertreten der Wohn- und Kreisbaugenossenschaft am 29.5.2019 geführt hat und sich eine Übersicht über den Bestand an vermietetem Wohnraum und über aktuelle Neubauprojekte der Genossenschaften verschafft hat:

	Bestand	durchschnittlicher Mietpreis pro qm
Albstadt	470	5,18 EUR
Balingen	600	5,80 EUR
Hechingen	700	5,87 EUR

Bei dem Gespräch mit den Vertretern der Wohn- und Kreisbaugenossenschaft wurde deutlich, dass der Wohnungsbestand entsprechend der Nachfrage am Markt laufend erhöht wird. Allerdings tragen verschiedene Faktoren wie steigende Baukosten aufgrund der guten konjunkturellen Lage, verschärfte Bauvorschriften - insbesondere im Bereich des Brandschutzes, fehlende Handwerkerkapazitäten und gestiegene Ansprüche an die Qualität des Wohnraums (Barrierefreiheit, Energie etc.) zur Preissteigerung bei. Kostendeckend bei Neubauwohnungen ist erst ein Mietpreis von 10 -11 €/qm. Es stellt sich daher die Frage, wie die Förderung und der Bau neuer Sozialwohnungen vorangetrieben und wirksame Anreize für neuen bezahlbaren Wohnraum gesetzt werden können. Sofern die bisher im Bestand vorhandenen Wohnungen wegfallen bzw. saniert werden müssen, lässt sich der bisherige durchschnittliche Mietpreis nicht mehr abbilden. Es wurde vereinbart, dass ein regelmäßiger Austausch zwischen den Vertretern der Wohn- und Kreisbaugenossenschaft und der Verwaltung stattfindet.

öffentlich

IV. Wohnraumoffensive

In den vergangenen Monaten wurde aus Sicht der Liga der Wohlfahrtsverbände immer wieder thematisiert, dass insbesondere in den Städten des Landkreises günstiger Mietwohnraum fehle, aber eine große Nachfrage nach diesem bestehe. Auf dem Wohnungsmarkt würden immer weniger Wohnungen angeboten, als zur Verfügung stehen müssten und im innerstädtischen Bereich seien unter den Wohnungsangeboten relativ wenige mit günstigem Mietpreis zu finden. Insbesondere in den Städten Albstadt, Balingen und Hechingen bestehe ein Mangel an günstigem Mietwohnraum.

Der Landkreis plant derzeit ein sog. Wohnungsportal einzurichten. Vermieter können ihre Wohnungsangebote dem Sozialamt unter sozialamt@zollernalbkreis.de melden. Die Wohnungsangebote werden in Balingen im Gebäude der Agentur für Arbeit, in dem sich außerdem das Sozialamt und das Jobcenter befinden, öffentlich ausgehängt. Ebenso werden die Wohnungsangebote in der Außenstelle des Sozialamtes in Albstadt und im dortigen Jobcenter veröffentlicht.

Darüber hinaus wird bei der Wohngeldstelle der Landkreisverwaltung ein „Kompetenzteam Wohnen“ eingerichtet. Über diese Ansprechstelle kann der Kontakt zwischen Wohnungssuchenden und Wohnungsgebern hergestellt werden. Darüber hinaus können entsprechende allgemeine Anfragen zum Thema „Wohnen“ und „Wohngeld“ an diese Ansprechstelle gerichtet werden.