Anlage 3

Fragebogen „Wohnraumoffensive“

Sehr geehrter Herr Landrat Pauli,
sehr geehrte Frau Schuster,
sehr geehrte Frau Hahn,

gerne nehmen wir Bezug auf Ihr Schreiben vom 22.5.2019.
Die Materie ist komplexer und tiefgründiger, die Fragestellungen im übersandten Fragebogen kratzen unserer Ansicht nach an der Oberfläche. Deshalb sehen Sie es mir nach, wenn wir die Fragen nicht mit einem einfachen „Ja“ oder „Nein“ beantworten, sondern ich weitere Erläuterungen anhänge.

Dies auch, weil vielschichtige Ansichten zur Problematik seitens der Sozialverwaltung (Wohngeldbehörde / Unterbringungsbehörde) und Vermieterseite (hier städtische Wohnungsbaugesellschaft „asWohnbau GmbH“) festzustellen sind.

Zu 1)
Die Wohnraumproblematik sehen wir – gefühlt – nicht nur in den unteren Einkommensschichten. Sie ist wesentlich vielfältiger, weil:

- Billigwohnraum in den letzten Jahren stark zurückgebaut oder aufwendig saniert wurde
- die Nachfrage für finanzierbaren Wohnraum größer ist, als das Angebot
- Angebot und Nachfrage oft nicht zusammenpassen
- es leerstehenden Wohnraum gibt, der keine Interessenten findet
- es Suchende gibt, die nicht den passenden Wohnraum finden
- die bestehenden Angemessenheitsgrenzen für Albstadt eine Vermietung verhindern
- bisherige Wohnraumzuschnitte nicht kompatibel mit der Familiengröße sind (Großfamilien)
- ältere Menschen in Albstädter-Höhenlagen Wohnraum im Innenstadtbereich suchen
- Neubau von Wohnungen, auch im geförderten Wohnungsbau, nicht den zu niedrigen Angemessenheitsgrenzen im Sozialrecht errichtet werden könnte.

Darüber hinaus gibt es Wohnraum, der vom Vermieter nicht auf den Markt gebracht wird, weil:

- das Mietobjekt nicht mehr den üblichen Standards entspricht
- er hohe Investitionen erfordert, denen keine Amortisation gegenübersteht oder wirtschaftlich für den Eigentümer nicht tragbar ist.
- der Eigentümer auf eine Vermietung nicht angewiesen ist.

Zu 2-3)
Im Ländlichen Raum löst geförderter Wohnraum die Problematik nach unserer Auffassung

nicht. Die Erfahrung zeigt, dass Mieten im geförderten Wohnungsbau die Angemessenheitsgrenzen überschreiten, im Neubau des geförderten Wohnungsbaus sogar deutlich.

Zur grundsätzlichen Förderung der L-Bank eine weitere Förderung seitens des Kreises anzudenken, muss die Fragestellung erlauben, ob sich hieraus nicht eine EU-Überforderung von Wohnraum ergibt (De-Minimisregelung).

Zu 4 + 9)
Ich halte die derzeitige städtische Unterstützung für ausreichend.
Mit der eigenen Wohnungsbaugesellschaft asWohnbau GmbH wird heute schon ein Wohnungsangebot für „breite Schichten“ der Bevölkerung erhalten und auch neu geschaffen. Derzeit liegt der durchschnittliche Mietpreis bei 5,18 €/m² (Stand 2018) – bei Neuvermietungen ansteigend.
Mittelfristig – und unter Berücksichtigung einer Anpassung der Angemessenheitsgrenze an die Realität – geht unser Wohnungsunternehmen davon aus, rd. 340 Wohnung zu einer finanzierbaren Kaltmiete anbieten zu können. Mit diesen Wohnungen träge die Stadt schon heute und zukünftig umfangreich zur Wohnraumversorgung bei.

Zu 5 + 6)
Zweifelsohne gibt es einen Leerstand von Wohnraum im privaten Bereich. Die Gründe sind in den Ausführungen zu Frage 1 erläutert. Die Stadt hat hierauf derzeit keine Möglichkeit aktiv Einfluss zu nehmen. Bestenfalls könnte ein „städtischer Kümmerer“ durch persönliche Gespräche und mit viel Überzeugungsarbeit ein Einlenken erwirken.

Zu 7 + 8)
Es gibt seitens des willigen Vermieters diverse Immobilienportale und die Möglichkeit über die regionale Presse, seinen Wohnraum anzubieten. Der, der die Möglichkeiten in Anspruch nimmt, erfährt zumeist eine hohe Nachfrage. Ein weiteres, städtisches Portal macht daher keinen Sinn, zumal die Pflege eines solchen – insbesondere die ständige Aktualisierung – extrem aufwendig und personalintensiv wäre. Konkret bieten die Kommunen des Konversionsraums Zollernalb (darunter auch Albstadt) seit dem Jahr 2018 ein Portal im Projekt „Immobilienportal Baupilot“ an. Mir wurde zugetragen, dass diese Software von möglichen Nutzern nur sekundär genutzt wird.

Fazit:
Unserer Ansicht nach lässt sich die Situation letztendlich nur entschärfen, wenn genügend akzeptabler Wohnraum vorhanden ist, sprich es mehr Wohnraum als Nachfrage gibt. Das ist in Städten aber illusorisch, da es vermehrt einen Zuzug gibt. Ursächlich dürften nachteilige Infrastrukturen im ländlichen Raum sein (fehlende Versorgungs- und Betreuungssituation in unterschiedlichen Lebensbereichen, Landärzteproblematik, Fahrwege zur Arbeitsstelle etc.).

Mit freundlichen Grüßen

Anton Reger
Erster Bürgermeister

Stadtverwaltung Albstadt
Erster Bügermeister Anton Reger
Marktstraße 35, 72458 Albstadt
Tel.: 07431/160-2000, Fax: 07431/160-2007
E-Mail: anton.reger@albstadt.de
zentrale E-Mail: stadtverwaltung@albstadt.de