



KT-Drucks. Nr. 129/2016

Landratsamt Böblingen, Postfach 1640, 71006 Böblingen

Der Landrat

Dezernent

Martin Wuttke
Telefon 07031-663 1201
Telefax 07031-663 1999
m.wuttke@lrabb.de

04.06.2016

Wohnungsmarktbericht

Anlage 1_Antrag Wohnungsmarktbericht
Anlage 2_Handlungspapier
Anlage 3_Mietspiegel BB und Sifi ab 2006
Anlage 4_Mietspiegel Leo ab 2005

I. Vorlage an den

Umwelt- und Verkehrsausschuss
zur Kenntnisnahme

26.09.2016
öffentlich

II. Bericht

Der Landkreis Böblingen liegt nach dem aktuellen Zukunftsatlas des Prognos-Instituts unter den Stadt- und Landkreise bundesweit auf dem vierten Platz. Gerade was Innovation und Stärke angeht, sind die Perspektiven hier sehr gut. Dies spiegelt ein Stück weit auch die aktuelle Wirtschafts- und Arbeitsmarktsituation im Kreis und der Region wider.

Nicht nur die Aussichten sind rosig, auch die derzeitige Situation ist recht positiv. So hat der Landkreis nach den Maizahlen der Agentur für Arbeit im regionalen Vergleich mit 3,1 % die niedrigste Arbeitslosenquote.

Um diese Position im regionalen wie auch im bundesweiten Ranking halten zu können und die aufgezeigten Entwicklungschancen tatsächlich zu realisieren, ist es erforderlich die Rahmenbedingungen für Wohlstand und wirtschaftliche Prosperität beständig zu verbessern. Dieser Handlungsauftrag trifft Bundes- und Landespolitik, insbesondere aber auch die örtlichen Akteure, die Städte und Gemeinden im Landkreis Böblingen wie auch den Landkreis selbst.

Der Landkreis unternimmt hierbei vielfältige Anstrengungen, um die Rahmenbedingungen, die er selbst unmittelbar steuern oder beeinflussen kann, zu verbessern. Zu erwähnen sind hier insbesondere die Investitionen in Verkehrswege und ÖPNV, wie unser Kreisstraßenerhaltungsprogramm oder die Elektrifizierung der Schönbuchbahn.

Ein weiteres Handlungsfeld, in welchem die Kreisverwaltung jedoch nicht unmittelbar steuern sondern nur vernetzen, unterstützen und sensibilisieren kann, ist der Wohnungsmarkt. Denn zuziehende Fach- und Arbeitskräfte, die letztlich die wirtschaftliche Entwicklung tragen und dafür sorgen, dass in unserem Landkreis tatsächlich auch in Zukunft die Wirtschaft boomt und prosperiert, benötigen für sich und ihre Familien eine Wohnung. Dies ist angesichts des angespannten Wohnungsmarktes keine leichte Aufgabe. Steigende Mietzinsen und kletternde Preise für Wohnungseigentum tragen nicht unbedingt zur Attraktivität einer Region bei. Hinzu kommt, dass unter einer solchen Entwicklung vor allem Menschen leiden, deren Einkommen nicht im gleichen Maße an der allgemeinen Preissteigerung teilnimmt.

Die Fraktion der Grünen hat diese Entwicklung erkannt und bei der Kreisverwaltung beantragt, einen Wohnungsmarktbericht zu erstellen, der für die Kreisgemeinden die Entwicklung des Wohnungsangebots, der Preise (Miete & Kauf) und der geförderten Wohneinheiten in Bezug zur Einwohnerentwicklung aufzeigen soll und den Kommunen, den Wohnungsbau-gesellschaften und den sonstigen Akteuren auf dem Wohnungsmarkt eine Entscheidungsgrundlage für ihr Handeln bietet. Der Antrag (Anlage 1) ist im Kontext der Bemühungen der Kreisverwaltung um ausreichenden Wohnraum im Landkreis zu beantworten.

So hat die Kreisverwaltung auf bereits frühere Anregung des Kreistags eine Initiative zur Stärkung des Sozialen Wohnungsbaus gestartet und einen Runden Tisch Sozialer Wohnungsbaus initiiert. Beteiligt waren dabei als Vertreter der Immobilienwirtschaft, die Böblinger Baugesellschaft, Wohnstätten Sindelfingen GmbH und die Kreissparkasse, die Städte und Gemeinden sowie die Liga der freien Wohlfahrtspflege. Gemeinsam wurde die allgemeine Situation erörtert und mögliche Handlungsoptionen diskutiert. Das in dieser Arbeitsgruppe erarbeitete und unter den Akteuren abgestimmte Handlungspapier zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums (Anlage 2) bietet eine gute Grundlage für weitere Aktivitäten. Das Handlungspapier wurde in den zuständigen Sozial- und Gesundheitsausschuss des Kreistags und in den Kreisverband des Gemeindetags eingebracht und einvernehmlich beschlossen (vgl. Kreistagsdrucksache Nr. 63/2016).

Der Landkreis Böblingen nimmt, was die Bearbeitung dieses Themenfeldes angeht, im Regierungsbezirk Stuttgart eine Vorreiterrolle ein. Zwar sind einzelne Landkreise über teilweise bestehende Kreiswohnbaugenossenschaften selbst aktiv. Ein derart breites Bündnis der entsprechenden Akteure wurde jedoch bisher nur in Böblingen geschmiedet.

Die Liga der freien Wohlfahrtspflege als Bündnispartner führt am 15. Und 22.09.2016 zwei Fachveranstaltungen mit für interessierte Kreisräte, Gemeinderäte sowie Oberbürgermeister und Bürgermeister durch. Das Sozialdezernat moderiert eine Arbeitsgruppe zur Schaffung von ambulant betreuten Wohnangeboten für Menschen mit Behinderung. Gemeinsam mit der Wohnungsanpassungsberatung des DRK-Kreisverbandes wird derzeit in einer kreisweiten Artikelserie das gesellschaftliche Bewusstsein für den altersgerechten Umbau gestärkt.

Das erstellte und geeinte Handlungspapier und die bisher eingeleiteten Maßnahmen können jedoch nur ein Zwischenschritt sein. Es bildet eine gute Basis für weitere Aktivitäten und Handlungen, die auch innerhalb der Kreisverwaltung von unterschiedlichen Akteuren und Dezernaten wahrgenommen werden. Das Umweltdezernat ist mit dem Baurechtsamt gerade im Hinblick auf die Ausweisung neuer Bauflächen, sei es durch Nachverdichtung im Bestand oder durch neue Baugebiete „auf der grünen Wiese“ mittelbar betroffen. Planungsträger hierbei sind die Städte und Gemeinden. Genehmigungsbehörde für die Bauleitplanung ist allerdings das Landratsamt.

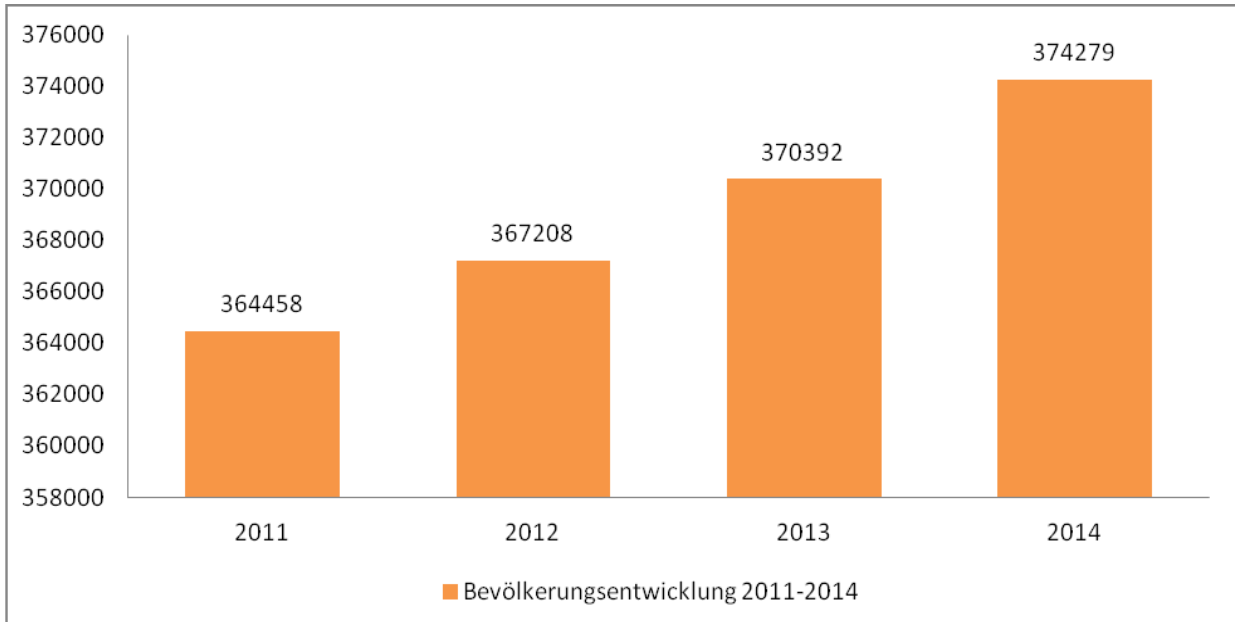
Schwerpunkt der künftigen Aktivitäten innerhalb des Dezernats wird es dabei sein, gemeinsam mit der Region, die Städte und Gemeinden bei der Ausweisung neuer Bauflächen zu unterstützen sowie mögliche (bürokratische) Hemmnisse zu identifizieren und zu beseitigen. Soweit möglich soll dabei auf eine „soziale“ Zweckbestimmung der generierten Flächen geachtet werden.

Die Kommunen sollen weiter bei der Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch Nachverdichtung mittels eines Flächenmanagers unterstützt werden. Ein entsprechender Förderantrag für das Programm „Flächen gewinnen“ wurde in Aussicht gestellt. Sofern der zu erbringende Eigenanteil durch mitwirkende Kommunen gedeckt werden kann, kann das Projekt starten. Die Kreisverwaltung ist hierzu mit entsprechenden Kommunen im Gespräch.

Nun hat die Kreisverwaltung den Antrag der Grünen-Fraktion für einen Wohnungsmarktbericht zum Anlass genommen, die vorhandenen bzw. zugänglichen Daten aufzubereiten. Bewusst wurde darauf verzichtet, umfangreiche Erhebungen bei den betroffenen Personen, wie es etwa das statistische Amt der Stadt Stuttgart macht, sowie bei den Städten und Gemeinden durchzuführen. Der dabei entstehende Aufwand stünde in keinem Verhältnis zum erzielten Ergebnis. Dies umso mehr, als eine Reihe von Erkenntnissen auch aus dem schlüssigen Konzept der Mietobergrenzen sowie insbesondere aus den Mietspiegeln der Großen Kreisstädte gewonnen werden können. Die Kreisverwaltung hat daher auf einen gesonderten Bericht verzichtet und sich darauf beschränkt, die wesentlichen Daten aufzuzeigen und in Beziehung zu setzen.

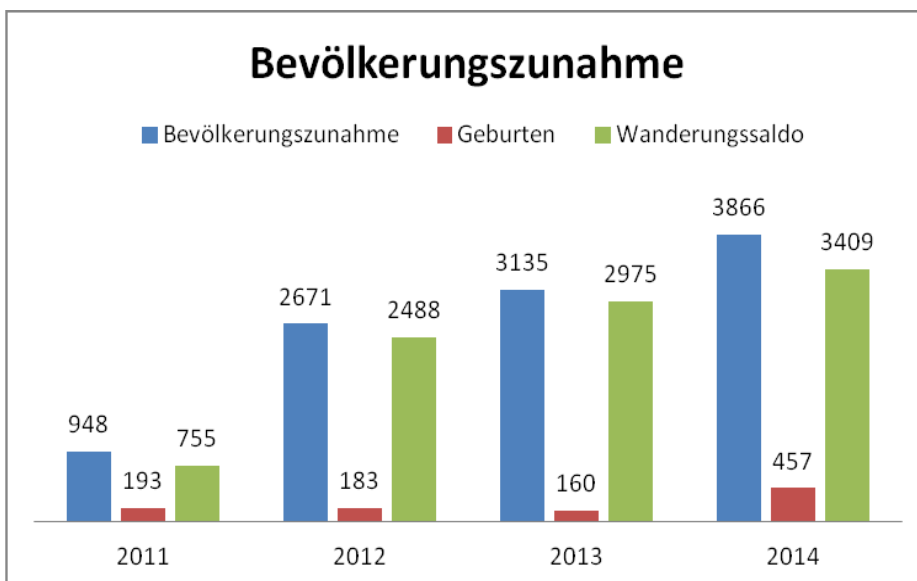
Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung im Landkreis Böblingen hat seit dem Zensus (2011) um beinahe zehntausend Personen zugenommen. Die nachfolgende Darstellung zeigt die Bevölkerungsentwicklung über die vergangenen Jahre. Da der Zensus zu einer verfälscht abgebildeten Entwicklung führen würde wurde auf eine Darstellung über einen längeren Zeitraum verzichtet.



Quelle: Statistisches Landesamt

Der Zuwachs resultiert, wie aus der folgenden Grafik deutlich wird, im Wesentlichen aus einem positiven Wanderungssaldo. Zwar gab es über die vergangenen Jahre auch einen Geburtenüberschuss, der jedoch gegenüber der Differenz der Zu- von den Fortzügen bescheiden ausfällt.

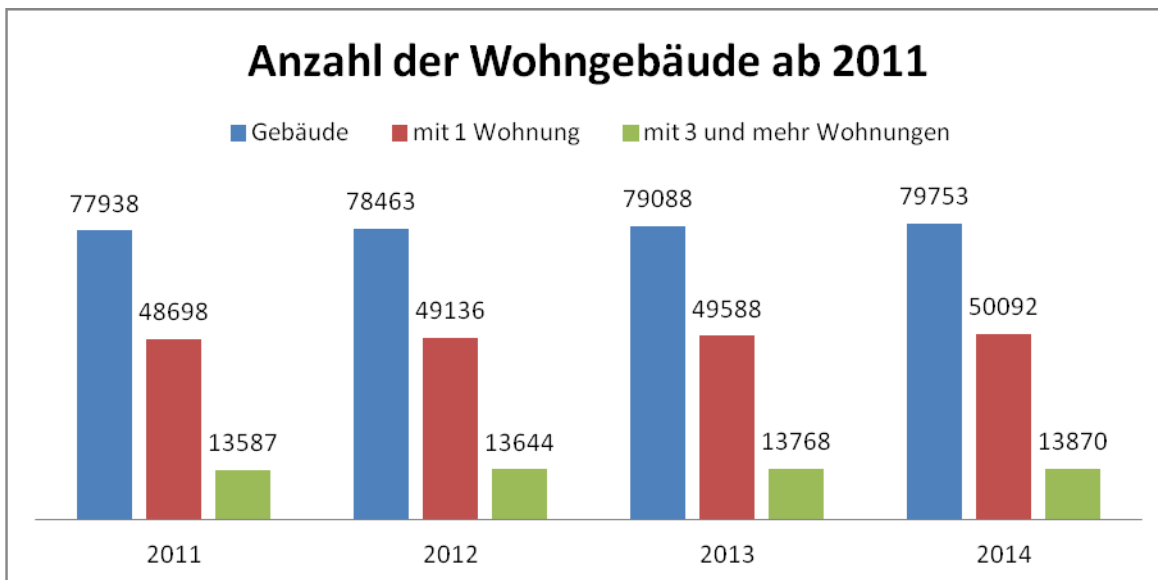


Quelle: statistisches Landesamt

Damit wird deutlich, dass die Region Stuttgart, insbesondere der Landkreis Böblingen nicht nur wirtschaftlich prosperiert sondern in der Folge von einem entsprechenden Zuzug stark betroffen ist.

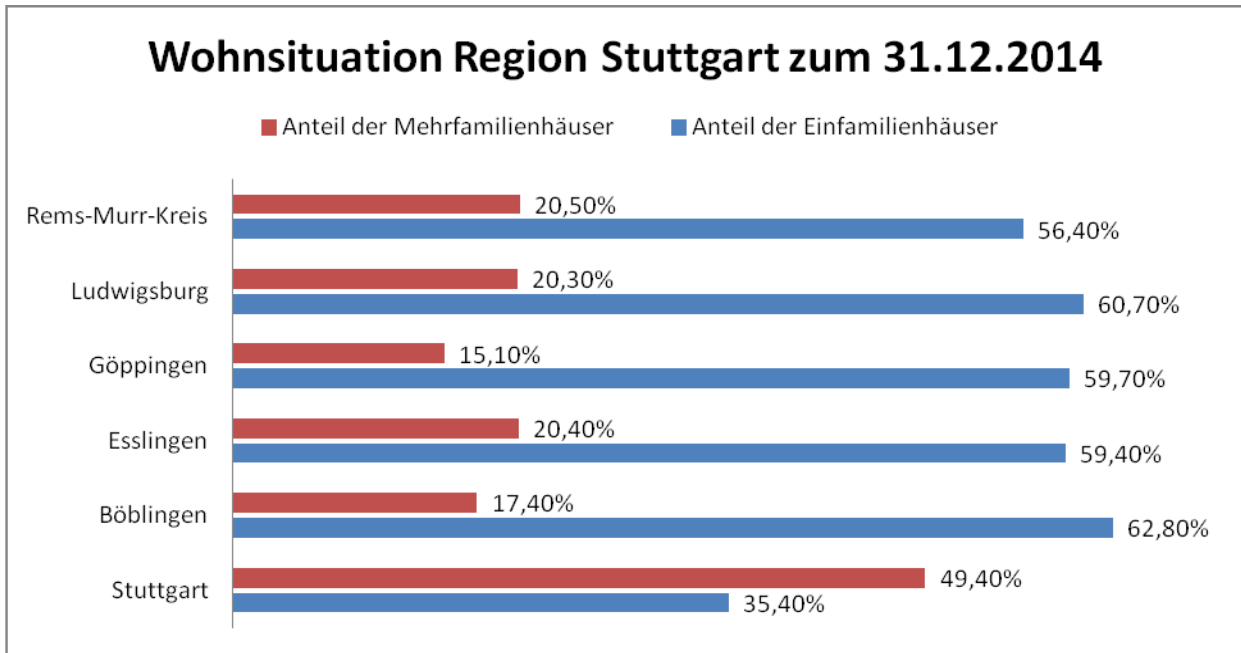
Anzahl der Wohngebäude

Die Zahl der Wohngebäude und Wohnungen im Landkreis hat in den vergangenen Jahren beständig zugenommen. So stieg die Anzahl von 77.938 Wohngebäude und Wohnungen im Jahre 2011 auf mittlerweile 79.753 Wohngebäude und Wohnungen im Jahr 2014. Ebenfalls wegen des Zensus wurde hier aus Gründen der Übersichtlichkeit auf Daten vor 2011 verzichtet. Es fällt allerdings auf, dass die Steigerung im Bereich der Wohngebäude mit nur einer Wohnung (Einfamilienhäuser) besonders stark ausgeprägt ist. Nahm die Zahl der Wohngebäude mit nur einer Wohnung von 2011 bis 2014 um 1.394 Wohngebäude zu, so stieg die Zahl der Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen nur um 283 Wohngebäude.



Quelle: statistisches Landesamt

Dem entspricht der hohe Anteil der Einfamilienhäuser im Landkreis Böblingen. Innerhalb der Region Stuttgart hat der Landkreis Böblingen hierbei mit einem Anteil von 62,8 % den höchsten Wert und liegt – entsprechend – mit seinem Anteil der Mehrfamilienhäuser am Wohnungsbestand regionsweit vor dem – deutlich ländlicher geprägten – Landkreis Göppingen auf dem vorletzten Platz.



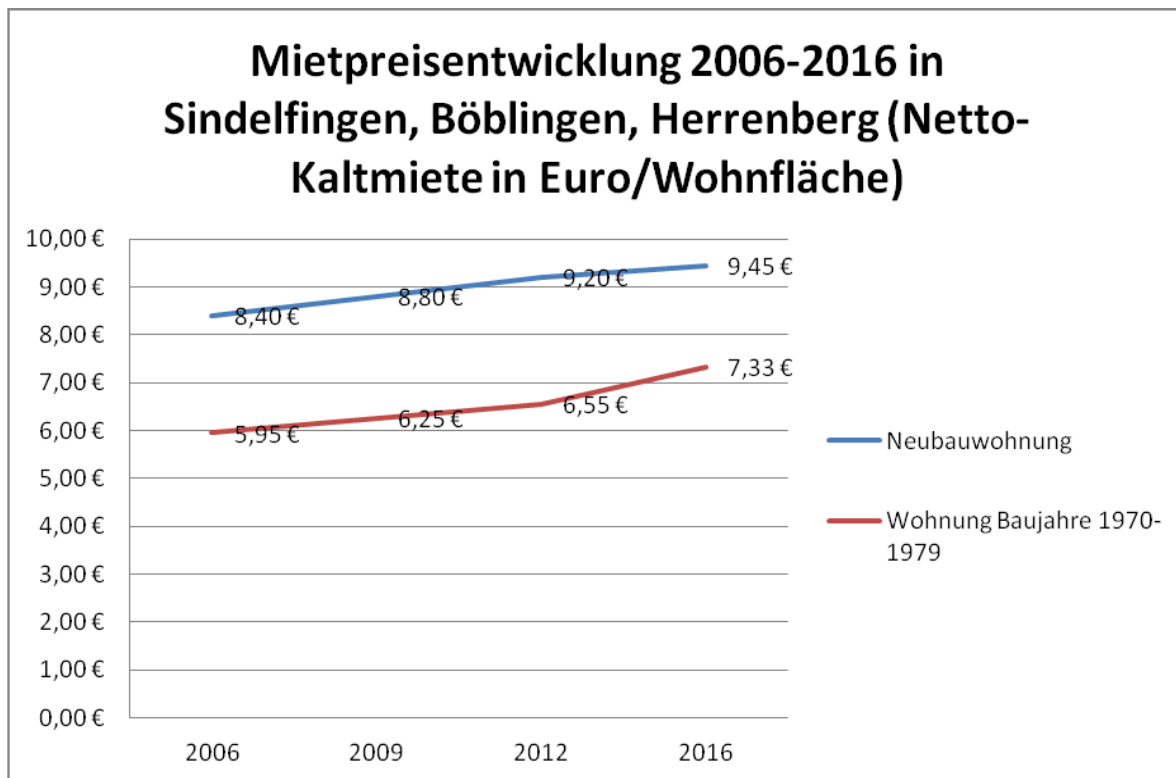
Quelle: statistisches Landesamt

Entwicklung der Mietpreise

Die Entwicklung der Mietpreise trägt der Einwohnerentwicklung und der damit nicht Schritt haltenden Wohnungsausweitung Rechnung. Dies lässt sich aus der Entwicklung der Mietpreise schließen. Regionale Zahlen des Statistischen Landesamtes hierzu liegen leider nicht vor.

Für den Bereich der Stadt Leonberg wie auch für die Städte Böblingen, Herrenberg und Sindelfingen wird allerdings in einem regelmäßigen Turnus ein Mietspiegel (Anlage 3 und 4) erstellt. Dieser zeigt jeweils die Entwicklung im Wohnungsmietmarkt auf. Dabei fällt auf, dass die Mietzinsen innerhalb der Großen Kreisstädte in den vergangenen Jahren beständig angestiegen sind.

Beispielhaft werden die Entwicklung für die Kosten einer 61-90 Quadratmeter-Wohnung in einfacher Lage in Sindelfingen, Böblingen und Herrenberg der Baujahre 1970-1979 sowie einer entsprechenden Neubauwohnung (Baujahr ab 2000) dargestellt:



Quelle: Mietspiegel Sindelfingen, Böblingen, Herrenberg

Geförderter Wohnraum

Das Land fördert die Schaffung und Bereitstellung von Wohnraum im Rahmen der Landeswohnraumförderung, sei es über die Mietwohnraumförderung, sei es über die Eigentumsförderung oder die Förderung zum Erwerb von Genossenschaftsanteilen. Die L-Bank hat uns auf Nachfrage das Volumen der im Landkreis Böblingen über die Landeswohnraumförderung bewilligten Mittel dargestellt. Die Tabelle ist auf folgender Seite aufgeführt und bildet auch Programme ab, die nicht über das Landratsamt als Wohnraumförderstelle beantragt werden können.

Wenngleich sich der Fokus der Wohnraumförderung des Landes von der Eigentumsförderung hin zur sozialen Mietwohnraumförderung verschoben hat, um gerade in den Verdichtungsräumen preiswerten und dabei nachhaltigen Wohnraum zu schaffen, übersteigt das Fördervolumen aus dem Bereich der Eigentumsförderung im Landkreis Böblingen die anderen Fördertatbestände deutlich.

Ein nicht zu unterschätzender Faktor bei der Frage nach ausreichend „sozialem Wohnraum“ ist allerdings die Anzahl der gebundenen Mietwohnungen. Die entsprechenden Daten sind von den Städten und Gemeinden zu erfassen und dem Wirtschaftsministerium zur Verfügung zu stellen. Ebenso verhält es sich mit den Wohnberechtigungsscheinen. Für gebundenen Wohnraum liegen entsprechende Daten zum Stichtag 31.12.2014 vor, die allerdings nur landesweit veröffentlicht werden. Die Veröffentlichung der entsprechenden Daten pro Landkreis ist seitens des Wirtschaftsministeriums nicht beabsichtigt.

Die Zahlen sind insofern unvollständig, da nicht alle Städte und Gemeinden fristgerecht dem Wirtschaftsministerium ihre gebundenen Mietwohnungen meldeten. Dennoch deuten sie daraufhin, dass der Bedarf bei weitem nicht durch die Anzahl der gebundenen Mietwohnungen gedeckt werden kann, vielmehr ein massiver Ausbau gebundener Mietwohnungen erforderlich ist, um der Nachfrage gerecht zu werden.

So gab es zum Stichtag 31.12.2014 landesweit 63.197 gebundene Mietwohnungen. Die Zahl nimmt in den Folgejahren jährlich um etwa 3.000 Wohnungen ab. Dies deutet daraufhin, dass jedes Jahr rund 3.000 Mietwohnungen aus der Bindung fallen. Es bedarf somit landesweit jährlich rund 3.000 neuer gebundener Wohnungen alleine um den Bestand konstant zu halten. Leider lässt sich die Anzahl der jährlich hinzukommenden gebundenen Mietwohnungen nicht ermitteln. Einen Anhalt bietet hier lediglich die in der folgenden Tabelle der L-Bank dargestellten Abrufe des Landesförderprogramm für den Landkreis Böblingen.

Den gebundenen Mietwohnungen stehen alleine 2015 rund 23.700 Wohnberechtigungsscheine entgegen, die durch die Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg ausgestellt wurden. An diesen Zahlen ist klar erkennbar, dass landesweit ein erheblicher Bedarf an günstigem bzw. gebundenem Mietwohnraum besteht.

**Bewilligungen für Bauvorhaben im Landkreis Böblingen
im Rahmen der Landeswohnraumförderung**

Kalenderjahr	Eigentumsförderung			
	Subvention	Bew.Kapital	WE	Darl.
2010	1.439.373 €	6.242.200 €	63	68
2011	1.106.773 €	4.681.550 €	44	49
2012	1.187.168 €	4.679.100 €	38	50
2013	1.173.075 €	7.022.500 €	40	56
2014	813.657 €	6.186.750 €	28	40
2015	1.033.252 €	8.580.650 €	37	52
01.01.-30.06.2016	194.590 €	1.944.500 €	9	11
Summe	6.947.887 €	39.337.250 €	259	326

Kalenderjahr	Mietwohnraumförderung			
	Subvention	Bew.Kapital	WE	Darl.
2014	378.266 €	4.375.400 €	57	3
2015	15.300 €	15.300 €	30	3
01.01.-30.06.2016	11.700 €	11.700 €	22	1
Summe	405.266 €	4.402.400 €	109	7

Kalenderjahr	WEG			
	Subvention	Bew.Kapital	WE	Darl.
2013	188.164 €	4.992.000 €	206	3
2014	36.984 €	952.489 €	272	6
2015	27.558 €	1.047.000 €	150	8
01.01.-30.06.2016	10.775 €	428.800 €	64	3
Summe	263.481 €	7.420.289 €	692	20

Quelle: L-Bank

Mietobergrenzen

Nach § 22 SGB II und § 35 Abs. 2 SGB XII werden für die Empfänger von Grundsicherung für Arbeitsuchende sowie für die Empfänger von Hilfe zum Lebensunterhalt bzw. Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nur die im Einzelfall angemessenen Kosten der Unterkunft übernommen. Unter Berücksichtigung der sozialhilferechtlichen Angemessenheit ermittelt die Landkreisverwaltung die sogenannten Mietobergrenzen, welche gewissermaßen nach oben hin die Grenzen dessen darstellen, was das Amt für Soziales und die Jobcenter als Kosten der Unterkunft bei hilfebedürftigen Personen finanzieren.

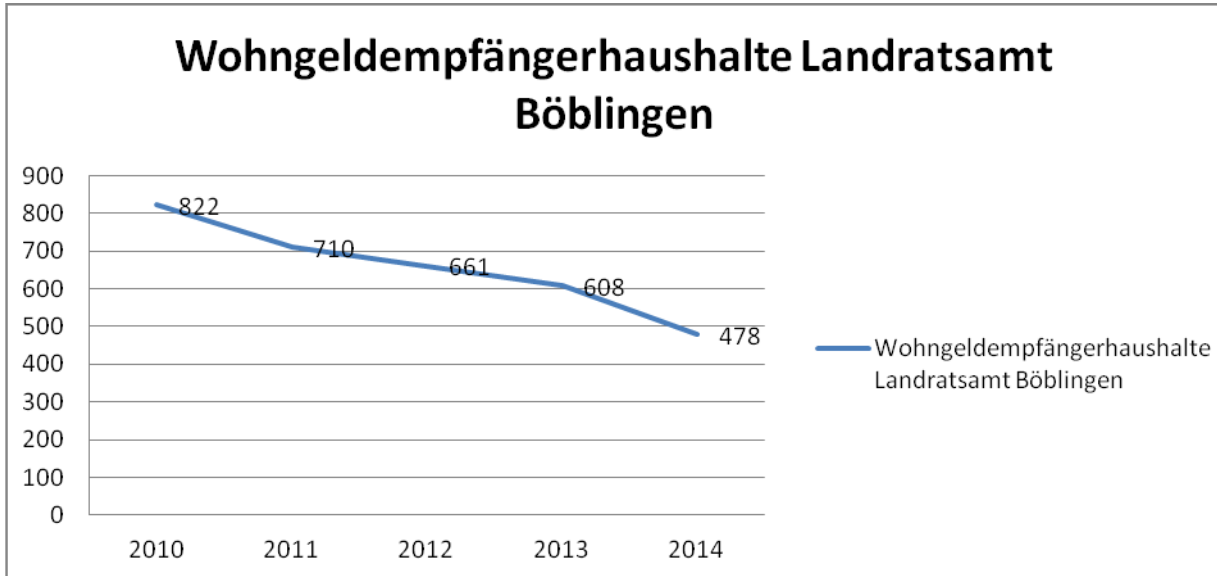
Grundlage für die im Landkreis Böblingen festgelegten sozialhilferechtlichen Mietobergrenzen bilden umfangreiche Erhebungen und Analysen des jeweils örtlichen Mietwohnmarktes für jede einzelne Kreiskommune durch das Amt für Soziales. Die letzte Aktualisierung der sozialhilferechtlichen Mietobergrenzen erfolgte zum 01.05.2016.

Gegenüber den Mietobergrenzen 2014 ergeben sich am Beispiel der Stadt Sindelfingen Steigerungen von 7,4 Prozent bei Einpersonenhaushalten bzw. 6,3 Prozent bei Zweipersonenhaushalten.

Wohngeldempfänger

Wohngeld ist in [Deutschland](#) eine [Sozialleistung](#) nach dem [Wohngeldgesetz](#) (WoGG) für [Bürger](#), die aufgrund ihres geringen Einkommens einen Zuschuss zur [Miete](#) (Mietzuschuss) oder zu den Kosten selbst genutzten Wohneigentums (Lastenzuschuss) erhalten. Wohngeld wird für jeden Einzelfall abhängig von der Haushaltsgröße, dem Einkommen und der Miete bzw. Belastung individuell berechnet. Keinen Wohngeldanspruch haben Empfänger von Sozialleistungen, wenn bei deren Berechnung die Kosten der Unterkunft mitberücksichtigt wurden.

Das Landratsamt Böblingen ist für das Gebiet des Landkreises mit Ausnahme der vier Großen Kreisstädte Wohngeldbehörde. Die Zahl der Wohngeldempfänger war, da das Wohngeldgesetz in der Vergangenheit nicht an gestiegene Einkommen und Lebenshaltungskosten angepasst wurde, in den zurückliegenden Jahren stetig rückläufig. Die dargestellten Daten bieten daher nur wenig Rückschluss auf die allgemeine Situation auf dem Wohnungsmarkt.



Quelle: Eigene Datenerhebung des Landratsamtes

Mit dem zum 1. Januar 2016 in Kraft getretenem Gesetz zur Reform des Wohngeldrechts und zur Änderung des Wohnraumförderungsgesetzes wurde den gestiegenen Einkommen und Lebenshaltungskosten Rechnung getragen. Mit einem Anstieg der Wohngeldempfänger ist daher im laufenden Jahr zu rechnen.

Fazit

Insgesamt bieten die aufgezeigten Tabellen und Schaubilder einen guten Überblick über die Entwicklung des Wohnungsmietmarktes im Landkreis Böblingen. Sie machen deutlich, dass der Wohnungsmietmarkt sehr angespannt ist und es gerade für Personen mit geringem Einkommen schwer ist, im Landkreis Böblingen adäquaten Wohnraum zu finden.

Zugleich zeigen die Daten, dass weiter erhebliche Anstrengungen unternommen werden müssen, um den erheblichen Bedarf an Wohnungen, insbesondere an sozialem Wohnraum, zu decken. Mit den bisherigen Initiativen ist die Landkreisverwaltung auf einem guten Weg. Der Landkreis Böblingen wird dieses Thema weiter bearbeiten und sich im Rahmen seiner Möglichkeiten dafür einsetzen, dass die Entwicklung des Wohnungsbestands mit der Bevölkerungsentwicklung Schritt hält.

R. Bernhard

Roland Bernhard