SchwäbischHall

DER OBERBÜRGERMEISTER
Stadt Schwäbisch Hall, Postfach 100 180, 74501 Schwäbisch Hall

Herrn Stadtrat
Nikolaos Sakellariou
Hessental
Geschwister-Scholl-Str. 59/1
74523 Schwäbisch Hall

5. Juni 2018

Anfrage der SPD-Gemeinderatsfraktion vom 10. April 2018
Wohnungssituation in Schwäbisch Hall/ Prüfauftrag „Wohnen über dem Discounter"

Sehr geehrter Herr Sakellariou,

Ihre o. g. Anfrage beantworte ich wie folgt:

1. Wie hoch ist die Zahl der Mietwohnungen in der Stadt Schwäbisch Hall und wie hat sich das Angebot in den letzten Jahrzehnten entwickelt?

Innerhalb der Gemarkung der Stadt Schwäbisch Hall gab es nach Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg zum 31.12.2016 einen Wohngebäude-Bestand von 8.589 (inklusive Wohnheime). Deutlich über die Hälfte dieser Wohngebäude, exakt 5.347, waren solche mit 1 Wohnung (d. h. Einfamilienhäuser), 1.717 Wohngebäude verfügten über 2 Wohnungen. In 1.505 Wohngebäuden gab es 3 und mehr Wohnungen (klassische Mehrfamilienhäuser).

Die Gesamtzahl der Wohnungen lag zum 31.12.2016 bei 19.104; hiervon entfiel mit 9.112 Wohnungen knapp die Hälfte auf die 1.505 Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen. Im Bereich der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Schwäbisch Hall (d.h. unter Berücksichtigung von Michelfeld, Michelbach/Bilz und Rosengarten) lag die Zahl der Wohnungen bei 24.856, im Landkreis bei 50.056.

In den letzten 4 Jahrzehnten hat sich die Gesamtzahl der Wohnungen in der Stadt Schwäbisch Hall in unterschiedlicher Geschwindigkeit stetig nach oben bewegt. Sie lag 1978 bei 12.490, 1990 bei 13.404, 1995 bei 15.360, 2000 bei 16.267, 2005 bei 17.020, 2010 bei 17.587 und 2013 bei 18.168 (jeweils zum 31.12.). Zum Ende 2016 wurde erstmals die 19.000er-Schwelle überschritten (19.104). Besonders starke Steigerungen gab es in den

1990er Jahren (+22% bzw. 2,2% p.a. zwischen Ende 1989 und Ende 1999). Zwischen Ende 1999 und Ende 2009 betrug die Steigerung dagegen „nur“ knapp 9%. Dies entspricht einer jährlichen Steigerung von 0,9 %. In den letzten Jahren hat der Wohnungsbau allerdings wieder deutlich an Fahrt aufgenommen, von Ende 2009 bis Ende 2016 gab es eine Steigerung des Wohnungsbestandes um weitere 9%. Die jährliche Steigerung stieg in diesem Zeitraum auf 1,3 % an.
Innerhalb des Landkreises lag die Steigerung in der Stadt Schwäbisch Hall in den letzten 10 Jahren (Ende 2006-Ende 2016) mit über 11% am höchsten, knapp gefolgt von Michelfeld (vgl. auch "Statistik der Woche" im Haller Tagblatt vom 15.5.18). Zum Vergleich: Im Land Baden-Württemberg stieg der Wohnungsbestand deutlich langsamer; im Vergleichszeitraum nämlich um nur 5,2% (Kreis: +5,4%; Gemeindegrößenklasse 20.000-49.999 Einwohner (Ba-Wü): +4,2%).

Die Belegungsdichte lag in den letzten 10 Jahren (seit 2006) stets bei 2,1 Einwohnern je Wohnung. Es ist zu erwarten, dass die Belegungsdichte in den nächsten Jahren aufgrund demographischer Einflüsse tendenziell eher abnimmt.
Durch diesen Effekt wird vermutlich die Zahl der Wohnungen weiterhin stärker als die Zahl der Einwohner steigen müssen.

Bei den vorgenannten Zahlen ist zu berücksichtigen, dass es sich um die Gesamtzahl der Wohnungen und NICHT um die Zahl der Mietwohnungen handelt. Hierzu liegen zumindest keine Zahlen des Statistischen Landesamtes vor. Falls man die durchschnittliche Wohneigentumsquote in Baden-Württemberg (51,3%/Quelle: Destatis 2016 (Mikrozensus-Zusatzerhebung 2014)) auch für die Stadt Schwäbisch Hall heranzieht, so kommt man auf eine Zahl der Mietwohnungen von ca. 9.300.

Eine exaktere Analyse würde einen größeren zeitlichen Umfang und gegebenenfalls die Beauftragung eines spezialisierten Beratungsunternehmens/Instituts erfordern.

2. Wie hoch ist der Leerstand an Mietwohnungen in der Stadt Schwäbisch Hall und wie hat sich diese Zahl entwickelt?

Bei Mietwohnungen, die von GWG, Hospitalstiftung und Stadt Schwäbisch Hall verwaltet und vermietet werden, gibt es keine strukturell bedingten Leerstände. Leerstand gibt es lediglich in der Form, dass bei einem Mieterwechsel die Wohnung hergerichtet wird, damit sie in ordentlichem Zustand dem neuen Mieter übergeben werden kann. Die Leerstandsquote beträgt deshalb ca. 1% (zum Vergleich: Die durchschnittliche Leerstandsquote bei kommunalen Wohnungsbeständen liegt in Deutschland insgesamt bei 4,9%, in Süddeutschland bei 1,8%)[1].

1 Quelle: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2017): Kommunale Wohnungsbestände in Deutschland. Ergebnisse der BBSR-Kommunalbefragung 2015.

3 a) Wie viele Menschen und Familien stehen auf Wartelisten für Mietwohnungen im Stadtgebiet Schwäbisch Hall?

Die GWG führt eine Interessentenliste für die von ihr vermieteten Wohnungen der GWG, der Hospitalstiftung und der Stadt Schwäbisch Hall. Diese Interessentenliste umfasst ca. 2.000 Interessenten. Die GWG geht davon aus, dass rund die Hälfte dieser Interessenten ein konkretes aktuelles Interesse an einer Wohnung hat. Aber auch die verbleibenden 1.000 Interessenten sind i.d.R. Personen, die ihren Wohnraum verändern wollen (vergrößern, verkleinern, Lage, Qualität), aber nicht von tatsächlicher Wohnungslosigkeit betroffen sind. Bei Letzteren handelt es sich um Einzelfälle. In 5% des Wohnbestandes (ca. 1.500 Wohneinheiten) müssen die Mietzahlungseingänge regelmäßig angemahnt werden.

3 b) Wie lange dauert es durchschnittlich derzeit, um aus der Warteliste in eine Wohnung vermittelt zu werden?

Hierzu ist keine seriöse Antwort möglich, da die Wartezeit (bei der GWG) zum einen sehr stark vom Anforderungsprofil der Interessenten (Lage, Größe, Ausstattung) abhängt und wieviel sie dafür bereit sind zu zahlen. Zum anderen hängt die Wartezeit aber auch maßgeblich davon ab, wie viele und welche Wohnungen gekündigt (also zur Neuvermietung an die GWG zurückgegeben) werden.

4. Welche Personengruppen (Einzelpersonen, Studenten, Familien) tun sich bei der Wohnungssuche besonders schwer?

Tendenziell tun sich Personen(gruppen) mit geringen Haushaltseinkommen schwerer bei der Wohnungssuche als Personen mit einem höheren Haushaltseinkommen. Es ist festzustellen, dass aber insbesondere die Lage für Studierende im Gegensatz zu vielen Universitätsstädten im Land, keine Auffälligkeiten erkennen lässt. Durch die Realisierung des i-live-Studentenwohnheims wird sich die Lage für Studierende eher verbessern.

Die Wohnraumversorgung in Schwäbisch Hall ist auch aus Sicht der Stadtverwaltung, der GWG sowie der Hospitalstiftung ein überaus wichtiges Thema. Entsprechend haben wir auch in den zurückliegenden Jahren gehandelt – die Zahl der neu auf den Wohnungsmarkt kommenden Wohneinheiten lag in Schwäbisch Hall in den letzten ca. 10 Jahren deutlich über den Werten im Land, im Kreis oder auch bei der Kategorie der mit uns von der Größe vergleichbaren Städte im Land (s. Antwort auf Frage 1). Wohnungsbau ist das wirksamste Mittel, um Engpässen auf dem Wohnungsmarkt und damit verbundenen Preissteigerungen zu begegnen.

Wie in anderen erfolgreichen und beliebten Städten und Regionen Deutschlands ist auch in Schwäbisch Hall die Nachfrage nach Wohnraum groß. Dies liegt an einem verstärkten Zuzug, aber auch an verstärkter Nachfrage nach Wohnimmobilien im Zuge der Niedrigzinsphase. Dennoch ist der Wohnungsmarkt in unserer Raumschaft nicht vergleichbar mit Zuständen in den großen Ballungsräumen. Die Prognos AG kommt in ihrer aktuellen Studie „Wohnraumbedarf in Baden-Württemberg“ vom Oktober 2017 im Auftrag der L-Bank zu der Einschätzung, dass der Landkreis Schwäbisch Hall innerhalb Baden-Württembergs zum „Typ D“ gehört, das sind „Entspannte Wohnungsmärkte mit überdurchschnittlicher Arbeitsplatzdichte“. Die Stadt Schwäbisch Hall hat aufgrund ihrer Attraktivität innerhalb des Kreises sicherlich eine Ausnahmestellung, dennoch ist der

Wohnungsmarkt in unserer Stadt im Lot. Die derzeit in Erschließung befindlichen Wohnbaugebiete Bahnhofsareal, Sonnenrain, Wolfsbühl oder auch Langäcker werden dazu beitragen, dass ein ausreichendes Angebot an Wohnungen zur Verfügung steht.

Vor diesem Hintergrund sieht die Verwaltung auch keine Notwendigkeit, „Wohnen über dem Discounter“ (vgl. Prüfauftrag) verstärkt in Betracht zu ziehen. Insbesondere handelt es sich hierbei oftmals um Flächen in Gewerbe- bzw. Mischgebieten, in denen Wohnnutzungen gar nicht oder nur unter bestimmten Auflagen genehmigungsfähig sind.

Gleichwohl gibt es in Schwäbisch Hall in einigen integrierten Lagen (Kocherquartier, Gelbinger Gasse, Teurershof, Hessental), einige Beispiele für Wohnnutzungen über Einzelhandelsflächen. Um einen deutlichen Beitrag zu einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt erzielen zu können, wird es jedoch vor allem weiterer Ausweisung von Wohnbauflächen und einer entsprechenden Verankerung in den Fortschreibungen des Flächennutzungsplanes bedürfen.

Mit freundlichen Grüßen

Hermann-Josef Pelgrim