

Sitzungsvorlage

Stadt Meersburg
Abteilung "Spitalverwaltung"
Kemmer, Peter

Nummer: **19/1322**
Datum: 12.09.2019

Beratungsfolge	Termin	Status
Gemeinderat	24.09.2019	öffentlich

2. Situation des Wohnungsmarktes in Meersburg

Sachvortrag:

Statistische Zahlen aus dem Mikrozensus

Zum 31.12.2018 sind lt. den Berechnungen des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg in Meersburg 1.220 Gebäude registriert. In diesen sind 3.807

Wohnungen enthalten, von denen:

184	Wohnungen mit 1 Raum
747	Wohnungen mit 2 Räumen
924	Wohnungen mit 3 Räumen
887	Wohnungen mit 4 Räumen
472	Wohnungen mit 5 Räumen
<u>593</u>	<u>Wohnungen mit 6 oder mehr Räumen</u>
3.807	Wohnungen

Insgesamt sind in Meersburg 2.981 Haushalte mit rund 1,9 Personen je Haushalt gemeldet. (Zensus 2011 Wohnhaushalte)

Die Differenz von rd. 826 Wohnungen ohne Haushalt rühren unter anderem von 457 registrierten Ferienwohnungen sowie von 356 registrierten Zweitwohnungen.

Die Wohngebäude haben in den letzten 10 Jahren (2009-2018) von 1.184 Gebäuden auf 1.220 Gebäude zugenommen (+3%).

An Wohnungen wurden von 2009-2018 = 289 Wohnungen (+8,2%) neu erstellt.

Die Bevölkerung in Meersburg hat sich von 2012 mit 5.376 Einwohnern auf Ende 2017 auf 5.846 Einwohnern entwickelt. Dies entspricht einer Bevölkerungsdichte von 2012 = 445 Einwohner/Km² (Durchschnitt des Landeswertes = 296 Einwohner/Km²) auf 2017 = 484 Einwohner/Km² (Landeswert 309 Einwohner/Km²).

Der Bevölkerungsstand betrug in Meersburg Ende 2017 = 5.846 Einwohner, davon 2.782 männlich und 3.064 Einwohner weiblich. Von den 5.846 Einwohnern sind 4.910 Einwohner Deutsche und 936 Einwohner mit ausländischen Wurzeln. (19 %).

Die Situation in Meersburg

Die Stadt –und Spitalverwaltung besitzt insgesamt 79 Mietwohnungen, wovon 7 Wohnungen aus konzeptionellen oder aus Sanierungsgründen nicht belegt sind. 59 Wohnungen sind durch privatrechtlichen Mietvertrag nach BGB unbefristet vermietet, 13 Wohnungen in städtischem oder spitälischem Besitz sind im Rahmen der Anschlussunterbringung durch Flüchtlinge belegt. Zusätzlich sind von privaten

Eigentümern für die Flüchtlingsunterbringung noch 10 Wohnungen zur Anschlussunterbringung von Flüchtlingen von der Stadt angemietet. Klassische Sozialwohnungen, nach § 15 Landeswohnraumförderungsgesetz mit gesetzlicher Sozialbindung, die nur einem kleineren, finanziell schwächeren Personenkreis mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden können, sind derzeit keine in Meersburg vorhanden. Die letzte Sozialbindung von 6 Wohnungen im Johannes-Hüglin-Weg fiel nach 10 Jahren Belegungsbindung im Jahre 2005 weg. Neue oder weitere Wohnungen mit Sozialbindung sind in Meersburg nicht vorhanden. Die Nachfrage nach Sozialwohnungen mit Wohnberechtigungsschein ist in Meersburg sehr gering. Antrag auf Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheines im Sozialamt stellten 2016 = 4 Bürger/Innen, 2017 = 4 und 2018 = 3. Die Nachfragen nach städtischen und spitälischen Wohnungen sind deutlich höher. Pro Monat sind ca. 5-7 telefonische Anfragen, d. s. 60- 74 Anfragen pro Jahr zu verzeichnen. Die niedrige Fluktuation in städt. und spitälischen Wohnungen, bedingt durch maßvolle Mieten, dem fehlenden Risiko der Eigenbedarfskündigung des Eigentümers und dem günstigen Wohnzuschnitt, lassen nur ca. 10-12 Neuvermietungen nach Auszügen pro Jahr zu. Viele Mietverhältnisse laufen deswegen 10 Jahre oder deutlich länger. Wohnquartiere mit sozialen Brennpunkten sind in Meersburg keine zu verzeichnen. Die Miethöhe in den 72 vermieteten Wohnungen wurden in den letzten 10 Jahren zwei Mal maßvoll angepasst. Trotzdem liegen die städtischen und spitälischen Mieten immer noch deutlich unter dem Mietpreis für Neubauwohnungen bzw. neuvermieteten Privatmietwohnungen. Die niedrigeren Preise in den städtischen und spitälischen Mietwohnungen haben aber aufgrund der geringen Anzahl und der geringen Fluktuation absolut keine preisdämpfende Wirkung auf den privaten Wohnungsmarkt in Meersburg. Viel mehr sind sicher die neuen gesetzlichen Grenzen zur Miethöhenfestlegung, der Mietspiegel der Stadt Meersburg und die Mietervereine bzw. die immer günstiger angebotenen Mietrechtschutzversicherungen für die Mieter Instrumente, die einer nach oben ausufernde Miethöhenentwicklung entgegenwirken. Die im Landesdurchschnitt deutlich höhere Bevölkerungsdichte in Meersburg mit 484 Einwohnern/Km² macht sich trotz alledem verbunden mit dem hohen Freizeitwert und der annähernden Vollbeschäftigung (3,2 % in Baden-Württemberg) auf dem Mietwohnungsmarkt bemerkbar. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist nach wie vor sehr deutlich über dem Angebot. Die nicht berücksichtigten Antragssteller weichen immer mehr auf die seefernen Wohnungsmärkte im Hinterland nachfragesteigernd aus.

Eine Auswertung der Inserate der Mitteilungsblätter der Verwaltungsgemeinschaft vom 01.01.2018 und bis 31.07.2019 ergibt folgende Übersicht:

	Wohnungsgesuche	Wohnungsangebote
2018	116	49
2019	66	25

(bis 31.07.2019)

Diese Übersicht zeigt deutlich die höhere Nachfrage im Vergleich zum wesentlich niedrigeren Angebot.

Rechtliche Zwänge in der städt. Wohnungsverwaltung

Zwei städtische Wohnungen sind ständig mit Wohnungsnotfällen belegt. Im Vorjahr verzeichneten wir in Meersburg rund 10 angesetzte Zwangsräumungen, bei 5 Zwangsräumungen musste die Stadt als Ortspolizeibehörde den polizeiwidrigen Zustand der Obdachlosigkeit durch verschiedene Maßnahmen beseitigen.

Dies konnte u. a. durch Beschlagnahme der zur Räumung angesetzten Wohnung (maximal 6 Monate nach dem Polizeigesetz möglich) erfolgen, ist aber sehr kostenaufwendig für die Stadt als Obdachlosenbehörde. Oder der Räumungsschuldner wird in eine zumutbare kommunale Notunterkunft eingewiesen, die aber nur sehr eingeschränkt vorhanden ist.

Eine weitere nicht kalkulierbare Größe ist die Verpflichtung zur Unterbringung von wandernden Obdachlosen auf der Gemarkung Meersburg bei Frost. Hier müssen zwei Zimmer vorbehalten werden, die die kurzzeitige polizeiliche Unterbringung von Obdachlosen zum Schutz vor Erfrierungsgefahr ermöglicht.

Eine weitere Verpflichtung der Stadtverwaltung als Obdachlosenpolizei ist die Verpflichtung, die von der Landespolizei ausgesprochene Platzverweise zur Deeskalation bei Gewalt in der Familie aus einer gemeinschaftlichen Wohnung bis zum zeitlichen Ablauf des Platzverweises unterzubringen. (ca. 5 Fälle pro Jahr)

Die Wohnungssituation ist in Meersburg auch saisonal sehr unterschiedlich.

Im zeitigen Frühjahr bis zum Herbst sind viele Wohnungen durch Saisonpersonal oder Feriengäste belegt. Im Spätherbst bis zum Frühjahr sind diese Wohnungen frei, wie auch viele Ferienwohnungen. Dies entspannt den Wohnungsmarkt und lässt zeitlich befristet z. B. neue Studenten der Universität in Konstanz oder der Hochschule in Ravensburg-Weingarten den Start ins Studium wohnungsmäßig erleichtern.

Wie geht's weiter?

Die Stadt Meersburg hat in den letzten 20 Jahren trotz des begrenzten eigenen Wohnungsbestandes alle Verpflichtungen und sozialen Notfälle gemeistert, weswegen nicht von einem dringenden Wohnungsnotstand gesprochen werden kann.

Es zeichnet sich aber ab, dass die allgemeinen gesellschaftlichen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt, Wohnungsengpässe und Notfälle bzw. auch die Nachfrage nach günstigen Wohnungen mit familienfreundlicher Ausstattung in der Zukunft auch in Meersburg ansteigen wird.

Der städt. und spitälische Wohnungsbesitz sollte a.d.G. auf keinen Fall reduziert werden.

Vielmehr macht es Sinn, noch vorhandene eigene Gebäude ohne derzeitige Wohnnutzung auf ihre Geeignetheit zur Wohnnutzung zu untersuchen und für eine diesbezügliche Umwidmung und Nutzung zu investieren. Auch die Überprüfung der Bebaubarkeit von städt. und spitälischen (Lücken) Grundstücken, wie z. B. Daisendorferstraße 39 wären sinnvolle weitere Maßnahmen, zusätzlichen kommunaleigenen Wohnraum zu schaffen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt den Inhalt der Sitzungsvorlage zur Kenntnis.

