

Wohnen in Neustadt/Wstr.

Teil 1



Inhalt

- **Wie ist die Wohnungssituation in Neustadt an der Weinstraße**
- **Wie kann Wohnungslosigkeit vermieden werden.**
- **Wie bauen wir Obdachlosigkeit ab.**

Begrifflichkeit & Analyse



Wohnen ist ein menschliches Grundbedürfnis. Die Rechtsprechung definiert den Begriff dabei als eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises. Die Wohnung bietet den **Menschen Schutz, Sicherheit, Unabhängigkeit** und einen **persönlichen Rückzugsraum**, sie stellt den **räumlichen Lebensmittelpunkt** dar und ist ein entscheidender Baustein der **persönlichen Lebensgestaltung**.

Sozialer Wohnungsbau

Einen Berechtigungsschein für den Bezug von staatlich geförderten Wohnraum erhalten Menschen mit niedrigen Einkommen.

Folgende Einkommensgrenzen (ohne Kindergeld, Wohngeld, Leistungen aus Kranken- und Pflegeversicherung, Arbeitnehmer-Sparzulage (wenn steuerfrei)) sind, abgestimmt auf landesgesetzliche Regelungen und abweichend für Sonderfälle, prinzipiell relevant:

- jährliches Einkommen des Antragstellers = 15.300 Euro
- ein Angehöriger = 22.000 Euro
- zwei Angehörige = 22.600 Euro
- drei Angehörige = 27.100 Euro
- 2 Erwachsene, 1 Kind = 28.100 Euro

Angemessene Wohnungskosten

Basis: Übernahme der Kosten für Unterkunft und Heizung
nach SGB II, Hilfe bei Arbeitslosigkeit
nach SGB XII, Hilfe bei Erwerbsunfähigkeit oder im Alter
als soziale Transferleistungen.

Angemessener Wohnraum

Wohnung nicht größer als 45–50 Quadratmeter für einen Single ist.
Für zwei Personen gelten 60 Quadratmeter als angemessen.
Für jede weitere Person sind 15 Quadratmeter zusätzlich einzurechnen.

Angemessene Miete

Die Höhe der Miete wird von Kommune zu Kommune auf Basis von
Angemessenheitsgutachten alle zwei Jahre bestimmt.
Es ist eine Orientierung an günstigen Mieten vorzunehmen, jedoch nicht an
den günstigsten Mieten.

Angemessene Wohnungskosten

Richtwerte der Kosten der Unterkunft gemäß "Schlüssigem Konzept"

Stadt Neustadt an der Weinstraße

gültig ab 01.08.2017

Anzahl der Personen	HH Gr. in m ²	Nettokalt-je m ²	Nettokalt-miete	kalte BK je m ²	kalte BK gesamt	Bruttokalt-je m ²	Bruttokalt-miete
1 Person ..	bis 50 m ²	5,90	295,00	1,30	65,00	7,20	360,00
2 Personen	> 50 bis < 60	5,90	354,00	1,25	75,00	7,15	429,00
3 Personen	> 60 bis < 80	5,58	446,40	1,19	95,20	6,77	541,60
4 Personen	> 80 bis < 90	5,30	477,00	1,08	97,20	6,38	574,20
5 Personen	> 90 bis < 105	5,26	552,30	1,01	106,05	6,27	658,35
... je weitere Person bis zu 15 m ² und bis zu 94,05 Euro Bruttokaltmiete mehr (6,27 m ² *15 Euro)							
<i>z.B.</i>							
6 Personen	> 105 bis < 120	5,26	631,20	1,01	121,20	6,27	752,40
7 Personen	> 120 bis < 135	5,26	710,10	1,01	136,35	6,27	846,45
8 Personen	> 135 bis < 150	5,26	789,00	1,01	151,50	6,27	940,50
<i>u. a. W.</i>							

Freie Mietpreise in Neustadt

Arithmetisches Mittel nach Wohnungsgröße und Ausstattung im Jahr 2017

Mietwohnungen in €/m²(nettokalt), Neustadt an der Weinstraße

Neubau:
8 €/m (nettokalt)

Ausstattung	Wohnungsgröße						Insgesamt
	kleiner 40m ²	41-60m ²	61-80m ²	81-100m ²	101-120m ²	größer 120m ²	
einfach	-	7,51	6,90	7,41	7,06	6,71	7,22
normal	8,79	7,62	7,11	6,85	7,09	6,54	7,25
gut	9,53	7,30	7,29	7,27	7,50	6,97	7,37
hochwertig	-	-	-	8,11	-	8,25	8,20
Insgesamt	8,90	7,54	7,15	7,16	7,41	6,97	7,34

Fallzahl							
einfach	-	24	38	14	10	12	106
normal	25	78	122	72	30	25	352
gut	10	31	80	53	37	28	239
hochwertig	-	-	-	14	-	11	42
Insgesamt	43	138	247	153	84	76	739

Quelle: Empirica - Wohnungsmarkt Report 2017, Neustadt an der Weinstraße, aktualisiert im März 2018, Seite 23

Übersicht Mietsituation

Angemessene Miete: 5,26 – 5,90 €/qm/Monat – netto kalt –

Durchschnittsmiete: 7,15 €/qm/Monat – netto kalt –

Bezahlbarer Wohnraum: 7,15 €

**Bei Neuvermietungen steigt der Preis um
1 €/qm/Monat – netto kalt -.**

**Bei Neubau steigt der Preis um
1 €/qm/Monat – netto kalt -**

Einwohnerentwicklung

In Neustadt an der Weinstraße leben rund 53. 210 Personen in etwa 26.000 Haushalten. Seit dem Jahr 2010 ist die Einwohnerzahl um 1,5 % gestiegen.

2015 zogen 597 Personen mehr nach Neustadt zu, als die Stadt verließen. Gleichzeitig gab es einen Überschuss bei den Sterbenden von 212 Personen gegenüber den Geborenen. In der Zusammenfassung ist also ein positiver Wachstumssaldo für das Jahr 2015 von 378 Personen festzustellen.

Neustadt an der Weinstraße gehört derzeit zu den Stagnationsregionen in Deutschland, bis zum Jahr 2030 wird ein Bevölkerungsrückgang von etwa einem Prozent prognostiziert. Die Betrachtung erfolgt jedoch aktuell ohne Berücksichtigung von Flüchtlingen, da sich deren Standortverhalten nicht vorhersagen lässt.

Wohnraumsituation

Im Jahre 2017 gab es 28.326 Wohnungen insgesamt in Neustadt an der Weinstraße, der Anteil zwischen ein- und zwei Familienhäusern und Mehrfamilienhäusern betrug 50 %. Auszugehen ist von 14.200 vermieteten Wohnungen insgesamt.

Auffällig gering ist der Anteil der 1-Raum-Wohnungen, auffällig hoch hingegen der Anteil der Wohnungen mit 7 oder mehr Räumen. Die durchschnittliche Wohnfläche qm/Einwohner ist entsprechend hoch.

Wohnraumsituation

T 2

Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden am 31.12.2017 nach Räumen
in den Verwaltungsbezirken

Verwaltungsbezirk	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden									
	insgesamt	mit ... Raum/Räumen (einschl. Küchen)							7 oder mehr	
		1	2	3	4	5	6	Wohnungen	Räume	
		Anzahl								
Frankenthal (Pfalz), St.	24 451	765	2 066	5 951	7 037	4 330	2 114	2 188	17 814	
Kaiserslautern, St.	58 337	4 685	5 624	13 736	15 128	8 850	4 774	5 540	45 064	
Koblenz, St.	61 228	2 067	6 119	15 418	17 453	9 611	4 848	5 712	46 258	
Landau i. d. Pf., St.	24 377	1 565	2 231	4 703	5 750	4 178	2 910	3 040	24 504	
Ludwigshafen a. Rh., St.	85 195	4 147	11 813	23 533	21 982	11 303	6 478	5 939	47 687	
Mainz, St.	116 185	13 024	14 360	29 833	27 447	14 554	8 252	8 715	70 092	
Neustadt a. d. Weinstr., St.	28 532	599	2 188	5 710	7 089	4 971	3 537	4 438	35 944	

Bautätigkeit

Jahr	Anzahl der Wohnungen in fertiggestellten Gebäuden						
	in ...						
	Landau	Ludwigshafen	Mainz	Neustadt a. d. W.	Speyer	Trier	Rheinland-Pfalz
2006	78	214	308	93	78	266	13 046
2007	73	145	456	81	173	353	11 571
2008	110	260	591	61	60	213	9 540
2009	122	184	573	34	102	191	8 242
2010	99	243	389	44	48	576	7 008
2011	164	281	502	73	58	412	8 243
2012	133	278	571	74	136	223	8 473
2013	373	190	1 262	72	107	397	10 508
2014	271	404	1 025	110	169	441	11 086
2015	210	253	933	62	106	317	9 848
2016	241	331	943	95	39	278	10 563

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Statistik der Baufertigstellungen.

Günstiger Wohnraum

Bezahlbarer Wohnraum

Die 2.200 Wohnungen der WBG NW sind vollständig in diesem Segment positioniert. Dabei handelt es sich um Sozialwohnungen, ehemalige Sozialwohnungen und frei finanzierte Wohnungen. Zieht man Wohnungen anderer Anbieter, die zahlenmäßig nicht erfasst sind, mit ein, kann hier grundsätzlich von einem starken Angebotssegment gesprochen werden, was jedoch nichts im Verhältnis zur Nachfragesituation aussagt.

Günstiger Wohnraum

Sozialer Wohnraum

September 2018:

1012 geförderte und damit mietpreisgebundene Wohnungen, davon 865 Wohnungen im 1. und 147 Wohnungen im 3. Förderweg. Die WBG verfügt davon über 676 geförderte Wohnungen. Zwischen 2007 bis 2016 gab es keinen Neubau. In den kommenden zehn Jahren laufen rund 400 Wohnungen aus der Sozialbindung

Zwei Projekte der WBG in der Schlachthofstraße (19 Einheiten) und im Harthäuser Weg (30 E) sowie der Stadt in der Böhlstraße (30 E, Zielgruppe Anerkannte Schutzsuchende = Alg. II-Status) kommen gegenwärtig 79 (60) Sozialwohnungen hinzu. Die WBG plant aktuell ein Bauvorhaben in Lachen-Speyerdorf mit ca. 30 bis 40 Wohnungen, Neubauvorhaben durch private Investoren sind derzeit nicht bekannt.

Wohnraum-Leerstand

Der marktaktive Leerstand liegt lt. empirica in Neustadt an der Weinstraße derzeit bei 3,7 % und somit über dem Durchschnitt von Rheinland-Pfalz.

Extremwerte werden hier abgebildet durch München, 0,6 % (=Minimum), sowie Pirmasens, 9 % (= Maximum).

Tabelle: Leerstehende Wohnungen in Wohngebäuden am 9. Mai 2011

Kreisfreie Stadt	Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum		darunter Wohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen	
	insgesamt	leerstehend	zusammen	leerstehend
	Anzahl			
Landau	22 549	652	13 073	343
Ludwigshafen	82 568	3 761	59 323	2 866
Mainz	110 005	2 360	83 549	1 647
Neustadt a. d. W.	27 823	1 170	14 483	639
Speyer	25 051	580	16 130	344
Trier	59 173	1 996	42 195	1 387
Rheinland-Pfalz	2 010 559	89 040	785 188	38 777

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Zensus 2011.

Nachfrage nach Wohnraum

Wie viele Menschen bezahlbaren Wohnraum in Neustadt an der Weinstraße brauchen, lässt sich statistisch mit den aktuell zur Verfügung stehenden Mitteln **nicht abschließend definieren**, vor allem nicht so, dass sich hieraus **zwingend** ein Baubedarf für die Zukunft herleiten ließe.

Prägende Faktoren für die Frage sind neben Bedarf das verfügbare Einkommen sowie die Bereitschaft, einen wie auch immer definierten Prozentsatz desselben für die Bereitstellung von Wohnraum auszugeben.

Keine Erkenntnisse sind zum Thema subjektive Wohnanpassungsbedarfe (Alter, Bildung und Auflösung von Gemeinschaften, Gesundheitszustand ...) vorhanden.

Nachfrage nach Wohnraum

Bis zur Jahrtausendwende gab es, so die Zahlen der WBG Neustadt an der Weinstraße an, augenscheinlich ein Angebotsüberhang im Bereich des bezahlbaren Wohnraums, die WBG-Leerstandsquote lag zeitweise bei über zehn Prozent. Diese Situation hat sich zwischenzeitlich deutlich verändert, die WBG weist aktuell eine Leerstandsquote von 1,7 % aus. Zieht man davon die 30 Wohnungen ab, die in der jährlichen Sanierung stehen, sowie Leerstand wegen zeitlich nicht passgenauer Weitervermietung, ergibt sich eine Quote bei annähernd 0 Prozent.

Ursache dieser Veränderung ist sicherlich die massive Sanierung/Modernisierung des WBG Wohnungsbestandes bei verhaltener Mieterhöhung, aber auch eine grundsätzlich gestiegene Wohnungsnachfrage in Neustadt an der Weinstraße. Im weiten Umfeld, sieht man von der Rheinschiene ab, gibt es keine nennenswerten Anbieter von bezahlbarem Wohnraum – von einer Sogwirkung der Stadt ist mithin auszugehen.

Nachfrage nach Wohnraum

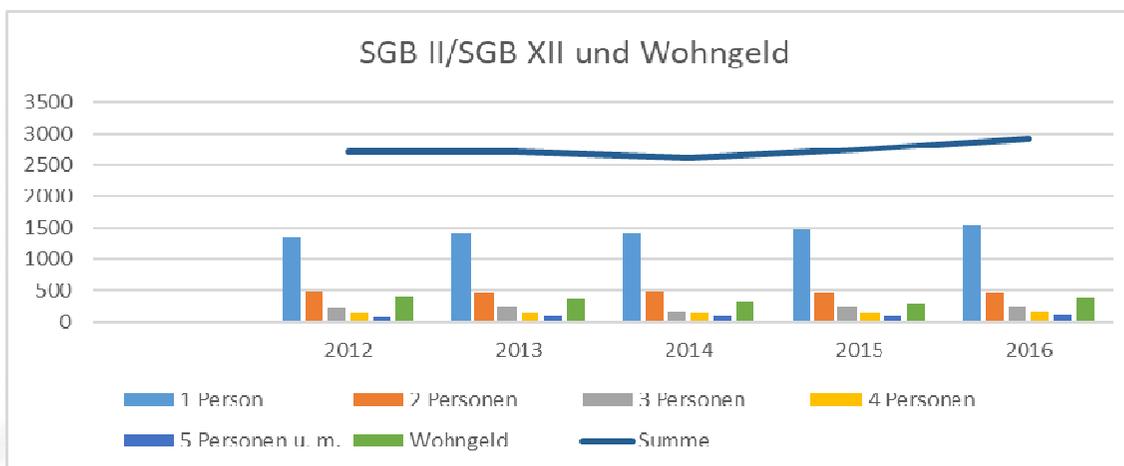
WBG – Wohnungsbewerber 11.07.2018

Bewerbungen insgesamt	370	
Tauschanträge	35	
Bewerber ohne Tausch	335	
Bewerber von außerhalb:	54	
Bewerber aus Neustadt (ohne Tausch):		281
Personen mit Schutzstatus:	108	
Frauenhausbewerbungen:	1	
Sozialtransferempfänger		
Bewerbungen 1. Förderweg	230	
Bewerbungen 3. Förderweg	16	

Nachfrage nach Wohnraum

Empfänger „Hilfe zur Unterkunft“ und Wohngeld

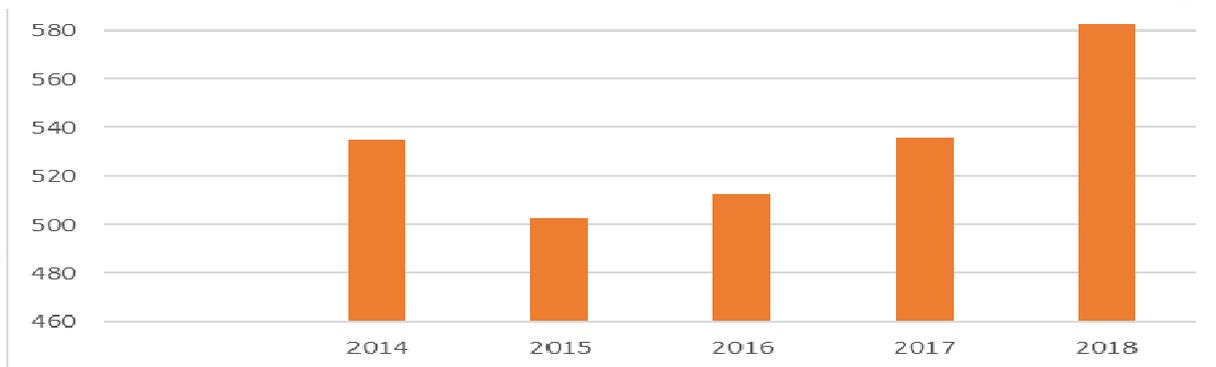
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen u. m.	Wohngeld	Summe
2012	1348	499	233	137	77	421	2715
2013	1399	475	248	135	91	355	2703
2014	1413	492	162	137	97	317	2618
2015	1490	471	255	139	97	286	2738
2016	1545	468	255	149	113	392	2922



Nachfrage nach Wohnraum

Wohnberechtigungsschein

WBS	Anzahl Insgesamt
2014	535
2015	503
2016	513
2017	536
2018	340 (bis 12.07.18), 583 hochgerechnet auf Jahr



Lösungsansätze



Wohnungs-Neubau

Nach Berechnung von Empirica müssen bis zum Jahr 2020 in Neustadt der Weinstraße 200 neue Wohnungen pro Jahr gebaut werden, um der Nachfrage ausreichend zu begegnen. In den letzten fünf Jahren, 2011-2015, wurden durchschnittlich 109 Wohnungen pro Jahr fertig gestellt. Es fehlen mithin etwa 90 Wohneinheiten/Jahr, 900 Einheiten mithin in 10 Jahren.

Hinzu kommt, dass Sanierungsaktivitäten, die immer wieder zu beobachten sind, tendenziell dazu führen, dass preiswerter Wohnraum aufgewertet wird und damit in diesem Mietsegment nicht mehr zur Verfügung steht

Schaffung preiswerten Wohnraum

Zielbereich bezahlbarer Wohnraum: 7,15 €/qm/Monat netto kalt

Neubau-Investivkosten: 3.000 €/qm als unterster Wert für eine „Normalwohnung“

Rücklauf der Investition von 3 Prozent/Jahr =
90 €/qm/Jahr oder von 7.50 €/qm/Monat.

Zzgl. Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Wagnisausfall, min.
2 Prozent qm/Jahr oder 5 € qm/Monat

Realistischer Bereich: 7.50 – 12.50 €/qm/Monat nettokalt

Fazit: Schaffung von bezahlbarem Wohnraum rechnet sich nicht für
Privatinvestoren.

Berechnung: WBG

Sozialer Wohnungsbau

Subventionierter Neubau in Form von Sozialwohnungen kann das Problem mangelnden Wohnraums nicht alleine lösen, weil die hohen Förderkosten – gemessen am Bedarf – immer nur vergleichsweise geringe Stückzahlen erlauben, die bei dem bekannten Baulandmangel in Neustadt an der Weinstraße aber auch nur schwer erreichbar sind.

Jedoch entwickelt auch der frei-finanzierte Neubau indirekt mietsenkende Sickereffekte für Niedrigeinkommensbezieher. Allerdings wirkt diese Entlastung nur zeitverzögert über Umzugsketten.

Sozialer Wohnungsbau

Sickereffekt

Gut verdienende Haushalte, die hochwertigen Neubau beziehen, machen anderswo eine Mietwohnung frei. Dorthin können einkommensschwächere Haushalte nachrücken. Demnach hat zum Beispiel auch ein neu gebautes Eigenheim durch „Umzugsketten“ kaum geringere soziale Wirkung als eine neu gebaute Sozialwohnung. In die freiwerdende Mietwohnung ziehen Haushalte aus kleineren oder schlechteren Wohnungen ein. Am Ende dieser Sickerkette stehen Haushalte mit geringen Einkommen.

Welche Auswirkungen die Neubauvorhaben auf dem **Ibag-Gelände**, auf dem **Sulo-Gelände** sowie in **Lachen-Speyerdorf** haben, lässt sich nicht ermitteln. Dieser Effekt wird mit Blick auf den Neustadter Wohnungsmarkt umso geringer ausfallen, je stärker der Zuzug von außen in den neugeschaffenen Wohnraum ist – nur so sind aber Infrastrukturinvestitionen sinnvoll.

Sozialer Wohnungsbau

Förderkulisse RLP

Die bisherige Wohnraum-Förder-Kulisse in Rheinland-Pfalz (Altmodell) basierte im wesentlichen auf den Mietenstufen der Anlage zu Paragraph 1 Abs. 3 Wohngeld VO Bund.

Für das neue, ablösende Model (Neumodell 1) entschied man sich, bei Beibehaltung der Wohngeldstufen als Grundlage, für eine Typisierung der Städte und Gemeinden anhand vier zentraler demografischer Indikatoren, von denen auf einen erhöhten aktuellen, bzw. erwarteten höheren Bedarf an Wohnungen geschlossen werden könne:

- die Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2011 - 2015
- die Prognose der Bevölkerungsentwicklung bis 2025
- regionale und überregionale Wanderungen sowie
- Gebiete mit überdurchschnittlicher Alterung.

Sozialer Wohnungsbau Förderkulisse RLP

Landkreis / kreisfreie Stadt	Gemeinde	bisherige Fördermietenstufe	neue Fördermietenstufe
Landau in der Pfalz	Landau in der Pfalz, kreisfreie Stadt	4	5
Ludwigshafen am Rhein	Ludwigshafen am Rhein, kreisfreie Stadt	4	5
Mainz	Mainz, kreisfreie Stadt	6	6
Mainz-Bingen	Bingen am Rhein, große kreisangehörige Stadt	3	3
Mainz-Bingen	Bodenheim, Verbandsgemeinde	4	5
Mainz-Bingen	Budenheim, verbandsfreie Gemeinde	4	5
Mainz-Bingen	Gau-Algesheim, Verbandsgemeinde	4	5
Mainz-Bingen	Heidesheim am Rhein, Verbandsgemeinde	4	5
Mainz-Bingen	Ingelheim am Rhein, große kreisangehörige Stadt	5	5
Mainz-Bingen	Nieder-Olm, Verbandsgemeinde	4	5
Mainz-Bingen	Rhein-Nahe, Verbandsgemeinde	4	4
Mainz-Bingen	Rhein-Selz, Verbandsgemeinde	4	5
Mainz-Bingen	Sprendlingen-Gensingen, Verbandsgemeinde	4	5
Mayen-Koblenz	Andernach, große kreisangehörige Stadt	2	2
Mayen-Koblenz	Bendorf, verbandsfreie Gemeinde	2	2
Mayen-Koblenz	Maifeld, Verbandsgemeinde	2	2
Mayen-Koblenz	Mayen, große kreisangehörige Stadt	2	2
Mayen-Koblenz	Mendig, Verbandsgemeinde	2	2
Mayen-Koblenz	Pellenz, Verbandsgemeinde	2	2
Mayen-Koblenz	Rhein-Mosel, Verbandsgemeinde	2	2
Mayen-Koblenz	Vallendar, Verbandsgemeinde	2	2
Mayen-Koblenz	Vordereifel, Verbandsgemeinde	2	2
Mayen-Koblenz	Weißenthurm, Verbandsgemeinde	2	3
Neustadt an der Weinstraße	Neustadt an der Weinstraße, kreisfreie Stadt	3	3

Für die Stadt Neustadt hat die Anpassung der Fördermietenstufe keine Veränderung gebracht, während beispielsweise Landau um eine Stufe nach oben in die höchste Förderstufe stieg (Stufe 6 gibt es nur für Mainz).

Sozialer Wohnungsbau

Förderkulisse RLP

Im Januar 2017 hat das Land das Konzept der Fördermietenstufen angepasst (Fördermodell 2) zupassen, vor allem, um kurzfristiges Marktgeschehen zu berücksichtigen.

Für den neuen Marktindikator wurde der Median zur Netto-Kaltmiete je qm/Monat des Jahres 2017 berechnet, der landesweit zwischen 4,08 € (VG Rhaunen) und 10,77 € (Mainz)/qm & Monat schwankt. Der so gewonnen Wert wurde mit der maximal zulässigen Mietobergrenze für Haushalte mit geringem Einkommen in den Förderprogrammen der sozialen Wohnraumförderung in Rheinland-Pfalz verglichen und berücksichtigt fortan:

- mit 1 Punkt, wenn die Abweichung zwischen Angebotsmiete und maximaler Fördermiete über dem Median der untersuchten Gebiete liegt
- mit 2 Punkten, wenn diese Abweichung über dem 75 %-Quantil liegt.

Für Neustadt an der Weinstraße ergab der höhere Abweichungswert, was sich an den zugeordneten maximal 2 Punkten dokumentiert.

Sozialer Wohnungsbau Förderkulisse RLP

Landkreis / kreisfreie Stadt	Gemeinde	bisherige Fördermietenstufe	neue Fördermietenstufe	Punkte gesamt Gutachten 2017	Punkte Abweichung Marktmiete / Fördermiete 2017	relative Abweichung Marktmiete / Fördermiete 2017	Punkte Gesamt 2019
Kaiserslautern	Erlenbach-Alsenborn, Verbandsgemeinde	2	2	0	0	27,0%	0
Kaiserslautern	Kaiserslautern-Süd, Verbandsgemeinde	2	2	1	0	25,8%	1
Kaiserslautern	Landstuhl, Verbandsgemeinde	2	2	0	1	34,8%	1
Kaiserslautern	Otterbach-Otterberg, Verbandsgemeinde	2	2	0	0	27,0%	0
Kaiserslautern	Ranstein-Mieserbach, Verbandsgemeinde	2	2	0	2	39,6%	2
Kaiserslautern	Wielersbach, Verbandsgemeinde	2	2	1	1	31,2%	2
Koblenz	Koblenz, kreisfreie Stadt	4	5	0	2	37,9%	8
Kusel	Kusel/Altenglan		3				
Kusel	Altenglan, Verbandsgemeinde	1		0	0	16,5%	0
Kusel	Kusel, Verbandsgemeinde	1		1	1	26,5%	2
Kusel	Lauterecken-Wolfstein, Verbandsgemeinde	1	1	0	0	24,3%	0
Kusel	Oberes Glantal, Verbandsgemeinde	1	1	1	2	38,5%	3
Landau in der Pfalz	Landau in der Pfalz, kreisfreie Stadt	5	5	7	1	36,3%	8
Ludwigshafen am Rhein	Ludwigshafen am Rhein, kreisfreie Stadt	5	5	8	1	30,3%	9
Mainz	Mainz, kreisfreie Stadt	6	6	8	2	68,3%	10
Mainz-Bingen	Bingen am Rhein, große kreisangehörige Stadt	5	4	5	2	48,2%	8
Mainz-Bingen	Bodenheim, Verbandsgemeinde	5	5	10	2	45,5%	12
Mainz-Bingen	Budenheim, verbandsfreie Gemeinde	5	5	8	2	48,5%	10
Mainz-Bingen	Gau-Algesheim, Verbandsgemeinde	5	5	7	0	28,2%	7
Mainz-Bingen	Hörsheim am Rhein, Verbandsgemeinde	5	5	10	2	44,3%	12
Mainz-Bingen	Ingelheim am Rhein, große kreisangehörige Stadt	5	5	4	2	45,3%	6
Mainz-Bingen	Nieder-Olm, Verbandsgemeinde	5	5	10	2	45,5%	12
Mainz-Bingen	Rhein-Nahe, Verbandsgemeinde	4	4	2	0	21,5%	2
Mainz-Bingen	Rhein-Selt, Verbandsgemeinde	5	5	9	1	39,2%	10
Mainz-Bingen	Sprendlingen-Gensingen, Verbandsgemeinde	5	5	6	0	17,2%	6
Mayen-Koblenz	Ärdenach, große kreisangehörige Stadt	2	2	4	2	40,2%	6
Mayen-Koblenz	Bardorf, verbandsfreie Gemeinde	2	2	4	2	41,6%	6
Mayen-Koblenz	Malfeld, Verbandsgemeinde	2	2	6	0	16,6%	6
Mayen-Koblenz	Mayen, große kreisangehörige Stadt	2	2	2	0	24,0%	2
Mayen-Koblenz	Mendig, Verbandsgemeinde	2	2	1	0	22,7%	1
Mayen-Koblenz	Pallenz, Verbandsgemeinde	2	2	3	0	23,6%	3
Mayen-Koblenz	Rhein-Mosel, Verbandsgemeinde	2	2	1	0	24,0%	1
Mayen-Koblenz	Vallendar, Verbandsgemeinde	2	2	4	2	55,2%	6
Mayen-Koblenz	Vöndereifel, Verbandsgemeinde	2	2	0	0	12,4%	0
Mayen-Koblenz	Weißenthurn, Verbandsgemeinde	2	2	10	0	17,1%	10
Neustadt an der Weinstraße	Neustadt an der Weinstraße, kreisfreie Stadt	3	3	3	4	40,8%	6

Auch nach den neuen Berechnungen verbleibt die Stadt Neustadt in der Fördermietenstufe 3, weil die notwendige Gesamtzahl von 7 Pkt. für eine Erhöhung nicht erreicht wurde. Der Finanzminister hat dies schriftlich aktuell bestätigt.

Sozialer Wohnungsbau

Förderkulisse RLP

Konkreter Vergleich Neustadt/Wstr. (3) zu Landau (5)

Neubau Harthäuser Weg mit 1.965 m² Wohnfläche:

1. Geringere Darlehensförderung:

Bei Mietenstufe 5 erhält der Antragsteller ein höheres Darlehen von immerhin 175 EUR je m². Das Darlehen ist für die ersten 10 Jahre mit 0% verzinst.

Negativauswirkung WBG **343.875 EUR**

2. Geringerer Tilgungszuschuss:

Bei Mietenstufe 5 liegt der Tilgungszuschuss 10 % über der Mietenstufe von Neustadt.

Negativauswirkung WBG **284.925 EUR**

3. Geringere Ausgangsmiete:

Bei Mietenstufe 5 liegt die Miethöhe bei 6,00 EUR/qm, in Neustadt bei 5,10 EUR/qm.

Negativauswirkung WBG **21.222 EUR jährlich**

Bei einer Bindungsdauer von 25 Jahren sind das mehr als **530.000 EUR** Mietmindereinnahmen.

Baulandquotierung

Bei Baulandbereitstellung werden Quotenregelungen für den sozialen Mietwohnungsbau eingeführt. Die Kommune schafft auf privaten Grundstücken nur Baurecht, wenn sich der Investor in einem städtebaulichen Vertrag zu einem Mindestanteil im geförderten Wohnungsbau verpflichtet.

Nach Einschätzung der Abteilung Stadtplanung könnte eine solche Quotierung zukünftig auch für eine Mittelstadt wie Neustadt an der Weinstraße ein mögliches Steuerungsinstrument werden, wobei mangels Flächenangebot aktuell nicht ersichtlich ist, wo solche gesteuerten Quartiere in Zukunft entstehen könnten. Zudem werden erhebliche administrative Vorarbeiten, z.B. Wohnungsmarktanalyse, Wohnungsmarktkonzept ... notwendig.

Mietspiegel

Der Mietspiegel bildet die ortsübliche Vergleichsmiete pro Quadratmeter ab. Darunter definiert sich der Mietzins, der in den letzten vier Jahren neu vereinbart wurde, sei es durch Neu-/Wiedervermietung (Neuvermietungsmarkt) oder durch Mietanpassung (Bestandsmarkt)

Erfahrungsgemäß ist davon auszugehen, dass der Wert der ortsüblichen Vergleichsmiete als reine Bestandsmiete um 1 Euro/qm unter dem reinen Neuvermietungspreis liegt.

Mietpreisspiegel sind ein Instrument zur vereinfachten Anpassung von Mieten in Bestandsverträgen und Orientierung beim Neuabschluss. Sie müssen regelmäßig angepasst werden, bei einer Neuerstellung ist mit rund 30.000 € für die Kommune zu rechnen.

Ein positiver Effekt auf das bezahlbare Mietpreissegment ist von einem solchen Instrument direkt jedoch nicht zu erwarten.

Notwendig wäre ein Mietspiegel jedoch, um Sozialraum-Nachbindungen im Bestand zu realisieren.

Beratung/Information

a. Leerstandsmanagement/Erschließung leerstehenden Wohnraums

Nachfolgende Tabelle weist im Vergleich z.B. mit Landau und Speyer einen höheren Leerstand für Neustadt an der Weinstraße aus. Vor allem bei Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen (rechte Spalte vorstehende Tabelle) und 639 Einheiten Leerstand könnten Aktivierungsstrategien lohnen.

b. Reduzierung des Locked-in-Effekt

Aufgrund subjektiver Erfahrung ist davon auszugehen, dass Wohnraum in Neustadt an der Weinstraße nicht bedarfsadäquat belegt ist. Ein Schwerpunkt könnte sich dabei bei Haushalten mit älteren Mitgliedern heraus bilden, die oftmals zu große und subjektiv als belastend empfundene Wohnungsfläche belegen. Ein Angebot, das hier alternativen, bedarfsgerechten Wohnraum organisiert und ebenso das notwendige Umzugsmanagement mit anbietet, erscheint prüfenswert.

c. Vermeidung rechtswidriger Mieterhöhung/Kündigung

Beratung mit Blick auf Mieterhöhungen, Kündigungen, insbes. Eigenbedarf

Beratung/Information

d. Vermeidung von Kündigung wegen Mietschulden

Mietschulden sind der stärkste Auslöser für Wohnungsnotfälle. Daher ist zu diskutieren, in wieweit sich die Stadt Neustadt an der Weinstraße stärker bei der Mietschuldenübernahme für Sozialtransferempfänger engagiert – was sich in vielen Fällen jedoch nicht in einer Bezahlungsfunktion, sondern auch in einer Verhandlungsfunktion gegenüber dem Vermieter und Betreuungsfunktion gegenüber der betroffenen Personen definiert.

Nach § 22 Abs. 8 SGB II können, sofern Arbeitslosengeld II für den Bedarf für Unterkunft und Heizung erbracht wird, auch Miet-Schulden übernommen werden, in anderen Fällen nach § 36 SGB XII, wenn dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Leistungen können auch gewährt werden, wenn ansonsten kein Leistungsbezug nach SGB XII vorliegt.

Beratung/Information

e. Beratungsangebote für Senioren/Kranke und Behinderte

Hier ergeben sich immer wieder besondere Wohnungsbedarfe, die am Markt nur schwer oder gar nicht befriedigt werden können. Im Rahmen eines Gesamtwohnungskonzeptes für Neustadt an der Weinstraße ist es hier überlegenswert, Informations- und Beratungskompetenz zentral gebündelt anzubieten

Aufbau neuer Wohnraumbindung

Regelmäßig wird Kommunen empfohlen, bezahlbaren bestehenden Wohnraum neu sozial zu binden, bzw. bestehende Bindungen zu verlängern.

In Neustadt an der Weinstraße sind jedoch hieraus aktuell (noch?) keine Handlungsoptionen erkennbar. Bei der WBG besteht aufgrund deren erklärter Preispolitik des Erhalts und der Neuschaffung von bezahlbarem Wohnraum kein großer Bedarf, bei anderen größeren Marktanbietern müsste die tatsächliche Situation analysiert und weiterführende Gespräche geführt werden.