Ausschuss: ULA –Sitzung am 09.06.2016, 9:00 Uhr, Raum 204 M

Stellungnahmen zu dem

Gesetzentwurf
der Fraktion DIE LINKE für ein Gesetz gegen Leerstand und Zweckentfremdung von Wohnraum
–Drucks. 19/3068 –

und dem

Antrag
der Fraktion der SPD betreffend Milieuschutzsatzung zur Erhaltung von Mietwohnungen
–Drucks. 19/2551 –

Mieterinitiative Nassauische Heimstätte

vertreten durch
Brunhilde Fahr
Neuer Trieb 8
61206 Wöllstadt
Mobil 017676882142
E-Mail: Brunhilde-Fahr@web.de

Hessischer Landtag
Herrn Karl-Heinz Thaumüller
Postfach 3240
65022 Wiesbaden

30. Mai 2016

Anhörung durch den Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Hessischen Landtags
Ihr Schreiben vom 14.04.2016 - Bearbeiter K.-H. Thaumüller - IZ I A 2.3

Stellungnahme

Gesetzentwurf
der Fraktion DIE LINKE für ein Gesetz gegen Leerstand und Zweckentfremdung von Wohnraum - Drucks. 19/3068

und
i.g.S. Antrag der Fraktion der SPD betreffend Milieuschutzsatzung zur Erhaltung von Wohnraum - Drucks. 19/2551

Sehr geehrte Frau Hammann,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Einladung und Gelegenheit zur Stellungnahme. Grundsätzlich begrüßen wir jede Initiative, die den angespannten Mietenmarkt und die bestehende Wohnungsnot entlastet. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich auf die Bewertung grundsätzlicher Regelungen.

Die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenen und bezahlbarem Wohnraum ist der wesentlichste Teil der öffentlichen Daseinsfürsorge und die dringliche Aufgabe aller Städte/Gemeinden und Kommunen. Wohnen ist Menschenrecht, das Minimum des Sozialstaatlichkeitsgebotes und eine UN-Konvention. Eine Problemlösung ist in erster Linie in den Ballungsgebieten, insbesondere im Rhein-Main-Gebiet zeitnah erforderlich.

Präambel:

Keine Sache ist hundertprozentig gut. Jede hat ihre positiven und negativen Seiten. Wichtig ist, welches Gewicht man den positiven und negativen Seiten zum Zeitpunkt der Entscheidung zubilligt. Und diese Gewichte können sich im Laufe der Ausführung durchaus verschieben und dann eine Änderung der Entscheidung erzwingen. Bei der heutigen Schnelligkeit und Komplexität im Fortschritt von Wissenschaft, Technik und Politik müsste in alle Entscheidungen der Vorbehalt einer kurzfristigen Änderung einfließen. Sie aber von vorneherein mit so vielen Ausnahmeregelungen zu versehen, dass sie straflos und haftungslos umgangen werden können, macht Entscheidungen wertlos. Das macht das Vorsorge-Prinzip und Gutachter-Prinzip so schwer. Insofern halten wir beide zu bewertenden Vorlagen in einigen Punkten für „schwammig" und korrekturbedürftig.

Aber selbstredend besteht nach unserer Auffassung die unbedingte Verpflichtung das Gesetz gegen Leerstand und Zweckentfremdung von Wohnraum - Drucksache 19/3068 der Fraktion DIE LINKE sowie Milieuschutzsatzung zur Erhaltung von Wohnraum – Drucksache 19/2551 der Fraktion der SPD durch die Landesregierung sofort einzuführen.
Zweifelsohne ist das Gesetz und die Milieuschutzsatzung überlebensnotwendig und unter vorhandenen Struktur-Bedingungen in jeder Richtung erforderlich, gerechtfertigt, um jede Chance und Effizienzsteigerung von bezahlbarem Wohnraum in jeder Stadt (hier Maintal) nutzen zu können. Es ist notwendig, dass auch jede andere Kommune/Stadt/Gemeinde verbriefte Rechtsmittel erhält, die in Hessen nachteilig durch ein bisher fehlendes Gesetz und fehlender Satzung belastet ist und endlich durch (Wieder-)Einsetzung profitieren sollte.
Diese nötige politische Entscheidung war und ist ein Hauptanliegen der Mieterinitiative Nassauische Heimstätte seit dem Jahr 2013. Sie wird getragen durch alle Mieteraktivisten.
Es kann und darf nicht sein, dass Spekulanten von Leerstand und generelle Verursacher von Zweckentfremdung von Wohnraum entlastet werden, während angebliche unberechtigte Nutznießer von sozialem Wohnraum belastet werden. Dieses wäre mehr als moralisch verwerflich und zynisch im Hinblick auf die von uns immer noch kritisierte Fehlbelegungsabgabe, einsetzend ab 1.7.16. Dann würden wir auch weiter an „Klientelbevorzugung" durch CDU/Bündnis 90 DIE GRÜNEN glauben müssen und wollen.

Diese unwirtschaftliche Fehlbelegungsabgabe erzeugt bereits bei einer mittleren Wohnung von 73 qm der Mietstufe V und derzeitigen Einkommensüberschreitung von 20 % rein rechnerisch eine „kalte Mieterhöhung" von ca. 16 %, außerhalb des möglichen Mieterhöhungsmaßes der öffentlichen Vergleichsmiete/Mietspiegel und Kappungsgrenze, während die Verwaltungsbelastung hoch und die Mittel des Gewinnes für die Kommune unwesentlich ist. In mittleren Städten ist sozialer Wohnungsbau u.a.wegen fehlender Mittel, mangels Bauland etc. kaum möglich. Sozialwohnungen gibt es kaum noch. Es fallen mehr aus der Bindung, als gebaut werden.

Man hat den Eindruck - Gesetzesvorlagen richtet man generell nach dem „Riesen" - Großstadt Metropole Frankfurt am Main" aus und vergisst dabei, dass solches Gebaren gerade die im Ballungsraum Rhein-Main oder in dem Einzugsbereich von rund achtzig bis einhundert Kilometer befindlichen Kleinstädte belasten werden (Schneeballeffekt). Gerade Leerstand und Wohnraumzweckentfremdung in Kleinstädten haben Bremswirkung auf deren Entwicklung und schaden, was ebenfalls sehr „zynisch" ist dem Gemeinwohl.
Um die unterschiedlichen Anforderungen an Gesetze und Satzungen deutlich zu differenzieren haben wir als „akutes" Beispiel die Stadt Maintal ausgewählt zum Unterschied „versus" Frankfurt am Main.
Wir wissen natürlich, dass eine solche Vorgehensweise in einem Gutachten unüblich, aber eine erforderliche Darstellung ist.

Ich habe in dieser Stadt, die man wohl als Stadt des Mieter-Widerstands gegen öffentlichen Wohnungsbestandsverkaufs kennengelernt hat dreißig Jahre lang gewohnt, sechsundzwanzig Jahre davon in einer landeseigenen Wohnung. Daher verfüge ich auch über eigene Erfahrungen, die ich fast nicht missen möchte.

Die Kaltmieten sind dementsprechend sehr hoch, Mittelwert der Standardangebotsmiete in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche ca. 0,50 Euro unter dem Wert von Frankfurt am Main, aber acht Prozent über dem Wert von Hanau.
Maintal ist eingeordnet in Mietstufe V, z.B. vergleichsweise Darmstadt.

Die Nachfrage und der Andrang auf Wohnraum ist nicht zu sättigen.
Maintal ist eine Kleinstadt ohne Stadtachse und durch eine Gebietsreform von 1974 entstanden, in denen die einst schuldenfreien Gemeinden in heutige Stadtteile Dörnigheim, Bischofsheim, Hochstadt und Wachenbuchen zusammengelegt wurden. Jeder Stadtteil hat sein Eigenleben und es dominieren unterschiedliche urbane, kulturelle, Gepflogenheiten und Bevölkerungs- und Besiedlungsstrukturen. Nach unserer Auffassung sind die Stadtteile in seiner Eigenart zu erhalten, aber gleichzeitig auch verbindungswürdig, um die bis heute fehlende Gemeinsamkeit der Bürger zu befördern. Verbesserungswürdig ist insbesondere die fehlende Infrastruktur der durch Landstraßen getrennten Stadtteile und der politische Entscheidungswille. Kurzum, die Stimmung der hier bereits lebenden Menschen ist gekennzeichnet durch „ massive Unzufriedenheit mit den Lebensbedingungen". Im wesentlichen sind die Maintaler Grundlagen aus den IWU-Studien (Datenquellen) bekannt, so dass wir uns auf einige ergänzende Details beschränken möchten, die uns auffallen.
Ich verweise vorab auf die beigefügten zusammenfassenden Anlagen.

Es ist uns wichtig, das Ziel dieser Stellungnahme nicht aus den Augen zu verlieren und zu begründen, warum es gerade für eine im Ballungsgebiet angesiedelte Kleinstadt wichtig wäre, dieses vorgesehene Gesetz auf den Weg zu bringen:

Der letzte Zensus (und weitere Fortschreibung) sagte einen Wohnungsleerstand ohne Sondernutzungen von über sechshundert Wohnungen aus.
(Datenquelle Statistisches Landesamt Hessen, erfasst durch Eigentümerbefragung)

Sichtbar ist in Maintal aber auch der hohe Leerstand von Läden, ehemaliger Gewerbegebäude, Büroleerstand.
Sichtbar ist der Leerstand wertvoller Einzelhäuser verschiedener Bauweisen. Fotomaterial vorhanden bzw. beigefügt. Natürlich ist effektiv vorhandener Leerstand fließend. Wir haben hier (k)einen Einblick in eine Datenquelle, so dass ich auf Vorort-Kenntnisse verweise.

Leerstand unterliegt natürlich verschiedener Definitionen, deren Kenntnis ich bei den im Ausschuss anwesenden Fachleuten voraussetze. Diese Definitionen sollte man in Kategorien unterteilen um ein heterogenes Bild zu erhalten. Man unterscheidet u.a.zwischen der Fluktuationsreserve, dem latenten und strukturellen Leerstand sowie dem Sockelleerstand, ein Teilsegment des strukturellen Leerstandes. Leerstand hat Dynamik, bietet Risiken, bietet aber Chancen.

Leerstand kostet! Es kostet Geld und Lebensqualität. Es belastet Mikroklima.
Er belastet die Stadtkasse durch fehlende Steuereinnahmen, wie Grundsteuern, Einkommenssteuern, Gewerbesteuern etc.
Er belastet die Steuerzahler, die die fehlenden Einnahmen wiederum finanzieren müssen. Es belastet aber natürlich auch suchende Mieter, neue Fehlbeleger.

Wir möchten uns mit der sogenannten „Leerstandsquote" beschäftigen; sie taucht in jeder Beurteilungsstudie auf und ist ein wichtiges Entscheidungskriterium (siehe IWU-Studie zur Kappungsgrenze Maintal).
Für Wohnungssuchende, für Makler, für Stadtplaner, für Eigentümer, für Forscher hat sie jeweils eine eigene Perspektive. Es gilt also sie genau zu analysieren. Wir bezweifeln allerdings jede Ableitung, wenn die Datenerfassungsgrundlage gar nicht aktuell war. In Maintal hatten wir den Eindruck, dass der Leerstand und die Knappheit von Wohnraum nebeneinander existieren!

Datenquelle entsprechendes IWU-Gutachten.
Die Kappungsgrenze hat Maintal nicht erhalten. Nach Auswertung des entsprechenden Gutachtens sprechen wir hier von einer politischen Entscheidung. Das ergibt sich aus den anstehenden Fakten, denn die drei Vorgaben / Kriterien sind erfüllt. Zumindest berechtigt und nachgewiesen waren zwei Kriterien und somit wäre auch eine Ermessensentscheidung möglich gewesen. Ich selbst habe lange Gespräche mit Verantwortlichen geführt und mich selbst darum bemüht, natürlich ohne Erfolg. Daher kann es auch nicht sein, dass die Entscheidung der Nichtgewährung so bestehen bleiben kann.

Datenquelle entsprechendes IWU-Gutachten.
Gleichermaßen verhält sich das mit der Mietpreisbreme (ein zwischenzeitlich ziemlich erwiesener „zahnloser Tiger").

Vorzugsweise in einer landeseigenen der ca. zwölf vorhandenen/kommunalen wie auch privaten Wohnungsbaugesellschaften in dieser Kleinstadt ist es an der Tagesordnung dass Wohnungen bei Mieterwechsel oft *mehr* als acht Monate leer stehen. Das hat verschiedene nicht nachvollziehbare Gründe; Mieterinitiativen verstehen diese.

Alle möglichen Mieterhöhungsverlangen werden voll ausgenutzt, so dass man von normalen dem Markt entsprechenden Mietrahmen ausgehen kann. Investitionen sind aber nicht spürbar und werden auch als nicht vorgesehen angepriesen.

In dieser Stadt „hagelt es Mieterhöhungen" und unsere Initiative ist mit ehrenamtlicher Arbeit unter Beachtung des Rechtsdienstleistungsgesetzes voll belastet. Die nächste amtliche Dienststelle ist in der Kreisstadt Gelnhausen – ca. vierzig km Fahrstrecke, eine für Transferleistungsbezieher oft unüberwindbare Hürde.
Vor Ort sind nur noch geringe Hilfestellungen in der Stadtverwaltung vorhanden.
In dieser Stadt von ca. 38.000 Einwohnern geschieht jeden dritten Tag eine Zwangsmaßnahme, wie Zwangsräumungen, Stromsperren
(siehe Datenblatt - Aufstellung vorhandener Sozialwohnungen).
Man kann selbstverständlich davon ausgehen, dass die Folgen der Frankfurter Wohnungspolitik sich im Umland wie bereits erwähnt im Radius von ca. achtzig bis einhundert Kilometer bemerkbar machen.
Hier bestünde Handlungsbedarf einer kreativen Strukturveränderung dieser gewollten politischen Entscheidungen.

Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen kennt man in der Stadt Maintal gut. Diese geschahen massiv in einer öffentlichen Wohnungsbaugesellschaft. Zu diesem Punkt komme ich gesondert auf die „Milieuschutzsatzung „ zurück.

Diese Kleinstadt hat ihren Glanz verloren durch Fehlentscheidungen - sie ist „gebeutelt" durch massive Wohnungsverkäufe in wenigen Jahren von über 1275 Wohnungen aus öffentlichem Bestand mit Folgen, die man in dieser Stadt „sieht"! 489 Wohnungen dieses Ausverkaufes von öffentlichem Eigentum gehörten der Wohnheim (ABG Holding Ffm).

Ein Mietspiegel ist zur Zeit aktuell nicht vorhanden. Der Mietspiegel ist zum 31.12.2013 ausgelaufen. Verhandlungen „platzen" absichtlich.
Ein Gutachter ist in Maintal ständig „unterwegs". Seine Schätzung ist aktuell grundsätzlich zwei Euro über der örtlichen Kalt-Vergleichsmiete.
Es gab eine gemeinsame Bitte des Deutschen Mieterbundes in Hanau (er kämpft!) und unserer Mieterinitiative an Bürgermeisterkandidaten, Fraktionsvorsitzende und an den derzeitigen Magistrat die mögliche Verlängerung des ausgelaufenen Mietspiegels nach § 558 c BGB in die Stadtverordnetenversammlung einzubringen, leider eine vergebliche Mühe.

Es gab rechtzeitig eine Aufforderung unserer Mieterinitiative an den Magistrat und die Stadtverordneten einen Leerstandsmelder / Leerstandskataster einzurichten. So wie es den Anschein hat gibt es wohl inzwischen eine Möglichkeit auf der Homepage der Stadt Leerstand vertraulich anzumelden.

Es ist nicht verständlich, warum im vorgesehenen Gesetz der Fraktion DIE LINKE davon ausgegangen wird, dass das Gesetz nur in dem Anwendungsbereich § 1 des Gesetzes gelten soll? Das würde die Stadt Maintal bereits ausschließen.

Auch das wäre allerdings eine falsche Entscheidung. Ebenso ist die nicht zu verstehende Verlängerung des Zeitraums Leerstand von ehemals drei auf sechs Monate korrekturbedürftig; eine absolute kontraproduktive Entscheidung.

Es ist nicht verständlich, warum nur „spekulativer" Leerstand eine Anwendungshandlung des Gesetzes begründen soll?

Leerstand ist insgesamt widrig bei der derzeitigen Lage des angespannten Wohnungsnotstand bzw. Raumnot jeder Art und hat viele Facetten. Stadtplanerisch ist es eine „Todsünde". Auch die fehlende Obhut von Leerstand begünstigt z.B. Spekulationen nicht nur mit Wohnraum sondern auch mit Bauland. Das macht Kommunen erpressbar. Man sollte einbeziehen, dass es auch eine Abhilfe sein kann Eigentümer zu beraten, zum Beispiel bei Erbstreitigkeiten, Erfahrungen mit Mietnomaden oder dergleichen.

Begründbar ist nicht unbedingt die Zusammenlegung von Wohnraum, denn insgesamt fehlen kleine Wohnungen. Es ist unbestritten, dass es mehr Singlehaushalte wie Familienhaushalte gibt . Hier gäbe es viel Handlungsbedarf. Prekäre Arbeitsverhältnisse und Standortmobilität sind die Ursache, natürlich auch persönliche Umstände, z.B. Rentner. Es gibt hierzu weder Sozialmanagement-Konzepte oder Wohnungstauschmöglichkeiten, die finanziell überhaupt tragbar sein sollten.

Eine besondere Erfahrung eines Gespräches mit einer Professorin der Fachhochschule Frankfurt war es für mich, die ich gerne diesem Ausschuss mitteile; Sie ist der Meinung „ Es ist asozial, wenn eine Person für sich 200 qm Luxus-Wohnraum beansprucht".

Insofern halten wir auch die landläufige Meinung des Eingriffes in die Eigentumsrechte für hinterfragungswürdig. Es gibt nämlich auch andererseits den Artikel § 14 (Abs. 2) im GG – Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.

So begründet sich ebenfalls eine Leerstandsabgabe, die verantwortliche Eigentümer in die Pflicht nimmt. Steigende Mieten verdrängen Menschen mit geringem und auch mittleren Einkommen, deren Anzahl stetig wächst.
Auch aus ökologischen Gründen ist der erhebliche Leerstand von Häusern, Wohnungen und Gewerbeimmobilien nicht weiter hinnehmbar; Angesichts der allgemeinen Bodenversiegelung durch Erweiterung und Ausweisung von neuen Gewerbe – Wohngebieten und einer innerstädtischen zunehmenden Verdichtung der Bebauung. In Maintal entsteht dadurch gerade eine Nachverdichtung von gut 16.000 km² . Eine Leerstandsabgabe sollte daher strafbewehrt sein.

Eine Leerstandserfassung soll es angeblich statistisch nicht geben?
Möglich ist es aber. Seit dem neuen hessischen Meldegesetz sollte eine generelle Erfassung keine Schwierigkeit und daher Pflicht sein.
Den Leerstandsmelder in Frankfurt führt die hier anwesende Kollegin sehr erfolgreich.

Die Stadt Frankfurt weist zur Zeit ca. 1.500.000 qm Büroflächen aus.
Ich überlasse hier die Argumentation den hier anwesenden Frankfurter Kollegen.
Technisch ist sicherlich nicht eine eins zu eins Umsetzung von Bau-Umwandlungen generell möglich. Das zu gewinnende Potential ist im Verhältnis aber sicher sehr hoch und gut machbar. Öffentlich gefördert sind bezahlbare Mieten möglich.
Es sind die kleinen Schritte, die zu guten Erfolgen führen können. Größere dürfen ruhig folgen.

Diesem Weg würden wir den Gesetzesvorlagen beider Fraktionen gerne gönnen und bedanken uns bei der Fraktion DIE LINKE und der SPD für ihre Arbeit.

Insofern sollte man auch einer Stellungnahme von Frau Karin Müller, BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN vom 14.12.2012 absolute Beachtung schenken
http://www.gruene-hessen.de/landtag/reden/karin-mueller-zweite-lesung-verbot-der-zweckentfremdung-von-wohnraum/?d=druckvorschau.
Ich füge diesen Ausdruck hier als Anlage bei.

Soweit also erst einmal unser „Tatsachenbericht" anhand einer Kleinstadt; gerne beantworten wir weitere Fragen.

Es sei der Mieterinitiative Nassauische Heimstätte gestattet einen Hinweis auf einen „riesigen Leerstand von einer umbauten Innenfläche von 12.000 qm, geeignet zum Studentischen Wohnen, zu geben. Es handelt sich um das ehemalige Institut der Biologie und Zoologie der Goethe Universität in Frankfurt am Main, den meine Kollegin unserer Initiative bearbeitet. Sie hat angefragt bei Herrn Minister Dr. Thomas Schäfer Hessisches Ministerium der Finanzen. Wir werden weiter berichten

Sozialer Wohnungsbau ist grundsätzlich möglich, unabdingbar zur nötigen kommunalen Daseinsfürsorge und sollte aber auch lebenswert gestaltet werden. Instandhaltungen erfordert Verantwortung. Er sollte nicht als Zwischenfinanzierung benutzt werden, sondern nicht gewinnorientiert und einer dauerhaften Sozialbindung zugeordnet sein. Beispiele sind die Stadt Frankfurt in den 1920er Jahren, gleichfalls das Programm der Stadt Wien, und natürlich das Salzburger Programm aus jüngster Zeit. Der Faktor heisst Kreativität, Handlungsmut und nicht „stereotypische Verhaltensweisen".

Gesondert zum SPD-Antrag Milieuschutzsatzung:

Zu erlassen sind „Soziale Erhaltungssatzungen".
Satzungen können von Selbstverwaltungskörperschaften zur Regelung ihrer eigenen Angelegenheiten erlassen werden. Gemeinden sind solche Körperschaften. Frankfurt am Main hat auch als kreisfreie Stadt die Rechte, die Gemeinden haben.
Durch folgende Formulierung im Gesetz haben Gemeinden das Recht, die Satzung selbständig zu erlassen, verliehen bekommen:
„Die Gemeinde kann in einen Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, „in denen (...) der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen".

Für die Ergänzung der Satzung durch die Umwandlungsverordnung ist die Landesregierung zuständig (s.u.)
Mit der Umwandlungsverordnung kann die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen versagt werden. Die Verordnung gilt maximal fünf Jahre – kann aber beliebig oft verlängert werden, in denen die Soziale Erhaltungssatzung gilt.

Im Wortlaut des Gesetzes:

„Die Landesregierungen werden ermächtigt, für die Grundstücke in Gebieten einer Satzung nach Satz 1 Nr. 2 durch Rechtsverordnung mit einer Geltungsdauer von fünf Jahren zu bestimmen, dass die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (...) nicht ohne Genehmigung erfolgen darf". Beispiele dafür finden sich in Hamburg.
Http://www.landesrecht.hamburg.de/jportal/page/bshaprod.psml?showdoccase=..

Unserer Meinung nach ist grundsätzlich eine Aufnahme des Themas „Milieuschutz" ein Schritt in die richtige Richtung
Der Einfluß einer sozialen Erhaltungssatzung auf eine sozialverträgliche Stadtentwicklung wird in der Wissenschaft an drei Bedingungen geknüpft:

1. Sie muss früh genug erlassen werden.
2. Sie muss in vielen Quartieren angewandt werden.
3. Sie muss streng ausgelegt und kontrolliert werden.
4. Nach unserer Auffassung sollte jedoch ein Zeitraum von zehn Jahren angestrebt werden.

Erfahrungsgemäß setzt eine Erhaltungssatzung aber eine rechtzeitige Bürgerbeteiligung voraus, ebenfalls die Ermöglichung der Einsichtnahme in die Unterlagen der

*Vergaberichtlinien der Stadt,
den Umfang des Auftrags an die beauftragte Firma
und die Dokumentation der Untersuchung.

(* Fragestellung – Mit welcher theoretischen Grundlage hat die beauftragte Firma den Begriff „Milieu" definiert)?

Alternativ:
In den Paragraphen 14 und 16 des BauGB wird eine Veränderungssperre ermöglicht:
„Die Veränderungssperre wird von der Gemeinde als Satzung beschlossen"

Zum Schluss kommend empfehlen wir schweren Herzens zu Ihren Überlegungen und Ihrer Ergebnisfindung aus der Anhörung die Wohnungsbedarfsprognose für das Gebiet des Regionalverbandes bis 2030 (Regionalverband FrankfurtRheinMain) Stand März 2016 zu betrachten . Die Begründung kann mündlich erfolgen (Anlage).

Wir wünschen uns, dass unsere klaren Argumente pro und Plus
für die Gesetzesvorlagen in Ihrer weiteren Vorgehensweise Beachtung finden.
Die bisherigen Erfahrungen des abgeschafften Gesetzes in 2004 und
die hier sicher noch zu Wort kommenden „Steilvorlagen" aus Berlin,
Baden Württemberg, München bestätigen evtl. unsere Meinung. -9-

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit und Geduld.

Mit freundlichen Grüßen

Brunhilde Fahr
Mieterinitiative Nassauische Heimstätte

Anlagen:

Dokumentation Stadt Maintal
Datenblatt Maintal
Fünf DIN 4 Blatt Fotos Leerstand Maintal-Dörnigheim (Muster)
Ausdruck Stellungnahme Bündnis 90/Die Grünen
Ausdruck Wohnungsbedarfsprognose f.d. Gebiet des Regionalverbandes bis zum Jahr 2030

Dokumentation Stadt Maintal Gemeindenummer 435019
Anlage 1 zur Stellungnahme Mieterinitiative Nassauische Heimstätte
Anhörung für ein Gesetz gegen Leerstand und Zweckentfremdung von Wohnraum und Genehmigungsvorbehalt bei Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen für Gebiete mit Milieuschutzsatzung
ULA 9.6.2016 – AZ: IA 2.3

Einwohner 2015	Wohnungsbestand 2013	Kaufkraftkennz.	Sozialvers.Beschäftigte	Arbeitsl.Quote
40.183	18.153	110,7	7.504	4,8 %

Einw. Je km²	Einw. Je km² Geb./Freifl.	Einpendler	Auspendler	Ausländeranteil
1.137	6.100	5.285	10.904	31 %

zeitnaher Wanderungssaldo
+1.000 Personen aus dem Ausland (nicht definierbar)
+1.300 Personen aus Frankfurt (Altersgruppe 18-50 Jahre Berufstätige)
- 600 Personen Umzug nach Hanau
(Schneeballeffekt)

Leerstand Wohnungen ohne Sonderstatus Zensus 616 / Fortschreibung 631
laut Stat.LAmt Wiesbaden erfasst durch Eigentümerbefragung

DERZEITIGE KALTMIETE STANDARDWOHNUNG
8,00 / qm - 10,00 / qm *
Tendenz stark ansteigend (7,6 %)
kein Mietspiegel/Gutachtertätigk.+*
(unser Erfahrungswert ist höher*)
Kappungsgrenze/Mietpreisbremse nicht bekommen (politischer Entscheid.)

Hebesatz 2015

Grundsteuer B	Grundsteuer A	Gewerbesteuer	Durchschnittseinkommen
545 (+38 % z.J.2014)	395	410	1642,00 netto/Haushalt

KDU-Angemessenheitsgrenze im MKK – hier Stadt Maintal

Haushaltsgröße nach Personenzahl

	1	2	3	4	5	jede weitere P.
Vorschrift qm	45	60	72	84	96	+12
Bruttokalt/Euro	427	520	588	649	737	75
Nettokalt/ Euro	329	406	457	521	581	62
rechn.Betriebskosten/Euro	ca. 2,20 - ca. 0,28 je nach Größe m²					

Stand Sozialwohnungen in Maintal:

Jahr	Anzahl	
1995	2010	
2002	1650	
2005	1349	
2016	490	Tendenz stark zeitnah sinkend auf unter 400
		Im Jahr 2015 konnten 14 Familien eine Sozialwohnung beziehen, zur Zeit suchen 220 Familien eine Sozialwohnung (Dunkelziffer viel höher!)
2016	309	Für 181 Wohnungen hat die Stadt Frankfurt ein kostenloses Belegungsrecht Sozialwohnungen stehen daher der Stadt Maintal zur Verfügung.

Bindungswegfall nach unserer Meinung ca. 160 – 200 Sozialwohnungen zeitnah im Jahr 2016 Kollwitz-Siedlung, Angabe der Stadt im Jahr 2097 ????

zeitnah Bischofsheim Goethestraße, Hochstadt Maulbeerweg, bis Jahresende

zeitnah bis 2020 ca. 80 Wohnungen Hermann-Löns-Straße
(verkauft wurden 1275 Sozialwohnungen aus öffentlichem Bestand +2 Häuser)!
In den Jahren 2011 – 2015 wurde keine Sozialwohnung gebaut, in Aussicht sind 19 Sozialwohnungen Neubau Eichenheege, im gleichen Zeitraum wurden 257 Einfamilien- und Reihenhäuser genehmigt.

-Blatt 2-

Flüchtlinge/Asylbewerber in Maintal werden gut versorgt (mehrere Auszeichnungen AK).
Stand 14.12.15 404 Personen
Stand 22.02.16 517 Personen, davon 313 (Alleinstehende u. Familien in Gemeinschaftsunterkünften
davon 204 dezentral in Wohnungen.
Zur Zeit ca. 540 Personen, ca. 170 in Wohnungen (genaue Zahlen werden nachgeliefert)!
Keine Belegung von Schulen / öffentliche Gebäude.

Durchgeführte Zwangsräumungen wegen Mietschulden:

Jahr		Unterbringungskosten in Euro	
2008	25 Wohnungen/Haushalte	?	
2009	30 Wohnungen/Haushalte	?	
2010	38 Wohnungen/Haushalte	?	
2011	45 Wohnungen/Haushalte	90.010,03	
2012	30 Wohnungen/Haushalte	148.602,32	
2013	30 Wohnungen/Haushalte	7.316,00	*
2014	25 Wohnungen/Haushalte	10.453,00	*
2015	31 Wohnungen/Haushalte	221.000,00	**

= 254 zwangsgeräumte Wohnungen/Haushalte (wieviele Personen es wirklich waren weiß nur der Magistrat u. Gericht)!

Angabe des Magistrats

* Die betreffenden Personen standen alle im SGB II – Bezug,
** Die betreffenden Personen standen zu 90 % im SGB II – Bezug,

so dass ein Teil der entstandenen Unterbringungskosten bzw. geringer Anteil von Wiedereinweisungskosten vom MKK-Kreis erstattet wurden.

Stromsperren des örtlichen Anbieters (daher ist die Dunkelziffer hoch einzuschätzen!)

Jahr	Wohnungen/Haushalte
2010	132 Wohnungen/Haushalte
2011	87 Wohnungen/Haushalte
2012	118 Wohnungen/Haushalte
2013	??? leider nicht bekannt
2014	110 Wohnungen/Haushalte
2015	114 Wohnungen/Haushalte

Effektiv gesehen -
entsprechen die Zahlen in einer so kleinen Stadt wie Maintal
(56 % der Einwohner sind über 60 Jahre alt) -
JEDEN DRITTEN TAG ERFOLGT EINE ZWANGMASSNAHME!
Das ist prozentual höher als in Frankfurt am Main.

Erlöse der Stadt Maintal aus der Fehlbelegungsabgabe
(bei der damals gut dreifachen Anzahl der jetzigen Sozialwohnungen)

Jahr	**Euro**
2009	**55.873,00**
2010	**48.631,00**
2011 (bis 30.6.2011)	**22.992,00**

Aus Sicht der Kommune ist davon auszugehen, dass der zugelassene Verwaltungsaufwand selbst mit Tauschrechten unter den zu erwartenden Vorgaben nicht gerechtfertigt und befriedigt wird. Der Kontrollaufwand ist enorm. Anhand der Stadt Maintal als Beispiel wird der gestattete Zurückbehalt der Verwaltungskostenpauschale nicht einmal ein Monatsgehalt eines Sachbearbeiters decken. Beginn der Fehlbelegungsabgabe ist der 1. Juli 2016.

Folglich ist es richtig eine *Leerstandsabgabe* strafbewertend auszugestalten, um die Bevorteilungen der Nutznießer zu reduzieren und ein Minimum an Kostenausgleich der Kommunen zu erreichen.

Hierzu wird folgender Sachstand angeführt:

Stadtverordnete können einen Magistrat beauftragen zu prüfen und dann zu berichten (Stadtverordnetenversammlung), ob der Leerstand von Wohn- und Büroräumen und anderen Gebäuden (in Kommune/Stadt/Gemeinde xy..)zu einem steuerpflichtigen Tatbestand für die Eigentümerinnen und Eigentümer nach Art. 106 Abs. 6 GG, § 7 KAG und § 93 HGO werden kann, da infolge von Grundsteuerreduzierung und Grundsteuerbefreiung durch Leerstand Mindereinnahmen für Kommune/Stadt/Gemeinde xy... entstehen.

Begründung:

Ein Instrument, um mehr Einnahmen zu erzielen ist das Steuerfindungsrecht der Kommune/Stadt/Gemeinde xy...
Deshalb ist in der Leerstandsabgabe ein angemessenes Instrument für Einkommenssteigerung und den sozialen Ausgleich in Kommune/Stadt/Gemeinde xy zu sehen. Wenn Eigentümer von leer stehenden Immobilien sich unter anderem von der Grundsteuer befreien lassen, belasten sie damit den kommunalen Haushalt nicht nur durch Steuermindereinnahmen. Durch den Leerstand wird eine angespannte Wohnungslage in Kommune/Stadt/Gemeinde xy... zusätzlich verstärkt.

ANGABE allgemein zu Einkommensgrenzen (Sozialwohnungsberechtigte)

Ein wichtiger Punkt ist, dass die Einkommensgrenzen nur sehr zeitverzögert an die Bruttolohnentwicklung angepasst worden sind. Das ist entscheidend, weil die Nettoeinkommen stagniert haben, während die Bruttoeinkommen gestiegen sind. Das heisst auch, dass viele Mieter zu Fehlbelegern geworden sind, obwohl ihr verfügbares Einkommen nicht gestiegen ist. Das ist politisch gewollt, um den Kreis der Anspruchsberechtigten auf kaltem Weg zu verkleinern.

Von 1980 bis 2013 sind die Bruttoeinkommen um 88 % gestiegen. Im gleichen Zeitraum sind die Einkommensgrenzen nur um etwa 40 % angehoben worden. Das heißt, dass die Einkommensgrenzen um 48 % hinterherhinken. Auf einen Zwei – Personen – Haushalt umgerechnet, bedeutet das, dass die Grenze nicht bei monatlich 1.355,00 Euro liegen müsste, sondern bei etwa 2.000,00 Euro.

Ungerechtfertigt ist daher auch eine Bevorzugung von Einkommensgrenzen für Eigentumsförderung (zu finden u.a. in der Regierungserklärung Staatsministerin Hinz).

V.d.i.S.P. Brunhilde Fahr

Brunhilde Fahr
Mieterinitiative Nassauische Heimstätte

30.5.2016

Quellenangabe: Jeweilig zuletzt bekannte Angabe Magistrat Stadt Maintal/Stat.Landesamt Wiesbaden / IWU M. Vache

---

Stadt Maintal - Statistische Daten (Stand 31.12.2015 - Einwohnermeldedaten)

Bevölkerung insgesamt (getrennt nach Haupt- u. Nebenwohnsitz)

	Dörnigheim	Bischofsheim	Hochstadt	Wachenbuchen	Maintal gesamt
Hauptwohnsitz	16184	14787	5919	3293	40183
Nebenwohnsitz	829	618	241	192	1880

Bevölkerung insgesamt (nur Hauptwohnungen - getrennt nach Geschlecht)

Geschlecht	Dörnigheim	Bischofsheim	Hochstadt	Wachenbuchen	Maintal gesamt
männlich	8075	7311	2935	1627	19948
weiblich	8109	7476	2984	1666	20235
insgesamt	**16184**	**14787**	**5919**	**3293**	**40183**

Ausländische Bevölkerung (nur Hauptwohnungen - getrennt nach Geschlecht)

Geschlecht	Dörnigheim	Bischofsheim	Hochstadt	Wachenbuchen	Maintal gesamt
männlich	2118	2177	406	172	4873
weiblich	1787	1834	404	163	4188
insgesamt	**3905**	**4011**	**810**	**335**	**9061**

Bevölkerung insgesamt nach Altersgruppen (nur Hauptwohnungen)

Altersklasse	Dörnigheim	Bischofsheim	Hochstadt	Wachenbuchen	Maintal gesamt
0 bis <3	481	384	191	57	1113
3 bis <6	442	379	195	60	1076
6 bis <10	574	540	229	89	1432
10 bis <15	683	701	255	123	1762
15 bis <18	435	483	196	89	1203
18 bis <25	1146	1082	356	225	2809
25 bis <35	2363	2090	621	362	5436
35 bis <45	2115	1956	818	415	5304
45 bis < 55	2500	2331	1089	581	6501
55 bis <60	1123	1017	405	247	2792
60 bis <65	957	854	375	196	2382
65 bis <75	1630	1577	650	454	4311
75 u. älter	1735	1393	539	395	4062
Summe	**16184**	**14787**	**5919**	**3293**	**40183**

Bilder zu Leerständen:

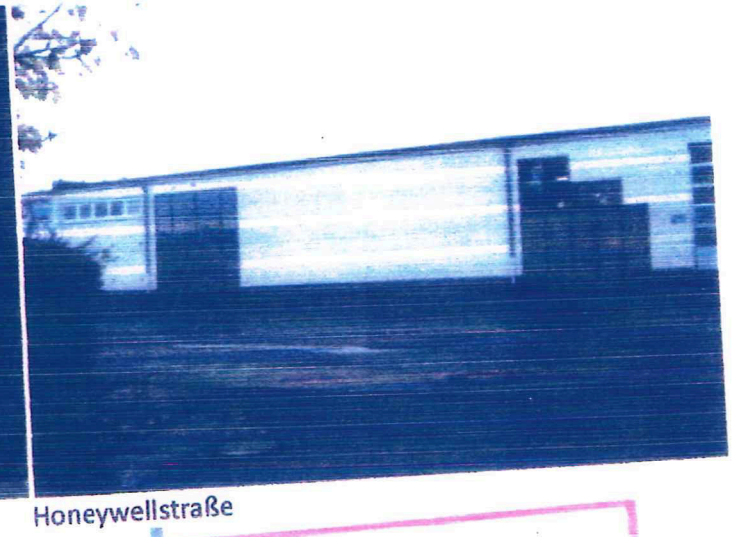
Berichtigung 30.5.2016
begonnene Gartenrodung
Dieses schöne Wohnhaus in der Tannenstraße steht schon seit Jahren leer. Mittlerweile wird es von Brombeeren zugewuchert

Eines von vielen aufgegebenen Ladengeschäften, hier in der Kennedystraße

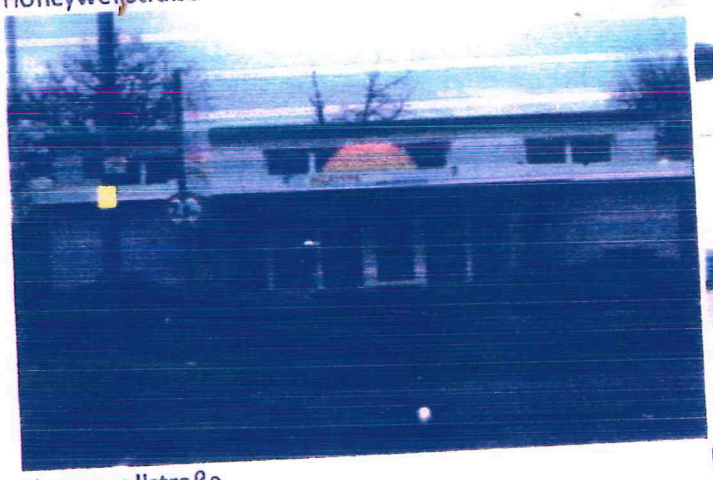
Auch große Flächen, wie hier im Gewerbegebiet Ost, sind ungenutzt

Quelle: priv. Stadtverordneter

Honeywellstraße



Honeywellstraße

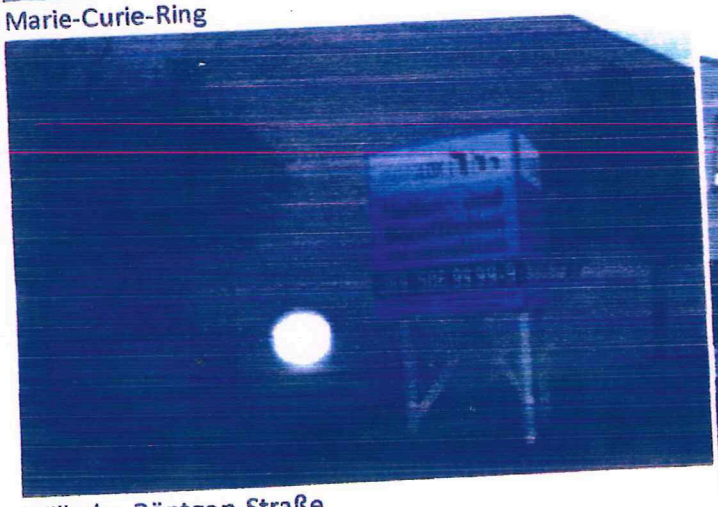


Honeywellstraße

Robert-Bosch-Straße

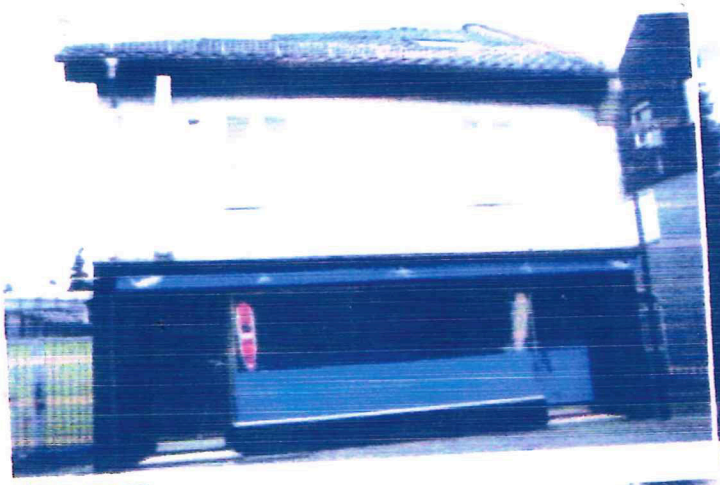
Marie-Curie-Ring

Otto-Hahn-Straße



Wilhelm-Röntgen-Straße

Wilhelm-Röntgen-Straße



Hasengasse

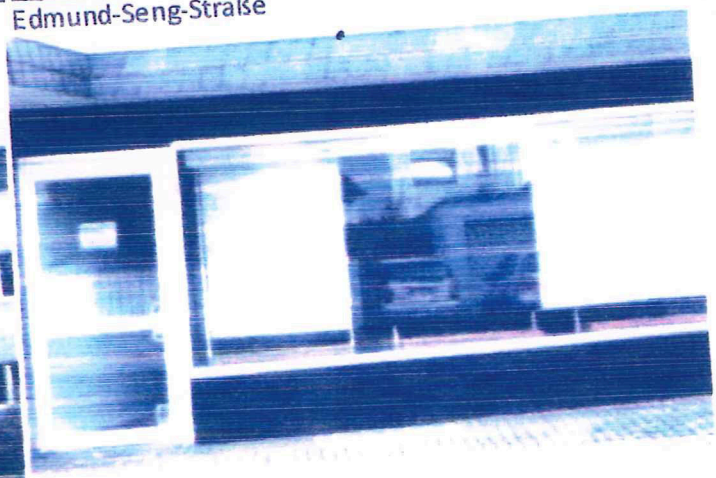
inzwischen Abriss 99.
Luxus bai

Eichenheege

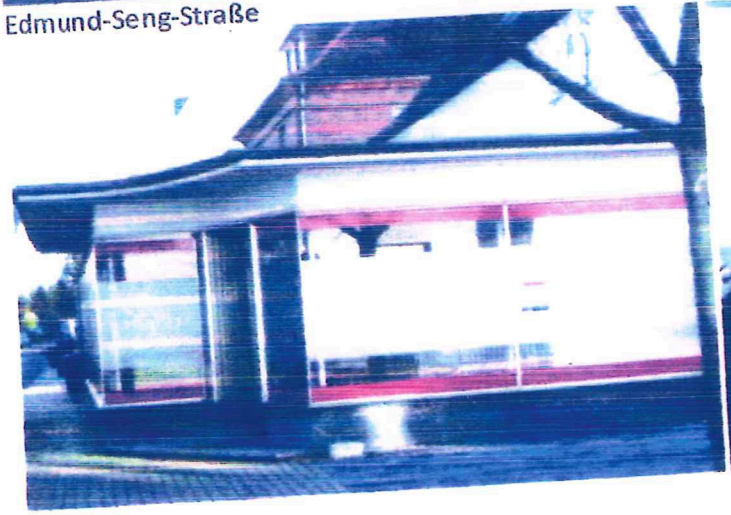
Eichenheege

Edmund-Seng-Straße

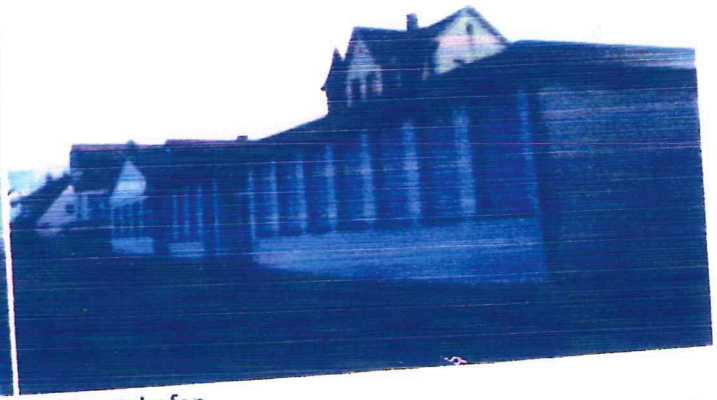
Edmund-Seng-Straße



Bahnhofstraße



Backesweg



Am Bootshafen

Kesselstädter Straße

Opeleck

Opeleck

Opeleck

Opeleck

Kennedystraße

inz. Abbris

Kennedystraße

Frankfurter Straße

Leerstand 8 Monate
Leerstand 8 Monate
Leerstand
Quelle BF

BÜNDNIS 90
DIE GRÜNEN
LANDTAGSFRAKTION HESSEN

14.12.2012

KARIN MÜLLER: ZWEITE LESUNG – VERBOT DER ZWECKENTFREMDUNG VON WOHNRAUM

Herr Präsident, meine Damen und Herren! Das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum ist das Paradebeispiel dafür, wie CDU und FDP ihre Macht und ihre Mehrheiten zweckentfremden,

(Beifall bei dem BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und der Abg. Janine Wissler (DIE LINKE))

indem Sie die mündliche Anhörung verweigert und eine Hinhaltetaktik sondergleichen gefahren haben. Wir haben das Gesetz jetzt seit fast einem Jahr auf der Tagesordnung im Ausschuss für Wirtschaft und Verkehr.

Großzügigerweise wurde dann eine schriftliche Anhörung zugelassen, alle haben sich gefreut, dass wenigstens dies geschah. Nachdem die Unterlagen vorgelegen haben, war aber klar, dass die Stellungnahmen – insbesondere der Stadt Frankfurt – so unterschiedlich sind, dass es eigentlich einer mündlichen Anhörung bedurft hätte.

Dann wurde der LINKEN unterstellt, sie würde damit Oberbürgermeisterwahlkampf betreiben wollen. Daraufhin hat Herr Siebel den klugen Vorschlag gemacht, abzuwarten, bis der Oberbürgermeister im Amt ist und ihn auch zur Anhörung einzuladen.

(Beifall des Abg. Torsten Warnecke (SPD))
Damit hatte sich der Vorsitzende des Ausschusses, Herr Reif, einverstanden erklärt. Dann gab es wieder eine Hinhaltetaktik und passiert ist nichts. Letztendlich wurde das Gesetz mit der Arroganz der Macht abgelehnt. Man hat eben im Beitrag von Herrn Lenders sehen können, dass es durchaus nötig gewesen wäre, sich noch einmal Expertenmeinungen einzuholen.
(Beifall bei dem BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und der LINKEN)
Vor allen Dingen wäre es auch kein großer zusätzlicher Aufwand gewesen. Man hätte die Anhörung nämlich zusammen mit dem Gesetz zum sozialen Wohnungsbau durchführen können, die Experten sind sowieso da gewesen. Aber nein, das wollen Sie alles nicht. Ihr Hauptanliegen ist nur, sich an der LINKEN abzuarbeiten. Bitte schön, wenn Sie sonst nichts mehr in diesem Land vorhaben und weiter Ihre Politik betreiben wollen, die nicht für die Menschen, sondern nur für sich selbst da ist, machen Sie nur so weiter.
(Zuruf von der CDU)
Das Thema Wohnen wird landauf, landab diskutiert. Sozialer Wohnungsraum fehlt, Wohnraumzweckentfremdung ist ein Thema in Frankfurt und in Wiesbaden. Damals, 2004, haben sich die Oberbürgermeister vehement dagegen gewehrt, es abzuschaffen. Aber nein, Sie wollten es abschaffen, obwohl aus Frankfurt jährlich 400 bis 600 Anzeigen wegen Zweckentfremdung von Wohnraum vorgelegt worden sind.
(Zuruf des Ministers Florian Rentsch)
– Wenn es das nicht mehr gibt, gibt es auch keine Anzeigen mehr, Herr Rentsch. Das ist ja schon ein bisschen lächerlich.
(Beifall bei dem BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und der LINKEN)
Das Thema wird landauf, landab diskutiert. In Frankfurt fehlt bezahlbarer Wohnraum. Deswegen sollte man alles dafür tun, mehr Wohnraum zu schaffen. All das verweigern Sie.
Auch wir haben gesagt, man müsste prüfen, ob es nicht ein zu massiver Eingriff in die Eigentumsrechte ist. Deswegen hätten wir die Anhörung auch unterstützt und können uns jetzt nur enthalten.
(Zuruf des Ministers Florian Rentsch)

– Sie können es ja besser machen, Herr Rentsch. Tun Sie aber nicht. Ich dachte übrigens, Zwischenrufe von der Regierungsbank würde der Präsident untersagen, aber gut.

(Beifall bei Abgeordneten des BÜNDNISSES 90/DIE GRÜNEN und der der Abg. Nancy Faeser (SPD) – Zuruf von der CDU)

Wir halten die Grundtendenz des Gesetzes für richtig. Die Kommunen sollten ja nur ermächtigt werden, eine Satzung zu erlassen, wenn es Zweckentfremdung von Wohnraum bei ihnen gibt. Soviel sollte man den Kommunen schon zutrauen, um ihnen diese Möglichkeit zu geben. Aber auch da reiht es sich in die kommunalfeindliche Politik dieser Landesregierung ein.

(Beifall bei dem BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und der LINKEN)

Wir werden uns bei der Abstimmung über diesen Gesetzentwurf enthalten und bedauern ausdrücklich, dass Sie nicht lernfähig sind und jegliche Auseinandersetzung zu dem Thema verweigern.

(Beifall bei dem BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN sowie bei Abgeordneten der SPD und der LINKEN)

Wohnungsbedarfsprognose für das Gebiet des Regionalverbandes bis 2030

Der Regionalverband FrankfurtRheinMain hat eine Wohnungsbedarfsprognose für seine 75 Mitgliedskommunen für den Zeitraum 2013 bis 2030 erstellt. Insgesamt wurde ein Wohnungsbedarf von gut 184.000 Wohnungen bis 2030 ermittelt.

Dabei stützen sich die Berechnungen auf die gemeindeweise Bevölkerungsprognose der Hessen Agentur und eine Wohnungsbedarfsprognose des Instituts für Wohnen und Umwelt auf Kreisebene jeweils mit dem Zieljahr 2030. Der Regionalverband ergänzte diese Prognosen um Annahmen zum Flüchtlingszuzug und errechnete eine gemeindeweise Verteilung.

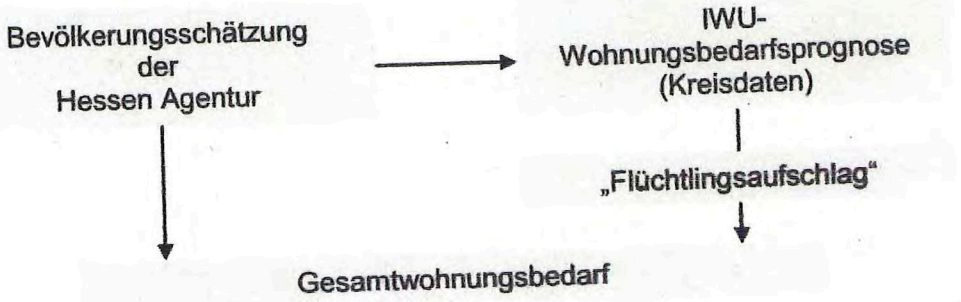
Bis zum Jahr 2030 dürfte die Bevölkerungszahl im Verbandsgebiet schätzungsweise um bis zu 200.000 Einwohner (plus 8,5 Prozent) auf 2,4 Millionen ansteigen. Für Frankfurt wurden bis zu 773.000 Einwohner ermittelt. Entsprechend der Annahmen (drei Millionen Flüchtlinge im Zeitraum 2013 – 2020 und eine Million 2021 – 2030) entfällt gut die Hälfte des Einwohneranstiegs im Verbandsgebiet auf Flüchtlinge.

Mit den Annahmen zu den Flüchtlingen steigt der Wohnungsbedarf gegenüber der IWU-Wohnungsbedarfsprognose für den Zeitraum 2013 bis 2030 nochmals um 27.000 Wohnungen auf gut 184.000 Wohnungen im gesamten Verbandsgebiet (Anteil: 15 Prozent). Für den kurzfristigen Zeitraum 2013 bis 2020 sind dies – auf Grund des hohen Nachholbedarfs und der angenommenen Flüchtlingszahlen – schätzungsweise 14.600 Wohnungen pro Jahr, danach – zwischen 2020 und 2030 – liegt der Bedarf immer noch bei 8.200 Wohnungen pro Jahr. Für den Gesamtzeitraum 2013 bis 2030 ergibt sich ein Durchschnittsbedarf von 10.900 Wohnungen pro Jahr.

Im Folgendem werden Annahmen und Ergebnisse auf Kreis- und Gemeindeebene vorgestellt.

Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Die Modellrechnungen beim Regionalverband FrankfurtRheinMain – Annahmen



- Grundlagen sind Abschätzungen der Hessen Agentur für die gemeindeweise Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2013 bis 2030 (hier noch ohne Annahmen zum Flüchtlingszuzug) mit Prognosestand April 2015 und des Instituts für Wohnen und Umwelt (IWU) zum Wohnungsbedarf auf Kreisebene mit dem Zieljahr 2030 (ebenfalls ohne Annahmen zum Flüchtlingszuzug) mit Prognosestand November 2015.

- Angesichts fehlender Abschätzungen zum Flüchtlingszuzug wird pauschaliert angenommen, dass in den Jahren 2013 bis 2020 bis zu drei Millionen Flüchtlinge nach Deutschland kommen, zwischen 2021 und 2030 eine Million (entspricht weitgehend der „technischen Annahme" der Bundesregierung von Ende 02/2016). Auf das Gebiet des Regionalverbandes entfiele ein bevölkerungsproportionaler Anteil entsprechend des nach dem Königsteiner Schlüssel laut Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge (BAMF) für Hessen bestehenden Anteils. Für die Flüchtlinge wurde pauschal angenommen, dass diese mit vier Personen in einer Wohnung leben.

- Die gemeindeweise Verteilung der IWU-Wohnungsbedarfsprognose auf Kreisebene erfolgte durch den Regionalverband. Dabei wurden Anteilswerte der jeweiligen kreisangehörenden Gemeinde an der Kreissumme berechnet. Diese Anteilsberechnung basiert auf dem Wohnungsbedarf, der sich aus der Bevölkerungsprognose der Hessen Agentur ergibt, auf den Annahmen zu dem Flüchtlingszuzug und auf Annahmen zum inneren Bedarf – also dem Wohnflächenbedarf der heute schon anwesenden Bevölkerung.

- Für den abschließend erfolgten Vergleich mit der heutigen Bauintensität wurden die tatsächlichen Baufertigstellungen von Wohnungen der vergangenen Jahre ausgewertet (Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt).

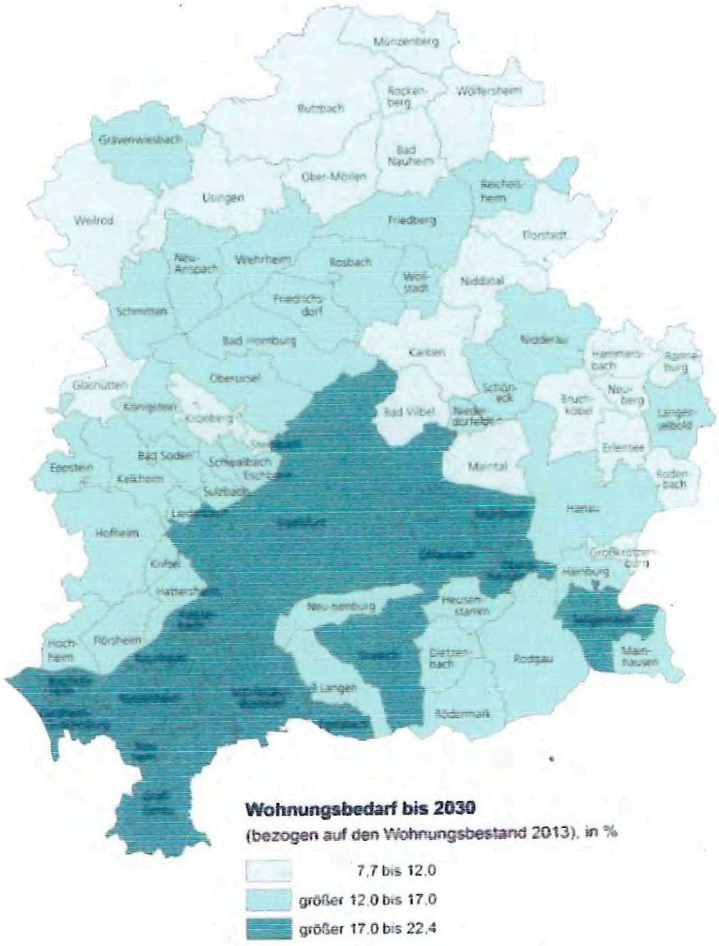
Ausgewählte Kreisergebnisse: Bevölkerungsschätzung und Wohnungsbedarf

Kreisfreie Stadt / Kreis / Kreis (teilweise)	Einwohner 2013 (Hilfsgröße)	Einwohnerprognose 2030, mit Flüchtlingen	Gesamtwohnungsbedarfsprognose 2013-2030 „lange Frist"
Frankfurt am Main	701.350	773.300	73.727
Offenbach am Main	119.203	130.600	11.406
Kreis Groß-Gerau (tw.)	186.056	202.800	17.338
Hochtaunuskreis	229.167	245.200	13.914
Main-Kinzig-Kreis (tw.)	241.112	258.200	13.394
Main-Taunus-Kreis	228.021	247.100	16.414
Kreis Offenbach	338.300	363.000	27.307
Wetteraukreis (tw.)	205.049	219.600	10.949
Regionalverband	**2.248.258**	**2.439.900**	**184.450**

Stadt/Gemeinde	Ausgangsgröße Bevölkerungsschätzung			Wohnungsbedarfsprognose			
	Einwohner 2013 Hilfsgröße	Einwohner 2030 mit Flüchtlingen	Veränderung, 2013-2030 in %	Wohnungs-bestand 2013 Hilfsgröße	Gesamtwohnungs-bedarf 2013-2020, "kurze Frist"	Gesamtwohnungs-bedarf 2013-2030, "lange Frist"	Gesamtwohnungsbedarf bis 2030 bezogen auf den Wohnungsbestand 2013 in %
Frankfurt am Main	701.350	773.300	10,3	372.039	38.081	73.727	19,8
Offenbach am Main	119.203	130.600	9,6	59.104	5.877	11.406	19,3
Bischofsheim	12.662	14.100	11,4	5.667	733	1.295	22,1
Ginsheim-Gustavsburg	15.957	17.100	7,2	7.744	829	1.460	18,8
Groß-Gerau	24.076	26.700	10,9	10.869	1.376	2.431	22,4
Kelsterbach	14.310	15.700	9,7	7.113	720	1.262	17,7
Mörfelden-Walldorf	32.988	35.600	7,9	15.683	1.759	3.099	19,8
Nauheim	10.265	11.100	8,1	4.781	555	978	20,5
Raunheim	14.869	16.500	11,0	6.140	742	1.301	21,2
Rüsselsheim am Main	60.929	66.000	8,3	29.011	3.137	5.513	19,0
Bad Homburg vor der Höhe	52.379	56.300	7,5	26.626	1.943	3.418	12,8
Friedrichsdorf	24.577	26.300	7,0	11.661	839	1.465	12,6
Glashütten	5.304	5.600	5,6	2.442	156	268	11,0
Grävenwiesbach	5.205	5.600	7,6	2.288	169	294	12,9
Königstein im Taunus	16.043	17.500	9,1	7.657	610	1.076	14,1
Kronberg im Taunus	18.069	19.100	5,7	8.708	592	1.032	11,8
Neu-Anspach	14.605	15.300	4,8	6.300	450	780	12,4
Oberursel (Taunus)	44.779	48.600	8,5	21.557	1.644	2.889	13,4
Schmitten	8.855	9.600	8,4	4.213	328	578	13,7
Steinbach (Taunus)	10.181	10.700	5,1	4.886	308	532	10,9
Usingen	13.606	14.500	6,6	6.127	421	728	11,9
Wehrheim	9.331	9.900	6,1	4.259	327	573	13,5
Weilrod	6.233	6.300	1,1	2.993	164	280	9,3
Bruchköbel	20.265	20.600	1,7	9.719	574	886	9,1
Erlensee	13.307	14.500	9,0	6.141	452	704	11,5
Großkrotzenburg	7.440	8.000	7,5	3.575	266	416	11,6
Hammersbach	4.704	4.900	4,2	2.261	151	234	10,4
Hanau	89.907	98.500	9,6	43.654	3.571	5.611	12,9
Langenselbold	13.553	14.800	9,2	6.468	529	831	12,9
Maintal	36.846	39.200	6,4	18.351	1.232	1.918	10,5
Neuberg	5.251	5.500	4,7	2.524	171	267	10,6
Nidderau	19.944	21.300	6,8	8.893	691	1.080	12,1
Niederdorfelden	3.786	4.100	8,3	1.694	133	208	12,3
Rodenbach	11.143	11.000	-1,3	5.186	263	401	7,7
Ronneburg	3.341	3.600	7,8	1.601	115	179	11,2
Schöneck	11.625	12.500	7,5	5.465	422	660	12,1
Bad Soden am Taunus	21.556	23.300	8,1	11.238	956	1.644	14,6
Eppstein	13.317	14.100	5,9	6.196	507	863	13,9
Eschborn	20.731	22.800	10,0	10.059	928	1.596	15,9
Flörsheim am Main	20.197	22.300	10,4	9.408	900	1.548	16,5
Hattersheim am Main	25.740	27.800	8,0	12.509	995	1.694	13,5
Hochheim am Main	16.838	17.600	4,5	8.004	609	1.034	12,9
Hofheim am Taunus	38.556	42.300	9,7	18.159	1.740	2.995	16,5
Kelkheim (Taunus)	28.190	30.500	8,2	13.274	1.168	2.000	15,1
Kriftel	10.701	11.600	8,4	4.949	437	747	15,1
Liederbach am Taunus	8.795	9.400	6,9	3.967	339	578	14,6
Schwalbach am Taunus	14.855	16.100	8,4	7.131	618	1.059	14,8
Sulzbach (Taunus)	8.545	9.300	8,8	4.325	382	657	15,2
Dietzenbach	32.750	35.100	7,2	13.997	1.400	2.371	16,9
Dreieich	39.868	43.400	8,9	20.015	2.169	3.719	18,6
Egelsbach	11.218	12.100	7,9	4.891	508	862	17,6
Hainburg	14.108	14.900	5,6	6.574	604	1.023	15,6
Heusenstamm	18.401	19.100	3,8	8.984	755	1.276	14,2
Langen (Hessen)	35.845	38.300	6,8	17.262	1.721	2.932	17,0
Mainhausen	8.976	9.300	3,6	4.161	358	603	14,5
Mühlheim am Main	27.475	30.300	10,3	13.267	1.513	2.594	19,6
Neu-Isenburg	35.698	38.400	7,6	18.946	1.802	3.076	16,2
Obertshausen	23.921	25.700	7,4	11.388	1.158	1.975	17,3
Rodgau	43.115	46.000	6,7	19.823	1.909	3.238	16,3
Rödermark	26.494	28.100	6,1	12.070	1.107	1.871	15,5
Seligenstadt	20.431	22.200	8,7	9.716	1.035	1.769	18,2
Bad Nauheim	30.879	32.700	5,9	15.320	973	1.643	10,7
Bad Vilbel	32.020	34.900	9,0	15.747	1.081	1.834	11,6
Butzbach	24.384	25.200	3,3	11.042	590	970	8,8
Florstadt	8.690	9.100	4,7	4.015	256	431	10,7
Friedberg (Hessen)	27.758	30.700	10,6	13.246	1.041	1.782	13,5
Karben	21.716	23.500	8,2	9.989	694	1.173	11,7
Münzenberg	5.490	5.700	3,8	2.556	148	246	9,6
Niddatal	9.295	9.900	6,5	4.309	299	506	11,7
Ober-Mörlen	5.730	6.000	4,7	2.830	164	274	9,7
Reichelsheim (Wetterau)	6.823	7.300	7,0	3.078	223	378	12,3
Rockenberg	4.272	4.600	7,7	1.946	136	230	11,8
Rosbach vor der Höhe	12.141	13.100	7,9	5.338	385	650	12,2
Wölfersheim	9.766	10.400	6,5	4.400	283	474	10,8
Wöllstadt	6.085	6.600	8,5	2.889	210	357	12,4
Regionalverband	**2.248.258**	**2.439.900**	**8,5**	**1.110.618**	**102.433**	**184.450**	**16,6**

© Regionalverband

Der Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2030



Die Karte stellt den errechneten Gesamtwohnungsbedarf 2030 (plus 184.000 Wohnungen) gemessen an dem Wohnungsbestand 2013 (1.111.000 Wohnungen) im Gebiet des Regionalverbandes dar. Der Wohnungsbestand müsste demnach im Durchschnitt des Verbandsgebietes bis 2030 um circa 17 Prozent steigen.

Von 2010 bis 2014 wurden insgesamt rund 32.300 Wohnungen im Verbandsgebiet gebaut, das waren im Durchschnitt knapp 6.500 pro Jahr. Im Falle der Deckung des geschätzten Bedarfs von 14.600 Wohnungen pro Jahr „in der kurzen Frist" bis 2020 würde dies im Minimum eine Verdoppelung der derzeitigen Bauintensität erfordern!

Die Städte und Gemeinden im Verbandsgebiet müssen sich damit der Herausforderung: „Schließen der Angebotslücke im Wohnungsbau" stellen.

Herausgeber
Regionalverband FrankfurtRheinMain
Der Verbandsvorstand
Poststraße 16
60329 Frankfurt am Main
www.region-frankfurt.de

Stand: März 2016

Fotos
Bildarchiv des Regionalverbandes

© 2016 Regionalverband FrankfurtRheinMain

Kontakt
Matthias Böss
Telefon: +49 69 2577-1621
Telefax: +49 69 2577-1204
E-Mail: boess@region-frankfurt.de

Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Maintal.

Regionaler Flächennutzungsplan Vorentwurf (Kartenausschnitt)

Flächenübersicht (Auszug)

Gemarkungsfläche 3240 ha

Flächennutzungen	insgesamt	davon geplant
Wohnbaufläche	415 ha	21 ha = 945 Wohnungen
Gemischte Baufläche	96 ha	12 ha
Gewerbliche Baufläche	155 ha	24 ha
Grünfläche	154 ha	
Ökologisch bedeutsame Flächennutzung	818 ha	
Regionalparkkorridor	21 km	

Maintal

Siedlungsstruktur

Maintal ist als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen und gehört zum Main-Kinzig-Kreis. Die Stadt setzt sich aus den vier Stadtteilen Bischofsheim, Dörnigheim, Hochstadt und Wachenbuchen zusammen und hatte 2004 rd. 38.200 Einwohner sowie ca. 7.800 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Maintal liegt verkehrsgünstig, grenzt im Westen unmittelbar an Frankfurt und ist sowohl Wohn- als auch Gewerbestandort.

Wohnen und Gewerbe

Vorrangiges stadtentwicklungspolitisches Ziel ist die Entwicklung des „Gewerbegebietes am Regionalpark" in Bischofsheim. Das bestehende Gewerbegebiet südlich der A 66 soll dafür nach Osten hin erweitert werden (ca. 15 ha) und den in diesem Bereich ursprünglich geplanten Siedlungsschwerpunkt „Grüne Mitte" ersetzen. Potenziale für eine Siedlungsentwicklung liegen in den Arrondierungen der Ortsränder südöstlich von Hochstadt (ca. 6 ha) und südwestlich von Wachenbuchen (ca. 4 ha). Am nordöstlichen Siedlungsrand von Dörnigheim wird die Umnutzung von Gewerbeflächen und einer Sportanlage zu Siedlungsflächen angestrebt.

Verkehr

Im regionalen Straßennetz bzw. im örtlichen Hauptstraßennetz sowie im Bereich des Regionalen Radverkehrsnetzes sind keine wesentlichen baulichen Maßnahmen vorgesehen. Im Bereich des regionalen Schienenpersonenverkehrs ist die Realisierung der nordmainischen S-Bahn Frankfurt/City – Maintal – Hanau vorgesehen mit der Notwendigkeit eines viergleisigen Streckenausbaues im Bereich der Stadt Maintal. Zur besseren Erschließung des Siedlungsbereiches ist eine Verlegung des Haltepunktes Bischofsheim nach Osten geplant. Die spätere Verknüpfung/Durchbindung der nordmainischen S-Bahn mit der S 7 auf der Riedstrecke wird angestrebt.

Grünflächen

In Bischofsheim ist neben einer Friedhofserweiterung als Neuplanung eine größere Parkanlage (ca. 11 ha) in Verbindung zum geplanten „Gewerbegebiet am Regionalpark" vorgesehen. Der im FNP als Sondergebiet dargestellte Sportboothafen im Uferbereich des Mains wird zurückgenommen und nunmehr als Grünfläche-Sportanlagen entsprechend seinem tatsächlichen Bestand ausgewiesen; die ungenutzte Fläche dagegen als Grünfläche-Parkanlagen.

Landschaft

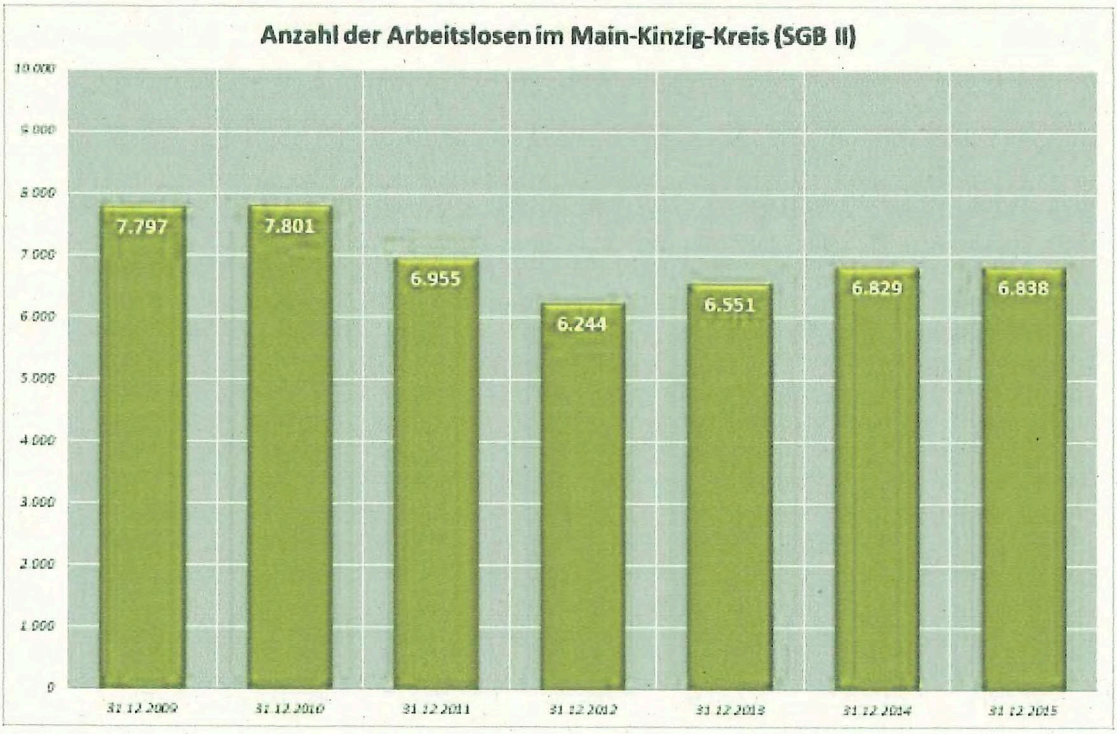
Maintal liegt in der Untermainebene und erstreckt sich zwischen dem Main im Süden und dem Bergener Rücken im Norden mit den höher gelegenen Ortsteilen Hochstadt und Wachenbuchen. Das Landschaftsbild wird auf den Höhenlagen geprägt durch zusammenhängende Streuobstflächen, den Naturschutzgebieten „Hartigwäldchen" und „Enkheimer Ried" sowie weiträumige Ackerflächen. In der Mainebene dominieren der Ufersaum des Mains und der nördlich angrenzende Offenlandbereich mit mehreren infolge des Kiesabbaues entstandenen, heute zur Erholung genutzten Seen, der sich über die „Grüne Mitte" und Braubach nach Norden zieht. Zudem wird ein beträchtlicher Anteil der Gemeindefläche von Wald bedeckt.

Kommunales Center für Arbeit
Jobcenter und Soziales
Anstalt des öffentlichen Rechts des Main-Kinzig-Kreises

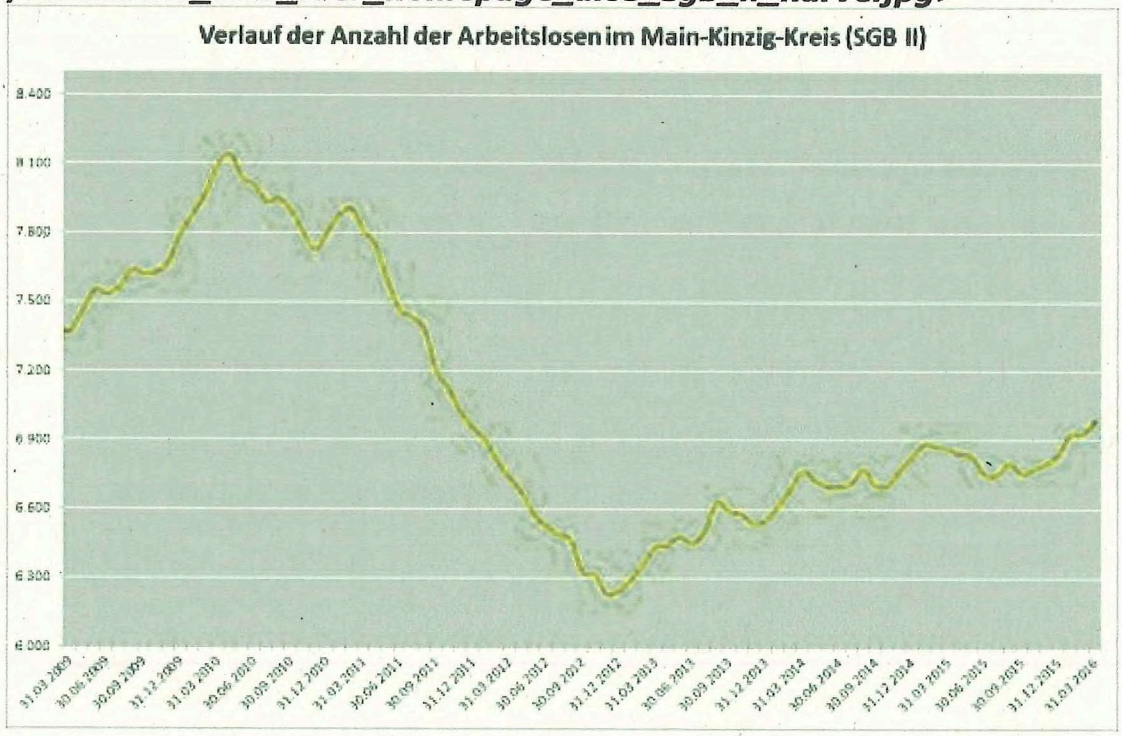
Zahlen, Daten, Fakten

Der Main-Kinzig-Kreis in Zahlen

Anzahl der Arbeitslosen im Main-Kinzig-Kreis (SGB II)



Verlauf der Anzahl der Arbeitslosen im Main-Kinzig-Kreis (SGB II)
<URL:http://www.kca-mkk.de/sites/default/files/images/20111229_dias_fuer_homepage_alos_sgb_ii_kurve.jpg>



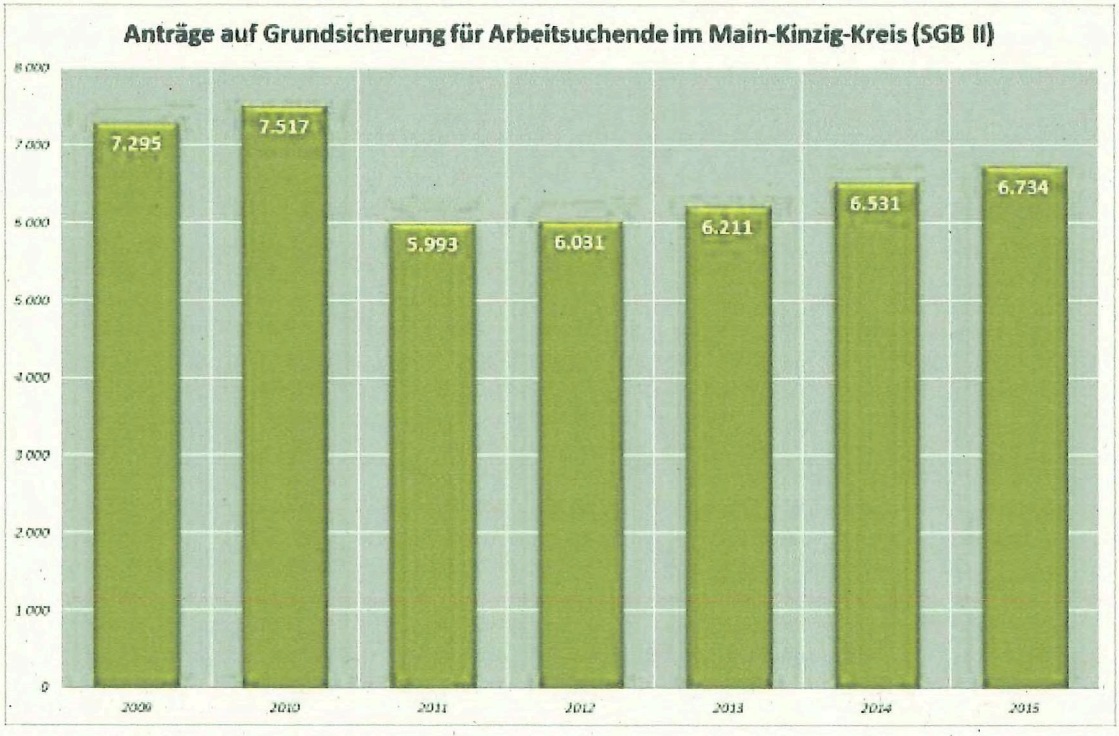
Arbeitslose SGB II in den 29 Kommunen des Main-Kinzig-Kreises

Arbeitslose SGB II in den 29 Kommunen des Main-Kinzig-Kreises				
Gemeinde / Stadt	Stand 31.03.2016	Differenz absolut	Differenz in %	Stand 30.04.2016
Bad Orb	148	-5	-3,4%	143
Bad Soden-Salmünster	112	-15	-13,4%	97
Biebergemünd	62	10	16,1%	72
Birstein	68	1	1,5%	69
Brachttal	40	-3	-7,5%	37
Bruchköbel	192	7	3,6%	199
Erlensee	182	-14	-7,7%	168
Flörsbachtal	19	1	5,3%	20
Freigericht	93	13	14,0%	106
Gelnhausen	368	24	6,5%	392
Großkrotzenburg	108	6	5,6%	114
Gründau	143	-1	-0,7%	142
Hammersbach	40	-6	-15,0%	34
Hanau	3.233	37	1,1%	3.270
Hasselroth	53	2	3,8%	55
Jossgrund	14	8	57,1%	22
Langenselbold	121	-14	-11,6%	107
Linsengericht	83	4	4,8%	87
Maintal	942	6	0,6%	948
Neuberg	53	-6	-11,3%	47
Nidderau	130	-7	-5,4%	123
Niederdorfelden	40	-3	-7,5%	37
Rodenbach	142	-9	-6,3%	133
Ronneburg	33	-1	-3,0%	32
Schlüchtern	148	7	4,7%	155
Schöneck	96	9	9,4%	105
Sinntal	30	-3	-10,0%	27
Steinau	99	-2	-2,0%	97
Wächtersbach	193	-15	-7,8%	178
Gesamt	6.985	31	0,4%	7.016

Anzahl der Vermittlungen in den 1. Arbeitsmarkt im Main-Kinzig-Kreis (SGB II)

Leistungsempfänger im Main-Kinzig-Kreis (SGB II)

Anträge auf Grundsicherung für Arbeitsuchende im Main-Kinzig-Kreis (SGB II)



Copyright 2009 Kommunales Center für Arbeit AöR