

Wohnungssituation für besondere Zielgruppen in Biberach



Wohnhaus im Talfeld - Gurland + Seher Architekten BDA

VORWORT

Das Thema Wohnungssuche bzw. Wohnraumbeschaffung gerät vermehrt in den Fokus der Öffentlichkeit. Verschiedene persönliche, berufliche, monetäre oder soziale Gründe sind Auslöser für die Wohnungssuche. Durch die Schnelllebigkeit der heutigen Zeit treten immer häufiger vor allem persönliche Veränderungen ein. Das beeinflusst natürlich auch die Wohnungssituation.

Der nachfolgende Bericht stellt anschaulich dar, wie die Wohnungssituation in Biberach aussieht und inwieweit der Wohnungsmarkt ausgeglichen ist. Dabei lenken wir den Fokus vor allem auf den Wohnraum für besondere Zielgruppen wie einkommensschwache Haushalte oder Menschen mit besonderen Schwierigkeiten. In diesem Zusammenhang wird auch das Thema bezahlbarer und öffentlich geförderter Wohnraum näher betrachtet.

Aufgabe der kommunalen Wohnungspolitik ist die bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauflächen im Innen- und Außenbereich sowie die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte, insbesondere mit Wohnberechtigungsschein.

Unser generelles Ziel ist die breite Streuung von Einkommensgruppen und entsprechenden Wohnungsangeboten im gesamten Stadtgebiet. Auch in Neubaugebieten soll sich die durchschnittliche Sozialstruktur widerspiegeln.

Neubauten berücksichtigen die gestiegenen Ansprüche der Menschen. Dies drückt sich häufig in einem höheren Miet- oder Kaufpreis aus. Der Neubau von Wohnraum in mittleren oder gehobenen Preisklassen bedingt durch Verschiebungen, dass günstigere Wohnungen frei werden und der Wohnungsmarkt angereichert wird.

Gemeinsam mit den örtlichen Wohnungsunternehmen und den sozialen Einrichtungen beobachten wir die Entwicklungen in Biberach fortlaufend und bewerten diese regelmäßig.

Wohnungssuchende können sich jederzeit an die örtlichen Wohnungsunternehmen oder den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Biberach wenden. Diese versuchen nicht nur bei der Wohnungssuche zu helfen, sondern können auch in anderen Fällen Hilfestellung bieten und Kontakte vermitteln.

Biberach, im September 2014



Roland Wersch
Erster Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

- 1 Wohnungssituation in Biberach allgemein
Hochrechnungen des stat. Landesamtes über
Wohnungsneubedarf und –ersatzbedarf
Wohnungsbestand
Bevölkerungsbestand
Entwicklung Wohnfläche pro Person
- 2 Öffentlich geförderter Wohnungsbau, bzw. sozialer Wohnungsbau
Bestand an Wohnungen
- 3 Wohnungsbedarf
a) Wohnberechtigungsscheine
b) Wohnungsbewerbungen beim Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft
- 4 Mietpreise in Biberach
- 7 Landeswohnraumförderungsprogramm 2013/14 bezahlbares Wohneigentum
zur Schaffung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum
- 8 Fehlbelegung von öffentlich geförderten Wohnungen
Gespräche mit örtlichen Wohnungsunternehmen
Wohnungssuchende – Wohnungsbedarf
Bezahlbarer Wohnraum
- 9 Wohnraumversorgung in Biberach für Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten
Gespräche mit sozialen Einrichtungen
Wohnungsbedarf
- 10 Herkunft der Wohnungssuchenden, Unterbringung
- 11 Zusammenfassendes Ergebnis für den preisgünstigen Wohnraum in Biberach
- Anlagen**
- 14 Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart:
Wohnungsneubedarf und –ersatzbedarf
Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Wohnbau
- 15 Bevölkerungsvorausberechnung mit Wanderungen nach 5 Altersgruppen
- 16 Wohngebäude, Wohnungen nach Anzahl der Räume
- 17 Bertelsmann Stiftung - Wohnfläche pro Person
Bundesagentur für Arbeit Bedarfsgemeinschaften nach Personenzahl
- 18 Regelbedarfe nach §§ 20 und 23 i.V.m. § 77 SGB II
Wohnbevölkerung kommunale Fortschreibung Stadt Biberach
- 19 Wohngeldzahlungen an die Bewohner der Stadt Biberach
Wohnberechtigungsscheine
Mieterwechsel EB Wohnungswirtschaft
- 20 Zensus: Gebäude mit Wohnraum und Wohnungen nach Baujahr, Gebäudetyp, usw.
- 21 Wohnungsbewerber Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft, Stichtag 1. September 2014
- 23 Wohnraumversorgung in Biberach für Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten
- 26 Zahlen aus den Jahresberichten der Wohnungslosenhilfe Biberach e.V. - Auszug -

Wohnungssituation in Biberach allgemein

Quellen: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg Stuttgart, Statistik Hochbauamt Biberach

Aufgrund der Hochrechnungen des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg beträgt der Wohnungsneubedarf und -ersatzbedarf der Stadt Biberach

für die Jahre 2009 bis 2015 320 Wohnungen.

Von 2009 bis 2013 wurden fertig gestellt 567 Wohnungen.

Somit ist nach der statistischen Hochrechnung bereits 2013 der für 2015 berechnete Mehrbedarf an Wohnungen erreicht bzw. ein Überhang vorhanden von 247 Wohnungen.

In den Jahren 2009 bis 2013 wurden 754 Baugenehmigungen

für Wohnungen erteilt. Der errechnete Wohnungsneubedarf und -ersatzbedarf von 2009 bis 2020 von insgesamt 500 Wohnungen wurde bereits in 2013 erreicht, bzw. um 247 Wohnungen überschritten.

Es kann davon ausgegangen werden, dass sowohl der vom Statistischen Landesamt für die Jahre 2009 bis 2030 berechnete Wohnungsbedarf mit 850 Wohnungen als auch die von der IHK Ulm in ihrem Bericht „Immobilienwirtschaft Entwicklung des Wohnungsbedarfs in der IHK-Region Ulm“ für den gleichen Zeitraum genannten 1.100 Wohnungen erreicht sein wird.

Der Bestand an Wohnungen nahm

von 2001 mit 14.740 Wohnungen bis 2012 mit 16.338 Wohnungen um 1.598 (**10,8%**) zu.

Die Bevölkerung nahm

von 2001 mit 31.866 Bewohner bis 2012 mit 31.829 Bewohner um 37 (**0,01%**) ab.

(Quelle: Jahr 2001 Stat. Landesamt BW, Jahr 2012 Einwohnermeldeamt Biberach)

Im Demographiebericht der Stadt Biberach, herausgegeben von der Bertelsmann Stiftung Gütersloh, steht, dass die zur Verfügung stehende Wohnfläche für eine Person vom Jahr 2007 mit 42,2 m² um 3 % auf 43,5 m² im Jahr 2011 angestiegen ist. In Ravensburg waren es 40,5 m² und in Ulm 37,7 m² pro Person.

Aktuell beeinflussen 44 bezugsfertige betreute Wohnungen in der Königsberger Allee und über 100 im Bau befindliche Studentenwohnungen in der Karl-Müller-Straße, von denen auch Personen mit Wohnberechtigungsschein profitieren können, den Wohnungsmarkt in Biberach positiv.

Fazit:

Der vom statistischen Landesamt ausgewiesene erforderliche Wohnungsneubau für die Jahre 2009 – 2015 in Höhe von 320 Wohnungen ist bereits 2013 erreicht bzw. um 247 Wohnungen überschritten. Vor dem Hintergrund unterschiedlicher Prognoserechnungen werden die Entwicklungen in Biberach fortlaufend beobachtet und regelmäßig bewertet.

Öffentlich geförderter Wohnungsbau, bzw. sozialer Wohnungsbau

Quelle und Grundlagen: Bundesagentur für Arbeit
 Wohnberechtigungsscheine Auflistung Liegenschaftsamt
 Wohngeldzahlungen Auflistung Liegenschaftsamt
 Wohnungssuchende – Vormerkliste EB Wohnungswirtschaft
 Miethöhe ALG II-Empfänger Landratsamt Biberach

Einwohnerzahl Stand 11/2013 (Einwohnermeldeamt Biberach) 32.044
Bedürftige SGB II - Grundsicherung Stand Jan. 2014 1.062 = 3,31 % der Einwohner

Ausgangssituation

Bezuschusste Mieten bzw. Haushalte in Biberach:

Bedarfsgemeinschaften Leistungen nach SGB II Januar 2014	601 Haushalte
Wohngeldzahlungen Dezember 2013	<u>205 Haushalte</u>
Insgesamt geförderte Haushalte	<u>806 Haushalte</u>

Diesen Haushalten steht folgender Wohnungsbestand gegenüber:

Bestand an Wohnungen, die der Mietpreis- und Belegungsbindung (Grundlage Wohnberechtigungsschein) unterliegen:

1. Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Biberach im Eigentum	412 WE	
2. Hospitalische Wohnungen	<u>62 WE</u>	
Insgesamt städt. und hospitalische Wohnungen		474 WE

zuzüglich

3. Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung Eigentümer: Baugenossenschaft BC, GWO Laupheim, GSW Sigmaringen, LBBW Friedrichshafen	395 WE	
4. Private Eigentümer, selbst bewohnt oder vermietet	<u>76 WE</u>	

Insgesamt Wohnungen von Wohnungsunternehmen und privaten Investoren		<u>471 WE</u>
---	--	---------------

Gesamter Wohnungsbestand zur Vermietung mit Wohnberechtigungsschein		<u>945 WE</u>
---	--	---------------

Bis 2016 fallen bei Wohnungsunternehmen 66 Wohnungen aus der Mietpreis- und Belegungsbindung. Es ist zu erwarten, dass die Mietsteigerungen dieser Wohnungen aufgrund des Baujahres (1994 und 1976), der Ausstattung, usw. noch im Rahmen einer Vermietung an Wohnberechtigungsscheininhaber oder ALG II-Empfänger liegen und dadurch keine Umzüge der bisherigen Mieter erforderlich werden. Diese Mieten liegen jetzt 15 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Bei diesen Aufzeichnungen sind die „Schwellenhaushalte“ und die im Niedriglohnbereich betroffenen Haushalte nicht erfasst. Ebenso fehlen die Wohnungen, welche mit der gleichen Miethöhe wie öffentlich geförderte Wohnungen von Wohnungsunternehmen oder privat vermietet werden.

Wohnungsbedarf

a) Wohnberechtigungsscheine

- Grundlage für den Bezug einer öffentlich geförderten Wohnung in Baden-Württemberg -
In 2011 wurden 147 Wohnberechtigungsscheine ausgestellt. Sie haben 1 Jahr Gültigkeit. Von diesen Inhabern haben 24 Bewerber den Antrag in 2012 wiederholt. 2013 haben davon 5 Bewerber nochmals einen Antrag gestellt. Es kann also davon ausgegangen werden, dass 142 Wohnberechtigungsscheininhaber bis 2013 eine Wohnung gefunden haben bzw. ausreichend untergebracht waren. In 2013 wurden 187 Wohnberechtigungsscheine erteilt.

b) Wohnungsbewerbungen beim Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft

Wenn ein dringender Bedarf für eine neue Wohnung besteht, ist davon auszugehen, dass der Bewerber aktiv durch Vormerkung und Nachfragen am Wohnungsmarkt teilnimmt, bis er eine passende Wohnung gefunden hat.

Die Interessenten werden schriftlich darauf hingewiesen, dass die Vormerkung nach einem Jahr aus der Kartei entfernt wird, wenn sie sich nicht mehr melden.

168 Wohnungsbewerber waren Anfang Februar 2013 vorgemerkt, davon 48 von auswärts.

81 Bewerber (48 %) haben sich ein Jahr lang nicht mehr gemeldet.

= 87 tatsächliche Interessenten

39 Wohnungssuchende (45 % der tatsächlichen Wohnungssuchenden) wurden im eigenen Wohnungsbestand und 11 Obdachlose in der Bleicherstr. 80 untergebracht.

48 Interessenten stehen somit noch seit Februar 2013 auf der Warteliste; davon haben sich

16 über 6 Monate nicht mehr gemeldet.

33 Interessenten haben im Laufe des Jahres eine angebotene Wohnung abgelehnt.

6 Bewerber haben zwei Wohnungen abgelehnt.

Bewerber nach Wohnungsgrößen Stand 7. März 2014						
Bewerber von	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	insgesamt	in %
von Biberach	10	71	27	25	133	76 %
von auswärts	8	18	7	8	41	24 %
insgesamt	18	89	34	33	174	100 %
	10 %	51 %	20 %	19 %	100 %	

Von den Vormerkungen haben

4 % eine Kündigung oder Räumungsklage vorliegen

3 % können ihre bisherige Miete nicht mehr bezahlen

12 % wollen wegen einem Arbeitsplatz nach Biberach umziehen

81 % suchen eine andere Wohnung, weil ihr zuhause zu klein oder zu groß geworden ist, sich vom Partner trennen wollen, einen eigenen Hausstand gründen wollen oder ihre derzeitige Wohnung Schimmel aufweist.

Fazit:

Bei einem Wohnungsbestand von 474 Wohnungen ist eine Vormerkliste von derzeit 174 Wohnungsvormerkungen (Stand 07.03.2014) erforderlich, damit die Wohnungen immer belegt werden können, wie es sich aus den Vorschriften des Landeswohnraumförderungsgesetzes ergibt.

Der Wohnungsbedarf sollte nicht an Einzelfällen ausgerichtet werden. In der Regel sind bei diesen Wohnungssuchenden Gründe vorhanden, die eine längere Wartezeit für eine geeignete Wohnung erforderlich machen.

Zahlen auf einen Blick – 4-Jahres-Zeitraum -

Jahr	Bedarfsgemeinschaften nach SGB II	Wohngeldzahlungen	Wohnberechtigungsscheine	Wohnungsvormerkungen	Mieterwechsel beim EB Wohnungswirtschaft
2010	617	330	166	178	39
2011	601	260	147	183	39
2012	573	240	154	176	37
2013	01/2013 = 587 01/2014 = 601	205	187	02/2013 = 168 03/2014 = 174	39 + 11 Obdachl.

Die Anzahl der Sozialhilfe- und Wohngeldempfänger ist in Biberach tendenziell rückläufig.

Mietpreise in Biberach

Die Mieten richten sich in Biberach nach dem aktuellen Mietspiegel. Im Abstand von 2 Jahren wird er überprüft und entsprechend angepasst. Er unterscheidet die Wohnungen nach Alter, Wohnlage, Beschaffenheit und Ausstattung. Bei den öffentlich geförderten Wohnungen sind Abschläge in Höhe von 15 % der Miete aufgrund der Regelung in der Satzung der Stadt Biberach über die Höhe der zulässigen Miete vorzunehmen.

Für die Beurteilung der Miethöhe wird künftig die Warmmiete in Bezug auf die energetische Sanierung der Wohngebäude mit ein Kriterium sein.

Inzwischen sind beim Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft 73 Wohnungen und beim Hospital 12 Wohnungen energetisch saniert. Das bedeutet für die Mieter eine Energieeinsparung um teilweise über 1,00 Euro pro m² Wohnfläche. Die Kaltmieten nach der Sanierung liegen zwischen 5,07 € und 5,86 € pro m² Wohnfläche und sind somit immer noch im Bereich der erstatteten Mieten vom Sozialamt bei ALG II Empfängern.

In den städtischen Gebäuden ist lediglich noch 1 % der Wohnungen mit Elektroheizungen ausgestattet.

Übersicht der Mietpreise in Biberach von öffentlich geförderten Wohnungen und der örtlichen Baugenossenschaft

m ² - Mietpreis	WWB und Hospital	Baugenossenschaft	öffentlich geförderte Wohnungen restlicher Wohnungsunternehmen Quelle: Liegenschaftsamt	
Stand	31.12.2013	Lagebericht 2011	01.07.2012	
	Anzahl und %	Anzahl und %	Anzahl	insgesamt
unter 3,00 €	15 = 3,2 %	4 = 0,6 %	14	33
3,00 - 3,49 €	27 = 5,7 %	96 = 14,1 %	44	167
3,50 - 3,99 €	43 = 9,1%	148 = 21,8 %	29	220
4,00 - 4,49 €	104 = 21,9 %	278 = 40,9 %	92	474
4,50 - 4,99 €	78 = 16,5 %	72 = 10,6 %	86	236
5,00 - 5,49 €	166 = 35,0 %	5 = 0,7 %	24	195
5,50 - 5,99 €	27 = 5,7 %	21 = 3,1 %	27	75
6,00 - 6,49 €	8 = 1,7 %	30 = 4,4 %	0	38
6,50 - 6,99 €	2 = 0,4 %	16 = 2,3 %	0	18
7,00 - 7,49 €	2 = 0,4 %	0	0	2
über 7,50 €	2 = 0,4 %	10 = 1,5 %	0	12
insgesamt	474 = 100 %	680 = 100 %	316	1.470

Aufgrund dieser Übersicht liegen 1.400 Wohnungen unter einem m²-Mietpreis von 6,00 €. Die GWo Laupheim gibt in ihrem Lagebericht 2012 eine Durchschnittsmiete von 5,26 € an und verwaltet in Biberach 243 eigene Wohnungen. Es ist davon auszugehen, dass noch weitere Wohnungen in Biberach aufgrund der Ausstattung, Baujahr, usw. unter einem m²-Mietpreis von 6,00 € liegen. Die Baugenossenschaft Biberach hat 2012 die Mieten um durchschnittlich 0,07 € pro m² Wohnfläche erhöht und liegt somit bei einer Durchschnittsmiete von 4,72 €.

Nach der Auswertung von ZENSUS 2011 mit Stand 9. Mai 2011, herausgegeben vom Statistischen Landesamt, können für den kostengünstigen Wohnraum auch 16 % der Wohnungen in Biberach = 2.700 Wohnungen die bis 1948 bezugsfertig waren und 46 % = 7.591 der Wohnungen mit Baujahr zwischen 1949 und 1978, berücksichtigt werden. Diese Wohnungen beginnen im Mietspiegel 2014 bei einer Grundmiete ohne Zu- und Abschläge in mittlerer Wohnlage (Mittelwert) bei 4,25 € und liegen für das Baujahr 1978 bei 5,85 €.

Angemessene Kaltmiete für Biberach nach (§22 SGB II (Hartz IV), herausgegeben vom Landratsamt Biberach Stand 05.05.2014

Personen- zahl	m ² Wohnfläche	Erstattete Miethöhe für <u>ALG</u> <u>II-Empfänger</u>	Miete pro m ² Wohnfläche	Miethöchstbetrag beim <u>Wohngeld</u> pro Person
1	45 m ²	320,00 €	7,11 €	308,00 €
2	60 m ²	390,00 €	6,50 €	380,00 €
3	75 m ²	455,00 €	6,07 €	451,00 €
4	90 m ²	530,00 €	5,89 €	523,00 €
5	105 m ²	595,00 €	5,67 €	600,00 €

Hinzu kommen die Pauschalen für Heizung, Warmwasser und Betriebskosten, die vom Landratsamt für berechnete Personen erstattet werden.

Fazit:

Aufgrund dieser Erhebungen liegen die Mietpreise von über 1.640 Wohnungen der Stadt und der örtlichen Wohnungsunternehmen unter 6,00 € pro m² Wohnfläche. Zu dieser Anzahl kann noch ein erheblicher Anteil des vorhandenen, bis 1978 erstellten Bestandes von insgesamt 10.291 Wohnungen als kostengünstiger Wohnraum eingestuft werden, da die Grundmiete ohne Zu- und Abschläge im Mietspiegel, Stand April 2014, mittlere Wohnlage, für diese Baujahre zwischen 4,25 € und 5,85 € liegt.

Bewohner mit geringem Einkommen können zudem noch eine auf ihre Lebenssituation abgestimmte Förderung über das Wohngeld oder Leistungen von ALG II erhalten.

Landeswohnraumförderungsprogramm 2013/14 bezahlbares Wohneigentum zur Schaffung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum

Die Verwaltungsvorschriften des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft zum Landeswohnraumförderungsprogramm 2013/14 für die Erstellung oder den Erwerb von Wohnungen mit Wohnberechtigungsschein wurden wesentlich verbessert:

Für Neubaumietwohnungen:

Fördergebiet:

Sonstige Hochschulstandorte = Biberach

Dauer der Miet- und Belegungsbindung:

wahlweise 15 oder 25 Jahre (Haushalte mit geringem Einkommen)

Mietvergünstigung:

33 % der jeweiligen ortsüblichen Vergleichsmiete

Energetischer Standard:

Primärenergiebedarf mindestens 30 % unter den Anforderungen der EnEV 2009, d.h. aktuell mindestens KfW-Effizienzhaus-Standard 70.

Ausreichungsform:

Darlehen mit 15- oder 25-jähriger Zinsvergünstigung (je nach Dauer der Miet- und Belegungsbindung)

- Zinssatz 0,00 %
- Auszahlung 100 %
- Tilgung 1 %
- bis 75 % der Gesamtkosten, max. 2.500 €/m²/Wohnfläche
- wahlweise abgezinster Zinszuschuss mind. 25 %, max. in Höhe von 50 % des gesamten Finanzierungsbetrages
- Optional bei energetischer Optimierung und/oder Herstellung von Barrierefreiheit:
 - bei KfW-Effizienzhaus-Standard 55: Tilgungszuschuss von 2.500 €/WE
 - bei KfW-Effizienzhaus-Standard 40: Tilgungszuschuss von 5.000 €/WE
 - bei Barrierefreiheit (DIN 18025 Teil 1 oder 2): max. 3.000 €/m²/WFI

Antragsverfahren:

jederzeit (Windhundverfahren)

Fazit:

Nicht nur die vom Land unterstützte Finanzierung zum Bau von öffentlich gefördertem Wohnraum sondern auch die Abschreibung und aktuell eine bereits diskutierte höhere Abschreibung machen die Wirtschaftlichkeit bei steuerpflichtigen Wohnungsunternehmen und Baugenossenschaften noch attraktiver. Es ist nicht zu übersehen, dass der Neubau von Mietwohnungen ein nachhaltiger Werterhalt und somit eine tragbare Säule eines Wohnungsunternehmens ist und bleibt.

Fehlbelegung von öffentlich geförderten Wohnungen

Ab 01.07.1993 wurde vom Land Baden-Württemberg eine Abgabe bei einer Fehlbelegung für die öffentlich geförderten Wohnungen eingeführt und bereits zum 1. Januar 2008 wieder abgeschafft, da der Verwaltungsaufwand in keinem Verhältnis zur erhofften Wirkung der Belegung der Sozialwohnungen stand. Betroffen von der Fehlbelegungsabgabe waren Mieter, deren Einkommen sich seit dem Bezug der Wohnung deutlich verbessert hat, meist um mindestens 20 %. In Biberach waren nur ca. 6 % der öffentlich geförderten Wohnungen betroffen. Für jede neu zu belegende öffentlich geförderte Wohnung ist vom Wohnungsbewerber ein Wohnberechtigungsschein vorzulegen. Nachdem viele Bewohner dieser Wohnungen ALG II Leistungen oder Grundsicherung für ihren Lebensunterhalt erhalten, dürfte die Fehlbelegung in Biberach von untergeordneter Bedeutung sein.

Gespräche mit örtlichen Wohnungsunternehmen

Dussler & Nestle GmbH, Immobilienverwalter, Biberach
 Baugenossenschaft Biberach, 700 Wohnungen
 GWO Laupheim, 234 Wohnungen in Biberach
 GSW Sigmaringen, 97 Wohnungen in Biberach

Wohnungssuchende – Wohnungsbedarf

Bei den Wohnungsunternehmen können sich die Wohnungssuchenden vormerken lassen. Die Anzahl der Wohnungssuchenden ist seit Jahren fast unverändert. Lediglich in einem Unternehmen haben sich in den letzten Jahren etwas mehr Wohnungssuchende gemeldet. Die vorliegende Kartei ist erforderlich um die gekündigten Wohnungen bedarfsgerecht zu belegen.

Bei den Interessenten wird zunehmend festgestellt, dass das Anspruchsdenken immer höher wird und sie selbst zu keinen Kompromissen bereit sind, zum Beispiel bei der Hundehaltung. Teilweise werden den Bewerbern mehrere Wohnungen angeboten, bis endlich eine Wohnung allen Ansprüchen gerecht werden kann.

Am meisten sind 2-3-Zimmer-Wohnungen gefragt. Der Trend nach 1-Zimmer-Wohnungen geht zurück.

Die Genossenschaften berücksichtigen bei der Wohnungsvergabe auch Menschen mit besonderen Schwierigkeiten in Zusammenarbeit mit den caritativen Einrichtungen wie Caritas, Diakonie, usw.

Bezahlbarer Wohnraum

Die Genossenschaften konnten feststellen, dass alle ihre Wohnungsmieten mit einer Durchschnittsmiete von 4,72 € bzw. 5,26 € oder 5,30 € zum bezahlbaren Wohnraum zählen. Die Wohnungen sind fast alle saniert. Über 2/3 der Wohnungsmieten liegen unter den ALG II Sätzen für die Erstattung der Wohnungsmiete.

Ein Unternehmen vermietet bei einer entsprechenden Qualität im mittleren bzw. höheren Preissegment. Angebot und Nachfrage sind in diesem Bereich seit Jahren ausgeglichen.

Die Gesamtmieten werden durch die laufenden Vorschriftenänderungen, z.B. Brandschutz, Legionellen, durch Betriebskostensteigerungen beeinflusst.

In den nächsten Jahren fallen 66 öffentlich geförderte Wohnungen aus der Mietpreisbindung. Trotzdem sind keine erheblichen Mieterhöhungen möglich, da der Zustand, das Alter der Wohnung und die Einschränkungen der Gesetzgebung zu berücksichtigen sind.

Bei der privaten Vermietung kann beobachtet werden, dass eine Vielzahl der Eigentümer großen Wert auf einen guten, langfristigen und zufriedenen Mieter legt und dafür seine Wohnung entsprechend günstig vermietet. Teilweise werden in Eigentumswohnungen auch nach einer längerfristigen Mietdauer Mieten zwischen 3,00 und 4,00 € pro qm Wohnfläche verlangt oder die Nebenkosten nicht voll abgerechnet. Wenn dann Familienangehörige von solchen Billigwohnungen eine Wohnung nach den Preisen des Mietspiegels angeboten bekommen, empfinden sie diese Miete als nicht bezahlbaren Wohnraum.

Drei Wohnungsunternehmen haben auf den niedrigen Mietspiegel im Verhältnis zu anderen Städten wie zum Beispiel Ulm und Ravensburg hingewiesen. Ein Wohnungsunternehmen findet dagegen den Mietspiegel Biberach mit seiner Gestaltungsmöglichkeit in der Bandbreite für ausreichend und anwendbar.

Fazit

Der Wohnungsmarkt ist sowohl beim bezahlbaren Wohnraum als auch in der mittleren und gehobenen Preisklasse bei der Vermietung und beim Kauf/Verkauf von Eigentum inzwischen stabil und ausgeglichen. Ein Wohnungsunternehmen war der Meinung, dass es Biberach nicht schaden würde, mehr bezahlbaren Wohnraum zu haben. Die Nachfrage nach Wohneigentum geht in Biberach allmählich zurück.

Die öffentliche Hand sollte nicht immer in den Wohnungsmarkt eingreifen. Er regelt sich von alleine. Für Biberach gibt es keine Veranlassung, sich in den Wohnungsmarkt einzumischen.

Es sollten lediglich Rahmenbedingungen geschaffen werden, die klar, machbar und verlässlich sind. Die laufend geänderten gesetzlichen Rahmendbedingungen erschweren einem Wohnungsunternehmen die Entscheidung für den Bau von Wohnungen aufgrund der allmählich nicht mehr tragbaren Wirtschaftlichkeit.

Wohnraumversorgung in Biberach für Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten

Angabe im Antrag auf Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins nach § 15 Landeswohnraumförderungsgesetz: Ehemals Wohnsitzlose, ehemalige Strafgefangene, ehemalige Suchtkranke

Gespräche mit

Herrn Grundler Vorsitzender der Liga der freien Wohlfahrtspflege und Caritas,

Herrn Schmogro, Bezirksdiakoniefarrer

Frau Wachter, Geschäftsleiterin der Wohnungslosenhilfe,

Herrn Ramsberger, Zentrum für Psychiatrie, Leiter ambulant betreutes Wohnen Biberach

Wohnungsbedarf

Nach einer Erhebung aus den Jahren 2010/2011 wurde von verschiedenen sozialen Einrichtungen ein Bedarf für 80 Personen mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung festgestellt. Die beteiligten Einrichtungen sind der Anlage "Wohnraumversorgung in Biberach für Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten" zu entnehmen. Erfreulicherweise ging der Bedarf im November 2013 nach Mitteilung von Herrn Grundler, Vorsitzender der Liga der freien Wohlfahrtspflege auf 70 Personen zurück.

Nach Aussage von Herrn Grundler sind davon 35 Wohnungssuchende, die bei verschiedenen Beratungsstellen wegen einer Wohnungssuche beraten wurden sowie Einrichtungen (Caritas, Diakonie, Heggbacher Einrichtungen, Lebenshilfe, ZfP), die einen bestehenden Bedarf aus dem

stationären Bereich haben. Bei diesen 35 Personen handelt es sich um Menschen mit Behinderung oder mit psychischen Erkrankungen. Teilweise sind die Einrichtungen verpflichtet, jährlich eine bestimmte "Quote" von kranken, stationär untergebrachten Menschen in normale Wohnungen zu vermitteln.

Diese Anzahl kann nochmals um 10 Wohnungen reduziert werden, da sich der Bedarf an Wohnungen nach Auskunft von Herrn Ramsberger, ZfP, in den vergangenen drei Jahren wesentlich entspannt hat. Aktuell ist keine Vormerkliste für Wohnungssuchende notwendig. Vereinzelt Anfragen nach kleinen Wohnungen sind am Wohnungsmarkt regulierbar.

In der Diakonie Altenhilfe sind derzeit 1 bis 2 Fälle bekannt, die dringend aufgrund ihrer eingeschränkten Mobilität in der Stadtnähe eine günstige barrierefreie Wohnung suchen. Manche Menschen wenden sich an die Diakonie, weil Ihre Wohnung wahrscheinlich aufgrund ihrer Lebensumstände (Kinder aus dem Haus, Partner verstorben, usw.) zu groß und dadurch zu teuer geworden ist. Außerdem fragen auch Personen aus dem Asylbereich wegen Vermittlung einer Wohnung an.

Herkunft der Wohnungssuchenden

Über die Herkunft der wohnungssuchenden Personen konnten keine konkreten Angaben gemacht werden. Die Personen, die künftig in Biberach wohnen wollen, erhoffen sich bessere Bedingungen durch kurze Versorgungswege und evtl. einen Arbeitsplatz.

Unterbringung

Einige der betroffenen Personen sind bereits bei der Stadt als Wohnungssuchende vorgemerkt. Aus den Gesprächen bei den Wohnungsunternehmen war zu entnehmen, dass nicht nur die Stadt sondern auch sie in Zusammenarbeit mit Caritas oder Diakonie, usw. Wohnungen an Personen mit besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche vermieten. Das wurde von den Vertretern der Liga der freien Wohlfahrtspflege, Caritas und Diakonie bestätigt.

Fazit

Insgesamt kann festgestellt werden, dass der Bedarf an Wohnungen sowohl im Beratungskontext als auch bei einem bestehenden Bedarf bei einer Entlassung der Menschen aus dem stationären Bereich teilweise rückläufig ist.

Beim genannten Wohnungsbedarf ist auf folgendes hinzuweisen:

1. Von dem genannten Wohnungsbedarf für 35 Personen kann davon ausgegangen werden, dass sich diese Personen aufgrund der Informationen durch die Beratungsstellen bei mehreren geeigneten Einrichtungen vormerken lassen und somit bei der Feststellung des Wohnungsbedarfs doppelt gezählt sind.
2. Bei der Feststellung der Wohnungsanfragen können Bewerber, die in weitere soziale Einrichtungen vermittelt werden konnten, nicht mitgezählt werden, da auch diese Einrichtungen bereits ihren Bedarf angemeldet haben. So konnte zum Beispiel die Wohnungslosenhilfe in 2012 4 Personen gemäß Jahresbericht in das ambulante bzw. betreute Wohnen beim Dornahof, usw. vermitteln.
3. Der genannte, künftig erforderliche Wohnraum für wieder einzugliedernde Personen beruht teilweise auf Schätzungen und Berechnungen der vom Kostenträger auferlegten Quotenregelung.

Nicht zu übersehen ist, dass bei diesem Bedarf eine Anzahl von Wohnungssuchenden enthalten ist, die auch bei der Stadt und bei den Wohnungsunternehmen für eine Wohnung vorgemerkt sind und somit mehrfach zählen.

Erfreulicherweise kann festgestellt werden, dass sich auch die örtlichen Wohnungsunternehmen an der Unterbringung dieser Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten beteiligen. So kann eine Ghettobildung erfolgreich vermieden und dadurch die Wohnungsversorgung zum Wohle dieser betroffenen Menschen verbessert werden.

Trotzdem wird es immer Einzelfälle mit ganz besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche geben. Diese Fälle sind aufgrund ihres Verhaltens und/oder ihres Gesundheitszustandes nur sehr schwer in einer bestehenden Hausgemeinschaft mit normalem Wohnen unterzubringen. Diese schwierigen Einzelfälle erhalten dankenswerterweise auch weiterhin die volle Unterstützung der zuständigen sozialen Einrichtungen um "wohnfähig" zu werden.

Zusammenfassendes Ergebnis für den preisgünstigen Wohnraum in Biberach

Die Zahlen aus den Erhebungen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, der IHK Ulm, der Bertelsmannstiftung Gütersloh, der Agentur für Arbeit und die Statistiken des Landratsamts, Hochbauamts, Liegenschaftsamts und des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft sowie die Gespräche mit den Wohnungsunternehmen und sozialen Einrichtungen ergeben folgende Auswertungen:

Mietwohnraum:

Erfreulicherweise kann beobachtet werden, dass die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II in den vergangenen vier Jahren von 617 auf 601 und die über das Wohngeld bezuschussten Wohnungsmieten von 330 auf 205 zurückgegangen sind.

In den Jahren 2010 bis 2013 wurden jährlich zwischen 147 und 187 Anträge für Wohnberechtigungen im Liegenschaftsamt Biberach gestellt. Die Wohnberechtigungen haben für alle öffentlich geförderten Wohnungen in Baden-Württemberg ihre Gültigkeit.

Weiter kann festgestellt werden, dass seit 2008 fast unverändert ca. 170 Bewerbungen für eine Wohnung beim Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft vorliegen. Eine Vielzahl dieser Wohnungssuchenden bewirbt sich auch für freiwerdende Wohnungen von weiteren Wohnungsunternehmen und auf dem privaten Wohnungsmarkt. Deshalb ist diese Anzahl von Vormerkungen erforderlich, dass die gekündigten Wohnungen an Personen mit Rücksicht auf einen gesunden Mietermix in einer Hausgemeinschaft vermietet werden können.

Ca. 1.640 Wohnungen der Stadt und der örtlichen Wohnungsunternehmen kosten in Biberach zwischen ca. 3,00 € und 5,99 € Miete pro m² Wohnfläche.

Die Stadt Biberach hat 2009 eine Satzung über die Höhe der zulässigen Miete für öffentlich geförderte Wohnungen erlassen, wonach ein Abschlag in Höhe von 15 % von der ortsüblichen Vergleichsmiete vorzunehmen ist. Die Miethöhe wird vom Liegenschaftsamt überwacht. Nicht zu übersehen sind die vorgesehenen Grundmietpreise im Mietspiegel der Stadt Biberach für die Wohnungen der Baujahre von ca. 1948 bis 1978, die eine kostengünstige Miete erreichen können.

Der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft ist bestrebt, den bisherigen Wohnungsbestand zu erhalten, bzw. die technisch verbrauchten und wirtschaftlich nicht mehr vertretbaren Gebäude zu

veräußern und sie durch Neubauten zu ersetzen. Dieser Wohnungsbestand ist erforderlich aber auch ausreichend um die vorhandene Wohnungsnachfrage zu bedienen.

Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Das Land Baden-Württemberg hat die Bedingungen für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau mit einem zinslosen Darlehen so optimiert, dass sich trotz einer Absenkung der ortsüblichen Vergleichsmiete von 33 % noch eine Wirtschaftlichkeit für einen Neubau rechnen lässt.

Auch im Bereich der Förderung des selbst genutzten Wohneigentums können Personen, deren Einkommen unter bestimmten Bruttojahresverdienstgrenzen liegt, günstige Finanzierungsmöglichkeiten über das Landeswohnraumförderungsprogramm in Anspruch nehmen.

Diese Fördermöglichkeiten und die über 100 im Bau befindlichen Studentenwohnungen sowie die 44 bezugsfertigen betreuten Wohnungen der Hospitalstiftung tragen wesentlich zu einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt bei. Auch durch diese Entwicklungen ergeben sich nach Freiwerden von Wohnungen Möglichkeiten für Menschen mit geringem Einkommen.

Befragung der Wohnungsunternehmen

Die Gespräche bei den Geschäftsleitern der Unternehmen haben ergeben, dass von ihren Unternehmen überwiegend oder nur bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt wird. Die vorhandene Vormerkkartei ist erforderlich, um die Wohnungen bedarfsgerecht belegen zu können. Bei der Neubelegung der Wohnungen werden Wohnungssuchende mit besonderen Schwierigkeiten nach Möglichkeit in Zusammenarbeit mit den karitativen Einrichtungen berücksichtigt.

Nach mehrheitlicher Meinung ist der Wohnungsmarkt sowohl beim bezahlbaren Wohnraum als auch in der mittleren und gehobenen Preisklasse bei der Vermietung und beim Kauf/Verkauf von Eigentum inzwischen stabil und ausgeglichen. Ein Wohnungsunternehmen war der Meinung, dass es Biberach nicht schaden würde mehr bezahlbaren Wohnraum zu haben.

Wohnraumversorgung in Biberach für Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten

Erfreulicherweise kann festgestellt werden, dass sich die örtlichen Wohnungsunternehmen zusammen mit dem Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft an der Unterbringung dieser Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten beteiligen. So kann eine Ghettobildung erfolgreich vermieden und dadurch die Wohnungsversorgung zum Wohle dieser betroffenen Menschen verbessert werden.

Trotzdem wird es immer Einzelfälle mit ganz besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche geben. Diese Fälle sind aufgrund ihres Verhaltens und/oder ihres Gesundheitszustandes nur sehr schwer in einer bestehenden Hausgemeinschaft mit normalem Wohnen unterzubringen. Diese schwierigen Einzelfälle erhalten dankenswerterweise auch weiterhin die volle Unterstützung der zuständigen sozialen Einrichtungen um "wohnfähig" zu werden.

Fazit

Nicht nur die statistischen Zahlen belegen zunehmenden Wohnraum für die Stadt Biberach. Jeder kann die vielen, neu erstellten Wohngebäude in der Stadt sehen. Es werden laufend neue Baugebiete erschlossen.

Wohnungsunternehmen mit öffentlich geförderten Wohnungen und der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft zählen ihren Wohnungsbestand zwischen 66 % und 100 % zum bezahlbaren Wohnraum. Viele private Vermieter bieten bezahlbaren Wohnraum für einen guten Mieter.

Die vorhandenen Wohnungsanfragen bei der Stadt und bei den Wohnungsunternehmen sind notwendig, um die frei werdenden Wohnungen wieder bedarfsgerecht belegen zu können.

Durch die Zusammenarbeit der örtlichen Wohnungsunternehmen und des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft mit den sozialen Einrichtungen für die Unterbringung der Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten kann erfolgreich eine Ghattobildung vermeiden und dadurch die Wohnraumversorgung zum Wohle dieser betroffenen Menschen verbessern.

Die Statistiken der letzten vier Jahre zeigen, dass die Bedarfsgemeinschaften nach dem Sozialgesetzbuch II und die Wohngeldempfänger in Biberach weniger werden.

Dennoch wird immer ein Bedarf für Alleinstehende, Familien, Alleinerziehende und ältere Menschen mit kleineren und mittleren Einkommen vorhanden sein. Das neue Landeswohnraumförderungsprogramm 2013/14 kommt diesem Bedarf entgegen und wird deshalb vom Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft genutzt. In 2014 werden 15 öffentlich geförderte Wohnungen im Talfeld gebaut. Diese Wohnungen bieten für Menschen mit Wohnberechtigungsschein nachhaltig gute Wohnqualität mit bezahlbarer Miete. Sie sind eine Bereicherung für unser Wohnungsangebot mit durchführbarer Wirtschaftlichkeit und dauerhafter Wertbeständigkeit. Mit dieser Bereitstellung von sozialem Wohnraum werden für die Zukunft richtungsweisende Zeichen für bezahlbaren Wohnraum gesetzt und bei Bedarf fortgesetzt.

Anlagen:

Die Anlagen des Statistischen Landesamts können im Internet unter „Statistik.baden-wuerttemberg“, "Industrie, Handwerk, Bauen und Wohnen", "Regionaldaten" über Tabellenauswahl und Regionalauswahl entsprechend abgerufen werden.

Die Anlage der Agentur für Arbeit und Regelbedarfe nach §§ 20 und 23 i.V.m. § 77 SGB II wurde vom Landratsamt Biberach zur Verfügung gestellt.

© Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart, 2014 Abfrage Stand 21.05.2014

Wohnungsneubedarf und -ersatzbedarf, Biberach an der Riß, Stadt**Wohnungsneubedarf und -ersatzbedarf bis 2030**

Merkmal ¹⁾	2009-2015	2016-2020	2021-2025	2026-2030	2009-2030
1) Fünfferrundung.- Für Städte ab 30 000 Einwohner.					
2) Negative Werte bedeuten einen rückläufigen Bedarf durch sinkende Haushaltszahlen.					
3) des Wohnungsbestandes 2008.					
Wohnungsneubedarf ²⁾	135	15	-60	-100	-10
Wohnungsersatzbedarf	185	165	220	290	860
Künftiger Bedarf insgesamt	320	180	160	190	850
Künftiger Bedarf insgesamt in %³⁾	2,1	1,2	1,0	1,2	5,5

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Wohnbau, Biberach an der Riß, Stadt

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Wohnbau seit 2002								
Jahr	Baugenehmigungen im Wohnbau				Baufertigstellungen im Wohnbau ¹⁾			
	Gebäude	Veränderung zum Vorjahr	Wohnungen	Veränderung zum Vorjahr	Gebäude	Veränderung zum Vorjahr	Wohnungen	Veränderung zum Vorjahr
	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %	Anzahl	in %
1) Errichtung neuer Gebäude; einschließlich Wohnheime.								
2002	65	-22,6	119	-9,2	71	+1,4	142	+16,4
2003	103	+58,5	120	+0,8	61	-14,1	97	-31,7
2004	57	-44,7	84	-30,0	90	+47,5	119	+22,7
2005	63	+10,5	107	+27,4	56	-37,8	91	-23,5
2006	50	-20,6	76	-29,0	64	+14,3	97	+6,6
2007	72	+44,0	143	+88,2	41	-35,9	70	-27,8
2008	79	+9,7	121	-15,4	72	+75,6	128	+82,9
2009	53	-32,9	64	-47,1	71	-1,4	102	-20,3
2010	48	-9,4	65	+1,6	44	-38,0	67	-34,3
2011	92	+91,7	248	+281,5	61	+38,6	82	+22,4
2012	55	-40,2	113	-54,4	79	+29,5	132	+61,0
2013	60	+9,1	264	+133,6	67	-15,2	184	+39,4

1) Errichtung neuer Gebäude; einschließlich Wohnheime.

Bevölkerungsvorausrechnung mit Wanderungen nach 5 Altersgruppen, Biberach an der Riß, Stadt
Bevölkerungsvorausrechnung mit Wanderungen bis 2030 nach 5 Altersgruppen¹⁾

Jahr	Insgesamt	Davon im Alter von ... bis unter ... Jahren				
		unter 20	20 - 40	40 - 60	60 - 85	85 und mehr
*) Für Gemeinden mit 5.000 und mehr Einwohnern.						
1) Die der Vorausrechnung zugrunde liegende Ausgangsbevölkerung.						
2008¹⁾	32334	6620	8110	9317	7477	810
2009	32366	6545	8011	9480	7487	843
2010	32365	6460	7944	9564	7527	870
2011	32371	6406	7878	9641	7572	874
2012	32376	6335	7871	9672	7607	891
2013	32372	6288	7851	9702	7627	904
2014	32365	6265	7816	9694	7687	903
2015	32356	6206	7802	9691	7733	924
2016	32337	6151	7778	9626	7841	941
2017	32310	6099	7765	9584	7930	932
2018	32278	6033	7738	9577	7997	933
2019	32230	5987	7697	9495	8091	960
2020	32186	5956	7629	9447	8164	990
2021	32139	5933	7561	9388	8225	1032
2022	32079	5912	7476	9290	8326	1075
2023	32017	5894	7406	9183	8416	1118
2024	31956	5855	7359	9115	8455	1172
2025	31886	5831	7293	8982	8548	1232
2026	31813	5813	7212	8875	8663	1250
2027	31727	5777	7147	8753	8821	1229
2028	31646	5736	7080	8678	8947	1205
2029	31567	5700	7016	8575	9084	1192
2030	31479	5663	6946	8503	9236	1131

Wohngebäude, Wohnungen nach Anzahl der Räume, Biberach an der Riß, Stadt

Wohngebäude, Wohnungen seit 1978 nach Anzahl der Räume									
Jahr¹⁾	Wohngebäude	Wohnungen²⁾	davon mit ... Räumen						Räume
		insgesamt	1	2	3	4	5	6 und mehr	insgesamt
1) Ab 1986 Basis 25.05.1987 (Stichtag der Gebäude- und Wohnungszählung).									
2) In Wohn- und Nichtwohngebäuden.									
1978	4872	10978	132	445	1641	3421	2705	2634	50917
1979	4936	11119	135	446	1662	3443	2733	2700	51648
1980	5009	11239	84	454	1691	3471	2768	2771	52460
1981	5098	11476	94	464	1732	3512	2838	2836	53583
1982	5204	11705	99	476	1777	3549	2891	2913	54686
1983	5247	11848	103	492	1818	3555	2921	2959	55312
1984	5316	12079	102	509	1893	3609	2955	3011	56324
1985	5382	12229	113	528	1929	3635	2973	3051	56937
1986	5352	11760	224	515	1832	3525	2692	2972	54681
1987	5375	11833	227	523	1862	3538	2693	2990	54980
1988	5440	11937	223	515	1882	3554	2722	3041	55585
1989	5511	12105	267	520	1899	3580	2750	3089	56277
1990	5553	12196	270	524	1916	3603	2763	3120	56716
1991	5638	12387	275	534	1957	3639	2800	3182	57616
1992	5721	12576	290	546	1995	3680	2837	3228	58440
1993	5827	12890	292	554	2090	3759	2882	3313	59862
1994	5942	13421	329	606	2239	3926	2936	3385	61880
1995	6007	13665	337	622	2335	3992	2960	3419	62859
1996	6094	13909	352	632	2401	4042	2997	3485	63912
1997	6171	14059	357	643	2436	4060	3023	3540	64653
1998	6273	14246	372	657	2462	4091	3070	3594	65514
1999	6377	14466	387	671	2523	4110	3118	3657	66485
2000	6477	14622	387	677	2556	4118	3170	3714	67274
2001	6543	14740	388	683	2566	4151	3198	3754	67884
2002	6613	14874	394	700	2569	4180	3236	3795	68523
2003	6667	14956	395	703	2572	4203	3240	3843	68977
2004	6755	15083	421	706	2578	4218	3247	3913	69629
2005	6807	15174	427	712	2594	4232	3266	3943	70061
2006	6870	15277	433	715	2608	4245	3293	3983	70580
2007	6905	15341	435	730	2622	4248	3294	4012	70879
2008	6975	15478	450	740	2635	4270	3325	4058	71522
2009	7043	15595	453	752	2650	4281	3343	4116	72128
2010	7081	16057	434	1465	3232	3915	2975	4036	72305
2011	7138	16231	537	1470	3227	3935	2980	4082	72814
2012	7213	16338	528	1482	3257	3943	2998	4130	73364

Bertelsmann Stiftung (www.wegweiser-kommune.de)

Auszug

Demographiebericht – Daten – Prognosen Biberach an der Riß

Indikatoren zum Thema "Wohnen" für Biberach an der Riß

Hinweise zu den Indikatoren

Die Indikatoren ermöglichen einen Überblick über die Wohnsituation.

	2011	2010	2009	2008	2007
Wohnfläche pro Person (Quadratmeter)	43,5	43,1	42,7	42,4	42,2
Anteil Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern	48,1	48,0	47,9	47,8	36,8

Indikatoren Wohnen 2011 Wohnfläche nach Person im Städtevergleich			
Wohnfläche nach Person	Biberach	Ulm	Ravensburg
2011	43,5 m ²	37,7 m ²	40,5 m ²

Quellen: Statistische Ämter der Länder, eigene Berechnungen.



Bundesagentur für Arbeit

Statistik

Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II)

Bedarfsgemeinschaften nach Personenzahl

Biberach, Stadt an der Riß

Zeitreihe

Daten zu Leistungen nach dem SGB II nach einer Wartezeit von 3 Monaten.

Berichtsmonat	Insgesamt	davon mit Personen						
		1	2	3	4	5	6	7
	1	2	3	4	5	6	7	8
Jan 14	601	352	124	68	38	11	6	*
Jan 13	587	338	125	73	30	11	9	*
Jan 12	573	299	144	79	33	12	4	*
Jan 11	601	319	136	77	46	12	8	*
Jan 10	617	312	146	77	52	17	11	-
Jan 09	572	305	135	73	36	9	11	*
Jan 08	593	308	137	78	39	16	12	*
Jan 07	611	298	159	80	42	17	13	-

Erstellungsdatum: 21.05.2014, Statistik-Service Südwest, Auftragsnummer 183371 © Statistik der Bundesagentur für Arbeit

*) Aus Datenschutzgründen und Gründen der statistischen Geheimhaltung werden Zahlenwerte von 1 oder 2 und Daten, aus denen rechnerisch auf einen solchen Zahlenwert geschlossen werden kann, anonymisiert.

Regelbedarfe nach §§ 20 und 23 i.V.m. § 77 SGB II				Stand: 05.05.2014 gültig ab: 01.04.2014				
Angemessene Kaltmiete (§22 SGB II)			Wohn- fläche	Öl ohne WW 1,11 €/m ²	Gas ohne WW 1,36 €/m ²	Fern ohne WW 1,39 €/m ²	Strom ohne WW 1,93 €/m ²	Pellets ohne WW 1,04 €/m ²
1	BC+Lph.	320€	45qm	50 €	61 €	63 €	87 €	47 €
	Andere	290€						
2	BC+Lph.	390€	60qm	67 €	82 €	83 €	116 €	62 €
	Andere	355€						
3	BC+Lph.	455€	75qm	83 €	102 €	104 €	145 €	78 €
	Andere	410€						
4	BC+Lph.	530€	90qm	100 €	122 €	125 €	174 €	94 €
	Andere	480€						
5	BC+Lph.	595€	105qm	116 €	143 €	146 €	203 €	109 €
	Andere	535€						
+	BC+Lph.	65€	120qm	+ 17 €	+ 20 €	+ 21 €	+ 29 €	16 €
	Andere	55€						
				Warmwasser Heizung und § 21 Abs. 6 SGB II		Verbrauchsstrom (vorbehaltlich einer evtl. Änderung)		
Alleinstehend				0,023	8,99 €	0,07772	30,39 €	
Partner				0,023	8,12 €	0,07772	27,44 €	
Haushaltsangehörige 18- 24				0,023	7,20 €	0,07772	24,33 €	
Haushaltsangehörige 14 - 17				0,014	4,14 €	0,048315	14,30 €	
Haushaltsangehörige 6 - 13				0,012	3,13 €	0,042319	11,05 €	
Haushaltsangehörige 0 - 5				0,008	1,83 €	0,027351	6,26 €	

Kommunale Fortschreibung der Wohnbevölkerung STADT BIBERACH								
Stadtteil	Geburten	Tod	Zuzug	Wegzug	Umzug	WBV-Stand		Zu-/Abgang
						31.12.2012	01.01.2012	
Mitte	48	76	733	619	-72	5433	5419	14
West	60	64	401	395	7	6896	6887	9
Ost	48	57	406	302	23	5530	5412	118
Süd	47	94	351	386	-1	7504	7587	-83
Stafflangen	18	9	55	62	9	1336	1325	11
Ringschnait	20	13	101	77	1	1515	1483	32
Rißegg	9	12	94	110	11	1958	1966	-8
Rindenmoos	5	3	9	4	6	389	376	13
Mettenberg	14	6	50	46	16	1268	1240	28
Gesamt	269	334	2200	2001	0	31829	31695	134
Gesamt Stand November 2013						32044		

Wohngeldzahlungen an die Bewohner der Stadt Biberach:

Stichtag	Anzahl der bezuschussten Wohnungen
Dez. 2010	330
Dez. 2011	260
Dez. 2012	240
Dez. 2013	205

Wohnberechtigungsscheine Gültigkeit für Baden-Württemberg:

Jahr	Gesamt	45 m ²	60 m ²	75 m ²	90 m ²	105 m ² -135 m ²
2009	208	80	61	34	19	14
2010	166	59	41	26	25	15
2011	147	58	45	24	14	6
2012	154	59	42	28	15	10
2013	187	67	62	19	25	14
2013 in %	100 %	36 %	33 %	11 %	13 %	7 %

Mieterwechsel EB Wohnungswirtschaft:

Jahr	Anzahl
2009	44
2010	39
2011	39
2012	37
2013	50

Zensus 9. Mai 2011
(Ergebnisse zum Stand Mai 2013)

Biberach an der Riß, Stadt (Kreis: Biberach)
Regionalschlüssel: 084265003021

1.1 Gebäude mit Wohnraum und Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum nach Baujahr, Gebäudetyp, Zahl der Wohnungen, Eigentumsform und Heizungsart

	Gebäude mit Wohnraum		darunter	
	Gebäude	Wohnungen	Wohngebäude	
			Gebäude	Wohnungen
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Insgesamt				
Insgesamt	7 536	16 276	7 115	15 460
Baujahr				
Vor 1919	890	1 737	696	1 400
1919 - 1948	619	963	578	888
1949 - 1978	3 185	7 591	3 091	7 398
1979 - 1986	701	1 614	675	1 553
1987 - 1990	306	579	297	560
1991 - 1995	531	1 575	513	1 543
1996 - 2000	562	1 031	541	975
2001 - 2004	285	451	282	445
2005 - 2008	285	500	276	476
2009 und später	172	235	166	222
Gebäudetyp nach Zahl der Wohnungen				
Freistehendes Haus Insgesamt	4 677	10 326	4 503	9 974
mit 1 Wohnung	2 757	2 757	2 673	2 673
mit 2 Wohnungen	972	1 929	931	1 853
mit 3 und mehr Wohnungen	948	5 640	899	5 448
Doppelhaushälfte Insgesamt	933	1 571	901	1 518
mit 1 Wohnung	631	631	617	617
mit 2 Wohnungen	172	337	163	322
mit 3 und mehr Wohnungen	130	603	121	579
Gereihtes Haus Insgesamt	1 622	3 468	1 553	3 322
mit 1 Wohnung	1 163	1 160	1 138	1 138
mit 2 Wohnungen	142	272	123	241
mit 3 und mehr Wohnungen	317	2 036	292	1 943
Anderer Gebäudetyp Insgesamt	304	911	158	646
mit 1 Wohnung	186	186	90	90
mit 2 Wohnungen	49	89	25	44
mit 3 und mehr Wohnungen	69	636	43	512
Zahl der Wohnungen im Gebäude				
1 Wohnung	4 737	4 734	4 518	4 518
2 Wohnungen	1 335	2 627	1 242	2 460
3 - 6 Wohnungen	1 038	4 030	942	3 686
7 - 12 Wohnungen	348	2 965	335	2 876
13 und mehr Wohnungen	78	1 920	78	1 920
Eigentumsform des Gebäudes				
Gemeinschaft von Wohnungseigentümern/-innen	1 176	6 135	1 091	5 882
Privatperson/-en	5 996	8 138	5 705	7 653
Wohnungsgenossenschaft	144	938	144	938
Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen	122	451	113	430
Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen	39	411	33	405
Anderes privatwirtschaftliches Unternehmen	31	65	10	32
Bund oder Land	-	-	-	-
Organisation ohne Erwerbszweck	28	138	19	120

Anlage

Wohnungsbewerber Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Stichtag 1. September 2014						davon						
Bewerber	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	insgesamt	allein- erziehend	Nationalität		Einkommen			Schulden zwischen 1.000 € und 60.000 €
							Deutsch + deutsch mit Migrations- hintergrund	andere Nationa- lität	ALG II	Arbeits- einkommen + ALG I	Rente	
nach Alter												
20 - 29 Jahre	4	9	12	4	29	4	20	9	14	15	0	5
30 - 39 Jahre	5	10	10	8	33	8	24	9	24	9	0	14
40 - 49 Jahre	1	11	10	15	37	12	15	22	16	21	0	2
50 - 59 Jahre	5	22	10	3	40	5	29	11	28	10	2	8
60 - 69 Jahre	0	20	4	0	24	0	20	4	10	4	10	4
70 - 79 Jahre	0	5	2	0	7	0	6	1	0	0	7	0
insgesamt	15	77	48	30	170	29	114	56	92	59	19	33
In den 48 Bewerbungen für eine 3 Zimmer-Wohnung sind 17 Vormerkungen von Haushalten mit 2 Personen enthalten. Laut Wohnberechtigungsschein stehen 2 Personen höchstens 60 m ² Wohnfläche zu.												
davon von												
Biberach	13	55	35	21	124	20	76	47	69	49	10	23
auswärts	2	22	13	9	46	9	38	9	23	10	9	10

Anlage

Wohnungsbewerber Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft - Gründe - Stichtag 1. September 2014																						
	Bewerber insgesamt	ohne Gründe	zu klein	zu groß	zu teuer	Asyl	arbeitsuchend in Biberach	bessere Wohnungsausstattung	größere Räume	andere Heizung	Nähe zu Kinder	andere Wohngegend	Schimmel	eigene Wohnung	Kündigung * 1)	Haus wird verkauft oder renoviert* 2)	obdachlos * 3)	Schwangerschaft	andere Etage	Streit mit Nachbarn oder Vermieter	behindertengerechte WE	Trennung
insgesamt																						
Biberach	124	3	23	11	9	2	0	2	2	7	2	6	8	12	4	10	3	2	3	4	1	10
auswärts	46	0	0	1	3	1	3	0	0	2	1	16	1	0	5	1	0	2	0	1	1	8
Summe	170	3	23	12	12	3	3	2	2	9	3	22	9	12	9	11	3	4	3	5	2	18

1 Zimmer																						
20 - 29 Jahre	4				1												2					1
30 - 39 Jahre	5			1		2									1							1
40 - 49 Jahre	1																					1
50 - 59 Jahre	5				1									1	1		1					1
60 - 69 Jahre	0																					
70 - 79 Jahre	0																					
Summe	15	0	0	1	2	2	0	0	0	0	0	0	0	1	2	0	3	0	0	0	0	4

2 Zimmer																						
20 - 29 Jahre	9		1											5		1		1				1
30 - 39 Jahre	10	2		1	1					1		2		2						1		
40 - 49 Jahre	11											4		1	2					1		3
50 - 59 Jahre	22		2	3	2			1	1	3		2			5				1			2
60 - 69 Jahre	20			4	2						2	3	2		1	4				1		1
70 - 79 Jahre	5			1						1	1		1			1						
Summe	77	2	3	9	5	0	0	1	2	5	2	12	2	8	3	11	0	1	1	3	0	7

3 Zimmer																						
20 - 29 Jahre	12	1	3		1								1	2				3		1		
30 - 39 Jahre	10		3									2		0	1						1	3
40 - 49 Jahre	10		3	1	1							1	1									3
50 - 59 Jahre	10		2		2		1	1				2								1		1
60 - 69 Jahre	4									1	1				1					1		
70 - 79 Jahre	2			1											1							
Summe	48	1	11	2	4	0	1	1	0	1	1	5	2	2	3	0	0	3	2	1	2	6

4 Zimmer																						
20 - 29 Jahre	4				1								1			1					1	
30 - 39 Jahre	8		1			1						3	2	1								
40 - 49 Jahre	15		7			1	1			2		1	2									1
50 - 59 Jahre	3		1							1			1									
60 - 69 Jahre	0																					
70 - 79 Jahre	0																					
Summe	30	0	9	0	1	1	2	0	0	3	0	5	5	1	1	0	0	0	0	1	0	1

* 1) Kündigungen werden von Vermietern wegen Eigenbedarf, Mietschulden, Streitereien und weitere Gründe, die das Vertragsverhältnis stören, ausgestellt.

* 2) Wird ein Haus verkauft, hat der Mieter einen besonderen Kündigungsschutz: "Kauf bricht nicht Miete" § 566 BGB.

* 3) Obdachlose Personen werden an die Obdachlosenbehörde zur Unterbringung verwiesen.

Wohnraumversorgung in Biberach für Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten

Angemeldeter Wohnungsbedarf der Liga der freien Wohlfahrtspflege

Berechnungsgrundlage Stand 18.06.2010 der 80 ermittelten Personen, die dringend eine Wohnung suchen; Stand November 2013 = 70 Personen				Bemerkungen WWB Stand 06.02.2014	
Institution	Bedarf Stand 18.06.10	Personengruppe	Anforderung an Wohnraum	Bemerkungen WWB Stand 06.02.2014	Wohnungsbedarf
Lebenshilfe	3 – 5 Wohnungen	Einzelpersonen, Lebensgemeinschaften, Wohngemeinschaften	Günstige Miete, barrierefrei Vergabe Kehrwoche, Grünanlagenpflege und Schneeräumdienst. Stadt Nähe bzw. gute Infrastruktur; gleichwertige Schlafzimmer und Wohnküche	Die Kehrwoche und der Winterdienst werden von den MieterInnen der öffentlich geförderten Wohnungen aus Kostengründen selbst durchgeführt. = Hohe Anspruchsvoraussetzungen für günstigen Wohnraum	3 WE (Gespräch am 06.02.2014 mit Frau Bürker)
Dornahof	1 – 2 Wohnungen	Eingliederung aus dem betreuten Wohnen	Günstige Miete		1 – 2 WE zur Eingliederung
ZfP Bad Schussenried Biberach	8 – 10 Wohnungen	Einzelpersonen	Günstige Miete kleine Wohnung	Tel. Auskunft am 06.02.2014: Die Nachfrage für Wohnraum ist entspannt. Zurzeit sind keine Wartelisten erforderlich. In Wohngemeinschaften sind Plätze frei. Einzelwohnungen sind bevorzugt gefragt.	
Heggbacher Wohnverbund St. Elisabeth-Stiftung Biberach	3 Wohnungen für 1 Person, 2 Wohnungen für 2 Personen	Menschen mit geistiger Behinderung	Günstige Miete		5 WE zur Eingliederung

Institution	Bedarf Stand 18.06.10	Personengruppe	Anforderung an Wohnraum	Bemerkungen WWB Stand 06.02.2014	Wohnungsbedarf Stand aktuell
Lernen fördern	4 Wohnungen je 3-5 Zimmer	10 Plätze „Betreutes Jugendwohnen“			4 WE
Seniorenbüro Biberach	5 – 10 Wohnungen	Senioren, teils ohne finanzielle Engpässe	Günstige Miete barrierefrei	Nach Rücksprache kommen jährlich höchstens noch 5 Anfragen. Den Personen werden zielführende Adressen gegeben.	
Ordnungsamt Stadt Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft	10 Wohnungen	Von Obdachlosigkeit betroffene Familien, Einzelpersonen, Alleinerziehende	Vermeidung von Ghettobildung	Der Bedarf an Wohnungen des Ordnungsamtes wird zu 100 % vom Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft bedient.	
Caritas Biberach Gemeindepsych. Dienst/Zentrum Frauenschutzhaus	10 Wohnungen für 1 Person	ALG II-Empfänger bzw.- Bezieher geringer Einkommen, Junge Familien, Alleinerziehende, Menschen mit Behinderung, Suchtkranke nach Rehabilitation			10 Wohnungen

Institution	Bedarf Stand 18.06.10	Personengruppe	Anforderung an Wohnraum	Bemerkungen WWB Stand 06.02.2014	Wohnungsbedarf
Wohnungslosenhilfe Biberach	36 Männer 4 Frauen (2009)		Raus aus unbetreuten Obdachlosenunterkünften (Bleicherstr. 80)	Die Bewohner in der Bleicherstraße 80 haben teilweise gesetzliche Betreuer. Die Einrichtungen der von der Wohnungslosenhilfe weiter vermittelten Personen haben ihren eigenen Bedarf an Wohnungen dafür angemeldet.	siehe Auszug der Jahresberichte der Wohnungslosenhilfe
Mobile Jugendarbeit/Streetwork		Junge Menschen unter 25 Jahren;	Niederschwellige Betreuung wie z.B. Mädchen-Sleep -In, Mannheim, BauStellen Freiburg, Niederschwellige Übergangswohnmöglichkeit für junge Erwachsenen in besonderen Lebenslagen, Konstanz	Projekt in Wohnanlagen nicht geeignet.	

Auszug Zahlen aus den Jahresberichten der Wohnungslosenhilfe Biberach e.V. (siehe Internet)						
Jahr	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Personen im Aufnahmehaus	18	22	19	19	18	24
Vermittlung ins „Betreute Wohnen“ z.B. Dornahof, ambulant betreutes Wohnen, usw.	5	3	5	7	4	4
Vermittlung privater Wohnraum	1	2	0	0	1	3
Vermittlung ins „Betreute Wohnen in Familie“	0	1	0	0	0	0
Vermittlung in Reha-Maßnahmen	0	3	2	0	0	0
Vermittlung in stationäre Wohnungslosenhilfeeinrichtung	0	0	2	2	0	0
Vermittlung in stationäre Eingliederungsmaßnahmeeinrichtung	0	0	0	1	0	0
Vermittlung ins ZfP	0	0	0	0	2	3
Bewohner begannen im Anschluss eine Langzeittherapie	0	0	0	2	1	0
Maßnahme planmäßig beendet	0	0	0	0	1	2
Vermittlung in Bildungsmaßnahme	0	1	0	0	0	0
Bewohner zog in einen anderen Landkreis	0	0	0	0	0	1
Haftantritt	0	1	0	0	0	1
Abbruch	7	5	6	1	3	5
Verbleib im Aufnahmehaus	0	6	4	6	6	5

09.09.2014