

Wohnraum für Jung und Mittellos:

Bestandsaufnahme Wohnungssituation in Roth

Eine Analyse der Partei



Veröffentlicht am 22.11.2024

Roth

Die PARTEI KV Roth
Hauptstraße 35
91154 Roth

Vorsitzender: L. Bernreuther
Stellvertreterin: M. Winkler
Schatzmeister: W. Hunner

Tel: +49 (0) 171 475 3487
Email: martin.winkler@partemail.de
Web: www.die-partei.net/roth

Social Media
Instagram: die_partei_kv_roth

Blackbox Wohnungsmarkt:

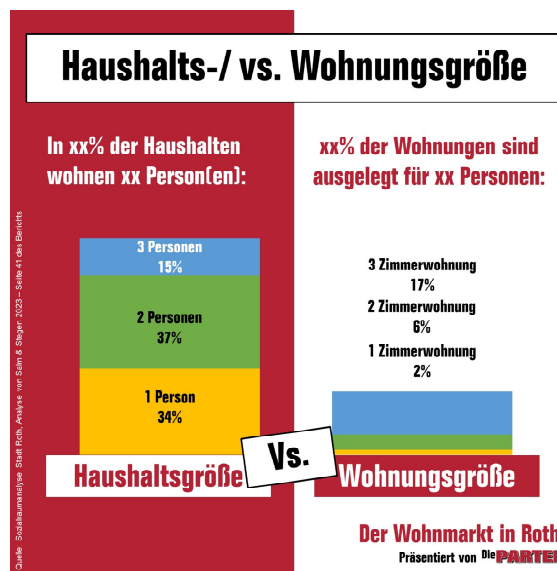
Es gibt wohl kaum ein Thema, bei dem sich alle Parteien in Roth so einig sind, wie bei der Wohnungsnot. Zu wenige Immobilien seien vorhanden, der Ausbau schreitet zu langsam voran und die Mieten sind zu hoch. Wenn man die zugehörigen Debatten verfolgt, zeigt sich aber auch, dass die Diskussionen oft emotional aufgeladen und zu wenig faktenbasiert geführt werden. Wir versuchen dies mit unserer Bestandsaufnahme etwas zu lichten und beziehen uns hierbei insbesondere auf die Zielgruppe der jungen Menschen. Diese liegen uns nämlich besonders am Herzen.

Wo können junge Menschen wohnen?

Junge Erwachsene haben es am Wohnungsmarkt besonders schwer. Gleiches gilt für Bewohner*innen der Obdachlosenunterkunft und andere finanzschwache Bürger*innen in Roth.

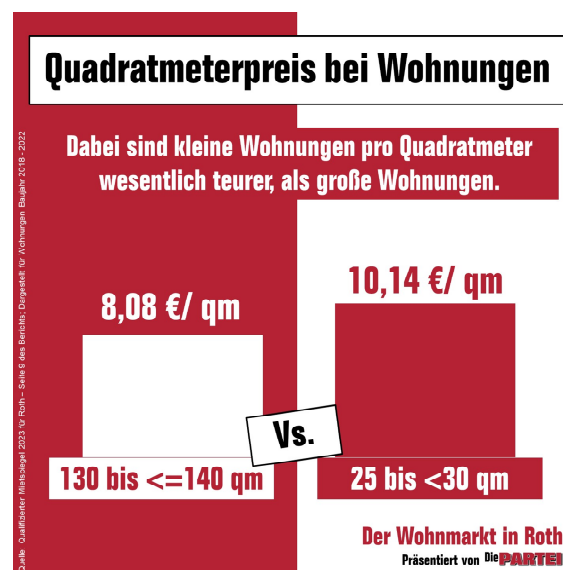
Sie leiden nicht nur unter schwacher Finanzstärke, fehlendem Grundkapital und einer unsicheren Zukunftsperspektive, sondern werden schlicht durch das Angebot am Markt eingeschränkt. Denn fürs Ausziehen benötigt es im ersten Schritt vor allem kleinen, bezahlbaren Wohnraum.

Davon gibt es in Roth allerdings zu wenig, vor allem gemessen an den Haushaltsgrößen. In 34% aller Haushalten lebt lediglich eine Person, nur 8% der Wohnungen sind allerdings Ein- bis Zweizimmerwohnungen. Einzelpersonen müssen also sehr häufig auf große Wohnungen ausweichen, bei denen sie die Fläche eigentlich gar nicht benötigen.



Hinzu kommt, dass kleine Wohnungen pro Quadratmeter besonders teuer sind – eine Wohnung zwischen 25 bis 30qm kostete 10,14 Euro pro Quadratmeter, eine Wohnung mit 130 bis 140qm hingegen 8,08 Euro/qm.

Die Wohnungen sind also zu groß und zu teuer für Auszubildende und Studierende.



Bautätigkeit 2013 – 2023 in der Stadt Roth

866 neue Wohnungen



der Gebäude enthalten nur eine Wohnung/ sind Einparteienhäuser.



der Gebäude sind Mehrparteienhäuser.

Der Wohnmarkt in Roth
Präsentiert von Die PARTEI

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Auerwegbühnenpunkt, ©: 1/2024

Neubau schafft kaum Abhilfe

Um gegen die Wohnungsnot anzukommen, wird dabei in den letzten Jahren auf mehr Neubau gesetzt.

Und hier passiert auch etwas: **354 neue Wohngebäude** wurden von 2013 bis 2023 in Roth gebaut. Dabei entstanden **866 Wohnungen** (inkl. Erweiterungsflächen bestehender Wohnungen). Eine Lösung ist das aber nicht, denn **vier Fünftel** aller neu errichteten Gebäude sind für **nur eine Familie** errichtet (Einparteienhäuser). Die übrigen 20,1% sind Wohngebäude mit mehr als einer Wohnung.

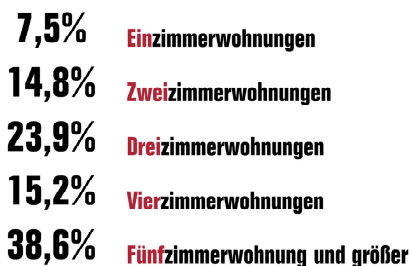
Insgesamt enthält die Hälfte aller Wohneinheiten mindestens vier Zimmer. Ein- bis Zweizimmerwohnungen machen lediglich 22,3% aus.

Dies stellt zwar eine Steigerung zum Bestand dar (mehr kleinflächiger Wohnraum), deckt aber bei weitem nicht die Nachfrage, welche im Markt eigentlich vorhanden wäre. Es entstehen also zu viele Einfamilienhäuser und zu große Wohnungen, was verstärkt, dass kleine Haushalte in flächenmäßig zu große Wohnungen ziehen müssen – schlicht, weil die Alternative fehlt.

Bautätigkeit 2013 – 2023 in der Stadt Roth

Insgesamt wurden dabei vor allem große Wohnungen mit vielen Räumen gebaut...

866 neue Wohnungen



Der Wohnmarkt in Roth
Präsentiert von Die PARTEI

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Auerwegbühnenpunkt, ©: 1/2024

Baulücken sind kaum für junge Menschen aktivierbar

Zwar wird bei neuen Baugebieten inzwischen häufig anders gedacht und vor allem in Mehrparteienhäusern geplant, die Diskussion über das notwendige Einfamilienhaus kommt jedoch jedes Mal erneut auf.

Absurd, wenn man bedenkt, dass eine Fläche von 60 Fußballfeldern (42 Hektar) in Roth als Baulücke klassifiziert ist. Hier könnte relativ schnell gebaut werden, die privaten Eigentümer haben allerdings kein Kapital oder kein Interesse an einer Bebauung. Und selbst wenn diese Flächen zeitnah bebaut werden würden, ist davon auszugehen, dass sie vor allem für die Schaffung von Ein- bis Zweiparteienhäuser genutzt werden. Einen Bauzwang auf die Grundstücke gibt es leider nicht, dies wurde damals vom politischen Gremium schlicht verschlafen. Somit können die Eigentümer*innen die Fläche brach liegen lassen, ohne dass es hierfür Konsequenzen gibt.

Kein neuer Wohnraum bei gleichzeitiger Belegung einer freien Fläche.

Was also tun?

Um der Jugend wirklich zu helfen, selbstständig Wohnraum und damit Verantwortung zu übernehmen, benötigt es daher schlicht mehr Bemühungen.

Gerade bei Baugebieten in der Kernstadt müssen sozial geförderte, kleine Wohnungen den Einparteienhäusern vorgezogen werden – und das ausnahmslos. Die sinnlosen Diskussionen über mehr Einfamilienhäuser fallen schlicht aus der Zeit, insbesondere da hiervon in den nächsten Jahren eine große Anzahl an Bestandsimmobilien auf den Markt fallen werden (Stichwort: Demografischer Wandel) und sich einen Neubau kaum ein Mensch leisten kann.

Um das Ziel zu mehr bezahlbarem, kleinen Wohnraum weiter voranzubringen bedarf es zudem die Unterstützung der Stadt Roth. Die Stadt Roth muss Anreize für den Bau passender Wohnungen setzen und selbst mit einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft aktiv werden. Denn die letzten 10 Jahre zeigen, dass eine gewisse Bauaktivität vorhanden ist – diese genügt aber schlicht nicht. Die Quote von 30% Sozialwohnungen in neuen Baugebieten hat hierfür schon die richtigen Weichen gestellt.

Bestandsbauflächen, welche aktuell brach liegen, sollten – sofern möglich – aktiviert werden. Die regelmäßige Abfrage der Baulücken ist dafür ein relativ schwaches Instrument, aber aktuell fehlen weitere Möglichkeiten. Daher muss dieses Vorgehen weiterverfolgt werden. Sobald eine andere Möglichkeit besteht, muss diese sofort ergriffen werden.