

Kreistagsdrucksache Nr. 107/18

AZ. GB1

Anlage: 1

Tagesordnungspunkt

Antrag der SPD-Fraktion: Wohnbauinitiative Kreis Tübingen

Zur Beratung im

Sozial- und Kulturausschuss (öffentlich) Vorberatung am 17.10.2018

Kreistag (öffentlich) Beschluss am 14.11.2018

Sachverhalt:

Die SPD-Fraktion hat mit Schreiben vom 16.09.2018 folgenden Antrag gestellt:

„Bis auf Widerruf wird pro Jahr ein Punkt Kreisumlage erhoben, der an die Kreisbau geht zur Schaffung bzw. Erhaltung preisgünstigen Mietwohnraums. Über die genaue Verwendung der Mittel entscheidet die Kreisbau und weist dies in ihren Jahresberichten aus.

Zur Begründung wird auf den als Anlage beigefügten Antrag verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Neubauten

Die Kreisbaugesellschaft Tübingen mbH plant und realisiert sowohl Eigentumswohnungen als auch freifinanzierte sowie öffentlich geförderte Mietwohnungen. Der Bau von Eigentumswohnungen orientiert sich in Qualität und Preisen an den Marktverhältnissen und am Investitionsbedarf. Eine Förderung des Erwerbs von Eigentumswohnungen, z.B. durch Reduzierung der Verkaufspreise für kapitalschwache Erwerber, ist schwer zu vertreten.

Die Mieten von Neubauvorhaben, die die Kreisbau für den Eigenbestand realisiert, orientiert sich in erster Linie an der Kostenmiete. Das ist die Miete, die ausgehend von der Gesamtinvestitionssumme für die wirtschaftliche Realisierung erforderlich ist. Dabei geht die Kreisbau bei öffentlich geförderten Mietwohnungen schon von sehr niedrigen Parametern der Wirtschaftlichkeit aus, berechnet z.B. die Eigenkapitalverzinsung mit lediglich 1%, während die L-Bank bei Inanspruchnahme von Fördermitteln eine Eigenkapitalverzinsung von bis zu 4% unterstellt.

Gegenüber den freifinanzierten Mieten ermitteln sich die Mieten von öffentlich geförderten Mietwohnungen im Neubau an dem in Anspruch genommenen Fördermitteln. Mit den gängigen 0%-Darlehen der L-Bank, die aktuell bis zu 80% der Investition bei einer Kostengrenze von 3.000 EURO pro m² Wohnfläche (alle Kosten außer Grundstückskosten) abdecken kann, ist im Gegenzug - je nach dem gewählten Förderprogramm der L-Bank - ein Abschlag von 33% zur ortsüblichen Vergleichsmiete erforderlich.

In einem aktuellen Bauvorhaben in Mössingen bedeutet dies für die Kreisbau, dass die Mieten - ausgehend von einer mit 9,29 EURO pro m² Wohnfläche angegebenen ortsüblichen Vergleichsmiete - 33% unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen müssen, demnach also eine Anfangsmiete von 6,22 EURO pro m² Wohnfläche nicht überschreiten darf. Mieterhöhungen sind im begrenzten Rahmen zulässig, jedoch muss während des gesamten Förderzeitraumes (üblicherweise 10 bis 15 Jahre) der Abschlag von 33% zur ortsüblichen Vergleichsmiete gewährleistet sein. Die L-Bank bietet auch andere Fördervarianten an, aber im Ergebnis laufen die Varianten zwischen Darlehen oder Zuschussvariante, sowie die Dauer der Bindungen und der prozentualen Abschläge auf ähnliche Ergebnisse hinaus.

Der Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen durch die Kreisbau erfolgt in direkter Abstimmung mit den jeweiligen Gemeinden; die Gemeinden bieten dazu der Kreisbau die Grundstücke zum Kauf an.

Die Kreisbau plant, investiert, und vermietet anschließend die öffentlich geförderten Wohnungen. Sofern die aus den Förderbestimmungen ermittelte Miete nicht ausreicht, um die Kostenmiete zu decken, vereinbart die Kreisbau mit der jeweiligen Gemeinde einen kostendeckenden Zuschuss für den Zeitraum der Förderung. Dies ist so zuletzt mit dem Neubauprojekt in Pliezhausen, Merzenbachweg, erfolgt.

Eine allgemeine Förderung der Kreisbau durch den Kreistag ist für den Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen (nur) in der Form vorstellbar, dass

- a. die Kreisbau die ggf. entstehende Lücke zwischen möglicher Mieten und der Kostenmiete kompensiert und damit die jeweilige Gemeinde entlastet;
- b. die Kreisbau teurere Grundstücke auf dem freien Markt erwirbt;
- c. die Kreisbau damit die Mieten der neu entstehenden Wohnungen weiter reduziert.

Dabei ist zu bedenken, dass eine solche Förderung zum Einen nur einem jeweiligen Bauvorhaben in einer Gemeinde zu Gute käme, und zum Anderen möglicher Weise die Mieten des Bauvorhabens unterhalb der Mieten von deutlich älteren öffentlich geförderten Wohnungen in der gleichen Gemeinde liegen würden.

Eine direkte Förderung durch die jeweilige Gemeinde, z.B. in Form des verbilligten Verkaufs eines Grundstücks oder der Übernahme eines Fehlbetrages zwischen erzielbarer Miete und Kostenmiete, ist sachnäher. Denn nur die Gemeinde wird am ehesten beurteilen können, ob der Bedarf an öffentlich geförderten Wohnungen ausreichend ist oder ausgebaut werden muss.

Wohnungsbestände

Die Kreisbau hatte Ende 2017 einen Bestand von 2.171 Wohnungen. Die Wohnungsbestände teilen sich wie folgt auf:

Tabelle 1

Ort	Anzahl Wohneinheiten	Prozentual
Ammerbuch	8	0,37 %
Bodelshausen	265	12,21 %
Dettenhausen	163	7,51 %
Dußlingen	145	6,68 %
Gomaringen	2	0,09 %
Hirrlingen	1	0,05 %
Kirchentellinsfurt	170	7,83 %
Kusterdingen	6	0,28 %
Mössingen	538	24,78 %
Nehren	83	3,82 %
Neustetten	12	0,55 %
Ofterdingen	42	1,93 %
Pliezhausen	31	1,42 %
Rottenburg	227	10,46 %
Starzach	0	0,00 %
Tübingen	478	22,02 %
Summe	2.171	100,00 %

Im Gegensatz zu einer rein städtischen Wohnungsgesellschaft befinden sich die Wohnungsbestände der Kreisbau eben nicht in einer Stadt / Gemeinde, sondern über den ganzen Kreis verteilt. Jedoch in sehr unterschiedlicher Gewichtung, wie ein Vergleich der Nachbargemeinden Gomaringen (2 Kreisbau-Wohnungen) und Dußlingen (145 Kreisbau-Wohnungen) zeigt.

Naturgemäß sind auch die Wohnungsbestände und die Mieten sehr unterschiedlich. So ist zwischen freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen, zwischen Alt- und Neubauten, zwischen modernisierten und nicht modernisierten und schließlich zwischen schon langfristig bestehenden und dagegen erst kurzfristig bzw. erst seit wenigen Jahren bestehenden Vermietungen zu unterscheiden. Die Spanne der Mieten bei der Kreisbau erstreckt sich von 4-Euro-Mieten bis zu 11-Euro-Mieten pro m² Wohnfläche.

Die Kreisbau ist bereits bisher sowohl bei den Neuvermietungen als auch bei den Mieterhöhungen sehr moderat vorgegangen und befindet sich mit ihren Mieten regelmäßig unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmieten.

All diese unterschiedlichen Fälle im Gießkannenprinzip zu fördern, z.B. durch die Aussetzung der Mieterhöhungen oder direkten Bezuschussung der Mieten, birgt die Gefahr, dass ein erheblicher Anteil der Mieter ungerechtfertigt in den Genuss einer Förderung / eines Zuschusses käme.

Eine gezielte Förderung von Mietern setzt voraus, dass die Einkommens- und Vermögensverhältnisse geprüft und in Relation zu dessen Wohnverhältnissen gesetzt werden. Es ist durchaus nachvollziehbar, Haushalten, die mehr als - z.B. - 30% ihres Haushaltseinkommens für die Miete bestreiten müssen, zu unterstützen. Jedoch muss hierfür zum einen festgestellt werden, dass dieser Haushalt entsprechend belastet ist und dass die gegenständliche Wohnung auch angemessen ist. Dieser Verwaltungsaufwand ist mit der Personaldecke der Kreisbau nicht zu leisten, und würde die Schaffung neuer Stellen bei der Kreisbau voraussetzen.

Noch relevanter scheint aber die Erkenntnis, dass die Wohnungsbestände der Kreisbau sehr unterschiedlich innerhalb des Landkreises, und mit dem Standort Pliezhausen sogar außerhalb des Landkreises verteilt sind. Eine direkte Förderung der Kreisbau durch den Landkreis, die die Kreisbau an - entsprechend festzustellende - Mieter weitergibt, würde damit sehr unterschiedlich in den Gemeinden ankommen. In einigen Gemeinden würden ggf. viele Mieter unterstützt werden können, während in anderen Gemeinden, in denen kaum Kreisbau-Wohnungen vorhanden sind, keine Unterstützung erfolgt.

Beurteilung:

Die Bereitstellung von Landkreismitteln in Höhe von 1 Punkt Kreisumlage würde die finanzielle Beteiligung der Stadt/Gemeinde in keiner Weise widerspiegeln. Wie der Tabelle 2 entnommen werden kann, ist das Kreisumlageaufkommen mit der prozentualen Verteilung des Mietwohnungsbestandes nicht deckungsgleich. Ein Teil der Städte und Gemeinden würde überproportional zu ihrem Wohnungsbestand bei der Kreisbau finanziell beteiligt werden. Ein anderer Teil würde dagegen den Mietwohnungsbestand anderer Kreisgemeinden mitfinanzieren. Richtigerweise sollten die Mittel bei den Kommunen verbleiben, die dadurch in die Lage versetzt werden, sie gezielt vor Ort z.B. beim Erwerb und der Weitergabe von Grundstücken an die Kreisbau oder eine andere kommunale Wohnbaugesellschaft zu verwenden.

Am Beispiel eines Kreisumlageaufkommens von 3 Mio. € würde sich eine finanzielle Beteiligung der Städte und Gemeinden wie folgt ergeben:

Tabelle 2

Ort	KU-Aufkommen	KU-Aufkommen % ¹⁾	Verteilung Mietwohnungen %
Ammerbuch	143.700	4,79	0,37
Bodelshausen	91.800	3,06	12,21
Dettenhausen	67.200	2,24	7,51
Dußlingen	72.600	2,42	6,68
Gomaringen	105.600	3,52	0,09
Hirrlingen	34.500	1,15	0,05
Kirchentellinsfurt	66.300	2,21	7,83
Kusterdingen	102.300	3,41	0,28
Mössingen	249.900	8,33	24,78
Nehren	50.100	1,67	3,82
Neustetten	40.500	1,35	0,55
Offterdingen	54.900	1,83	1,93
Pliezhausen			1,42
Rottenburg	569.100	18,97	10,46
Starzach	47.400	1,58	0,00
Tübingen	1.304.100	43,47	22,02
Summe	3.000.000	100,00	100,00

1) Entsprechend Steuerkraft 2018, da Aufteilung 2019 vom StaLa noch nicht aktualisiert vorliegt.

Die Landkreisverwaltung vertritt die Auffassung, dass ein Eingriff in einen kleinen Teil des Wohnungsmarktes durch Subventionen und Mietzuschüsse aus Landkreismitteln nicht das geeignete Mittel ist, um flächendeckend günstigen Wohnraum zu schaffen. Die dargelegten Ausführungen zeigen im Übrigen, dass die Kreisbaugesellschaft schon seit jeher Wohnraum zu Mietpreisen im mittleren und unteren Mietniveau bereitstellt.

In den letzten Jahren hat die Kreisbau vermehrt öffentlich geförderte Mietwohnungen im Verbandsgebiet erstellt. Allein in 2018 werden 38 öffentlich geförderte Wohnungen in 3 Neubauprojekten fertiggestellt; in 2019 sollen weitere 36 öffentlich geförderte Wohnungen, ebenfalls in 3 Neubauprojekten fertiggestellt werden. Hierin sind die neu geschaffenen öffentlich geförderten Wohnungen durch Modernisierungen noch nicht enthalten. Und auch in den folgenden Jahren will und wird sich die Kreisbau im Bau von öffentlich geförderten Wohnungen engagieren.

Um auch zukünftig preisgünstige Wohnungen im Landkreis bauen zu können, ist die bedarfsgerechte Förderung durch die Städte und Gemeinden mit einer verbilligten zur Verfügung Stellung von Bauplätzen an die Kreisbau für den Mietwohnungsbau oder mit kostendeckenden Mietzuschüssen für Wohnungen die bessere Lösung.

Finanzielle Auswirkungen:

Zur Finanzierung des SPD-Antrags würde sich das zu erhebende Kreisumlageaufkommen jährlich um 1 Punkt erhöhen. Im Jahr 2019 wären dies 3.290.000 €.