

Kreistagsdrucksache Nr. 008/19

AZ. GB1

Tagesordnungspunkt

Sachstandsbericht Wohnbau

Bericht

Kreistag (öffentlich) am 20.03.2019

Sachverhalt:

Der SPD-Antrag „*Bis auf Widerruf wird pro Jahr ein Punkt Kreisumlage erhoben, der an die Kreisbau geht zur Schaffung bzw. Einhaltung preisgünstigen Mietwohnraums. Über die genaue Verwendung der Mittel entscheidet die Kreisbau und weist dies in ihren Jahresberichten aus*“ wurde in der Sitzung des Sozial- und Kulturausschusses am 17.10.2018 (KT-Drucksache 107/18) beraten und zur Beschlussfassung in die Haushaltsberatung des Kreistages verwiesen. Die Fraktion Tübinger Linke hat diesen Antrag unterstützt und zusätzlich dafür die Schaffung einer Stelle bei der Kreisbau gefordert.

Bei den Haushaltsberatungen am 05.12.2018 im Kreistag wurde über diese Anträge nicht abgestimmt, weil in der Debatte kein Lösungsansatz ersichtlich wurde, der den Interessen der Antragsteller entsprach. Die SPD-Fraktion und die Fraktion der Linken zogen daraufhin ihren Antrag zurück. Die Verwaltung sagte zu, im neuen Jahr das Thema noch einmal auf die Tagesordnung des Kreistages zu bringen. Die Verwaltung soll dazu Vorschläge erarbeiten, wie das Thema bezahlbarer Wohnraum wirksam unterstützt werden kann. Auch bei den Kreistagsfraktionen sollen Vorschläge dazu abgefragt werden.

Diesem weiteren Vorgehen haben die Kreisrätinnen und Kreisräte zugestimmt.

Bewertung des Antrags:

Die Verwaltung hat in der KT-Drucksache 107/18 darauf hingewiesen, dass die Bereitstellung von Landkreismitteln über die Kreisumlage in keiner Weise die finanziellen Beteiligungen der Kommunen an der Kreisbaugesellschaft widerspiegeln, weil der Anteil der Kreisumlage mit der Verteilung des Mietwohnungsbestandes nicht deckungsgleich ist. Dies würde dazu führen, dass ein Teil der Kommunen den Mietwohnungsbestand der anderen Kommunen mitfinanzieren würde. Vielmehr sollten die Mittel bei den Kommunen bleiben, um damit gezielt Wohnbaugrundstücke an alle Wohnbaugesellschaften zu den Preisen weiterzugeben, die es erlauben, preisgünstigen Wohnraum zu erstellen. Im Übrigen wird auf die Drucksache verwiesen.

Handlungsmöglichkeiten der Kreisbaugesellschaft mehr Mietwohnraum zu schaffen:

In einer Strategieklausur des Aufsichtsrats der Kreisbaugesellschaft im Januar 2019 wurde diskutiert, welche Möglichkeiten auch die Kreisbaugesellschaft hat, dem ständig steigenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum im Kreis Tübingen zu begegnen.

Verhältnis Eigentumswohnungen – Bestandswohnungen:

Die Kreisbaugesellschaft hat in den Jahren 2000 bis 2019 ihren Mietwohnungsbaubestand auf rd. 2.200 frei finanzierte und öffentlich geförderte Wohnungen ausgebaut.

Gebaut wurden in diesem Zeitraum 341 Mietwohnungen und 287 Eigentumswohnungen, zusammen 628 Wohnungen. Dies entspricht einem Verhältnis Eigentumswohnungen zu Mietwohnungen von 45,5 % (ETW) zu 54,5 % (MW).

Die durchschnittliche Miete der Kreisbauwohnungen pro m² lag Ende 2017 bei einer Nettokaltmiete von 6,90 €. Die durchschnittliche m²-Miete für nicht geförderte Wohnungen lag bei 7,09 €, bei öffentlich geförderten Wohnungen ergab sich eine durchschnittliche m²-Miete von 6,24 €.

In den bis 2019 gebauten Mietwohnungen der Kreisbaugesellschaft wohnen rd. 5.500 Bewohnerinnen und Bewohner.

Derzeit werden Gespräche mit allen Städten und Gemeinden im Landkreis geführt mit dem Ziel, weitere Bauflächen für den Mietwohnungsbau zu gewinnen. Allein das Vorhabenprogramm, aus dem sich bereits im Bau befindlichen bzw. im Raum stehenden Projekten, würde rund 300 neuen Wohnungen bis Ende 2022 ergeben. Der Mietwohnungsbestand der Kreisbaugesellschaft könnte daher auf rd. 2.500 frei finanzierte und öffentlich geförderte Wohnungen ansteigen, mit verschiedenen Wohnungsgrößen.

Ausgehend von dem aktuell begonnenen, projektierten und möglichen Bauprogramm will die Kreisbaugesellschaft in den nächsten 5 – 10 Jahren noch stärker in den Mietwohnungsbau investieren, soweit es wirtschaftlich leistbar und kapazitätsmäßig – insbesondere auch seitens der ausführenden Betriebe - umsetzbar ist. Diese Strategieänderung wird das Verhältnis Mietwohnungen zu Eigentumswohnungen zugunsten des Mietwohnungsbaus noch einmal deutlich erhöhen.

Dazu wurde die Geschäftsführung vom Aufsichtsrat der Kreisbaugesellschaft aufgefordert bis Herbst 2019 eine Konzeption vorzulegen.

Voraussetzungen für den Bau von mehr Mietwohnungen bei der Kreisbaugesellschaft:

- a) Bebaubare Grundstücke zu wirtschaftlich vertretbaren Preisen
- b) Die Herstellungskosten der Mietwohnungen müssen günstige Mietpreise ergeben
- c) Vorhandensein von Personalkapazitäten, Streckung des Sanierungsprogramms

zu a)

In den seit Ende 2018 geführten Gesprächen mit den Städten und Gemeinden wird der Bedarf an frei finanzierten und an öffentlich geförderten Mietwohnungen in deren Kommunen erhoben. Zu deren Realisierung sollen möglichst Grundstücke von den Kommunen der Kreisbaugesellschaft zu Bebauung angeboten werden. Wie bereits in der KT-DS 107/18 dargestellt, können preisgünstige Mietwohnungen nur dann hergestellt werden, wenn auch preisgünstiges Bauland zur Verfügung gestellt wird.

Eine weitere wesentliche Voraussetzung ist das Planungsrecht. Dies muss eine möglichst hohe Ausnutzung der Grundstücke zu lassen. Leider zeigt sich immer häufiger, dass vor allem im innerörtlichen Bereich eine verdichtete Bebauung zu nachbarrechtlichen Bedenken und Einwendungen führt. Die Folge ist in diesen Fällen eine wesentlich längere Umsetzungszeit des Projektes oder eine deutliche Einschränkung des Bauvolumens. Dies ist in aller Regel mit wirtschaftlichen Auswirkungen für die Bauprojekte verbunden.

Die geführten Gespräche zeigen, dass die Städte und Gemeinden dabei die wichtigsten Partner sind, da deren Aufgabe und größtes Interesse ist, preisgünstigen Wohnraum auf ihrem Gemeindegebiet anzubieten. Dazu sind die Kommunen auch bereit, bei der Festle-

gung der Baulandpreise, vor allem bei der Erstellung von öffentlich gefördertem Wohnraum, ihre Spielräume auszunutzen.

Auf Anregung aus dem Gremium wurde im vergangenen Jahr dazu auch bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) in Stuttgart angefragt, ob im Landkreis Tübingen für öffentlich geförderte Wohnungen Grundstücke zur Verfügung gestellt werden können. Die Bundesanstalt hat nun im Februar 2019 mitgeteilt, dass im Hinblick auf die „Wohnrauminitiative“ ihr Portfolio aufgearbeitet wird, allerdings können der Kreisbaugesellschaft im Kreis Tübingen keine geeigneten Grundstücke angeboten werden.

zu b)

Die anhaltend gute Baukonjunktur führt zunehmend zu Kapazitätsengpässen bei Baufirmen und Handwerkern. Vor allem in den Ausbaugewerken gehen auf Ausschreibungen von Bauleistungen teilweise keine Angebote mehr ein oder Angebote zu deutlich überhöhten Preisen. Häufig gelingt es nur deshalb wirtschaftliche Angebote zu erhalten, weil langjährige Geschäftsbeziehungen mit den bauausführenden Betrieben bestehen. Insgesamt muss aber festgestellt werden, dass sich die Herstellungskosten von Wohnraum, unabhängig davon ob Mietwohnungen oder Eigentumswohnungen, in den letzten Jahren deutlich erhöht haben.

Beim Bau von preisgünstigen Mietwohnungen muss deshalb verstärkt auf die optimale Ausnutzung des Grundstücks Wert gelegt werden. Mit standardisierten Bauweisen, möglichst ohne die Herstellung von Tiefgaragen und einer kompakten Bauweise können Kostensteigerungen entgegengewirkt werden. Auch der Verzicht auf Aufzüge kann zur Baukostenreduzierung beitragen. Die Wohnungen im Erdgeschoss sind dadurch auch weiterhin barrierefrei zu erreichen.

zu c)

Aufgrund einer aktuell durchgeführten Zustandsbewertung können nach Abschluss des aktuellen Sanierungsprogramms von den dann noch zur Sanierung anstehenden rd. 260 Wohnungen, die noch im Zeitraum 2020 bis 2029 hätten saniert werden sollen, rd. die Hälfte auf die Zeit nach 2030 ohne wirtschaftliche Nachteile verschoben werden.

Die Verlängerung des Sanierungsprogramms um 10 Jahre bietet den Vorteil, dass die derzeit voll ausgelasteten Personalkapazitäten bei der Kreisbaugesellschaft verstärkt für Projekte im Mietwohnungsbau eingesetzt werden können. Dadurch können sowohl Wohnanlagen mit günstigen Mieten länger erhalten, Leerstände die durch die Sanierungen entstehen reduziert und schließlich freie Mittel für Neubauvorhaben im Mietwohnungsbau verwendet werden.

Resümee:

Mit der dargestellten Strategieänderung der Kreisbaugesellschaft können innerhalb der nächsten Jahre deutlich mehr geförderte und freifinanzierte Mietwohnungen in den Städten und Gemeinden im Landkreis geschaffen werden. Sofern die dargestellten Rahmenbedingungen und Annahmen zutreffen, kann die Kreisbaugesellschaft als einer der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften im Landkreis dringend notwendige Mietwohnungen dem Nachfragemarkt zur Verfügung stellen.

Weitere Aktivitäten der Städte und Gemeinden im Landkreis:

Neben der Ausweisung von neuen Bauflächen kümmern sich die Städte und Gemeinden im Landkreis in deren eigener Verantwortung um die Nutzbarmachung von Baulücken oder um

Grundstücke, die längst erschlossen sind, aber häufig für Enkelgenerationen bevorratet werden. Ebenso sind Leerstände und Häuser im Fokus, die aufgrund familiärerer Situationen nur noch in Teilen genutzt werden. Dieses Potential zu erschließen bedarf i. d. R. langer Vorlaufzeiten.

Andere im Landkreis tätige Wohnungsbaugesellschaften:

Neben der Kreisbaugesellschaft sind in Tübingen und Rottenburg die städtischen Wohnungsbaugesellschaften verstärkt mit der Wohnraumschaffung beschäftigt. Weitere öffentliche Wohnungsbaugesellschaften und private Bauträger schaffen seit Jahren ebenfalls Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten.

Auch bei diesen Wohnungsbaugesellschaften haben die Kommunen bei der Baulandvergabe die gleichen rechtlichen Instrumente, um bezahlbaren Wohnraum zu erstellen. Die Verpflichtung, dass eine bestimmte Anzahl von öffentlich geförderten Wohnungen hergestellt werden soll, liegt in der Entscheidungszuständigkeit der Kommunen. Den Förderrahmen dazu bietet das Landeswohnraumförderungsprogramm Baden-Württemberg.

Vorschläge aus der Mitte des Kreistags bezahlbaren Wohnraum zu schaffen:

Mit dem Kauf von Belegungsrechten sichert sich der Käufer das Recht, dem Vermieter vorzugeben, mit wem ein Mietvertrag abgeschlossen werden soll. Mit diesem Instrument kann z.B. sichergestellt werden, dass der Wohnungseigentümer für eine bestimmte Zeit (z.B. 20/30 Jahre) eine Wohnung ausschließlich an Personen mit einem Wohnberechtigungsschein vermietet. Der Vermieter lässt sich die errechnete Mietdifferenz entsprechend finanziell vergüten.

Die Verwaltung ist auch hier der Auffassung, dass dieses Instrument der Förderung ausschließlich in die Zuständigkeit der Kommunen fällt und sieht auch hier keine Ausgleichsfunktion des Landkreises als gegeben an.

Wohnraumschaffung Aufgabe des Landkreises?

Die gemeindliche Zuständigkeit für die Schaffung von Wohnraum ergibt sich aus dem Selbstverwaltungsrecht der Gemeinden in Art. 28 Abs. 2 GG und Art. 71 Abs. 2 LV sowie aus dem in § 2 Abs. 1 GemO festgelegten Wirkungskreis der Gemeinden. Demnach haben die Gemeinden eine unbeschränkte Kompetenz bei allen öffentlichen Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft, d.h. Angelegenheiten die das Zusammenleben und –wohnen in der Gemeinde betreffen. Zum Wesensgehalt der gemeindlichen Selbstverwaltung gehört kein nach feststehenden Merkmalen bestimmbarer Aufgabenkatalog, sondern die Befugnis, sich aller Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft, die nicht durch Gesetz bereits anderen Trägern öffentlicher Verwaltung übertragen sind, ohne besondere Kompetenztitel anzunehmen.

Nach dem Subsidiaritätsprinzip in § 2 Abs. 1 LkrO sind die Landkreise nur für diejenigen öffentlichen Angelegenheiten zuständig, die die Leistungsfähigkeit der Gemeinden übersteigen oder die ihnen durch Gesetz übertragen wurden.

Bei der Schaffung von Wohnraum handelt es sich also um eine klassische örtliche Angelegenheit, die die Gemeinden im Rahmen ihres Selbstverwaltungsrechts vor Ort ausüben. Eine sondergesetzliche Regelung zur Aufgabenübertragung an die Landkreise besteht nicht und wäre auch nur zulässig, wenn anders die ordnungsgemäße Aufgabenerfüllung nicht sicherzustellen wäre.

Zusammenfassung und weiteres Vorgehen:

Der Landkreis Tübingen hat mit seiner Kreisbaugesellschaft, in der neben dem Landkreis und der Kreissparkasse alle Städte und Gemeinden im Kreis Gesellschafter sind, Anfang 2019 einen Mietwohnungsbaubestand von rd. 2.200 Mietwohnungen. Dieser Mietwohnungsbestand der Kreisbaugesellschaft ist seit über 80 Jahren ein Garant für preisgünstige Wohnangebote im gesamten Landkreis. Die durchschnittlichen Mieten für die Bewohnerinnen und Bewohner liegen dabei unter dem Mietpreisniveau im Kreis.

Mit der Ausweisung von Bauflächen für die Errichtung von Eigentumswohnungen und freifinanzierten sowie öffentlich geförderten Mietwohnungen kommen die Kommunen ihrer Verpflichtung, bebaubare Flächen auf ihrem Gemeindegebiet zur Verfügung zu stellen, seit jeher nach. Die Erschließung von neuen Bauflächen bedarf dabei ebenso großer Anstrengungen wie die Ausweisung von innerörtlichen Flächen. Besondere Herausforderungen für die Kommunen sind dabei die Flächen, die für eine Nachverdichtung gewonnen werden können.

Um der stetig steigenden Nachfrage nach Schaffung von weiterem preisgünstigen Wohnraum zu begegnen, beabsichtigt die Kreisbaugesellschaft, ihre Aktivitäten im Mietwohnungsbau in den nächsten Jahren deutlich auszubauen und das Bauträgersgeschäft zugunsten des Mietwohnungsbaus zurückzufahren.

Die Kreisbaugesellschaft Tübingen sucht deshalb mit ihren Gesellschaftern verstärkt nach Baugrundstücken, auf denen Sozialwohnungen, die mit einem deutlich reduzierten Mietpreis angeboten werden können, aber auch frei finanzierte Mietwohnungen gebaut werden können.

Allein das aktuelle Vorhabenprogramm der Kreisbaugesellschaft sieht ein Bauvolumen von rd. 300 neuen Wohnungen bis Ende 2022 vor. Der Mietwohnungsbestand der Kreisbaugesellschaft kann bei Realisierung aller Projekte auf rd. 2.500 Mietwohnungen ansteigen.

Ausgehend von dem aktuell begonnenen, projektierten und avisierten Bauprogramm will die Kreisbaugesellschaft in den nächsten 5 – 10 Jahren darüber hinaus noch stärker in den Mietwohnungsbau investieren, soweit es kapazitätsmäßig umsetzbar und wirtschaftlich leistbar ist.

Zur Schaffung von weiteren Mietwohnungen in den Städten und Gemeinden gibt es neben der Kreisbaugesellschaft auch andere kommunale, öffentliche und private Bauträger. Die Städte und Gemeinden können auch hier durch die Baulandvergabe steuern und Vorgaben zur Quote von Sozialwohnungen machen. Dazu stehen auch entsprechende Förderprogramme des Landesministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau zur Verfügung.

Eine direkte Bezuschussung des Landkreises der Wohnungsbaugesellschaften ist dafür weder notwendig noch zielführend. Die Schaffung von Wohnraum ist originäre Aufgabe der Städte und Gemeinden und in ihrem ureigensten Interesse. Es bedarf daher in keinsten Weise eines Anreizes z.B. finanzieller Art durch den Landkreis, der dies befördern soll.

Der Landkreis Tübingen leistet deshalb mit seiner Kreisbaugesellschaft auch weiterhin einen wichtigen Beitrag, um den ständig steigenden Bedarf an bezahlbarem Mietwohnraum zu erfüllen. Angesichts der aktuellen Situation auf dem Wohnungsmarkt müssen die Städte und Gemeinden ebenso wie die von öffentlicher Hand getragenen Baugesellschaften ihre gemeinsamen Anstrengungen erhöhen.