

Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 0944/16

Titel

Kommunale Wohnungspolitik neu ausrichten

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Stellungnahme

Das Grundanliegen der Drucksache wird von der Verwaltung grundsätzlich sehr unterstützt. Zuletzt erheblich gestiegene und weiter steigende Mietpreise, deutlich zugenommene Einwohnerzahlen und zugleich ein deutlicher Rückgang bei den verfügbaren Sozialwohnungen durch Auslaufen der Mietpreisbindung lassen ein steuerndes Eingreifen im Sinn einer kommunalen Wohnungspolitik als ratsam erscheinen.

Die Beispiele aus zahlreichen anderen wachsenden Städten zeigen, dass es hierzu je nach den Voraussetzungen am jeweiligen Immobilien- und Wohnungsmarkt und je nach finanzieller Leistungskraft der Städte bzw. Bundesländer vielfältige Steuerungsinstrumentarien gibt. Mit den vom Freistaat inzwischen geschaffenen Fördermöglichkeiten für den Sozialen Wohnungsbau (Innenstadt-Stabilisierungsprogramm ISSP) steht seit langem auch erstmals wieder ein wirksames, wenn auch im Volumen sehr begrenztes Förderinstrumentarium zur Verfügung, das offenbar rege nachgefragt wird.

Es ist auch unbestritten richtig, dem kommunalen Wohnungsunternehmen eine besondere Aufgabe bei der Versorgung derjenigen Bevölkerungskreise mit Wohnraum zuzuweisen, die sich am freien Wohnungsmarkt selbst nicht mehr aus eigener Kraft versorgen können.

Die in der vorliegenden Drucksache konkret benannten Zielvorgaben und Handlungsstränge bergen jedoch, wie nachstehend erläutert, erhebliche Risiken und Konfliktpunkte. Zudem können mit anderen oder in Kopplung mit anderen Instrumentarien möglicherweise deutlich wirksamere Effekte für den Sozialen Wohnungsbau erreicht werden.

Daher wird von der Beschlussfassung in der vorliegenden Form dringend abgeraten. Vielmehr schlägt die Verwaltung vor, die Drucksache in einen Untersuchungsauftrag an die Verwaltung abzuwandeln, eine für die Erfurter Rahmenbedingungen zugeschnittene kommunale Wohnungsbaustrategie unter maßgeblicher Beteiligung der KoWo zu entwickeln und der KoWo zunächst nur grundsätzlich die Aufgabe des Wohnungsneubaus nach Maßgabe der noch aufzustellenden Strategie zuzuweisen.

Nachstehend nun die Hinweise zu den einzelnen Beschlusspunkten:

Zu 01:

Die KoWo wird beauftragt, ein Wohnungsbauprogramm aufzulegen. Der Fokus soll dabei auf der Schaffung von Wohnraum zu einem Mietzins entsprechend der Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII liegen. Zur Querfinanzierung kann die KoWo auch neuen Wohnraum im mittleren und oberen Preissegment schaffen.

Die Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt (KoWo) ist grundsätzlich dazu bereit, ein Wohnungsbauprogramm umzusetzen und mit zu gestalten. Hierzu fanden bereits Gespräche zwischen dem Oberbürgermeister und dem Beigeordneten Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften und der Geschäftsführung der KoWo statt. Die KoWo und die Landeshauptstadt Erfurt befinden sich im Ergebnis dieser Gespräche bereits in enger Abstimmung zu einem Neubauvorhaben für den sozialen Wohnungsbau.

In diesem Zusammenhang hat die KoWo vorgeschlagen, darüber hinaus eine „Vereinbarung zwischen der Landeshauptstadt Erfurt und der KoWo für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ zu schließen. Grundlage dazu ist eine Bedarfsermittlung, insbesondere welcher Bedarf (Haushaltsgrößen etc.) und in welchem Zeitraum vorhanden ist.

Abgesehen von dieser grundsätzlichen Ausrichtung müssen jedoch die konkret vorgeschlagenen Zielstellungen genau betrachtet werden.

Aus einer Modellrechnung der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. lässt sich, übertragen auf die Erfurter Verhältnisse, für die Neuerstellung eines *Standard*wohnungsbaus eine resultierende Nettokaltmiete ohne Gewinn von ca. 8,49 EUR/m² ableiten. Wird der Bodenwert abgezogen (hier angesetzt 100 EUR/m² Bodenrichtwert), ergibt sich eine Nettokaltmiete von 8,12 EUR/m². Dies deckt sich durchaus mit den Angaben aus zahlreichen frei finanzierten Wohnungsbauprojekten.

Hinzu kommt, dass die KoWo als öffentlicher Auftraggeber in der Ausschreibung nicht die gleichen Preise erzielen kann wie ein privater Investor. Seitens der KoWo wurde eine resultierende Kostenmiete von 9,00 bis 9,50 EUR pro m² im Neubau genannt.

Dies stellt aber derzeit in Erfurt schon im höherwertigen Segment bereits die Obergrenze der vom Markt akzeptierten Mietpreise dar.

Die Konditionen der Thüringer Wohnungsbauförderung gehen von einer maximalen Absenkung um 15% der Baukosten aus, was ganz grob gerechnet eine Absenkung von etwa 1,50 EUR der Kostenmiete pro Quadratmeter bedeutet. Die resultierende Neubaukaltmiete eines KoWo-Neubaus würde dann immer noch zwischen 7 und 8 Euro pro m² betragen.

Um einen Mietzins entsprechend der Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII (ca. 5,20 Euro/m² Wohnfläche) zu erreichen, müssten ganz grob überschlagen zur Querfinanzierung von der KoWo für jede Sozialwohnung mindestens doppelt so viele Wohnungen im mittleren und oberen Marktsegment errichtet und erfolgreich vermietet werden können.

Die Mitbewerber am Wohnungsmarkt haben jedoch -ohne Bindung an die Vergabevorschriften- gegenüber der KoWo deutliche Wettbewerbsvorteile bzw. können die Bestände notfalls auch durch Abverkauf am Markt platzieren. Dadurch würden für die KoWo bei diesem Modell nach Einschätzung der Verwaltung u.U. erhebliche Risiken verbunden sein. Zudem scheint die Nachfrage nach hochpreisigen Mietwohnungen derzeit nachzulassen.

Der Beschluss führt in dieser Form zur Benachteiligung der kommunalen Wohnungsgesellschaft, da so nur allein sie zur Kostenübernahme wichtiger sozialer Investitionen verpflichtet wird. Andere Investoren werden eindeutig bevorteilt.

Eine Verpflichtung zur Herstellung eines preiswerten geförderten Wohnungssegments könnte es für jedes geeignete Wohnungsbauvorhaben ab einer bestimmten Größe geben. Damit würden alle Bauherren in Erfurt gleichbehandelt und die Errichtung der erforderlichen Anzahl von Wohnungen für untere und mittlere Einkommensgruppen in höherem Maße abgesichert werden.

Außerdem kann auf diesem Weg eine wünschenswerte Mischung unterschiedlicher Einkommensbezieher in den Wohnquartieren gesichert und Segregationstendenzen entgegengewirkt werden. Durch Zuschüsse aus einem kommunalen Wohnungsprogramm könnten die vom Land bereitgestellten Fördermöglichkeiten ergänzt werden. Nach der jetzigen Fördermittelrichtlinie ergeben sich nur geringe Zuschüsse, die in Anbetracht der Niedrigzinsphase nur geringe Anreize für die frei gewerblichen Bauherren erzielen.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass der vorliegende Beschlussvorschlag gesellschaftsrechtlich eine Weisung an die Geschäftsführung zum Inhalt haben könnte, die eine Haftung der Geschäftsführung für ggf. unwirtschaftliche Maßnahmen ausschließen würde. Auch im Bereich des sozialen Wohnungsbaus sollte eine jeweilige Wirtschaftlichkeitsprüfung von Investitionsvorhaben erfolgen, die durchaus *auch* über mischfinanzierte Vorhaben mit Wohnungen im oberen Preissegment realisiert werden können. Es kann aber nicht Ziel der Landeshauptstadt Erfurt als Gesellschafterin sein kann, Wohnungsbauvorhaben zu realisieren die für die Gesellschaft nachteilig wirken.

Zu 02:

Dem Stadtrat ist eine Auflistung der dafür benötigten und im Besitz der Stadt befindlichen Grundstücke vorzulegen, um dem Stadtrat Entscheidungen über die kostenfreie Überlassung zu ermöglichen.

in Bezug auf die in diesem Zusammenhang stehende Thematik der Grundstücksnutzung bzw. – überlassung sollte durch die Kowo in einem ersten Schritt geprüft werden, inwieweit die Gesellschaft über eigene Flächen verfügt, die für eine Neubebauung zur Verfügung stehen. Infolge der damaligen Stadtumbaumaßnahmen besteht hier großes Potenzial an bereits technisch und verkehrlich voll erschlossenen Baugrundstücken, die entweder sofort auf dem Wege §34 BauGB oder durch Vorhabenbezogene Bebauungspläne zeitnah einer Bebauung zugeführt werden können. Es wird darauf hingewiesen, dass sowohl bei Erwerb als auch bei Sacheinlage Grunderwerbsteuer für die Kowo anfällt.

Die in der DS 0944/16 vorgeschlagene Ersparnis durch eine kostenfreie Überlassung eines städtischen Grundstücks ergibt bei Bodenpreisen von 100 €/qm lediglich einen um ca. 0,30 € geringeren Mietpreis und trägt somit nur marginal zur Kostenreduzierung bei.

Sehr viel wirksamer kann es möglicherweise sein, dass die Stadt die wenigen noch in ihrem Besitz befindlichen und zum Wohnen geeigneten Flächen unter der Auflage u.a. der Erstellung eines Anteils geförderter Sozialwohnungen mit Belegungsbindung meistbietend öffentlich ausschreibt, die Förderung organisiert und sich die Belegungsrechte entsprechend vertraglich sichert. Denkbar ist auch haushaltsseitig eine Umschichtung von Mitteln aus der Subjektförderung zurück in die Objektförderung, mithin einer kommunalen Wohnungsbauförderung.

Für die Ermittlung der konkreten Rahmenbedingungen muss bei derartigen Modellen natürlich genau ermittelt werden, wo mögliche Belastungsgrenzen liegen und welche Wirkungen sich tatsächlich erzielen lassen. Dies sollte mit der gebotenen Sorgfalt erfolgen, um bei knappen verfügbaren Ressourcen und geringen Mietpreisspannen einen möglichst großen Effekt zu erzielen.

Zu 03:

Zur Umsetzung des Wohnungsbauprogramms wird die KoWo beauftragt, von den verfügbaren Förderangeboten von Bund und Land, wie z.B. dem Thüringer Wohnbauförderprogramm, Gebrauch zu machen.

Zu diesem Beschlusspunkt bestehen keine Einwände.

Zu 04:

Der Stadtrat begrüßt und unterstützt das Engagement der KoWo für neuen modularen Geschosswohnungsbau und unterstützt im Rahmen seiner gesetzlichen und der haushalterischen Möglichkeiten die Entwicklung und Praxiserprobung.

Die KoWo engagiert sich bereits seit Jahren an einem von ihr initiierten Forschungsprojekt für modulares und serielles Bauen, das von der Bundesregierung finanziell unterstützt wird und von der KoWo bereits als Beitrag zur Internationalen Bauausstellung angemeldet wurde. Erste Ergebnisse werden für Ende 2017 erwartet.

Darüber hinaus arbeitet das BMUB an der viel diskutierten und nicht unumstrittenen Auslobung eines Bundeswettbewerbs "Seriell Bauen", der in Kürze starten soll. Die KoWo arbeitet in einer Arbeitsgruppe des Ministeriums an der Auslobung mit. Die in 2017 erwarteten Wettbewerbsergebnisse werden bundesweit mit Spannung erwartet.

Die Fachdiskussion über eine Weiterentwicklung des seriellen bzw. industriellen Bauens ist jedoch durchaus ambivalent. Den durch große Stückzahlen erhofften Baukosteneinsparungen durch vorgefertigte Systeme stehen erhebliche Zweifel gegenüber, ob es angesichts sehr unterschiedlicher Standortanforderungen, unterschiedlicher Bauordnungen in den Ländern und ggf. kleiner Serien vor Ort tatsächlich gelingen kann, die erhofften Kosteneinsparungen bei hinreichender Wohnqualität zu erzielen.

Gerade beim geförderten kostengünstigen kommunalen Wohnungsbau sollte auf eine möglichst hohe Qualität zu tragbaren Kosten geachtet werden, um eine weitere Stigmatisierung der Quartiere für benachteiligte Bevölkerungsgruppen zu vermeiden. Auch hinsichtlich einer langfristig krisensicheren Portfoliostrategie des kommunalen Wohnungsunternehmens werden hier Risiken gesehen.

Sofern es gelingt, mit seriellen Bauweisen tatsächlich diese Anforderungen zu erfüllen, sollte dieser Weg unbedingt weiter beschritten werden.

Die Verwaltung verfolgt die Diskussion und den Wettbewerb mit großem Interesse, rät aber zum jetzigen Zeitpunkt noch davon ab, die kommunal Wohnungsbaustrategie allein oder weitgehend auf serielle Bauformen einzugrenzen.

Zu 05:

Dem Stadtrat ist bis spätestens zum Ende des dritten Quartals ein Konzept vorzulegen, auf dessen Basis die Beschlusspunkte 1 bis 3 realisiert werden sollen. Dies soll eine Zeitschiene und die Zahl der möglichen neu zu schaffenden Wohnungen (aufgeschlüsselt nach Preissegmenten) enthalten.

Die Verwaltung schlägt vor, dem Stadtrat bis zum zweiten Quartal 2017 einen immobilienwirtschaftlich überschlägig durchgespielten Vorschlag einer Gesamtstrategie für eine kommunale Wohnungsbaupolitik unter Einbindung der KoWo vorzulegen.

Anlagen

gez. A. Hilge

Unterschrift Beigeordneter D04

29.08.2016

Datum