

Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 0061/17

Titel

Wohnungspolitik in Erfurt neu ausrichten

Öffentlichkeitsstatus

öffentlich

Stellungnahme

Die Verwaltung verweist zunächst auf die ergänzende Stellungnahme zur Drucksache DS 0944/16 vom 29.08.2016 sowie auf die Stellungnahme zur 1207/16 vom 30.08.2016, die weiterhin vollumfänglich Gültigkeit besitzen. Insbesondere wird es verwaltungsseitig als problematisch angesehen, dass durch das angestrebte Modell die erheblichen wirtschaftlichen Gewinne aus der privaten Baulandentwicklung in der Stadt weiterhin vollständig privatisiert bleiben, während die durch den Nachfrage- und dadurch Mietpreisanstieg hervorgerufenen Lasten des sozialen Wohnungsbaus zu 100 % kommunalisiert werden. Da der vermeintliche Bonus in Form des Baukostenzuschusses aus der Wohnungsbauförderung absehbar nicht ausreichen wird, um die Kostenlücke zwischen der aus den Baukosten resultierenden Kostenmiete und der ortsüblichen Sozialmiete zu schließen, kann der Soziale Wohnungsbau eine zusätzliche kostenseitige Belastung des Wohnungsunternehmens bedeuten, wenn nicht zusätzliche Maßnahmen ergriffen werden.

Die Verwaltung hält es für angeraten, nach dem Vorbild anderer wachsender Städte ein für die Erfurter Wohnungsmarktbedingungen zugeschnittenes Baulandmodell zu entwickeln, mit dem die Lasten des Sozialen Wohnungsbau auf viele Schultern verteilt werden kann. Nur damit kann auch einer sich möglicherweise immer weiter verstärkenden Segregation in den Wohnungsbeständen der KoWo wirksam entgegengesteuert werden.

Zu den neu hinzugekommenen Aspekten kann die Verwaltung aufgrund der nur eintägigen Bearbeitungsfrist für eine Stellungnahme nachfolgend nur sehr knapp eingehen.

01

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, mit den Erfurter Wohnungsbaugenossenschaften und der KOWO GmbH Gespräche zu führen mit dem Ziel, ein Erfurter Bündnis für bezahlbares Wohnen – gemäß den im Sachverhalt ausgeführten Grundsätzen- zu initiieren.

- unverändert gegenüber BP 01 der DS 1207/16, keine Einwände

02

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, mit der Landesregierung Gespräche zu führen, mit dem Ziel, die bereits zugesagte Kappungsgrenzenverordnung für bestehende Mietverhältnisse (Reduzierung Mieterhöhung Vergleichsmiete von 20 auf 15 Prozent) für Erfurt in Kraft zu setzen.

Die Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB besagt, dass die Miete innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren nur um 20 vom Hundert steigen darf. In einem laufenden Mietverhältnis darf der Vermieter die Miete immer nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen. Nur wenn die bisherige Miete unter der ortsüblichen Miete liegt, kommt es zur Anwendung der Kappungsgrenze. Die gesetzliche vorgesehene Kappungsgrenze von 20 vom Hundert kann auf 15 vom Hundert abgesenkt werden, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist. Die Landesregierungen sind ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen. Ziel ist es, den Anstieg von Mieten auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zu dämpfen. Eine solche Verordnung kann ein Instrument zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt darstellen.

Mit Schreiben vom 22.07.2016 wurde der Landeshauptstadt Erfurt mitgeteilt, dass die Thüringer Landesregierung beschlossen hat, das TMIL die Einführung einer Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB prüfen zu lassen. Laut Schreiben erfüllt die Landeshauptstadt Erfurt mindestens eins der Kriterien, welche das Ministerium zur Prüfung der Voraussetzungen der Aufnahme in die Verordnung festgelegt hat.

Zutreffend ist zu konstatieren, dass aufgrund des Bevölkerungszuwachses in der Landeshauptstadt Erfurt auf dem Mietwohnungsmarkt Verknappungstendenzen in einzelnen Marktsegmenten auftreten, die möglicherweise zu Mietsteigerungen in diesen führen können.

Inwieweit die Vermieter nach Inkraftsetzung des Mietspiegels zum 01.10.2014 Mieterhöhungsverlangen geltend gemacht haben und wie viele hiervon unter Einbeziehung der derzeit gültigen Kappungsgrenze (20 %) wirksam geworden sind, entzieht sich unserer Kenntnis.

03

Die KOWO GmbH 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. Ferner sollen auch Mieter mit geringen und mittleren Einkommen oder auch Studenten und Rentner vom Wohnungsbauprogramm profitieren. Zur Verhinderung von sozialer Segregation kann die KOWO GmbH auch Wohnraum in anderen Segmenten bedienen. Zur Querfinanzierung kann die KOWO GmbH auch neuen Wohnraum im mittleren und oberen Preissegment schaffen.

Der Punkt ist eine erweiterte Fassung des BP 01 der DS 0944/16. Es wird auf die Stellungnahmen zur DS 0944/16 verwiesen. Im Übrigen ist zu ergänzen, dass der rechtliche Begriff des "Auftrags" nicht verwandt werden sollte, es besteht kein Auftragnehmer / Auftraggeber – Verhältnis im Sinne einer Leistungsbeziehung zwischen Stadt und KoWo. Beabsichtigt der Antragsteller eine Zieldefinition, könnte der Begriff "aufgefordert" verwandt werden. Beabsichtigt der Antragsteller eine (sorgfältig abzuwägende) gesellschaftsrechtliche Weisung (mit der daran anknüpfenden Exkulpation der Geschäftsführung), sollte der Begriff "angewiesen" verwandt werden.

04

Zur Umsetzung der Bauvorhaben ist die KOWO GmbH angehalten, soweit erforderlich, von den verfügbaren Förderangeboten von Bundesseite bzw. vom Freistaat Thüringen Gebrauch zu machen.

- unverändert gegenüber BP 04 der DS 1207/16 bzw. leicht erweitert gegenüber BP 03 der DS 0944/16, keine Einwände

05

Der Stadtrat begrüßt und unterstützt das bereits vorliegende Engagement der KOWO GmbH zur Kostendeckung im Wohnungsneubau und modularen Geschosswohnungsbau und unterstützt dieses im Rahmen seiner gesetzlichen und haushälterischen Möglichkeiten bei der Entwicklung und Praxiserprobung.

- unverändert gegenüber BP 05 der DS 1207/16 bzw. leicht erweitert gegenüber BP 04 der DS 0944/16. Es wird auf die Stellungnahme zur Drucksache 0944/16 verwiesen.

06

Dem Stadtrat ist eine Aufstellung der dafür geeigneten und der im Besitz der Stadt befindlichen Grundstücke vorzulegen, um dem Stadtrat Entscheidungen über die kostenfreie Überlassung zu ermöglichen. Dabei ist bestehendes Baurecht, soweit vorhanden, offenzulegen.

Der Beschlusspunkt ist etwas erweitert gegenüber BP 02 der DS 0944/16 bzw. BP 06 der DS 1207/16. Es wird auf die Stellungnahme zur DS 0944/16 verwiesen. Aussagen zum bestehenden Baurecht können getroffen werden.

Im Übrigen wird keine allgemein gehaltene Beschlussfassung im vorgenannten Sinne empfohlen,

da die Wirtschaftlichkeit von Bauprojekten auch von den jeweiligen Standorten abhängig ist und die Refinanzierung der Grundstückskosten durchaus möglich sein kann. Überdies sollte die Aufgabe zur Schaffung preislich angemessenen Wohnraums nicht nur durch die KoWo alleine wahrgenommen werden, sondern auch andere Wohnungsbauunternehmen und Bauträger eingebunden werden.

Im Ergebnis wird empfohlen, im Einzelfall zu entscheiden, welche Grundstücke und auf welchem Wege der KoWo zur Verfügung gestellt werden können. Neben der kostenfreien Überlassung ist auch denkbar, zum gutachterlich ermittelten Wert Grundstücke der Stadt gegen Flurstücke der KoWo zu tauschen an denen ggf. die Stadt ein Interesse hat, die KoWo aber keine langfristige Perspektive im eigenen Portfolio sieht. Es wird daher empfohlen den Text wie folgt anzupassen: *"Dem Stadtrat ist eine von KoWo und Stadtverwaltung abgestimmte Aufstellung über eigene und im Besitz der Stadt befindliche Grundstücke mit Aussagen zum Baurecht vorzulegen, die für eine tatsächlich realisierbare Bebauung in den nächsten fünfzehn Jahren herangezogen werden sollten."*

07

Dem Stadtrat ist vom Oberbürgermeister bis zum Ende des I. Quartals des Jahres 2017 ein Verfahrensvorschlag vorzulegen, wie Grundstücke der KOWO GmbH, welche im Zuge der Stadtschrumpfung zum Außengebiet erklärt worden sind, angesichts der neuen demographischen und baulichen Stadtentwicklung wieder zum Innenbereich erklärt werden können.

- unverändert gegenüber BP 07 der DS 1207/16. Es wird vollumfänglich auf die Stellungnahme zur DS 1207/16 verwiesen.

08

Bei Neubauvorhaben der KOWO GmbH sollen die Möglichkeiten des umweltfreundlichen und nachhaltigen Bauens Berücksichtigung finden.

- keine Einwände

In Ergänzung der Beschlussvorschläge wäre ein weiterer Beschlussvorschlag 09 dahin gehend aufzunehmen, dass der Oberbürgermeister ermächtigt wird, in der Gesellschafterversammlung der KoWo Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt die erforderliche Beschlussfassung zu den Beschlusspunkten 03 und 04 umzusetzen.

09

Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, die erforderlichen Beschlüsse in der Gesellschafterversammlung der KoWo Kommunale Wohnungsgesellschaft zu fassen sowie alle in diesem Zusammenhang notwendigen Handlungen zu tätigen und die entsprechenden Erklärungen abzugeben.

Anlagen

gez. Hilge

Unterschrift Beigeordneter D04

11.01.2017

Datum